

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

(住所：广东省广州市番禺区南村镇员岗村广州雅居乐花园
会所)

2023 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) 年度受托管理事务报告

(2023 年度)

受托管理人



2024 年 6 月

申万宏源证券有限公司作为广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）和广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）（以下简称“本期债券”）的受托管理人，代表本期债券全体持有人，在公司债券存续期间，持续关注本期债券进展情况及对本期债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“募集说明书”）、《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）及《公司债券受托管理人执业行为准则》，现就本期债券 2023 年度受托管理事务报告公告如下：

重要声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）根据广州番禺雅居乐房地产开发有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“番禺雅居乐”）对外公布的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年公司债券年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见等编制本报告。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为申万宏源证券所作的承诺或声明。

目录

第一章 受托债券的基本情况	1
第二章 受托管理人履行职责情况	4
第三章 发行人经营与财务状况	5
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况	9
第五章 发行人内外部增信措施及偿债保障措施有效性分析	10
第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况	13
第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况	14
第八章 发行人债券持有人会议召开情况	15
第九章 发行人偿债能力和意愿分析	16
第十章 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	17

第一章 受托债券的基本情况

一、广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）

1、债券简称：23 番雅 01；债券代码：115100.SH。

2、发行规模：人民币 5.0 亿元；债券余额：5.0 亿元。

3、债券期限：本期债券的期限为 2 年（附第 1 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。

4、债券利率：7.50%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2023 年 3 月 28 日。

6、付息日：本期债券的付息日期为 2024 年至 2025 年每年的 3 月 28 日，回售部分债券的付息日为 2024 年 3 月 28 日；如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

7、兑付日：本期债券的兑付日期为 2025 年 3 月 28 日，回售部分债券的兑付日为 2024 年 3 月 28 日；如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

8、发行时信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。本期债券品种一信用等级为 AAA，本期债券品种二信用等级为 AAA。

9、最新评级情况：根据中诚信国际于 2024 年 6 月 14 日发布的《中诚信国际关于终止广州番禺雅居乐房地产开发有限公司主体、相关债项及其担保方主体信用评级的公告》（信评委公告【2024】187 号），出于商业原因，根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》，经中诚信国际信用评级委员会审议决定，自其公告发布之日起，中诚信国际终止对番禺雅居乐主体信用评级及“23 番雅 01”、“23 番雅 02”的债项信用评级，终止对其担保方雅居乐集团的主体信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

10、担保情况：本期债券品种一由雅居乐集团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。

11、回售转售情况：根据《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中设定的回售条款，“23

“番雅 01”债券持有人于回售登记期（2024 年 2 月 8 日至 2024 年 2 月 20 日）内对其所持有的全部或部分“23 番雅 01”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“23 番雅 01”（债券代码：115100.SH）回售有效期登记数量为 220,000 手，回售金额为 220,000,000.00 元。

本期债券完成转售债券金额 220,000,000.00 元，其中通过非交易过户形式转售债券金额 220,000,000.00 元，注销未转售债券金额 0 元。

二、广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）

1、债券简称：23 番雅 02；债券代码：115101.SH。

2、发行规模：人民币 2.0 亿元；债券余额：1.8 亿元。

3、债券期限：本期债券的期限为 2 年（附第 1 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。

4、债券利率：5.00%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2023 年 3 月 28 日。

6、付息日：本期债券的付息日期为 2024 年至 2025 年每年的 3 月 28 日，回售部分债券的付息日为 2024 年 3 月 28 日；如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

7、兑付日：本期债券的兑付日期为 2025 年 3 月 28 日，回售部分债券的兑付日为 2024 年 3 月 28 日；如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

8、发行时信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。本期债券品种一信用等级为 AAA，本期债券品种二信用等级为 AAA。

9、最新评级情况：根据中诚信国际于 2024 年 6 月 14 日发布的《中诚信国际关于终止广州番禺雅居乐房地产开发有限公司主体、相关债项及其担保方主体信用评级的公告》（信评委公告【2024】187 号），出于商业原因，根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》，经中诚信国际信用评级委员会审议决定，自其公告发布之日起，中诚信国际终止对番禺雅居乐主体信用评级及“23 番雅

