



北京天恒置业集团有限公司

2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）  
发行公告

注册金额	不超过 12.96 亿元（含 12.96 亿元）
本期发行金额	不超过 12.96 亿元（含 12.96 亿元）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	无
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



（住所：上海市静安区新闻路 1508 号）

联席主承销商



（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）



（住所：成都市青羊区东城根上街95号）

签署日期：2026年 4 月 13 日

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

## 重要事项提示

1、北京天恒置业集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）面向专业投资者非公开发行总额不超过 12.96 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）已于 2026 年 2 月 13 日获得上海证券交易所出具的《关于对北京天恒置业集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2026〕648 号）。

2、北京天恒置业集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）发行规模为不超过人民币 12.96 亿元（含 12.96 亿元），每张面值为 100 元，发行数量为 1,296 万张，发行价格为人民币 100 元/张。

3、根据《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券挂牌后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

4、经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体评级为 AA+，评级展望为稳定。

5、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关挂牌转让手续，本期债券具体挂牌时间另行公告。

6、期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、本期债券无评级。

8、本期债券无增信。

9、本期债券设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（一）票面利率调整选择权

（1）发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

(2) 发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

(3) 发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

(4) 发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

## (二) 投资者回售选择权

(1) 债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

(2) 为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

1) 发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

2) 发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

3) 发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

6) 如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

(3) 为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

1) 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相

关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本期回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

(4) 为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本期回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本期回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

10、本期债券的询价区间为 2.30%-3.10%，发行人和主承销商将于 2026 年 4 月 14 日（T-1 日）以簿记建档形式向网下专业投资者中的机构投资者利率询价，并根据簿记建档结果情况确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于 2026 年 4 月 14 日（T-1 日）在上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式向专业投资者披露本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

11、本期债券发行采取网下面向相关法律法规规定的专业投资者中的机构投资者询价配售的方式发行。发行人与簿记管理人根据网下询价情况进行配售。配售原则详见本公告“三、网下发行”中“（六）配售”。

12、网下发行仅面向专业投资者中的机构投资者。专业机构投资者网下最低申购金额为 100 万元（含 100 万元），超过 100 万元的必须是 100 万元的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。

13、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购，投资者参与本期债券投资，应当确认本次申购资金非直接或间接来自于发行人及其利益相关方，且未配合发行人以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，未接受发行人及其利益相关方的财务资助；投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督

管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。投资者应遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不得存在协商报价或者故意压低或抬高价格或利率、违反公平竞争、破坏市场秩序等行为，获得配售后应严格履行缴纳义务。

14、投资者参与本期债券投资，应当遵守审慎原则，按照法律法规，制定科学合理的投资策略和 risk 管理制度，有效防范和控制风险。投资者不得协助发行人从事违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。投资者不得通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，不得为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，不得直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用。资管产品管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工不得直接或间接参与上述行为。

15、使用交易所簿记建档系统提交系统认购单的投资者视为同意附件一《网下利率询价及认购申请表》中的申购人承诺相关内容，确认自身属于符合附件二《专业投资者确认函》条件的专业投资者，已知悉附件三《债券市场专业投资者风险揭示书》的全部内容并自行承担相应风险。若存在附件一第 10 条中申购资金来源于或部分来源于发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方，投资人需于簿记当天向主承销商提供相关主体的认购信息以供披露。

16、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

17、有关本期发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式向专业投资者及时披露，敬请投资者关注。

18、如遇市场变化，经发行人与簿记管理人协商一致后可以取消本期债券发行。

19、发行人在本期债券发行环节不直接或者间接认购自己发行的债券；债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和承销机构不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或者向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他主体向参与认购的投资者提供财务资助、变相返费，不出于利益交换的目的通过关联金融机构相互持有彼此发行的债券；不实施其

他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。发行人的控股股东、实际控制人不组织、指使发行人实施前款行为。承销机构承诺不协助发行人从事上述禁止性行为；承销机构及其工作人员在发行过程中发现存在上述情形的，则立即停止相关发行工作，并及时向交易所报告。

20、如有发行人董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，或本期债券主承销商及其关联方参与本期债券认购的情况，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

