

债券代码：136360	债券简称：H16 富力 4
债券代码：136361	债券简称：H16 富力 5
债券代码：135468	债券简称：H16 富力 6
债券代码：155061	债券简称：H18 富力 8
债券代码：155106	债券简称：H18 富力 1
债券代码：155405	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
重大事项及相关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)



2026 年 1 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，投资者应对相关事宜做出独立判断，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、重大事项进展公告的情况说明

发行人于 2026 年 1 月 14 日披露了《广州富力地产股份有限公司关于重大事项及相关进展的公告》，该公告主要内容如下：

“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重大事项及相关进展情况公告如下：

一、关于定向债务融资工具未按期足额偿付本息情况

（一）基本情况及更新

广州富力地产股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具（债券简称：20 富力地产 PPN001，债券代码：032000374）（以下简称“本期定向债务融资工具”）发行金额 10 亿元，起息日 2020 年 4 月 23 日，期限 6 年（附第二个、第五个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权），债券余额 9.9457 亿元。现债券到期兑付日分别是 2025 年 4 月 23 日和 2025 年 5 月 31 日，应偿付本息金额合计 1,138,088,841.51 元。

本公司已分别于 2025 年 4 月 29 日及 2025 年 6 月 10 日就本期定向债务融资工具未按期足额偿付本息事项披露了临时公告；并且已于 2025 年 10 月 10 日、2025 年 10 月 31 日、2025 年 12 月 1 日披露了本期定向债务融资工具的相关处置进展公告，具体参见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

（二）处置进展和应对措施

现根据法律法规等要求，本公司就本期定向债务融资工具截至本公告出具日的处置工作进展情况披露如下：

本公司目前正在全力做好日常经营管理工作，继续以市场化手段化解公司面

临的风险困境，在此期间本公司将继续与本期定向债务融资工具持有人保持沟通，积极响应持有人相关诉求，并将积极通过多种途径努力筹措偿债资金，保障持有人权益，争取尽早达成持有人认可的处置方案。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，并按照法律法规要求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交所有限公司（以下简称“联交所”）刊发的截止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。本公司已于二零二五年七月三日于上海证券交易所就行动计划的实施情况提供更新并披露了临时公告。本次就本公司自二零二五年七月一日起至本公告日期（以下简称“相关期间”），所实施行动的最新情况披露如下：

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、二零二五年五月十六日、二零二五年七月三十一日、二零二五年九月十二日、二零二五年九月二十六日、二零二五年十月十日、二零二五年十月十四日、二零二五年十一月十四日及二零二五年十一月二十八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。于二零二五年十月十四日，交易公司订立了修订协议，

对重组支持协议作出若干对计划债权人及其他持份者整体有利的修订。截至二零二五年十一月二十八日香港中午时间，约占重组范围内的债券本金余额 77% 的计划债权人已经同意或已经提供指令表示加入重组支持协议。境外债务重组将大幅降低本集团的境外债务杠杆率，使本公司在重组完成后能够更好管理运营，并在重组完成后为持份者创造长期价值。

截至本公告日期，境外重组仍在进行中，本公司将适时刊发进一步公告，以通知本公司股东及其他投资者有关境外重组的任何大进展。

2、境内公司债重组

根据本公司于二零二五年九月十日及二零二五年十一月十一日在联交所刊发的关于本公司境内公司债重组的公告，鉴于本公司整体经营现状，本公司拟初步为境内公司债券持有人提供整体境内公司债券重组方案，包括现金购回、以物抵债、应收账款信托份额抵债、资产信托份额抵债、股票经济收益权兑付和全额留债长展期。于二零二五年十一月，境内公司债中其中一笔本金余额约人民币 16.8 亿元的债券已于相关债券持有人会议中通过重组方案。本公司将就境内重组范围内余下的境内公司债券召开债券持有人会议，以推进境内重组事宜。

境内重组如得以顺利推进并完成，将缓解本公司短期偿债压力，降低本公司的负债率，优化债务结构，改善财务状况；同时使本公司能将更多精力聚焦于主营业务，稳定经营，提升运营能力。

3、加快销售及预售

本集团于二零二五年七月至十二月的协议销售收入较去年同期有所改善。本集团于二零二五年七月至十二月期间总协议销售收入共约人民币 69.20 亿元（二零二四年七月至十二月：约人民币 56.34 亿元），总协议销售面积达约 1,120,100 平方米（二零二四年七月至十二月：444,500 平方米）。

二零二五年全年总协议销售收入亦较去年同期有所改善。本集团二零二五年全年总协议销售收入约人民币 142.1 亿元（二零二四年全年：约人民币 112.3 亿元），总协议销售面积达约 1,873,600 平方米（二零二四年全年：838,100 平方米）。

本集团将继续采取措施，加快其在建物业及已竣工物业的预售及销售，并加

快收回未偿付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、其他进展

除以上所述外，于相关期间，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，并已成功展期若干借款。本集团亦持续进行调整，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。此外，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。本集团继续寻求新融资来源，以应对即将到期的债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，制定或实施此等措施需时。本集团亦一直积极寻求方法解决本集团的未决诉讼。

（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重大事项及相关进展的临时受托管理事务报告》之盖章页)



2026年1月16日