

债券代码：188247.SH

债券代码：188600.SH

债券代码：185842.SH

债券简称：21华远03

债券简称：21华远04

债券简称：22华远01

## 中国国际金融股份有限公司关于华远地产股份有限公司

### 发生业绩亏损公告的受托管理事务临时报告

中国国际金融股份有限公司作为华远地产股份有限公司（以下简称“发行人”）2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（债券简称：21华远03）、华远地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（债券简称：21华远04）、华远地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：22华远01）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。根据《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》等相关规定及相关《债券受托管理协议》的约定，现就本期债券重大事项进行报告。

根据发行人于2024年4月30日发布的《华远地产股份有限公司发生业绩亏损的公告》（以下简称“该公告”），具体情况如下：

#### “一、业绩亏损情况

##### （一）业绩亏损的具体情况

根据华远地产股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于2024年4月27日披露的《华远地产股份有限公司2023年年度报告》，本公司2023年年度合并口径实现净利润为-14.29亿元，亏损金额达到上年末（2022年末）净资产的22.74%。

##### （二）业绩亏损的发生原因、发生时间

房地产市场仍处于筑底阶段，本期公司结利项目毛利水平保持低位，同时在谨慎性原则下计提减值准备。

## 二、影响分析和应对措施

2023年度亏损情况预计会对本公司生产经营状况及财务情况产生一定影响，但不会对本公司偿债能力产生重大不利影响。

2023年，“房地产市场供求关系发生重大变化”定调楼市，为监管部门和各优化政策打开空间，同时明确加快“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。预计2024年，在市场过热阶段出台的限制性政策仍有望继续优化调整，供需两端政策均有发力空间。需求端，降低购房成本、降低购房门槛仍是政策优化聚焦点；供给端，企业端资金支持政策有望继续细化落实，“三个不低于”政策的实质性落地有利于改善企业融资环境；同时，各地土拍规则预计将继续放宽，带动土地市场活跃度提升；另外，“三大工程”建设或是2024年政策发力方向，相关政策有望加速落地。房地产行业作为重要的支柱产业，随着中国宏观经济的恢复，叠加政策支持，中长期来看，房地产市场将逐步回归平稳。

在华远集团及西城区国资委的总体要求和部署下，华远地产将在2024年继续扎实做好“保交楼、保民生、保稳定”各项工作，积极应对公司经营的阶段性压力和困难，稳健经营，在聚焦做好公司现有存量开发业务盘活与升级的基础上，有规划地推进新业务发展。在地产开发主业方面，经过几年的调整、市场底部已逐渐形成，预计未来将保持长期稳定向好。华远地产将继续严格贯彻审慎投资的拓展策略，充分结合市场变化和企业实际情况，择机把握有利投资机会，严格筛选安全边际高、利润回报好的项目，保持公司业务规模的基本稳定。在城市更新业务方面，贯彻西城区国资委关于区属国有企业主动承接区内城市更新业务的要求，积极参与西城区老城保护与街区更新、老旧小区综合整治等业务；在委托代建业务方面，将以轻资产委托代建为优先方向，大力拓展市场化商业代建，同时积极拓展与大型央企、政府部门合作的定制化融资代建类项目，另外积极关注并参与政府类委托代建项目机会。公司将不断提升经营管理水平，努力聚集各项资源从各方面保障公司长期稳健

发展。”

中国国际金融股份有限公司作为债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条、第十六条、第十八条要求及《债券受托管理协议》出具本受托管理事务临时报告并就发行人2023年年度业绩发生亏损事项提醒投资者关注相关风险。

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中国国际金融股份有限公司关于华远地产股份有限公司发生业绩亏损公告的受托管理事务临时报告》之盖章页）



中国国际金融股份有限公司

2024年5月9日