本公告仅对本期债券发行的有关事项进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《北京天恒置业集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。与本次发行的相关资料，投资者亦可登陆上海证券交易所网站专区查询。

有关本期债券发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式向专业投资者及时披露，敬请投资者关注。

## 释义

除非特别提示，本公告的下列词语含义如下：

发行人/公司/天恒置业/天恒集团	指	北京天恒置业集团有限公司
我国/中国	指	中华人民共和国
本次债券	指	注册规模不超过 12.96 亿元的北京天恒置业集团有限公司非公开发行公司债券
本期债券	指	发行规模不超过 12.96 亿元的北京天恒置业集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券在境内的非公开发行
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券业协会	指	中国证券业协会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
牵头主承销商/簿记管理人/光大证券	指	光大证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司（以下简称中信建投证券）、国金证券股份有限公司（以下简称国金证券）
债券受托管理人	指	光大证券股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
会计师事务所	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京市君合律师事务所
募集说明书/本募集说明书	指	公司根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《北京天恒置业集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《债券受托管理协议》	指	《北京天恒置业集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《北京天恒置业集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券之持有人会议规则》
西城区人民政府	指	北京市西城区人民政府
西城区国资委	指	北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会
董事会	指	北京天恒置业集团有限公司董事会
《公司章程》	指	北京天恒置业集团有限公司章程
交易日	指	上海证券交易所交易日（不包括我国的法定节假日和休息日）
法定节假日或休息日	指	指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括中国香港、中国澳门和中国台湾的法定节假日或休息日）
近两年及一期、报告期	指	2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月
近两年及一期末、报告期各期末	指	2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日和 2025 年 9 月 30 日
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

注：除特别说明外，本发行公告中部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

# 一、本期发行的基本情况及发行条款

## (一) 本期债券的基本发行条款

- 1、发行人全称：北京天恒置业集团有限公司。
- 2、债券全称：北京天恒置业集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。
- 3、无异议函：发行人于 2026 年 2 月 13 日获得上海证券交易所出具的《关于对北京天恒置业集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2026〕648 号），发行规模为不超过 12.96 亿元。
- 4、发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 12.96 亿元（含 12.96 亿元），不设置超额配售。
- 5、债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 6、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。
- 7、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。
- 8、发行对象：本期债券面向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者中的机构投资者非公开发行，且发行对象不超过二百人。
- 9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。
- 10、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。
- 11、起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 4 月 15 日。
- 12、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。
- 13、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。
- 14、付息日期：本期债券的付息日为 2027 年至 2031 年间每年的 4 月 15 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2027 年至 2029 年每年的 4 月 15 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个

交易日，顺延期间不另计息）

15、兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

16、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

17、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

18、本金兑付日期：本期债券兑付日为 2031 年 4 月 15 日。如投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2029 年 4 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

20、增信措施：本期债券不设定增信措施。

21、信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无评级。

22、募集资金用途：本次债券募集资金用于偿还回售公司债券本金。

23、质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

## （二）本期债券的特殊发行条款

本期债券设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

### 1、票面利率调整选择权

（1）发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

（2）发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

（3）发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面

利率是否调整及相关事项。

(4) 发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

## 2、投资者回售选择权

(1) 债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

(2) 为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

1) 发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

2) 发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

3) 发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

6) 如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

(3) 为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

1) 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本期回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

(4) 为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本期回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回

售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本期回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

**其他：发行公告中关于本期债券的表述如有与募集说明书不一致的，以募集说明书为准。**

**(三) 与本期债券发行有关的时间安排：**

日期	发行安排
T-2 日 (2026 年 4 月 13 日)	刊登募集说明书、发行公告
T-1 日 (2026 年 4 月 14 日)	网下询价 确定票面利率 公告最终票面利率
T 日 (2026 年 4 月 15 日)	网下认购起始日 网下认购截止日 网下认购的投资者在当日 17:00 前将认购款划至簿记管理人专用收款账户 刊登发行结果公告

注：上述日期均为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

## **二、网下向专业机构投资者利率询价**

### **(一) 网下投资者**

本次发行网下利率询价对象为在登记公司开立合格证券账户且符合相关法律法规规定的专业机构投资者。专业机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

