

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复
牌、被评级机构终止信用评级、被执行事项及被列为失信被执行人事
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 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

（一）发行人公司债券复牌

发行人于 2024 年 6 月 28 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复牌的公告》，就本次停牌的基本情况、停牌期间的重大事项及复牌安排等进行了披露，公告主要内容如下：

“一、本次停牌基本情况

广州富力地产股份有限公司（以下简称“本公司”或“发行人”）为做好后续债务偿付安排，保证公平信息披露，保护广大债券投资者的利益，根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2023年修订）》《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则（2023年修订）》等相关规定，经本公司申请，本公司“H16富力4”、“H16富力5”、“H16富力6”、“H18富力8”、“H18富力1”和“H19富力2”公司债券已自2024年5月27日开市起停牌。有关停牌公告详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

二、停牌期间重大事项

（一）“H16富力4”、“H16富力6”、“H19富力2”本次债券持有人会议

1、“H16富力4”、“H16富力6”、“H19富力2”本次债券持有人会议召开情况

2024年6月6日至2024年6月17日，本公司就“H16富力4”、“H16富力6”、“H19富力2”公司债券（以下合称“该三只债券”）召开了债券持有人会议（以下简称“本次债券持有人会议”），审议关于给予该三只债券宽限期的议案。该等宽限期议案主要内容如下：

（1）宽限期

根据“H16富力4”2022年第三次债券持有人会议决议、“H16富力6”2022年第二次债券持有人会议决议及“H19富力2”2022年第二次债券持有人会议决议，发行人应于2024年6月16日、2024年9月16日、2024年12月16日（以下合称“分期兑付日”）向该三只债券持有人分期偿付该三只债券利息和/或本金，具体参见“H16富力4”、“H16富力6”及“H19富力2”之《2022年展期方案》。

鉴于发行人资金和经营现状，为稳妥推进该三只债券本息兑付工作，现提请持有人同意，将分期兑付日均宽限至2025年3月16日（但小额兑付部分按下述第（2）点支付），宽限期内仍按照该三只债券现行票面利率计息，不设罚息。为免疑义，该三只债券自2022年9月16日（含）至2023年9月16日（不含）产生的利息的50%亦宽限至2025年3月16日支付。

在上述宽限期内，发行人未兑付原分期兑付日应付本金和/或利息，不触发《募集说明书》及《受托管理协议》项下关于违约事件、加速清偿及措施的相关条款约定，不执行相关违约解决机制、救济措施及逾期利息等相关约定，且豁免认定重大不利变化及对债券持有人权益有重大影响事项。

兑付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。

于该三只债券存续期间和宽限期内，发行人有权选择提前兑付该三只债券本息之部分或全部。

除上述调整外，本次债券持有人会议之前的债券持有人会议决议的其他内容不变。

（2）向该三只债券持有人进行小额兑付

本议案如经本次债券持有人会议审议通过，发行人拟向该三只债券持有人分别支付兑付基数（兑付基数定义见《2022年展期方案》）的5%及前述兑付金额截至实际兑付日前一日的应付利息，小额兑付后，该三只债券相应调减债券面值。为免疑义，上述小额兑付为发行人原应于2024年6月16日向该三只债券持有人分期偿付的债券本金和/或利息的一部分。小额兑付按如下方式支付：

1) 本次债券持有人会议通过之日起30个交易日内向该三只债券持有人分别支付兑付基数的3%及前述兑付金额截至实际兑付日前一日的应付利息，利随本清；

2) 本次债券持有人会议通过之日起60个交易日内向该三只债券持有人分别支付兑付基数的2%及前述兑付金额截至实际兑付日前一日的应付利息，利随本清。

上述实际兑付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。

(3) 发行人将于宽限期内制定债务重组方案

上述宽限期目的是为保障债券持有人利益，给发行人与债券持有人提供必要的债务重组方案沟通时间。本议案如获得债券持有人会议通过，发行人将积极与该三只债券持有人就可行的债务重组方案进行协商，并将尽最大努力争取于宽限期内与该三只债券持有人就债务重组方案达成一致意见。

本议案如经本次债券持有人会议审议通过，则自审议通过之日起，对全体债券持有人具有法律约束力，该三只债券的兑付方案即相应调整，不再适用《募集说明书》及《受托管理协议》中有关重大不利变化及重大不利影响的约定。《募集说明书》《受托管理协议》《债券持有人会议规则》及本次债券持有人会议前的历次持有人会议决议内容与本议案不一致的，以本议案为准。

