

关于  
广州市天建房地产开发有限公司  
新增未能清偿到期债务等事项的

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 11 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新增未能清偿到期债务等事项的公告》，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 10 月 31 日披露的《广州市天建房地产开发有限公司关于新增未能清偿到期债务等事项的公告》，发行人发生的主要事项如下：

### “（一）新增未能清偿到期债务

截至 2025 年 10 月 29 日，广州市天建房地产开发有限公司（以下简称“发行人”）合并范围内部分子公司存在新增未能偿还到期债务的情况，新增逾期债务信息如下表所示：

单位：万元

债务名称	债务人	债权人类型	逾期类型	逾期原因	前次公告时点逾期金额	截至目前逾期余额	新增逾期规模
银行借款	广州礼和置业发展有限公司	银行	本息逾期	未按期偿付	-	77,386.81	77,386.81
其他借款	广州礼和置业发展有限公司	其他金融机构	本息逾期	未按期偿付	-	18,260.00	18,260.00
其他借款	广州市弘韬房地产开发有限公司	其他金融机构	本息逾期	未按期偿付	-	2,010.00	2,010.00
其他借款	龙门东峻华赋教育实业有限公司	其他金融机构	本息逾期	未按期偿付	4,393.25	5,093.25	700.00

### （二）涉及重大诉讼或仲裁

截至本公告出具日，发行人合并范围内存在新增涉案金额超过 5000 万元且超过发行人上年末净资产 5%的重大诉讼或仲裁，具体情况如下：

单位：亿元

原告	被告	标的金额	案件阶段	主要诉讼请求
中国工商银行股份有限公司广州天河支行	广州礼和置业发展有限公司 广州合景控股集团有限公司 广州市中天盈商务发展有限公司 广州市天建房地产开发有限公司 张欣 广州市金璟置业发展有限公司 广州银利置业有限公司	8.21	一审中	1、承担相应清偿金额：821,263,582.46 元 2、已提供的抵押物享有优先受偿权； 3、保证人承担连带清偿责任； 4、借款人股东在未出资范围内承担补充赔偿责任； 5、承担本案全部诉讼费用、保全费用。
山东阳光新	广州合景控股集团有限公司	2.66	执行	案件处于执行阶段，申请人要求债务人、

原告	被告	标的金额	案件阶段	主要诉讼请求
天地小额贷款有限公司	昭通憬欣房地产开发有限公司 昭通臻远房地产开发有限公司 云南博欣房地产开发有限公司 青岛利璟鑫贸易发展有限公司 孟贵明 邵园园 孔健岷		中	保证人以其资产承担连带清偿债务责任，并对抵押物进行处置。

### (三) 被列入失信被执行人名单

近期，发行人及其重要子公司新增被列入失信被执行人名单的情形，具体如下：

#### (1) (2025) 粤 0106 执 23807 号

失信被执行人姓名/名称	广州市天建房地产开发有限公司
身份证号码/组织机构代码	914401012312242557
执行法院	广州市天河区人民法院
省份	广东
执行依据文号	(2025) 粤 01 民终 9377 号
立案时间	2025 年 9 月 26 日
案号	(2025) 粤 0106 执 23807 号
做出执行依据单位	广东省广州市中级人民法院
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
发布时间	2025 年 10 月 15 日

#### (2) (2025) 粤 0106 执 23805 号

失信被执行人姓名/名称	广州市天建房地产开发有限公司
身份证号码/组织机构代码	914401012312242557
执行法院	广州市天河区人民法院
省份	广东
执行依据文号	(2025) 粤 01 民终 9376 号
立案时间	2025 年 9 月 26 日
案号	(2025) 粤 0106 执 23805 号
做出执行依据单位	广东省广州市中级人民法院
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
发布时间	2025 年 10 月 15 日

#### (3) (2025) 粤 0106 执 23807 号

失信被执行人姓名/名称	广州礼和置业发展有限公司
-------------	--------------

身份证号码/组织机构代码	914401016718163509
执行法院	广州市天河区人民法院
省份	广东
执行依据文号	(2025)粤01民终9377号
立案时间	2025年9月26日
案号	(2025)粤0106执23807号
做出执行依据单位	广东省广州市中级人民法院
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
发布时间	2025年10月15日

#### (4) (2025)粤0106执23805号

失信被执行人姓名/名称	广州礼和置业发展有限公司
身份证号码/组织机构代码	914401016718163509
执行法院	广州市天河区人民法院
省份	广东
执行依据文号	(2025)粤01民终9376号
立案时间	2025年9月26日
案号	(2025)粤0106执23805号
做出执行依据单位	广东省广州市中级人民法院
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
发布时间	2025年10月15日

#### (5) (2025)粤0106执23805号

失信被执行人姓名/名称	广州礼和置业发展有限公司
身份证号码/组织机构代码	914401016718163509
执行法院	广州市天河区人民法院
省份	广东
执行依据文号	(2023)粤0106民初20676号
立案时间	2024年10月14日
案号	(2024)粤0106执22286号
做出执行依据单位	广州市天河区人民法院
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	其他规避执行
发布时间	2025年10月20日

”

## 二、影响分析和应对措施

上述发行人未能清偿到期债务、涉及重大诉讼、失信被执行人的情况将对发

行人产生一定的负面影响，受托管理人提示持有人关注本期债券偿债风险。

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新增未能清偿到期债务等事项的临时受托管理事务报告》之盖章页)