## （二）利率询价预设区间及票面利率确定方法

本期债券的票面利率询价区间为 2.30%-3.10%。票面利率将根据簿记建档结果由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致确定。

## （三）询价时间

本期债券询价的时间为 2026 年 4 月 14 日（T-1 日）15:00-18:00。

本期债券簿记建档工作通过交易所债券簿记建档系统（以下简称簿记系统）开展，在网下询价时间内，参与询价的债券交易参与人及承销机构认可的其他专业机构投资者原则上应当通过簿记系统提交认购订单，其他投资者、因不可抗力等特殊情况导致无法通过簿记系统进行申购的债券交易参与人及承销机构认可的其他专业机构投资者可通过传真、邮件等方式向簿记管理人或者承销机构发送《北京天恒置业集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表》（以下简称“《网下利率询价及认购申请表》”）（见附件），并由簿记管理人在簿记系统中录入认购订单。

## （四）询价办法

### 1、填制簿记系统认购单/《网下利率询价及认购申请表》

拟参与询价的专业机构投资者应按要求正确填写簿记系统认购单/《网下利率询价及认购申请表》。

债券交易参与人及承销机构认可的其他专业机构投资者可以通过簿记系统填写认购单，其他投资者、因不可抗力等特殊情况下的债券交易参与人及承销机构认可的其他专业机构投资者可以从发行公告所列示的网站下载《网下利率询价及认购申请表》。使用交易所簿记建档系统提交系统认购单的投资人视为同意附件一《网下利率询价及认购申请表》中的申购人承诺相关内容，确认自身属于符合附件二《专业投资者确认函》条件的专业投资者，已知悉附件三《债券市场专业投资者风险揭示书》的全部内容并自行承担相应风险。若存在附件一第 10 条中申购资金来源于或部分来源于发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方，投资人需于簿记当天向主承销商提供相关主体的认购信息以供披露。

填写簿记系统认购单/《网下利率询价及认购申请表》应注意：

- （1）应在发行公告所指定的利率询价区间内填写询价利率；
- （2）每一份簿记系统认购单《网下利率询价及认购申请表》，询价利率可不

连续；

(3) 填写询价利率时精确到 0.01%；

(4) 询价利率应由低到高、按顺序填写；

(5) 投资者的最低申购金额不得少于 100 万元（含 100 万元），超过 100 万元的必须是 100 万元的整数倍；

(6) 按照单一标位填写询价利率，即每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上投资者的新增认购需求。投资者的有效申购量为低于和等于最终确定的票面利率的所有标位的累计申购量；

(7) 如对于获得配售总量占最终发行量的比例有限制性要求，应按照实际情况填写比例。

## 2、提交

参与利率询价的投资者应在 2026 年 4 月 14 日 18:00 前提交认购单/《网下利率询价及认购申请表》并按照以下方式参与申购：

(1)使用上海证券交易所簿记建档系统直接参与认购，在簿记系统提交认购单及相关申购文件；

(2)将加盖有效印章并填写完整信息后的《网下利率询价及认购申请表》连同加盖有效印章的有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件发送邮件或传真至簿记管理人处，由簿记管理人在交易所线上簿记建档系统进行代认购。

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

申购传真：010-58377857；

咨询电话：010-58377895；

联系人：岳彦宇

簿记专用邮箱：[gdgsdcm@ebscn.com](mailto:gdgsdcm@ebscn.com)

投资者填写的《网下利率询价及认购申请表》一旦提交至簿记管理人处，即构成投资者发出的、对投资者具有法律约束力的要约，不得撤回。投资者如需对已提交至簿记管理人处的《网下利率询价及认购申请表》进行修改的，须征得簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下利率询价及认购申请表》。

## 3、利率确定

发行人和主承销商将根据网下询价的结果在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于 2026 年 4 月 14 日（T-1 日）在上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式向专业投资者披露本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向专业机构投资者非公开发行人本期债券。

### **三、网下发行**

#### **（一）发行对象**

网下发行的对象为在登记公司开立合格证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外），包括未参与网下询价的专业机构投资者。投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