01”、“23 番雅 02”的债项信用评级，终止对其担保方雅居乐集团的主体信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

10、担保情况：本期债券品种二由由雅居乐集团控股有限公司和广东中盈盛达融资担保投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

11、回售转售情况：根据《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中设定的回售条款，“23 番雅 02”债券持有人于回售登记期（2024 年 2 月 8 日至 2024 年 2 月 20 日）内对其所持有的全部或部分“23 番雅 02”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“23 番雅 02”（债券代码：115101.SH）回售有效期登记数量为 20,000 手，回售金额为 20,000,000.00 元。

本期债券完成转售债券金额 0 元，其中通过非交易过户形式转售债券金额 0 元，注销未转售债券金额 20,000,000.00 元。

第二章 受托管理人履行职责情况

作为本期债券的受托管理人，申万宏源证券按照《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》及《受托管理协议》等规定和约定，对发行人的资信状况、募集资金使用情况、债券偿付情况以及可能影响债券持有人利益的重大事项保持持续关注，并督促发行人履行信息披露义务。

一、年度受托管理事务报告

无。

二、临时受托管理事务报告

2023年5月10日，申万宏源证券在上海证券交易所网站披露了《申万宏源证券有限公司关于广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公司债券2023年临时受托管理事务报告（一）》，就发行人2022年度发生重大亏损的事项进行了披露。

2023年10月11日，申万宏源证券在上海证券交易所网站披露了《申万宏源证券有限公司关于广州番禺雅居乐房地产开发有限公司近期经营情况的临时受托管理事务报告》，就发行人变更法定代表人以及银行账户内资金被司法划扣事项进行了披露。

2023年10月13日，申万宏源证券在上海证券交易所网站披露了《申万宏源证券有限公司关于广州番禺雅居乐房地产开发有限公司近期经营情况的临时受托管理事务报告（二）》，就发行人董事长变动的事项进行了披露。

第三章 发行人经营与财务状况

经查阅发行人提供的文件资料以及中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年度审计报告》(中兴财光华审会字(2024)第 304316 号), 发行人经营和财务状况如下:

一、发行人基本情况

1、公司名称: 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

2、成立日期: 2000 年 3 月 27 日

3、法定代表人: 王建中

4、注册资本: 5 亿元

5、经营范围: 房地产开发经营; 物业管理; 房地产咨询服务; 自有房地产经营活动; 房屋租赁; 场地租赁(不含仓储); (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

6、实际控制人: 发行人控股股东为勇富集团有限公司, 间接控股股东为雅居乐集团控股有限公司, 实际控制人为陈氏家族。截至 2023 年末, 陈氏家族信托以富丰投资有限公司(以下简称“富丰”)(陈氏家族信托的受托人)通过 Top Coast Investment Limited(以下简称“Top Coast”)间接持有雅居乐控股 48.62% 的股份, 陈氏家族是陈氏家族信托的受益人。陈氏家族的成员包括陈卓林、陈卓贤、陆倩芳、陈卓雄、陈卓喜及陈卓南, 其中陈卓林、陈卓贤、陈卓雄、陈卓喜和陈卓南是兄弟关系, 陆倩芳是陈卓林的妻子。因此, 公司的实际控制人为陈氏家族。

二、发行人 2023 年度经营情况

(一) 总体经营情况简介

发行人 2023 年度实现营业总收入 191.52 亿元, 同比下降 17.82%, 其中主营业务收入 180.70 亿元, 同比下降 20.97%; 实现净利润-74.86 亿元, 同比下降 1.52%。

(二) 主要业务板块经营情况

发行人营业执照中载明的经营范围为: 房地产开发经营; 物业管理; 房地产咨询服务; 自有房地产经营活动; 房屋租赁; 场地租赁(不含仓储)。

2023 年度, 房地产销售收入为发行人的主要收入来源, 具体情况如下:

单位: 亿元 币种: 人民币

业务板块	2023 年度				2022 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产	180.70	176.56	2.29	94.35	228.65	222.16	2.84	98.11
其他	10.82	7.30	32.52	5.65	4.41	4.22	4.47	1.89
合计	191.52	183.86	4.00	100.00	233.06	226.37	4.48	100.00

三、发行人财务情况

(一) 财务报告审计情况

2024 年 4 月 30 日，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人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。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）“提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，番禺雅居乐 2023 年度发生净亏损 74.86 亿元，资产负债表日货币资金余额 52.71 亿元，其中受限资金余额 43.73 亿元，有息负债账面余额 144.39 亿元，其中未来 12 个月内需要偿还本金 96.87 亿元，这些事项或情况表明存在可能导致对番禺雅居乐持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。番禺雅居乐已在附注中披露了改善措施，该事项不影响已发表的审计意见。”

(二) 合并资产负债表

截至 2023 年末，发行人合并报表资产总额 1,619.52 亿元，负债总额 1,325.04 亿元，所有者权益 294.48 亿元。

1、期末余额变动比例超过 30%的资产项目

单位：亿元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	占 2023 年末资产比例 (%)	2022 年 12 月 31 日	变动比率 (%)
货币资金	52.71	3.25	76.13	-30.76
应收账款	6.52	0.40	11.32	-42.40
持有待售资产	-	-	3.81	-100.00
固定资产	5.07	0.31	9.51	-46.69
使用权资产	0.13	0.01	0.30	-56.67
递延所得税资产	20.00	1.23	14.72	35.87

发生变动的原因：

(1) 截至 2023 年末，发行人货币资金较上年末减少 30.76%，主要系 2023

年度支付工程款所致；

(2) 截至 2023 年末，发行人应收账款较上年末减少 42.40%，主要系 2023 年度收回大部分售楼款所致；

(3) 截至 2023 年末，发行人持有待售资产较上年末减少 100%，主要系处置部分物业所致；

(4) 截至 2023 年末，发行人固定资产较上年末减少 46.69%，主要系处置部分物业所致；

(5) 截至 2023 年末，发行人使用权资产较上年末减少 56.67%，主要系 2023 年度计提折旧所致；

(6) 截至 2023 年末，发行人递延所得税资产较上年末增加 35.87%，主要系 2023 年度计提存货跌价损失所致。

2、期末余额变动比例超过 30%的重要负债项目

单位：亿元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	占 2023 年末负债比例 (%)	2022 年 12 月 31 日	变动比率 (%)
应付票据	0.07	0.01	3.00	-97.67
应付债券	11.77	0.89	-	100.00
长期借款	35.74	2.70	60.09	-40.52

发生变动的原因：

(1) 截至 2023 年末，发行人应付票据较上年末减少 97.67%，主要系部分款项重分类至应付账款所致；

(2) 截至 2023 年末，发行人应付债券较上年末增加 100%，主要系 2023 年度发行中期票据所致；

(3) 截至 2023 年末，发行人长期借款较上年末减少 40.52%，主要系 2023 年度持续偿还有息债务所致。

(三) 合并利润表

单位：亿元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度	同比变动比例 (%)
营业收入	191.52	233.06	-17.82
营业成本	183.86	226.37	-18.78

项目	2023 年度	2022 年度	同比变动比例 (%)
利润总额	-73.26	-69.30	-5.71
净利润	-74.86	-73.74	-1.52
归属于母公司股东的净利润	-44.29	-41.90	-5.70

2022 和 2023 年度，发行人营业收入分别为 233.06 亿元和 191.52 亿元，净利润分别为-73.74 亿元和-74.86 亿元，发行人营业收入出现下滑，净利润持续为负。发行人表示，本年度亏损主要原因系房地产行业经营环境不利的影响持续，削弱买家信心以致物业销售放缓，交付规模下降，导致整体物业销售面积和平均售价下降等原因。

（四）合并现金流量表

单位：亿元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度	同比变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	61.48	216.54	-71.61
投资活动产生的现金流量净额	-275.13	-239.98	-14.65
筹资活动产生的现金流量净额	208.28	-75.79	374.81
期末现金及现金等价物余额	8.98	14.35	-37.42

