

债券代码：136360
债券代码：136361
债券代码：135468
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：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
公司债券存续期重大事项进展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）

2025 年 7 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”、“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 2025 年 7 月 3 日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露了《广州富力地产股份有限公司关于公司债券存续期重大事项进展的公告》，该公告就诉讼仲裁案件进展及关于解决核数师对年度综合财务报表无法表示意见所实施的行动计划进行了披露，主要内容如下：

“广州富力地产股份有限公司（以下简称“本公司”）现就公司债券存续期内重大事项的进展情况披露如下：

一、诉讼仲裁案件进展

（一）本次进展情况

1、某企业管理公司（作为原告）与重庆富力瑜璟房地产开发有限公司、广州富力地产股份有限公司、贵阳富力地产开发有限公司、广州市贵丽实业发展有限公司（前述公司共同作为被告）民间借贷纠纷案

本公司已于 2025 年 4 月 29 日就上述案件的情况进行了披露，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

现就该案件的进展情况披露如下：

近日，天津市第三中级人民法院作出一审判决结果为：（1）被告重庆富力瑜璟房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内向原告返还借款本金 1,129,927,139 元并支付利息 11,000,000 元及相应违约金；（2）被告重庆富力瑜璟房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内向原告支付律师费 200,000 元；（3）被告广州富力地产股份有限公司就上述给付事项承担连带保证责任，被告广州富力地产股份有限公司在承担保证责任后，有权就已承担部分向被告重

庆富力瑜璟房地产开发有限公司进行追偿；（4）对被告重庆富力瑜璟房地产开发有限公司的上述给付事项，原告有权以被告贵阳富力地产开发有限公司质押的昆明富柏地产开发有限公司 100%股权折价或者拍卖、变卖所得价款，按照合同约定的质押担保范围优先受偿；（5）对被告重庆富力瑜璟房地产开发有限公司的上述给付事项，原告有权就被告广州市贵丽实业发展有限公司的相应抵押财产折价或者拍卖、变卖所得价款，按照合同约定的抵押担保范围优先受偿；（6）驳回原告的其他诉讼请求。

截至目前，某企业管理公司与重庆富力瑜璟房地产开发有限公司均已提起上诉。

2、某房地产发展公司与赣州市富辉房地产开发有限责任公司、广州富力地产股份有限公司、福州富力房地产开发有限公司、南昌富力智盛置业有限公司、北京金厦园房地产开发有限公司借款合同纠纷案

本公司已于 2024 年 4 月 29 日及 2025 年 4 月 29 日就上述案件的情况及相关进展进行了披露，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

现就该案件的进展情况披露如下：

在该案件二审审理过程中，赣州市富辉房地产开发有限责任公司向上海市高级人民法院提出撤回上诉申请，上海市高级人民法院裁定予以准许。

3、某信托公司（申请人）与淮南淮富房地产开发有限公司(第一被申请人)、广州富力地产股份有限公司（第二被申请人）、淮北品富房地产开发有限公司（第三被申请人）、富力南京地产开发有限公司（第四被申请人）信托贷款合同纠纷案

本公司已于 2024 年 8 月 30 日就上述案件的情况进行了披露，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

现就该案件的进展情况披露如下：

深圳国际仲裁院作出仲裁结果如下：（1）第一被申请人偿还申请人借款本金人民币 462,760,000 元及欠付利息；（2）第二被申请人、第三被申请人对第一

被申请人上述第（1）项裁决的应支付金额承担连带清偿责任；（3）申请人有权对第四被申请人持有第一被申请人的 100%股权、第三被申请人的 100%股权行使质押权，就折价、拍卖、变卖股权所得价款在第一被申请人上述第（1）项裁决的应支付金额范围内优先受偿；（4）申请人已支付的保全费人民币 10,000 元由第一被申请人、第二被申请人、第三被申请人和第四被申请人承担；（5）本案仲裁费人民币 2,745,312 元，由申请人承担人民币 549,062.40 元，第一被申请人、第二被申请人、第三被申请人、第四被申请人承担人民币 2,196,249.60 元。第四被申请人以其质押股权财产就上述仲裁费对申请人承担清偿责任；（6）驳回申请人的其他仲裁请求。

4、某投资管理有限公司与太原富力城房地产开发有限公司、广州富力地产股份有限公司、太原富力兴盛房地产开发有限公司合同纠纷案

本公司已于 2022 年 8 月、2023 年 4 月 26 日、2023 年 8 月 31 日、2024 年 6 月 13 日、2024 年 11 月 8 日、2024 年 12 月 6 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 10 日就该案件及相关进展情况进行了披露，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

现就上述事项的进展披露如下：

根据淘宝网司法拍卖网络平台显示的信息，截至本公告出具日，广州市中级人民法院就本公司名下位于广州市荔湾区荔湾路小梅大街 49 号 202 房的房产的变卖活动已结束，该房产已流拍。

（二）影响分析和应对措施

就上述相关诉讼、仲裁案件，本公司及相关子公司仍在与相关机构积极沟通，争取达成妥善的解决方案。本公司将持续关注相关事件进展，采取积极的应对措施，争取减少对公司生产经营和偿债能力的不利影响，并按照法律法规及时履行相应的信息披露义务。

