

广州市天建房地产开发有限公司公司债券

2024 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）

二〇二五年六月

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》《证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“上市规则”）、广州市天建房地产开发有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）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”）、相关信息披露文件以及发行人提供的资料等，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，引自经永信瑞和（深圳）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 2024 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（2024 年）》。本报告其他内容及信息均来源于广州市天建房地产开发有限公司提供的资料或说明，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 2024 年度经营和财务状况	6
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况	7
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	8
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	9
九、债券持有人会议召开的情况	9
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）	11.19248
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	报告期内不涉及调整票面利率
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、信用风险状况、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（2024 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定期报告更正的临时受托管理事务报告	发行人更正已披露定期报告中的不准确信息	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关于控股股东出售联营公司的临时受托管理事务报告	发行人控股股东广州合景控股集团有限公司（以下简称“广州合景”）出售所持联营公司股权	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
关于广州市天建房地产开发有限公司聘请第三方审计机构落实增信保障措施的临时受托管理事务报告	依照持有人会议决议，发行人聘请深圳中创会计师事务所（普通合伙）为增信资产审阅机构	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增信资产替换事项的临时受托管理事务报告	由于原定增信资产无法完成质押办理，发行人替换增信资产	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新增增信保障措施进展的临时受托管理事务报告	发行人完成新增增信资产的质押办理登记	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 2016 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)复牌的临时受托管理事务报告	H16 天建 2 债券复牌	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盈利警告的临时受托管理事务报告	关于合景泰富集团 2023 年度盈利预警	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信息披露事务负责人变更的临时受托管理事务报告	发行人信息披露事务负责人由蔡建成先生变更为潘皓琦先生	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子公司未能清偿到期债务的临时受托管理事务报告	发行人及子公司涉及未能清偿到期债务的情形	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 2016 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)停牌的临时受托管理事务报告	H16 天建 2 债券停牌	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被列入失信被执行人名单的临时受托管理事务报告	有关发行人涉及被列入失信被执行人名单	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子公司新增未能清偿到期债务的临时受托管理事务报告	发行人及子公司涉及新增未能清偿到期债务的情形	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 2016 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)复牌的临时受托管理事务报告	H16 天建 2 债券复牌	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被列入失信被执行人名单的临时受托管理事务报告	有关发行人涉及被列入失信被执行人名单	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增信资产第三方审计机构发生变更的临时受托管理事务报告	发行人增信资产审阅机构由深圳中创会计师事务所(普通合伙)变更为深圳鹏润会计师事务所(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	第三方审阅机构出具增信资产审阅报告	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被列入失信被执行人名单的临时受托管理事务报告	有关发行人涉及被列入失信被执行人名单	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 2016 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)停牌的临时受托管理事务报告	H16 天建 2 债券停牌	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 2016 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)复牌的临时受托管理事务报告	H16 天建 2 债券复牌	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被列入失信被执行人名单的临时受托管理事务报告	有关发行人涉及被列入失信被执行人名单	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被列入失信被执行人名单的临时受托管理事务报告	有关发行人涉及被列入失信被执行人名单	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会计师事务所发生变更的临时受托管理事务报告	发行人审计机构由广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）变更为深圳永信瑞和会计师事务所（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

三、发行人 2024 年度经营和财务状况

（一）发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；企业管理咨询；财务咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；房地产开发经营。

（二）发行人 2024 年度财务状况

根据永信瑞和（深圳）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 2024 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（2024 年）》，发行人报告期内主要财务数据如下：

表：发行人 2024 年度主要会计数据和财务指标

单位：亿元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况
资产总计	351.50	400.49	-12.23%
负债合计	304.01	322.48	-5.73%
所有者权益合计	47.49	78.01	-39.13%
归属母公司所有者权益合计	42.74	71.22	-39.99%
营业收入	36.50	80.06	-54.41%
营业成本	62.86	100.65	-37.54%

