

广州市天建房地产开发有限公司公司债券

2023 年度受托管理事务报告

债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇二四年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《公司信用类债券信息披露管理办法》《关于深化债券注册制改革的指导意见》《关于注册制下提高中介机构债券业务执业质量的指导意见》、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）、发行人与中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的《广州市天建房地产开发有限公司 2023 年度财务报表审计报告》和发行人出具的《广州市天建房地产开发有限公司公司债券年度报告（2023 年）》，请投资人关注并独立做出投资判断。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的公司债券概况	3
二、公司债券受托管理人履职情况	3
三、发行人 2023 年度经营和财务状况	5
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况	6
五、发行人偿债意愿和能力分析	7
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	7
七、债券的本息偿付情况	8
八、募集说明书中约定的其他义务	8
九、债券持有人会议召开的情况	8
十、发行人出现重大事项的情况	9
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施 ..	10

一、受托管理的公司债券概况

截至本报告出具日，广州市天建房地产开发有限公司（以下简称“发行人”）发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券为 H16 天建 2（以下简称“本期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	136346.SH
债券简称	H16 天建 2
债券名称	广州市天建房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）
债券期限（年）	本期债券发行时债券期限为 5+2+2+1 年，2023 年 2 月，发行人召开债券持有人会议，将本期债券期限调整为 5+2+1+1+1 年
发行规模（亿元）	16.00
债券余额（亿元）	11.19468
当期票面利率	6.60%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况	2023 年 3 月 28 日，发行人选择不调整本期债券剩余期限内票面利率
起息日	2016 年 3 月 28 日
付息兑付安排及增信保障措施	根据本期债券 2023 年第二次持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事项的议案》及《关于调整本期债券其他有关条款及约定的议案》，本期债券本息兑付安排、增信保障措施、宽限期、跟踪评级安排等条款已调整。后续兑付安排及增信保障措施详见本期债券 2023 年第二次持有人会议通知披露的《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事项的议案》。
主体/债项评级	本期债券发行时主体评级 AA，债项评级 AAA。截至本报告出具日，发行人主体评级及债项评级已取消。

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内（2023 年度），在受托管理人的督导下，发行人披露了重大事项公告，受托管理人相应披露了临时受托管理事务报告，具体情况如下：

公告名称	重大事项情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
关于广州市天建房地产开发有限公司会计师事务所发生变更的临时受托管理事务报告	发行人会计师事务所由中天运会计师事务所（特殊普通合伙）变更为广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于广州市天建房地产开发有限公司公司债券担保人盈利警告的临时受托管理事务报告	发行人原担保人合景泰富集团披露 2022 年度盈利警告	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于广州市天建房地产开发有限公司公司债券担保人披露全年业绩的临时受托管理事务报告	发行人原担保人合景泰富集团披露 2022 年度业绩，预计亏损约 98.42 亿	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于广州市天建房地产开发有限公司 2022 年业绩亏损及重大事项的临时受托管理事务报告	发行人 2022 年度出现业绩大幅亏损、被审计机构出具无法表示意见的审计报告、控股股东涉及债务逾期等事项	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于广州市天建房地产开发有限公司控股股东出售子公司股权的临时受托管理事务报告	发行人直接控股股东广州合景出售所持上海兆景及锦怡置业股权	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于广州市天建房地产开发有限公司控股股东及担保人境外债券违约的临时受托管理事务报告	发行人原担保人合景泰富集团境外美元债违约	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于广州市天建房地产开发有限公司控股股东及担保人境外债务重组最新消息的临时受托管理事务报告	发行人原担保人合景泰富集团就境外债务重组事项委任安迈融资顾问有限公司为其财务顾问	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于广州市天建房地产开发有限公司财务负责人变更的临时受托管理事务报告	发行人财务负责人由黄妍萍女士变更为潘皓琦先生	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于广州市天建房地产开发有限公司出售下属公司股权的临时受托管理事务报告	发行人直接控股股东广州合景出售所持杭州致延、苏州景誉、苏州卓誉公司股权	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告

公告名称	重大事项情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
关于广州市天建房地产开发有限公司控股股东及担保人盈利警告的临时受托管理事务报告	发行人原担保人合景泰富集团披露 2023 年半年度盈利警告	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于广州市天建房地产开发有限公司受托管理人联系方式发生变更的临时受托管理事务报告	关于受托管理人联系方式发生变更	见受托管理人于 2023 年 9 月 25 日披露的临时受托管理事务报告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于广州市天建房地产开发有限公司相关公司债券停牌及后续转让安排的临时受托管理事务报告	本期债券于 2023 年 9 月 26 日起停牌，拟召集债券持有人会议	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于广州市天建房地产开发有限公司控股股东出售子公司股权进展的临时受托管理事务报告	关于发行人直接控股股东广州合景出售上海兆景、锦怡置业公司股权进展	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于广州市天建房地产开发有限公司终止信用评级情况的临时受托管理事务报告	中诚信国际终止发行人主体评级及存续公司债债项评级	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于广州市天建房地产开发有限公司董事长、法定代表人、董事、总经理、监事发生变更的临时受托管理事务报告	发行人董事长、法定代表人、董事、总经理、监事发生变更	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告