发生变动的原因：

（1）2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上一年度减少 71.61%，主要系本年度项目建设支出规模上升所致；

（2）2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上一年度增加 374.81%，主要系自关联方借入资金增加所致；

（3）2023 年度，发行人期末现金及现金等价物余额较上一年度减少 37.42%，主要系本年度住宅项目建设支出规模上升，经营活动产生的现金流量净额同比减少所致。

（五）对外担保情况

2023 年初发行人对外担保的余额 422.55 亿元；2023 年末发行人对外担保的余额 206.98 亿元；报告期对外担保减少 215.57 亿元；对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额 77.40 亿元。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况

一、本期债券募集资金情况

本期债券募集资金 7 亿元，本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还发行人此前发行的“20 番雅 02”本金及利息，由于“20 番雅 02”到期时间早于本期债券发行时间，发行人已自筹资金偿还到期债券，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

二、募集资金专项账户运作与核查情况

发行人根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

发行人与恒丰银行股份有限公司广州分行、受托管理人申万宏源证券有限公司签订了《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集资金专项账户及专项偿债账户协议》，在恒丰银行广州分行开立募集资金专项账户。发行人与渤海银行股份有限公司广州分行、受托管理人申万宏源证券有限公司签订了《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集资金专项账户协议》，在渤海银行广州分行开立募集资金专项账户。

本期债券扣除相应的发行费用后，已按资金监管协议的约定进行使用，募集资金的接收、存储、划转均在募集资金使用专户内进行。该资金专户内不存在其他非募集资金划转、存储等情况。

三、本期债券募集资金实际使用情况

本期债券募集资金的使用与《募集说明书》承诺的用途一致，募集资金专项账户运作规范。

经过多种方式核查，发行人已遵循公司的资金管理制度、募集说明书的约定及相关法律法规，募集资金使用情况如下：截至 2023 年 12 月 31 日，本期公司债券募集资金已使用完毕，扣除承销费用后，全部用于偿还发行人此前发行的“20 番雅 02”，因“20 番雅 02”到期时间早于本期债券的发行时间，募集资金扣除发行费用后，已全部用于置换发行人自筹资金。

发行人严格遵循内部资金管理制度及相关法律法规，履行了募集资金使用的相关程序。

第五章 发行人内外部增信措施及偿债保障措施有效性分析

一、增信措施

本期债券品种一由雅居乐集团控股有限公司（以下简称“雅居乐控股”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，本期债券品种二由由雅居乐集团控股有限公司和广东中盈盛达融资担保投资股份有限公司（以下简称“中盈盛达”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）雅居乐集团控股有限公司

1、担保人基本信息

名称：雅居乐集团控股有限公司

住所：Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands

公司董事会主席兼总裁：陈卓林

注册资本：100,000.00 万元

设立日期：2005 年 7 月 14 日

经营范围：雅居乐集团控股有限公司主要从事大型综合性物业发展，同时亦广泛涉足物业管理、环保、建设、房管及商业等多个领域。

2、担保人财务状况

表：雅居乐控股近两年财务情况

单位：亿元

财务数据	2023 年度/末	2022 年度/末	变动比例（%）
总资产	2,418.08	2,733.82	-11.55
净资产	623.57	757.27	-17.66
营业收入	433.10	540.34	-19.85
净利润	-127.77	-133.73	4.46
归属于母公司股东的净利润	-138.01	-149.81	7.88

根据雅居乐集团控股有限公司 2023 年年度报告，2023 年度，雅居乐控股录得人民币 12,776,851,000 元之净亏损。截至 2023 年 12 月 31 日，雅居乐控股的现金及银行结余（包括有限制现金）为人民币 12,553,455,000 元，短期借款余额为人民币 25,869,427,000 元。房地产行业持续处于下行趋势，主要原因是需求不足。尽管各地方政府出台了多项行业宽免政策来刺激需求，但大部分地区的销售

