

债券代码：136360
债券代码：136361
债券代码：135468
债券代码：114022
债券代码：155061
债券代码：155106
债券代码：155405

债券简称：H16 富力 4
债券简称：H16 富力 5
债券简称：H16 富力 6
债券简称：16 富力 11
债券简称：H18 富力 8
债券简称：H18 富力 1
债券简称：H19 富力 2

招商证券股份有限公司关于
广州富力地产股份有限公司发生超过上年末净资产百分之十的重大
损失的临时受托管理事务报告

受托管理人



（住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号）

2023 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》、相关债券的《募集说明书》和《受托管理协议》等文件的要求、重大事项相关公开信息等，由本次公司债券的受托管理人招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”、“受托管理人”）编制。

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，投资者应对相关事项做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为招商证券所做承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”、“受托管理人”、“我司”）作为“H16 富力 4”、“H16 富力 5”、“H16 富力 6”、“16 富力 11”、“H18 富力 8”、“H18 富力 1”、及“H19 富力 2”的债券受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。现就广州富力地产股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）的重大事项报告如下：

一、重大事项情况说明

发行人于 2023 年 4 月 4 日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及深圳证券交易所固定收益品种业务专区披露了《广州富力地产股份有限公司关于发生超过上年末净资产 10%的重大损失的公告》，该公告主要内容如下：

“根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2022 年修订）》、《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》、《深圳证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则（2022 年修订）》等相关制度规定，广州富力地产股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）现就公司债券存续期重大事项披露如下：

一、重大损失情况

（一）重大损失的具体情况

根据本公司于 2023 年 3 月 31 日在香港联合交易所网站（www.hkex.com.hk）发布的二零二二年经审核年度业绩公告，本公司截至 2022 年 12 月 31 日止年度录得净亏损人民币 157.79 亿元，亏损金额达到上年末（2021 年末）净资产人民币 828.59 亿元的 19%。

（二）重大损失的发生原因、发生时间

2022 年，由于房地产行业经营情况下行，本公司实现协议销售金额人民币 384.3 亿元，协议销售总建筑面积 285 万平方米，总营业额为人民币 352 亿元。由于房地产行业经营环境严峻，影响市场对中国房地产的信心，导致销售下降，加上人民币兑美元贬值导致汇兑亏损，以及投资物业公允价值减值，致使本公司 2022 年度产生净亏损。

二、影响分析和应对措施

2023年，本公司预期经营环境将进一步改善且经济将恢复稳定。本公司于2023年开局稳定，在春节假期过后预售量环比有所改善，成交量显著回升。随着市场持续复苏，本公司将推出新产品并增加可售资源。随着施工量逐步增加，可售资源将主要包括可带来即时现金流的已完工存货，以及未来将提供流动性的新可售资源。本公司拥有约104个开发项目，预计2023年可售货值超过人民币1,250亿元。另外，本公司仍持有相当规模且可自由支配的优质资产组合，并将继续与潜在买家及投资者接洽。”

二、风险提示

招商证券股份有限公司作为“H16富力4”、“H16富力5”、“H16富力6”、“16富力11”、“H18富力8”、“H18富力1”、及“H19富力2”的债券受托管理人，在获悉上述相关事项后，为充分保障债券持有人的利益，履行受托管理人职责，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》和《受托管理协议》的有关规定和约定出具本临时受托管理事务报告，并将根据《债券持有人会议规则》和债券持有人会议决议持续督导发行人履行相关义务。

为充分保障债券持有人的利益，履行受托管理人职责，招商证券现根据《公司债券受托管理人执业行为准则》和《受托管理协议》的有关规定和约定出具本临时受托管理事务报告。后续我司将密切关注发行人对债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》和《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

（以下无正文）

(本页无正文, 为《招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失的临时受托管理事务报告》之盖章页)



2023年 4 月 7 日