

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存续期重大
事项（子公司拟出售目标公司股权及其他相关事项）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）

2024 年 2 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”、“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 2024 年 2 月 7 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公司债券存续期重大事项的公告》，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披露如下：

一、本次重大事项情况

（一）可能出售事项

于二零二四年二月六日，本公司全资附属公司富力地产（香港）有限公司（以下简称“卖方”）与 London One Limited（以下简称“买方”）订立意向书，据此，卖方及买方同意于获得贷款人同意后十(10)个营业日内订立最终协议。根据最终协议，卖方有条件同意出售富力国际地产投资有限公司（以下简称“目标公司”）全部已发行股本（以下简称“待售股份”）及转让于可能出售事项完成时目标公司欠付卖方的全部贷款（以下简称“待售贷款”），而买方将有条件同意收购待售股份及接受待售贷款的转让。待售股份的对价 1.00 港元将以现金支付，而待售贷款的对价为买方根据交换要约将予收取的全部现有票据，所有该等现有票据的最低本金额将为 800,000,000 美元（相当于约 6,246,960,000 港元）。

（二）建议有条件征求同意及交换要约

若可能出售事项落实，怡略有限公司（本公司的间接全资附属公司及现有票据的发行人）（以下简称“怡略”）须就其发行的二零二五年票据、二零二七年票

据及二零二八年票据（以下合称“现有票据”）条款的若干修订及/或可能出售事项有关的豁免取得票据持有人批准。因此，预期怡略将征求同意，以寻求批准与各系列现有票据有关的必要特别决议案。买方就可能出售事项将予支付的对价将主要包括最低本金额为 800,000,000 美元（相当于约 6,246,960,000 港元）的现有票据。因此，为促使买方购买目标公司，买方拟进行交换要约，邀请合资格票据持有人交出其现有票据，以换取买方将予发行的新永续票据。

买方正拟备交换要约备忘录，该备忘录将与怡略及本公司编制的征求同意备忘录同时发布。于进行交换要约及征求同意时，本公司将发布进一步公告。

本公告并非就现有票据征求同意，亦非邀请现有票据持有人交出其现有票据以换取任何其他证券。在各情况下，征求同意及交换要约将分别根据征求同意备忘录及交换要约备忘录所载条款及条件作出。

请注意，可能出售事项须待订立最终协议及最终协议所载先决条件获达成或豁免（如适用）后，方告完成。因此，可能出售事项未必会进行。

（三）有关目标集团的情况

目标公司主要从事投资控股。目标公司及其附属公司（以下简称“目标集团”）拥有称为 Market Towers, 1 Nine Elms Lane, London SW8 5NQ 的永久业权土地及楼宇，在英国土地注册处的注册业权编号为 SGL504521（以下简称“该物业”），主要从事将该物业发展为大型混合用途发展项目，该物业预计将于二零二四年四月完工。于完工后，该物业将包括两座大楼，即 River Tower 及 City Tower，共提供 437 个私人住宅单位，City Tower 提供 57 套经济型住宅，River Tower 内设一家酒店。

目标公司于二零二三年九月三十日的未经审核综合负债净额约为人民币 4,813,468,000 元（相当于约 5,311,589,000 港元）。

经计及该物业于二零二三年十二月三十一日的估值，目标公司于二零二三年十二月三十一日的未经审核综合负债净额约为人民币 5,608,015,000 元（相当于约 6,188,359,000 港元）。

（四）有关卖方及买方的情况

卖方为本公司全资附属公司，主要从事投资控股。

买方为进行可能出售事项及交换要约注册成立的特殊目的工具。于本公告日期，买方由张松桥先生全资间接拥有。

（五）进行可能出售事项的理由及裨益

诚如本公司二零二三年中期报告所披露，近年本集团已加快在中国及海外出售发展及投资物业的计划，重新分配资金以解决金融负债及项目竣工问题。然而，与目标集团贷款有关的协议中规定的若干销售里程碑越来越难以实现，如无法实现，则可能导致目标集团贷款违约，并可能导致变现目标集团且该变现价值可能远低于可能出售事项的对价。由于可能出售事项的对价将透过结算及注销现有票据最低本金额 800,000,000 美元（相当于约 6,246,960,000 港元）偿付，且于可能出售事项完成后，目标集团贷款将以买方提供或安排的资金悉数及最终清偿，董事会认为可能出售事项将有助于减轻本集团的负债及利息负担，从而改善本集团的整体财务状况。

鉴于上文所述，董事会认为，意向书及最终协议的条款乃按正常商业条款订立，属公平合理，并符合本公司及股东的整体利益。

（六）可能出售事项的财务影响

于意向书日期，目标公司为本公司间接全资附属公司。可能出售事项完成后，目标公司将不再为本公司的附属公司及目标集团的财务业绩将不再综合计入本公司财务报表。

待进行最终审计，假设买方根据交换要约收取的全部现有票据将为 800,000,000 美元（相当于约 6,246,960,000 港元），可能出售事项的对价因此为 800,000,000 美元（相当于约 6,246,960,000 港元），预期本集团将实现可能出售事项的净收益约 3,084,400,000 港元，即有关最低对价与目标公司于二零二三年十二月三十一日的账面值约 3,162,560,000 港元之间的差额，有关账面值为(a)目标集团于二零二三年十二月三十一日的负债净额 6,188,359,000 港元及(b)于二零二三年十二月三十一日的待售贷款约 9,350,919,000 港元之和。

（七）与交易相关的决策情况

由于有关可能出售事项之最高适用百分比率（定义见香港联合交易所有限公司上市规则，以下简称“上市规则”）超过 75%，若可能出售事项落实，预期将构成本公司于上市规则第 14 章项下的非常重大出售事项，并须遵守上市规则第 14 章项下有关申报、公告及股东批准之规定。

本公司将召开及举行临时股东大会，以供股东考虑并酌情批准最终协议及其项下拟进行之交易。

二、对发行人偿债能力的影响分析

上述情况预计不会对本公司正常生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。本公司将根据事项进展情况，严格按照法律法规的规定和要求履行信息披露义务。本公司承诺所披露信息真实、准确、完整、及时，并将按照法律法规的规定和监管规则要求，在公司债券存续期内做好信息披露工作。敬请投资者注意投资风险。

特此公告。”

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。

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存续期重大事项（子公司拟出售目标公司股权及其他相关事项）的临时受托管理事务报告》之盖章页）



2024年2月19日