2、“H16富力4”、“H16富力6”、“H19富力2”本次债券持有人会议表决及律师见证情况

本次关于给予“H16富力4”、“H16富力6”、“H19富力2”的宽限期议案于2024年6月17日获该三只债券本次债券持有人会议表决通过。

“H16富力4”、“H16富力6”、“H19富力2”本次债券持有人会议经广东华商律师事务所见证并出具了法律意见书，见证律师认为：本次债券持有人会议的召开方式、召集人和出席会议人员的资格、审议事项、表决程序和表决结果均符合相关法律、法规、规范性文件及《债券持有人会议规则》的规定，会议决议合法有效。

（二）重大资产抵押情况

本公司于2024年5月31日披露了《广州富力地产股份有限公司关于重大资产抵押的公告》，就本公司的子公司涉及重大资产抵押情况进行了公告，主要内容如下：

1、本公司的全资子公司北京富力城房地产开发有限公司以北京市朝阳区东三环中路63号楼的房产为其与某银行北京某支行的借款提供抵押担保，及以北京市朝阳区东三环中路65号楼的房产为其与某银行某支行的借款提供抵押担保。截至2024年4月30日，上述两项抵押资产的账面价值合计约为人民币58.74亿元。

2、本公司的全资子公司广州富力兴盛置业发展有限公司以广州市天河区华夏路10号的房产及其土地使用权为其与某银行广州分行的借款提供抵押担保。截至2024年4月30日，上述抵押资产的账面价值约为人民币52.67亿元。

3、本公司原境外下属子公司 R&F ONE (UK) LIMITED、R&F INTERNATIONAL SUB2 LIMITED以伦敦一号项目在建工程及土地为其与境外某银团的借款提供抵押担保。截至2023年12月31日，上述抵押资产的账面价值约为人民币111.72亿元。R&F ONE (UK) LIMITED、R&F INTERNATIONAL SUB2 LIMITED为富力国际地产投资有限公司的下属子公司。本公司已于2024年5月10日公告，与伦敦一号项目相关的出售交易于2024年5月8日完成，富力国际地产投资有限公司不再为本公司的子公司。

就上述资产抵押事项，本公司及相关子公司已履行所需决策程序。相关抵押协议已签署，并已办理抵押登记。该等资产抵押是本公司及相关子公司为满足经营和发展需要进行融资时产生的。上述情况不会对本公司的生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

（三）债务逾期情况

本公司于2024年6月7日披露了《广州富力地产股份有限公司关于债务逾期的公告》，公告内容如下：

截至2024年4月30日，本公司合并报表范围内存在逾期金额超过1000万元的有息债务，情况如下：

债务名称	债权人类型	逾期类型	逾期原因	截至 2024 年 4 月 30 日 逾期余额（亿元）
银行贷款	银行	本息均逾期	到期未还	63.51
非银行金融机构贷款	信托、融资租赁公司等非银行金融机构	本息均逾期	到期未还	23.08
其他有息债务	其他	本息均逾期	到期未还	53.12

本公司正在积极与相关债权人沟通，关注债权人的关切点，制定和落实解决方案，持续推进逾期债务的化解工作。本公司高度重视债权人的权益，后续将持续关注自身债务情况，加大销售去化、资产处置力度，根据经营情况合理规划还款安排。

（四）债券增信措施相关重大事项

本公司于2024年6月7日披露了《广州富力地产股份有限公司关于债券增信措施的重大事项公告》，就相关债券增信措施的重大事项进行了公告，主要内容如下：

本公司以广州富力空港假日酒店（以下简称“抵押财产”）的抵押余额（抵押余额是指抵押财产上的优先顺位抵押权人实现抵押权后的财产余额）为“H16富力4”、“H16富力6”和“H19富力2”提供抵押增信。抵押财产为本公司所持有，坐落于广州市花都区金谷北路11号，建筑面积为38,594.8m²，截至2024年4月30日的账面价值约为2.25亿元。在进行上述债券增信之前，抵押财产已抵押给某银行广州分行（以下简称“该银行”）以担保该银行与广州富力兴盛置业发展有限公司签署的相关借款合同的履行。

就该银行与广州富力兴盛置业发展有限公司、广州富力兴盛置业发展有限公司富力空港假日酒店分公司、本公司、广州圣景房地产开发有限公司金融借款合同纠纷一案，本公司收到广州仲裁委员会出具的《裁决书》（编号：（2023）穗仲案字第13645号），广州仲裁委员会裁决广州富力兴盛置业发展有限公司向该银行偿还借款本金254,268,583.50元及相应利息、罚息、复利，并裁决该银行对抵押财产拍卖、变卖的价款享有第一顺位的优先受偿权。该银行于近期向广州市中级人民法院申请强制执行，目前执行程序处于选定评估机构进行评估阶段。

为保护债券持有人合法权益，本公司将继续积极与该银行沟通，尽力争取达成妥善的解决方案。如后续抵押财产被拍卖，本公司将按照“H16富力4”、“H16富力6”和“H19富力2”相关持有人会议决议及抵押协议约定执行，以保护债券持有人的合法权益。

