

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

债券简称： 债券代码：

16 天建 02 136346.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2023 年 5 月

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与中信建投证券股份有限公司关于广州市天建房地产开发有限公司公开发行公司债券之受托管理协议》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，不得用作其他任何用途。

一、本次公司债券的主要条款

1、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）

2、债券简称：16 天建 02

3、债券代码：136346

4、起息日：2016 年 3 月 28 日

5、到期日：2026 年 3 月 28 日

6、债券发行总额：人民币 160,000 万元

7、债券余额：人民币 111,946.80 万元

8、信用评级：经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，本公司的主体信用等级为 AA。

9、债券期限和利率：本债券为 10 年期固定利率债券，附第 5 年末、第 7 年末、第 8 年末和第 9 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权，本债券票面年利率为 6.60%，采用单利按年计息，不计复利。

10、还本付息方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。本期债券的兑付日为 2026 年 3 月 28 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

11、公司债券上市时间和地点：本期债券于 2016 年 4 月 18 日在上海证券交易所上市交易，简称“16 天建 02”，证券代码 136346。

12、债券担保情况：本期债券由合景泰富地产控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

13、债券主承销商：中信建投证券股份有限公司。

14、投资者适当性安排：面向合格投资者公开发行。

二、本次公司债券的重大事项

发行人于 2023 年 4 月 28 日披露了《广州市天建房地产开发有限公司关于公司 2022 年业绩亏损等重大事项的公告》，内容有关发行人 2022 年度业绩亏损、财务报表被审计机构出具无法表示意见审计报告、控股股东及保证人合景泰富集团控股有限公司（以下简称“合景泰富”，连同其附属公司统称“合景泰富集团”）

债务逾期等事项。公告具体内容如下：

“一、2022 年度业绩亏损情况

广州市天建房地产开发有限公司（以下简称“发行人”或“本公司”）2022 年度合并口径净利润为-11.75 亿元，归属于母公司所有者净利润为-13.40 亿元。

2022 年度，受多重因素影响，本公司部分项目建设进度出现延迟，销售规模及交付面积下降。本公司已采取行动以改善销售情况，包括项目推行减价促销。此外，包括车位及公共租赁房等一些低毛利或负毛利物业亦于年内交付。

在上述行业背景下，2022 年内本公司所持存货、投资性房地产出现减值损失，本公司对合联营公司的投资亦出现亏损，导致本公司 2022 年度业绩产生亏损。

二、审计机构无法表示意见的情况

本公司审计机构广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）不对本公司 2022 年度财务报表发表审计意见。形成无法表示意见的基础如下：

“广州天建集团 2022 年净利润-1,175,486,822.27 元，且于 2022 年 12 月 31 日，短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款及应付债券合计为 14,134,244,804.01 元，而其现金及现金等价物为 2,573,077,359.47 元。2023 年 4 月广州天建集团的最终控股股东合景泰富集团控股有限公司的债务 211,756,000.00 元发生逾期，公司出现资金流动性困难，财务状况持续严重恶化。

以上情况表明公司持续经营能力存在重大不确定性。虽然广州天建集团已在其本年度财务报告中对其持续经营的不确定性和改善措施进行了充分披露，但因前述多重不确定性的影响导致我们无法获取充分、适当的证据以判断广州天建集团以持续经营能力假设为基础编制的 2022 年度财务报表是否恰当。”

三、控股股东及保证人债务逾期情况

2023 年 4 月，发行人控股股东及公司债券保证人合景泰富集团控股有限公司（以下简称“合景泰富集团”）对外担保的总额 2.12 亿元人民币的债务尚未根据其预定还款日期偿还（以下简称“违约借贷”），相关事项可能触发合景泰富集团其他部分债务须按要求偿还（以下简称“交叉违约借贷”，详见合景泰富集团 2022 年年度报告）。

四、影响及应对措施

为缓解流动资金压力及改善财务状况，合景泰富集团及发行人将制定以下计划及措施：

①合景泰富集团及发行人正积极与数家现有合作的金融机构就续约若干借款进行磋商，并于资本市场寻求各种集资机会。于2022年12月，通过配售合景泰富集团新股份筹集所得款项净额约4.67亿港元。此外，于2023年1月，发行人发行本金额为人民币7亿元的中期票据，有关票据由中债信用增进股份有限公司全额担保。

②合景泰富集团将就违约借贷及交叉违约借贷，与现有贷款人进行磋商，藉以就不对合景泰富集团采取任何行动以行使其权利要求立即偿还该等借贷的本金及利息与彼等达成协议。

③合景泰富集团及发行人将继续采取措施，加快在建物业及已竣工物业的预售及销售，并加快收回尚未结偿的销售所得款项及其他应收款项。合景泰富集团及发行人亦正就出售整栋商业物业及非核心物业项目与不同有意人士进行磋商，以进一步改善现金状况。

④合景泰富集团及发行人将继续采取积极措施控制行政成本并控制资本支出。

⑤合景泰富集团及发行人将继续寻求合适机会，出售其从事物业发展的合营企业或联营公司的股权，以产生额外现金流入。

合景泰富集团及发行人董事已审阅管理层编制的本公司现金流量估计，涵盖自2022年12月31日起不少于十二个月的期间。合景泰富集团及发行人董事认为，考虑到上述计划及措施（尤其是与合景泰富集团违约借贷及交叉违约借贷的现有贷款人进行成功磋商，就不对合景泰富集团采取任何行动以行使其权利要求立即偿还该等借贷的本金及利息与彼等达成协议），合景泰富集团及发行人将有足够的运营资金为其经营提供资金并履行其于2022年12月31日起十二个月内到期的财务责任。因此，董事信纳以持续经营基础编制合并财务报表实属适当。

尽管如此，合景泰富集团及发行人能否实现上述计划及措施仍存在重大不确定性。合景泰富集团及发行人能否持续经营将取决于下列因素：

①于需要时成功获得额外新融资来源；

②与银行及金融机构就延期偿还借贷进行成功磋商；

③成功就违约借贷及交叉违约借贷与合景泰富集团的现有贷款人进行磋商，就不对合景泰富集团采取任何行动以行使其权利要求立即偿还该等借贷的本金及利息与彼等达成协议；

④成功及时实施各项计划，以加快在建物业及已竣工物业的预售及销售，加速收回尚未结偿的销售所得款项及其他应收款项，以及控制成本及资本开支以产生充足的净现金流入。

⑤在合适时候成功出售从事物业发展的若干合营企业或联营公司的股权。”

中信建投证券作为本次债券的受托管理人，关注到发行人 2022 年度亏损及被出具无法表示意见的审计报告；此外，发行人存续债券担保人合景泰富集团存在债务逾期的情况，表明其资金流动性存在困难，特此提示投资者关注相关事项对发行人偿债能力的影响。

中信建投证券作为本次债券的受托管理人，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》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于本次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》、《债券受托管理协议》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本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

(本页无正文，为《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》之盖章页)