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况
营业利润	-29.63	-60.18	不适用
利润总额	-29.70	-60.33	不适用
净利润	-29.43	-58.30	不适用
归属母公司所有者的净利润	-27.60	-57.42	不适用
经营活动产生的现金流量净额	0.00	3.95	-99.91%
投资活动产生的现金流量净额	3.20	-0.36	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-5.29	-26.90	不适用
现金及现金等价物净增加额	-2.09	-23.30	不适用
资产负债率（%）	86.49	80.52	7.41%
流动比率	1.16	1.19	-2.18%
速动比率	0.49	0.46	5.88%

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

报告期内，各期债券不涉及募集资金使用及募集资金用途变更。

自发行人风险事件发生以来，由于发行人募集专项资金账户存在被冻结风险，为保障公司债还本付息的顺利进行，发行人使用了非募集专项资金账户进行还本付息的资金划转。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人偿债意愿分析

发行人于 2024 年 8 月及 2024 年 11 月完成 H16 天建 3 两次小额兑付。

报告期后，由于发行人及其直接控股股东广州合景销售恢复情况不达预期，资金调拨困难等原因，广州合景于 2025 年 4 月召集了 H21 合景 1 债券持有人会议，商议调整了 H21 合景 1 的后续兑付安排。

（二）发行人偿债能力分析

报告期内，发行人多次披露了有关涉及失信被执行人、债务逾期的公告。截至目前，发行人存在被列入失信被执行人名单的情形，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，受托管理人在本次偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，督导发行人于 2024 年 8 月 16 日、2024 年 11 月 16 日完成“H16 天建 2”两次小额兑付。

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，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

十、发行人出现重大事项的情况

（一）发行人报告期内出现巨额亏损

根据永信瑞和（深圳）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 2024 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（2024 年）》，发行人 2024 年度合并口径净利润为-29.43 亿元，发行人 2024 年末合并口径净资产为 47.49 亿元，亏损规模占发行人 2024 年未经审计净资产的 61.97%。

发行人 2024 年度出现重大亏损，主要系发行人及合联营公司 2024 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、计提资产减值损失所致。

（二）财务报告被出具非标准无保留意见审计报告

永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 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：

“广州天建集团 2024 年度的净亏损为 2,942,671,655.03 元；于 2024 年 12 月 31 日，广州天建集团的货币资金为 244,798,085.10 元（受限货币资金为 210,652,539.36 元），但一年内到期的非流动负债为 3,641,609,123.67 元（其中逾期的一年内到期的长期借款本金为 1,434,087,585.64 元）。这些事项或情况，表明存在可能导致对广州天建集团持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。”

（三）发行人涉及债务逾期及被列入失信被执行人名单等情形

根据发行人报告期内披露的有关涉及失信被执行人及债务逾期的临时公告，发行人及下属子公司存在被列入失信被执行人名单、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。

（四）直接控股股东调整债券兑付安排

根据发行人直接控股股东广州合景存续债券“H21 合景 1”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》，“H21 合景 1”的本息兑付时间已调整为自 2023 年 10 月 16 日至 2027 年 10 月 16 日。报告期后，由于广州合景销售恢复情况不达预期，资金调拨困难等原因，广州合景于 2025 年 4 月召集了“H21 合景 1”2025 年第一次债券持有人会议，商议调整了“H21 合景 1”的后续兑付安排。

根据发行人直接控股股东广州合景存续债券“H20 合景 6”及“H20 合景 8”2023 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整本期债券利息兑付宽限期的议案》，“H20 合景 6”及“H20 合景 8”债券持有人同意就发行人应付“H20 合景 6”、“H20 合景 8”利息事项给予广州合景 90 个连续交易日的宽限期，宽限期内不触发广州合景违约事件。2024 年 2 月、2024 年 7 月及 2024 年 11 月，经广州合景与“H20 合景 6”、“H20 合景 8”全体债券持有人多次协商，“H20 合景 6”、“H20 合景 8”债券持有人同意将上述宽限期延长至 540 个连续交易日。

（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 2024 年度受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

2025 年 6 月 30 日