（五）诉讼及仲裁案件进展事项

本公司于2024年6月13日披露了《广州富力地产股份有限公司关于诉讼和仲裁案件进展的公告》，就本公司重大诉讼及仲裁案件进展进行了公告，主要内容如下：

就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太原杏花岭区敦化坊项目合作纠纷案，本公司已于2022年8月、2023年4月26日及2023年8月31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。

近日，本公司收到广州市中级人民法院（以下简称“广州中院”）出具的《执行裁定书》（编号：（2023）粤01执5821号之一），裁定拍卖本公司名下位于广州市荔湾区环市西路33号之四102铺的房产，该房产建筑面积为27.9388m²，不动产权证书号为：粤（2023）广州市不动产权第00013249号。根据广州中院发布的《拍卖公告（第一次）》，广州中院将于2024年6月12日10时至2024年6月13日10时止在淘宝网络司法拍卖平台上进行公开拍卖活动，该房产参考市价为1,488,434元，起拍价为1,041,904元。截至上述临时公告出具日，根据淘宝网络司法拍卖平台显示的信息，该房产第一次拍卖已流拍。

本次拟拍卖房产与本公司当前存续公司债券无关，上述情况预计不会对公司正常生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。就上述事项，本公司将根据事件进展情况，严格按照法律法规的规定和要求履行信息披露义务。

三、复牌安排

本公司向上海证券交易所申请“H16富力4”、“H16富力5”、“H16富力6”、“H18富力8”、“H18富力1”和“H19富力2”公司债券自2024年7月1日开市起复牌，复牌后“H16富力4”、“H16富力5”、“H18富力8”、“H18富力1”和

“H19富力2”将继续按照《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》的相关规定进行转让，“H16富力6”将继续按照《关于为挂牌期间特定非公开发行债券提供转让结算服务有关事项的通知》的相关规定进行转让，上述债券代码维持不变。

敬请广大投资者注意投资风险。特此公告。”

（二）发行人及所存续的公司债券被评级机构终止信用评级

发行人于2024年7月1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终止信用评级的公告》，该公告主要内容如下：

“一、评级终止情况

（一）评级机构名称

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）

（二）终止对象

本次终止对象涉及广州富力地产股份有限公司（以下简称“本公司”）的主体信用评级及本公司发行的H16富力4、H16富力5、H16富力6、H18富力8、H18富力1和H19富力2债券的债项信用评级。

（三）终止前的评级结论

根据2023年6月28日披露的《广州富力地产股份有限公司2023年跟踪评级报告》，本公司主体信用等级及H16富力4、H16富力5、H16富力6、H18富力8、H18富力1和H19富力2的债项信用等级为AA+，评级展望为负面。

（四）终止时间及原因

近日，本公司向联合资信发送了《关于终止委托评级工作的函》，根据本公司自身需求并结合相关业务实际情况，本公司不再委托联合资信对公司主体及相关债项进行信用评级。根据有关法律法规、监管规定、自律规则及联合资信《终止评级制度》，自《联合资信评估股份有限公司关于终止广州富力地产股份有限公司主体及相关债项信用评级的公告》发布之日（即2024年6月28日）起，联合

资信终止对本公司主体信用评级及H16富力4、H16富力5、H16富力6、H18富力8、H18富力1和H19富力2的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

二、影响分析和应对措施

上述事项不会对本公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。本公司将继续按照法律法规及时履行相应的信息披露义务。

敬请广大投资者注意投资风险。特此公告。”

（三）发行人重大被执行事项及被列为失信被执行人事项

发行人于2024年7月1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被执行事项的公告》，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”）现就本公司涉及被执行案件的情况公告如下：

一、 本次重大事项情况

（一）新增失信被执行人信息

根据中国执行信息公开网显示的信息，本公司于近日新增1条失信被执行人信息，具体情况如下：

被执行人姓名/名称	广州富力地产股份有限公司
执行法院	广州市天河区人民法院
省份	广东
执行依据文号	（2022）粤 0106 民初 19489 号
立案时间	2023 年 5 月 30 日
案号	（2023）粤 0106 执 12067 号
做出执行依据单位	广州市天河区人民法院
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
发布时间	2024 年 6 月 25 日

（二）新增被执行案件

根据中国执行信息公开网显示的信息，本公司于近日新增一起被执行案件，

执行法院：广东省高级人民法院，立案时间：2024年6月20日，案号：（2024）粤执28号，执行标的金额7,758,246,896元。截至本公告出具之日，本公司暂未收到该被执行案件相关法院文书。

二、影响分析及应对措施

本公司将积极与上述被执行事项的相关方进行沟通，并将持续关注上述事项进展情况，严格按照法律法规的规定和要求履行信息披露义务。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”、“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复牌、被评级机构终止信用评级、被执行事项及被列为失信被执行人事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）



2024年7月2日