#### **（二）发行数量**

本期债券的发行规模不超过 12.96 亿元（含 12.96 亿元）。

参与本期债券网下发行的每家投资者的最低申购数量为 1,000 手（100 万元），超过 1,000 手的必须是 1,000 手（100 万元）的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。

#### **（三）发行价格**

本期债券的发行价格为 100 元/张。

#### **（四）发行时间**

本期债券网下发行的期限为 1 个交易日，即 2026 年 4 月 15 日（T 日）。

#### **（五）申购办法**

1、凡参与网下申购的投资者，申购时必须已开立合格的证券账户。尚未开户的投资者，必须在 2026 年 4 月 14 日（T-1 日）前开立证券账户。

2、各投资者应在规定时间内将以下资料传真至簿记管理人处：

（1）附件一《网下利率询价及认购申请表》（加盖有效印章）；

（2）有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件（加盖有效印章），簿记管理人要求的其他资质证明文件。

各投资者还可使用交易所簿记建档系统提交系统认购单参与认购。

#### **（六）配售**

簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售。专业机构投资者的

获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下利率或者价格优先原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率低于发行利率的投资者申购数量全部获得配售；申购利率等于发行利率的投资者申购数量原则上按照比例配售（簿记管理人可根据投资者申购数量取整要求或其他特殊情况，对边际配售结果进行适当调整）；申购利率高于发行利率的投资者申购数量不予配售。

### **（七）缴款**

获得配售的投资者应按照规定及时缴纳认购款，认购款须在 2026 年 4 月 15 日（T 日）17:00 前足额划至簿记管理人指定的收款账户。划款时请注明“【投资者简称】+【债券简称】缴款”字样，同时向簿记管理人传真划款凭证。

收款单位：光大证券股份有限公司

开户银行：中国光大银行上海分行浦东支行

账号：36540188000102013

大额支付行号：303290000544

联系人：岳彦宇

传真：010-58377857

电话：010-58377895

### **（八）违约申购的处理**

对未能在 2026 年 4 月 15 日（T 日）17:00 前缴足认购款的投资者将被视为违约申购，簿记管理人有权取消其认购。

簿记管理人有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

### **（九）簿记建档系统应急处置**

簿记建档过程中，如出现如下系统故障，应当参照处理：

1、若投资者端出现接入故障，投资者应当采用线下向簿记管理人认购方式，由簿记管理人代录入认购订单。

2、若簿记管理人端出现接入故障，16:00 前未能恢复的或 16:00 后发生的，该场发行可改用线下簿记建档方式应急，发行人或主承销商应当及时发布公告，并明确已进行的线上认购无效，投资者应当线下再次进行申购。

3、若簿记建档系统本身出现故障，交易所技术公司将启动应急预案，紧急修复并完成通报与上报。16:00 前未能恢复的或 16:00 后发生的，交易所通知受影响的发行人或主承销商，当日所有发行改用线下簿记建档方式应急，发行人或主承销商应当及时发布公告，并明确已进行的线上认购无效，投资者应当线下再次进行申购。

#### **四、认购费用**

本期债券发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

#### **五、风险提示**

发行人和主承销商就已知范围已充分揭示本期发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《北京天恒置业集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。

发行人：北京天恒置业集团有限公司

住所：北京市西城区阜外大街 31 号

法定代表人：刘成东

联系人：姜雨彤

联系地址：北京市西城区阜外大街 31 号

联系电话：010-52609379

传真：010-52609131

邮政编码：100037

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闸路 1508 号

法定代表人：刘秋明

联系人：刘宇昕、姜婧姝、陆昊、常明

联系地址：北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦 15 层

联系电话：010-58377921

传真：010-58377857

邮政编码：100045

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：刘成

联系人：黎铭、陈红阳

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层

联系电话：010-56052193

传真：010-56160130

邮政编码：100010

联席主承销商：国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

法定代表人：冉云

联系人：罗东、于圆媛

联系地址：上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 13 层

联系电话：021-68826021

传真：021-68826800

邮政编码：200120

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《北京天恒置业集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）发行公告》之签章页）