二、关于解决核数师对年度综合财务报表无法表示意见所实施的行动计划

（一）行动计划的最新情况

根据本公司于二零二五年四月二十九日在香港联合交易所有限公司（以下简称“联交所”）刊发的截至二零二四年十二月三十一日的年度报告（以下简称“年报”），由于持续经营存在多重不确定性，核数师对本公司连同附属公司（以下合称“本集团”）二零二四财政年度的综合财务报表无法表示意见。本公司拟实施年报第 51 至 52 页所列的行动计划，以解决核数师无法表示意见的问题。

自二零二五年四月二十九日至二零二五年六月三十日期间，本集团所实施行动计划的最新情况如下：

1、境外债务重组

根据本公司于二零二四年十二月十六日、二零二五年一月二十三日、二零二五年二月二十八日、二零二五年三月三十一日及二零二五年五月十六日在联交所刊发的公告，纳入重组范围的债务包括由本公司附属公司怡略有限公司（以下简称“票据发行人”）发行并分别于二零二五年、二零二七年及二零二八年到期的 6.5% 现金 / 7.5% PIK 优先票据，以及本公司、票据发行人及富力地产（香港）有限公司（以下简称“富力香港”，与本公司及票据发行人统称“交易公司”）全权酌情指定本集团的任何其他金融债务。

于二零二四年十二月十六日，本公司公布了境外债务重组的重组方案以及重组支持协议的相关条款。重组将大幅降低本集团的境外债务杠杆率，使本公司能够更好管理运营，并在重组完成后为利益相关方创造长期价值。

目前，境外债务重组仍在进行中。鉴于对富力香港的清盘呈请被驳回，且为便于债权人考虑重组方案及完成加入重组支持协议的流程，交易公司已将加入截止日期修改为二零二五年七月三十一日伦敦时间下午 4 时。本集团将继续与境外债权人保持积极沟通，并争取相关债权人支持尽快加入重组支持协议，从而完成重组剩余的实施步骤。

2、解决诉讼

本集团一直积极寻求方法解决本集团的未决诉讼。

如本公司于二零二五年四月二十九日出具的公告所述，某银行（作为原告）就与广州富力恒盛置业发展有限公司及本公司（作为共同被告）的金融借款合同

纠纷向广州市中级人民法院提出撤诉申请，广州市中级人民法院已裁定准予撤诉。该案件涉及借款本金人民币 1,129,400,000 元及累计利息。

本集团将继续尽最大努力就其他未决诉讼达成解决方案。

3、加快销售及预售

本集团于二零二五年四月及五月的销售收入较去年同期有所改善。

本集团于二零二五年五月的月内总销售收入共约人民币 13.7 亿元（二零二四年五月：约人民币 9.7 亿元），销售面积达到约 129,600 平方米（二零二四年五月：67,800 平方米）。累计至二零二五年五月底，本集团总销售收入约人民币 55 亿元（二零二四年五月底：约人民币 44.5 亿元），销售面积达到约 513,300 平方米（二零二四年五月底：313,100 平方米）。

本集团于二零二五年四月的月内总销售收入共约人民币 13.6 亿元（二零二四年四月：约人民币 7.7 亿元），销售面积达到约 128,900 平方米（二零二四年四月：60,000 平方米）。累计至二零二五年四月底，本集团总销售收入约人民币 41.3 亿元（二零二四年四月底：约人民币 34.8 亿元），销售面积达到约 383,700 平方米（二零二四年四月底：245,300 平方米）。

本集团将继续采取措施，加快在建物业及已竣工物业的预售及销售，并加快收回销售款项及其他应收款项。为了应对不断变化的市场环境，本集团亦会持续积极调整销售及预售活动，从而实现最新预算的销售及预售数量和金额。

4、境内公司债重组

本公司正在推进境内公司债的重组工作，包括但不限于制定工作时间表，研究探讨境内公司债的重组方案等。本公司将持续积极与债券持有人就可行的债务重组方案进行协商，争取尽快就债务重组方案达成一致意见。

5、其他进展

除以上所述外，本集团持续进行调整，控制行政成本以及控制不必要的资本支出，以保持流动性，并积极评估进一步减少可自由支配支出的额外措施。本集团亦持续寻求合适机会出售若干项目开发公司的股权，以产生额外现金流入。此

外，本集团一直积极与相关现有贷款人商讨，以延长、再融资或重组本集团的借款，同时继续寻求新融资来源，以应对即将到期的财务责任和未来的营运现金流需求。这些措施仍在持续进行中，由于市场环境持续变化，制定或实施该等措施仍需要时间。

（二）影响分析

上述本公司已采取或将采取的行动计划将会改善公司经营状况，减少公司财务负担，增加公司未来现金流，提高公司债券的偿付能力，有利于债务重组工作的推进。本公司将继续竭尽全力执行该等行动计划，以期尽快解决核数师无法表示意见的问题。本公司将持续关注相关事项的进展情况，按照法律法规的规定和要求履行信息披露义务。

特此公告。敬请投资者注意投资风险。”

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”、“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。

招商证券后续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
公司债券存续期重大事项进展的临时受托管理事务报告》之盖章页）



2025年7月7日