仍然低迷。鉴于上述市场状况，雅居乐控股对短期内的流动资金仍持审慎态度。上述情况显示存在可能会对雅居乐控股持续经营的能力构成重大疑问的重大不确定性因素。

安永会计师事务所已在核数师报告中提请关注“有关持续经营的重大不确定性因素”。

3、担保人资信状况

根据发行人于 2024 年 5 月 16 日披露的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司关于控股股东及债券担保人近期经营情况的公告》，雅居乐集团控股有限公司尚未支付 2020 境外美元优先票据（国际证券识别码：XS2243343204）的有关利息，该票据利息支付的宽限期于 2024 年 5 月 13 日到期。雅居乐控股表示将继续全力并有序切实推进项目交付，维持集团的正常营运。雅居乐控股亦将继续采取措施加快物业预售，加速收取销售所得款项，以最大努力改善资产负债状况。

（二）广东中盈盛达融资担保投资股份有限公司

1、担保人基本信息

名称：广东中盈盛达融资担保投资股份有限公司

住所：广东省佛山市顺德区乐从镇东平社区富华路 31 号中盈盛达国际金融中心 1 栋 4101-4110 室

法定代表人：吴列进

注册资本：1,560,792,687.00 元(人民币)

成立日期：2003 年 5 月 23 日

经营范围：为企业及个人提供贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保；兼营诉讼保全担保、履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、担保人财务状况

表：中盈盛达近两年财务情况

单位：亿元

财务数据	2023 年度/末	2022 年度/末	变动比例（%）
总资产	37.88	36.71	3.19
净资产	23.56	23.51	0.20

财务数据	2023 年度/末	2022 年度/末	变动比例 (%)
营业收入	3.20	3.51	-8.68
净利润	0.42	0.52	-20.25
归属于母公司股东的净利润	0.38	0.43	-9.82

3、担保人资信状况

经中证鹏元资信评估股份有限公司评定,中盈盛达最新主体长期信用等级为AA。

截至本报告出具之日,本期债券外部增信措施暂未发生重大不利变化,申万宏源证券将持续本期债券增信措施的有效性及其变化情况。

二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

2023 年度,发行人按照募集说明书的约定执行了偿债保障措施。“23 番雅 01”和“23 番雅 02”的偿债保障措施未发生重大变化。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

一、发行人偿债保障措施的执行情况

发行人已根据相关法律法规要求，制定了《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》，并聘请申万宏源证券有限公司担任受托管理人。

报告期内，受托管理人持续关注公司内外部增信机制及偿债保障措施情况。报告期内，未发现增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施发生重大不利变化的情况。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、发行人本期债券本息偿付情况

2024 年 3 月 28 日，“23 番雅 01”“23 番雅 02”已按期、足额支付上一计息期间利息及回售部分本金。

第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人不涉及在本期债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

第八章 发行人债券持有人会议召开情况

2023 年度，本期债券未出现需召开债券持有人会议之事项，故发行人未召开债券持有人会议。

第九章 发行人偿债能力和意愿分析

截至 2023 年末，发行人资产负债率为 81.82%，流动比率为 1.05，速动比率为 0.58，EBITDA 利息保障倍数为负值，发行人存在偿债压力较大的风险。

2024 年 4 月 30 日，中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2023 年度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。审计报告称“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，番禺雅居乐 2023 年度发生净亏损 74.86 亿元，资产负债表日货币资金余额 52.71 亿元，其中受限资金余额 43.73 亿元，有息负债账面余额 144.39 亿元，其中未来 12 个月内需要偿还本金 96.87 亿元，这些事项或情况表明存在可能导致对番禺雅居乐持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。番禺雅居乐已在附注中披露了改善措施，该事项不影响已发表的审计意见。”

截至本报告出具日，发行人按照募集说明书约定内容履行相关义务，偿债意愿未发生重大不利变化。

申万宏源证券将持续关注发行人偿债能力及偿债意愿的变化情况。

第十章 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

受托管理人已督促发行人针对 2023 年度涉及的重大事项进行信息披露，同时受托管理人进行了临时受托管理事务报告的披露。

（本页以下无正文）



（本页无正文，为《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2023 年度）》之盖章页）



申万宏源证券有限公司

2024 年 6 月 27 日