发行人：北京天恒置业集团有限公司

2026 年 4 月 13 日

（本页无正文，为《北京天恒置业集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）发行公告》之签章页）

牵头主承销商：光大证券股份有限公司



2026 年 4 月 13 日

（本页无正文，为中信建投证券股份有限公司关于《北京天恒置业集团有限公司  
2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）



（本页无正文，为《北京天恒置业集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）发行公告》之签章页）

联席主承销商：国金证券股份有限公司



2026 年 4 月 13 日

**附件一：北京天恒置业集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表**

<b>重要声明：</b>			
1、填表前请仔细阅读《发行公告》、《募集说明书》及填表说明。			
2、本表一经申购人完整填写，且由加盖有效印章后发送邮件或传真至簿记管理人处，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约，不可撤销。申购人如需对已提交至簿记管理人处的本表进行修改的，须征得簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的本表。			
3、申购人承诺并保证其将根据簿记管理人确定的配售数量按时完成缴款。			
<b>基本信息</b>			
<b>机构信息</b>			
机构名称		统一社会信用代码	
<b>登记账户信息</b>			
证券账户名称（上海）		证券账户号码（上海）	
<b>银行信息</b>			
银行账户户名		银行账号号码	
大额支付行号		开户行名称	
<b>经办人信息</b>			
经办人姓名		座机电话	
传真号码		移动电话	
电子邮件			
<b>利率询价及申购信息（单一标位，不累进）</b>			
<b>26 天恒 01，3+2 年期，（利率区间：2.30-3.10%）</b>			
票面利率（%）	申购金额（万元）	获配总量不超本期最终发行量的比例（如有）	
		%	
<b>重要提示：</b>			
参与利率询价的专业投资者，请将此表填妥并加盖有效印章后连同加盖有效印章的有效企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件，于 2026 年 4 月 14 日（T-1）15:00-18:00 传真或发送邮件至簿记管理人处，申购传真：010-58377857；咨询电话：010-58377895。备用邮箱：gdgsdcm@ebscn.com。联系人：岳彦宇。			
<b>申购人在此承诺：</b>			
1、申购人以上填写内容真实、有效、完整（如申购有比例限制则在本认购申请表中注明，否则视为无比例限制）。			
2、申购人的申购资格、本次申购行为及本次申购资金来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其他适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准，并将在认购本期债券后依法办理必要的手续；同时， <b>申购人承诺遵守行业监管要求，本次各配售对象申购金额不超过其所对应的资产规模和资金规模；申购人承诺本次申购的资金来源符合《中华人民共和国反洗钱法》等相关法律法规的规定。</b>			

