

关于
广州市天建房地产开发有限公司
披露第三方审计机构出具的增信资产审阅
报告的

临时受托管理事务报告

债券简称：H16 天建 2 债券代码：136346.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



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

2025 年 4 月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》、广州市天建房地产开发有限公司就存续公司债券与受托管理人签署的受托管理协议（以下简称“《受托管理协议》”）及其它相关信息披露文件以及广州市天建房地产开发有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人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”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源广州市天建房地产开发有限公司提供的资料或说明。

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。

中信建投证券作为 H16 天建 2 的受托管理人，根据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规则，与发行人《广州市天建房地产开发有限公司关于第三方审计机构出具增信资产审阅报告的公告》，现就公司债券重大事项报告如下：

一、 重大事项

根据发行人 2025 年 3 月 31 日披露的《广州市天建房地产开发有限公司关于第三方审计机构出具增信资产审阅报告的公告》，发行人发生的重大事项如下：

“一、 审阅报告主要内容

根据 H16 天建 2（以下合称“本期债券”）于 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加增信保障措施的议案》（以下简称“《议案》”），广州市天建房地产开发有限公司（以下简称“发行人”）同意为包括本期债券在内的相关债券增加增信保障措施。为保障债券持有人权益，发行人已聘请深圳鹏润会计师事务所（普通合伙）（以下简称“鹏润事务所”）对增信资产进行监督。

根据本期债券 2023 年第二次债券持有人审议通过的《议案》及发行人于 2024 年 3 月 1 日发布的《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》，包括本期债券在内的相关债券增信资产包括：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（以上合称“增信资产”）。

鹏润事务所审阅了增信资产对应的项目公司截至 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，自 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止期间的利润表、现金流量表以及相关财务报表附注，并分别出具了编号为“深鹏润财报字（2025）第 D-0122 号”、“深鹏润财报字（2025）第 D-0123 号”、“深鹏润财报字（2025）第 D-0124 号”、“深鹏润财报字（2025）第 D-0125 号”的审阅报告。

根据上述审阅报告，经鹏润事务所审阅，鹏润事务所表示没有注意到任何事项使鹏润事务所相信项目公司上述财务报表没有在所有重大方面按照《企业会计准则》的规定编制。此外，鹏润事务所表示没有注意到任何事项使鹏润事务所相

信增信资产项目 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日的项目支出不属于必要支出（包括但不限于因项目开发及资产运营发生的正常支出、偿还项目对应的项目资产、项目公司涉及的融资贷款本息及相关费用、新增增信资产项目间流转以及根据相关法律法规或政府主管部门要求而发生的其他支出）。

二、 审阅报告查阅方式

发行人已将上述审阅报告电子版发送至本期债券受托管理人，本期债券持有人可通过以下邮件方式向发行人或受托管理人提出查阅申请。

（一） 发行人联系方式

名称：广州市天建房地产开发有限公司

联系人：广州天建债券项目组

联系电话：020-85500700

联系地址：广州市天河区华夏路 8 号合景国际金融广场

（二） 受托管理人联系方式

名称：中信建投证券股份有限公司

联系人：中信建投证券广州天建债券项目组

联系邮箱：tianjian@csc.com.cn

联系电话：010-56052276

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”

二、 影响分析和应对措施

受托管理人提示持有人关注发行人披露增信资产第三方审计机构出具的有关审阅报告，持有人可通过上述查阅方式向发行人或受托管理人申请查阅相关审阅报告。

中信建投证券作为上述存续债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于上述存续债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注上述存续债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

（此页无正文，为《关于广州市天建房地产开发有限公司披露第三方审计机构出具的增信资产审阅报告的临时受托管理事务报告》之盖章页）