三、发行人 2023 年度经营和财务状况

（一）发行人 2023 年度经营情况

自 2021 年下半年以来，房地产行业景气度持续下行，发行人销售规模及融资状况面临持续且严峻的困难和挑战，物业销售金额持续大幅下滑萎缩。根据发行人间接控股股东合景泰富集团控股有限公司披露的公告，合景泰富集团 2023 年实现销售金额 252.43 亿元，同比大幅下滑 50.37%。截至本报告出具日，合景泰富集团 2024 年 1-5 月实现销售金额 46.70 亿元，同比大幅下滑 73.07%。

（二）发行人 2023 年度财务状况

根据广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的《广州市天建房地产开发有限公司 2023 年度财务报表审计报告》和发行人披露的《广州市天建房地

产开发有限公司公司债券年度报告（2023 年）》，发行人报告期内主要财务数据如下：

表：发行人 2023 年度主要会计数据和财务指标

单位：亿元

项目	2023 年 度/末	2022 年 度/末	增减变动 情况	变动幅度超 30%的原因
流动资产合计	286.99	417.61	-31.28%	发行人减少拿地，当年度存货持续去化所致
非流动资产合计	113.50	127.39	-10.90%	
资产总计	400.49	545.00	-26.52%	
流动负债合计	242.15	300.05	-19.30%	
非流动负债合计	80.33	99.52	-19.28%	
负债合计	322.48	399.57	-19.29%	
所有者权益合计	78.01	145.43	-46.36%	当年度未分配利润大幅减少所致
归属母公司股东的净资产	71.22	125.84	-43.40%	当年度未分配利润大幅减少所致
营业收入	80.06	62.31	28.49%	
营业利润	-60.18	-13.38	-349.78%	当年度投资物业公允价值亏损、减值计提规模较大所致
利润总额	-60.33	-13.25	-355.32%	当年度投资物业公允价值亏损、减值计提规模较大所致
净利润	-58.30	-11.75	-396.17%	当年度投资物业公允价值亏损、减值计提规模较大所致
归属母公司股东的净利润	-57.42	-13.40	-328.51%	当年度投资物业公允价值亏损、减值计提规模较大所致
经营活动产生的现金流量净额	3.95	22.02	-82.06%	当年度销售商品、提供劳务收到的现金大幅减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-0.36	-0.75	52.00%	上年度投资活动产生的现金流净额基数较小
筹资活动产生的现金流量净额	-26.90	-12.58	-113.83%	当年度取得借款收到的现金同比大幅减少所致
现金及现金等价物净增加额	-23.30	8.68	-368.43%	当年度筹资活动净额同比较少较多所致
流动比率	1.19	1.39	-14.39%	
速动比率	0.46	0.56	-17.86%	

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

（一）募集资金使用情况

截至报告期初，本期债券募集资金已使用完毕，报告期内不涉及募集资金使

用情况。

（二）募集资金专项账户运作情况

截至报告期初，本期债券募集资金已使用完毕，报告期内不涉及募集资金专项账户运作情况。

（三）对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期初，本期债券募集资金使用情况与发行人的定期报告披露内容一致。

（四）募集资金变更及信息披露情况

报告期内，本期债券不涉及募集资金用途变更，不适用信息披露要求。

五、发行人偿债意愿和能力分析

发行人于 2023 年 3 月内完成了 H16 天建 2 的回售兑付及付息工作。发行人于 2023 年 10-11 月完成了 H16 天建 2 的展期工作。

2024 年 4 月，发行人披露了《广州市天建房地产开发有限公司关于子公司未能清偿到期债务的公告》，根据公告，发行人合并范围内子公司存在银行借款逾期的情形。截至本报告出具日，公开信息亦显示发行人及其下属子公司、发行人控股股东广州合景控股集团有限公司存在被列入失信被执行人名单、被执行、涉及诉讼纠纷、股权冻结、商票逾期等情形，相关事项可能将对发行人偿债能力产生较大不利影响。

鉴于此，发行人偿债能力承受较大压力，提示投资者关注发行人偿债风险。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

（一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

截至本报告出具日，本期债券的增信情况如下：经本期债券 2023 年第二次债券持有人会议审议通过，本期债券已调整增信保障措施，发行人以其或其指定主体直接或间接持有以下资产的全部或部分为相关债券提供增信担保措施，具体包括：①以成都大邑云上旅游度假区项目收益权提供质押担保；②以梧州合景冰雪小镇项目收益权提供质押担保；③以广州从化合景花蔓苑项目收益权提供质押担保；④以苏州太湖天鹅港华庭项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）

穿透后 50%的股权为本期债券提供质押担保。具体增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施详见本期债券 2023 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事项的议案》及发行人于 2024 年 3 月 1 日披露的《广州市天建房地产开发有限公司关于增信资产替换事项的公告》。