- 3、当最终确定的票面利率不低于某一申购利率时，投资者的最大获配量为低于该申购利率（包含此申购利率）的所有标位叠加量。
- 4、申购人在此承诺接受发行人与簿记管理人制定的本次网下发行申购规则；申购人同意簿记管理人按照网下认购申请表的申购金额最终确定其具体配售金额，并接受簿记管理人所确定的最终配售结果和相关费用的安排。
- 5、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》或《认购协议》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户。如果申购人违反此义务，簿记管理人有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的损失。
- 6、申购人理解并接受，如果遇不可抗力、监管者要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在经与主管机关协商后，发行人及簿记管理人有权暂停或终止本次发行。
- 7、申购人理解并接受，如遇市场变化或其他特殊情况，发行人与簿记管理人有权延长本期债券的簿记时间或者取消本期债券发行。
- 8、申购人理解并确认，本次申购资金非直接或间接来自于发行人及其利益相关方，且未配合发行人以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，未接受发行人及其利益相关方的财务资助；遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不存在协商报价、故意压低或抬高利率、违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。
- 9、申购人理解并确认参与债券投资遵守审慎原则，按照法律法规，制定科学合理的投资策略和风险管理制度，有效防范和控制风险，未协助发行人从事违反公平竞争、破坏市场秩序等行为，未通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，未为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，未直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用，资管产品管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工未直接或间接参与上述行为。
- 10、申购人确认：本次申购资金（ ）是（ ）否来源于或部分来源于发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方。如本次申购资金来源于或部分来源于发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方的，在获配本期债券后，将向贵司提供相关主体的认购信息以供披露。
- 11、申购人确认是否有不良诚信记录：（ ）无；若有，请勾选不良诚信记录源于以下哪种机构：  
（ ）中国人民银行征信中心 （ ）最高人民法院失信被执行人名单 （ ）工商行政管理机构 （ ）税务管理机构 （ ）监管机构、自律组织 （ ）投资者在证券经营机构从事投资活动时产生的违约等失信行为记录 （ ）过度维权等不当行为信息 （ ）其他组织。
- 12、申购人已阅知《专业投资者确认函》（附件二），并确认自身属于（ ）类投资者（请填写附件二中投资者类型对应的字母）；
- 13、如勾选《专业投资者确认函》（附件二）中 A、B、C 项的投资者，簿记管理人后续有权要求提供包括但不限于经营业务许可证复印件、经办人身份证复印件、基金会法人登记证明、私募基金管理人登记材料在内的证明文件，理财产品还需提供产品成立或备案文件等证明材料；如勾选 D 的投资者，簿记管理人后续有权要求提供近一年经审计的财务报表、金融资产证明文件、投资经历等证明文件；如勾选 E 的投资者簿记管理人有权要求提供其申请资格认定前 20 个交易日本人名下金融资产证明文件或者最近 3 年收入证明，投资经历或者工作证明、职业资格证书等证明文件；如勾选 F 的投资者，簿记管理人有权要求提供任职证明、股东名册等相关证明文件；如勾选 G 的投资者，簿记管理人后续有权要求提供证监会或交易所认可的证明文件。
- 14、申购人已详细、完整阅读《债券市场专业投资者风险揭示书》（附件三），确认已知晓并理解风险揭示书的全部内容，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与交易的相应风险，避免因参与债券交易而遭受难以承受的损失。
- 15、申购人理解并接受，簿记管理人有权视需要要求申购人提供相关资质证明文件，包括但不限于经办人身份证复印件、监管部门要求能够证明申购人为专业投资者的相关证明（包括且不限于《专业投资者确认函》说明中所列文件）、有效印章的授权书。如申购人未按要求提供相关文件，簿记管理人有权认定其申购无效。

经办人签字：

单位名称（盖章）：

2026 年 月 日

## 附件二：专业投资者确认函

根据《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023年修订）》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023年修订）》、《北京证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》之规定，请确认本机构的投资者类型，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中：

(A) 经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行及其理财子公司、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

(B) 上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；

(C) 社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；

(D) 同时符合下列条件的法人或者其他组织：

- 1、最近 1 年末净资产不低于 2000 万元；
- 2、最近 1 年末金融资产不低于 1000 万元；
- 3、具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

(E) 同时符合下列条件的个人：

1. 申请资格认定前 20 个交易日名下金融资产日均不低于 500 万元，或者最近 3 年个人年均收入不低于 50 万元；2. 具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有 2 年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者属于本条第一项规定的专业投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师。

(F) 发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过百分之五的股东；

(G) 中国证监会和交易所认可的其他投资者。

### 说明：

如勾选 A、B、C 项的投资者，簿记管理人后续有权要求提供包括但不限于经营业务许可复印件、经办人身份证复印件、基金会法人登记证明、私募基金管理人登记材料在内的证明文件，理财产品还需提供产品成立或备案文件等证明材料；如勾选 D 的投资者，簿记管理人后续有权要求提供近一年经审计的财务报表、金融资产证明文件、投资经历等证明文件；如勾选 E 的投资者簿记管理人有权要求提供其申请资格认定前 20 个交易日本人名下金融资产证明文件或者最近 3 年收入证明，投资经历或者工作证明、职业资格证书等证明文件；如勾选 F 的投资者，簿记管理人有权要求提供任职证明、股东名册等相关证明文件；如勾选 G 的投资者，簿记管理人后续有权要求提供证监会或交易所认可的证明文件。

