

关于  
广州市天建房地产开发有限公司  
公司债券增信资产重大事项的

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



2025 年 8 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于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公司债券增信资产重大事项的公告》，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 8 月 14 日披露的《广州市天建房地产开发有限公司关于公司债券增信资产重大事项的公告》，发行人发生的主要事项如下：

“2023 年 10-11 月，广州市天建房地产开发有限公司（以下简称“发行人”）通过召集债券持有人会议，以梧州合景冰雪小镇项目收益权等资产为“H16 天建 2”等债券提供质押担保，即发行人承诺以梧州合景冰雪小镇项目等增信资产产生的资金，在扣除经第三方审计机构认可的必要支出后的剩余资金，用于“H16 天建 2”等债券的本息兑付工作。

近期，梧州合景冰雪小镇项目部分资产涉及司法拍卖，具体情况如下：

### 一、事项概述

#### （一）本次司法拍卖的基本情况

根据广东省广州市中级人民法院发布的“（2025）粤 01 执 1871 号”拍卖公告，广东省广州市中级人民法院将于 2025 年 8 月 22 日 10 时起至 2025 年 8 月 23 日 10 时止（延时的除外）在淘宝网络司法拍卖平台进行公开拍卖活动。

#### （二）拍卖标的基本情况

被执行人梧州市远景投资有限公司名下位于梧州市龙圩区宜岭一街 3 号【不动产权证号：桂（2023）梧州市不动产权第 0046470 号】、梧州市龙圩区天水一路 3 号【不动产权证号：桂（2023）梧州市不动产权第 0046471 号】共两宗土地。

根据广东省广州市中级人民法院调查，梧州市龙圩区宜岭一街 3 号土地为待开发建设用地，现状开发程度为宗地红线外“五通”，宗地红线内“场地平整”，土地用途为城镇住宅用地、商务金融用地；梧州市龙圩区天水一路 3 号土地为待开发建设用地，现状开发程度为宗地红线外“五通”，宗地红线内“场地平整”，土地用途为城镇住宅用地、零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地。

根据广西方中房地产评估事务所有限公司作出的司法评估报告书，上述拍卖标的的处置参考价、起拍价等情况如下：

单位：元

拍卖标的物	处置参考价	起拍价	保证金
梧州市龙圩区宜岭一街3号	66,193,828	37,068,544	3,706,854
梧州市龙圩区天水一路3号	77,221,196	43,243,871	4,324,387
“			

## 二、影响分析和应对措施

根据发行人公告，本次拍卖是抵押权人根据生效仲裁文书向广东省广州市中级人民法院申请的抵押物拍卖，假设司法拍卖完成后，取得的拍卖款项，扣除拍卖相关费用及税费（如有）后，将优先用于清偿抵押权人优先受偿债务，如有剩余处置收益权价值的，发行人将按照持有人会议通过的展期方案，用于“H16 天建 2”等债券本息兑付。受托管理人持续关注上述司法拍卖的进展，并提示投资者关注上述事项对发行人偿债能力的影响。

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公司债券增信资产重大事项的临时受托管理事务报告》之盖章页)