（二）偿债保障措施情况

2023 年 10 月，经本期债券 2023 年第二次债券持有人会议审议通过，本期债券已调整增信保障措施。截至本报告出具日，发行人按照债券持有人会议约定，已完成全部增信资产的质押登记。

七、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

根据本期债券 2023 年第二次持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事项的议案》及《关于调整本期债券其他有关条款及约定的议案》，本期债券本息兑付安排、增信保障措施、宽限期、跟踪评级安排等条款已调整。后续兑付安排及增信保障措施详见本期债券 2023 年第二次持有人会议通知披露的《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事项的议案》。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约。2023 年 3 月，本期债券最终回售登记 4.80532 亿元，发行人已于 2023 年 3 月 28 日完成回售登记部分债券本金兑付及全部债券利息支付。

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人召集债券持有人会议审议了有关调整本期债券的债券要素、本息兑付安排、增信保障措施等议案，具体情况如下：

2023 年 2 月 8 日至 2023 年 2 月 9 日，广州市天建房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）2023 年第一次债券持有人召开，持有

人会议审议通过了《关于变更本期债券持有人会议相关时间的议案》及《关于调整广州市天建房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）债券期限等相关条款的议案》。

2023 年 10 月 26 日至 2023 年 11 月 6 日，广州市天建房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）2023 年第二次债券持有人召开，持有人会议审议通过了《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事项的议案》及《关于调整本期债券其他有关条款及约定的议案》。

十、发行人出现重大事项的情况

（一）调整债券本息兑付安排与增信保障措施及调整其他有关条款约定

根据本期债券 2023 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事项的议案》，本期债券的本息兑付时间已调整为自 2024 年 4 月 16 日至 2028 年 4 月 16 日；本期债券已调整增信保障措施，发行人以其或其指定主体直接或间接持有以下资产的全部或部分为相关债券提供增信担保措施，具体包括：①以成都大邑云上旅游度假区项目收益权提供质押担保；②以梧州合景冰雪小镇项目收益权提供质押担保；③以广州从化合景花蔓苑项目收益权提供质押担保；④以苏州太湖天鹅港华庭项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 50%的股权为本期债券提供质押担保。具体增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施详见本期债券 2023 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事项的议案》及发行人于 2024 年 3 月 1 日披露的《广州市天建房地产开发有限公司关于增信资产替换事项的公告》。

（二）发行人报告期内出现巨额亏损

根据广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的《广州市天建房地产开发有限公司 2023 年度财务报表审计报告》和发行人披露的《广州市天建房地产开发有限公司公司债券年度报告（2023 年）》，发行人 2023 年度合并口径净利润为-58.30 亿元，发行人 2023 年末合并口径净资产为 78.01 亿元，亏损规模占发行人 2023 年末经审计净资产的 74.73%。

发行人 2023 年度出现重大亏损，主要系发行人及合联营公司 2023 年对存货等资产计提减值损失，及报告期内公允价值变动损失、计提信用减值损失所致。

（三）财务报告被出具非标准无保留意见审计报告

广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年财务报告出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，具体情况如下：

“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二（二）所述。广州天建集团 2023 年发生净亏损 5,830,058,140.18 元，且于 2023 年 12 月 31 日，广州天建集团的货币资金为 658,576,845.05 元，其中受限货币资金为 415,858,265.27 元；同日，广州天建集团的流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债共计为 4,915,872,061.08 元。上述情况，连同附注二（二）所述的当前情况，表明存在重大不确定性，可能对广州天建集团持续经营的能力产生重大的不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。”

（四）发行人涉及债务逾期及被列入失信被执行人名单等情形

根据发行人于 2024 年 4 月 30 日披露的《广州市天建房地产开发有限公司关于子公司未能清偿到期债务的公告》，发行人下属子公司存在债务逾期的情形。

此外，截至本报告出具日，公开信息亦显示发行人及其下属子公司存在被列入失信被执行人名单、被执行、涉及诉讼纠纷、股权冻结、商票逾期等情形，相关事项可能将对发行人偿债能力产生较大不利影响。

（五）发行人临时重大事项情况

发行人对报告期内临时重大事项的披露情况，请见“二、公司债券受托管理人履职情况”之“（二）报告期内公告披露情况”。

十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，基于本报告前文所述的发行人重大事项情况，受托管理人采取的风险应对措施包括：①启动应急管理程序；②向监管机构沟通汇报发行人风险状况；③前往发行人现场督导发行人落实偿债资金安排；④非现场督导发行人落实偿债资金安排；⑤履行受托管理人职责，积极沟通债券持有人，做好信息传递、

投资者诉求反馈和沟通工作，保护债券持有人权益；⑥督导发行人履行信息披露义务；⑦督导发行人做好付息兑付资金安排。

（以下无正文）

（本页无正文，为《广州市天建房地产开发有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告》之盖章页）