## 附件三：债券市场专业投资者风险揭示书

（面向专业投资者公开/非公开发行公司债券、企业债券、资产支持证券适用）

尊敬的投资者：

为使贵公司更好地了解公开/非公开发行公司债券、企业债券、资产支持证券的相关风险，根据上海及深圳证券交易所关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，本公司特为您（贵公司）提供此份风险揭示书，请认真仔细阅读，关注以下风险。

贵公司在参与公开/非公开发行公司债券、企业债券、资产支持证券的认购和转让前，应当仔细核对自身是否具备专业投资者资格（依据《公司债券管理办法》第十六条面向普通投资者公开发行的公司债券以外的其他公司债券；企业债券、注册机关另有规定的除外；交易所认可的其他仅限专业投资者中的机构投资者认购的债券；资产支持证券仅限专业投资者中的机构投资者认购），充分了解公开/非公开发行公司债券、企业债券、资产支持证券的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与。具体包括：

一、债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、质押券价值变动风险、政策风险及其他各类风险。

二、投资者应当根据自身的财务状况、投资的资金来源、实际需求、风险承受能力、投资损失后的损失计提、核销等承担损失的方式及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券认购和交易。

三、债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低或无资信评级的信用债，将面临显著的信用风险。

四、由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、投资者利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、投资者在参与质押式回购业务期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方将面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。投资者在参与质押式协议回购业务期间可能存在质押券价值波动、分期偿还、分期摊还、司法冻结或扣划等情形导致质押券贬值或不足的风险。

八、由于投资者操作失误，证券公司或结算代理人未履行职责等原因导致的操作风险。

九、由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。对于因交易所制定、修改业务规则或者根据业务规则履行自律监管职责等造成的损失，交易所不承担责任。

十、因出现火灾、地震、瘟疫、社会动乱等不能预见、避免或克服的不可抗力情形给投资者造成的风险。

**特别提示：**本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券交易的所有风险。贵公司在参与债券交易前，应认真阅读本风险揭示书、债券募集说明书以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解风险揭示书的全部内容，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与交易的相应风险，避免因参与债券交易而遭受难以承受的损失。

#### 附件四：填表说明

(以下内容不需传真至主承销商(簿记管理人)处,但应被视为本发行公告不可分割的部分,填表前请仔细阅读)

- 1、票面利率应在询价利率区间内由低到高填写,最小变动单位为0.01%;
- 2、每一申购利率对应的申购金额是指当最终确定的发行利率不低于该申购利率时申购人**新增**的投资需求, **非累计**;
- 3、有关票面利率和申购金额的限制规定,请参阅发行公告相关内容;
- 4、票面利率及申购金额填写示例(声明:本示例数据为虚设,不含任何暗示,请投资者根据自己的判断填写)。

假设本期债券票面利率的询价区间为2.70%-3.20%。某投资者拟在不同票面利率分别申购不同的金额,其可做出如下填写:

票面利率(%)	申购金额(万元)
2.70%	6,000
2.90%	3,000
3.10%	5,000

上述报价的含义如下:

- ◆当最终确定的票面利率高于或等于3.10%时,有效申购金额为14,000万元;
- ◆当最终确定的票面利率低于3.10%,高于或等于2.90%时,有效申购金额9,000万元;
- ◆当最终确定的票面利率低于2.90%,高于或等于2.70%时,有效申购金额6,000万元;
- ◆当最终确定的票面利率低于2.70%时,该询价要约无效。

5、参与网下询价的专业投资者请将此表填妥并加盖有效印章后连同加盖有效印章的有效的企业法人营业执照(副本)复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件,在本认购申请表要求的时间内发送邮箱或传真至簿记管理人处。本表一经申购人完整填写,且加盖有效印章,发送邮件或传真至簿记管理人后,即对申购人具有法律约束力,不可撤销。若因专业投资者填写缺漏或填写错误而直接或间接导致申购无效或产生其他后果,由专业投资者自行负责。

6、投资者须发送邮箱或通过以下传真号码以传真方式参与本次网下利率询价,也可以直接通过上海证券交易所线上信用债簿记系统提交申购,以其他方式传送、送达一概无效。申购传真:申购传真:010-58377857;咨询电话:010-58377895;备用邮箱:gdgsdcm@ebscn.com。