

债券简称：H16 富力4

债券代码：136360

债券简称：H16 富力5

债券代码：136361

债券简称：H16 富力6

债券代码：135468

债券简称：H18 富力8

债券代码：155061

债券简称：H18 富力1

债券代码：155106

债券简称：H19 富力2

债券代码：155405

广州富力地产股份有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2023 年度)

广州富力地产股份有限公司



(广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼)

债券受托管理人：招商证券股份有限公司



(广东省深圳市福田区福田街道福华一路 111 号)

2024 年 6 月

重要声明

依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《募集说明书》、《受托管理协议》等相关规定，招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”或“受托管理人”）作为相关债券的受托管理人编制本报告。招商证券编制本报告的内容及信息均来源于公开信息、广州富力地产股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“富力地产”）对外发布的《广州富力地产股份有限公司公司债券年度报告（2023 年）》等公开信息披露文件、发行人提供的相关资料或出具的相关说明以及第三方中介机构出具的专业意见。招商证券对本报告中所包含的从上述文件中引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。

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作的承诺或声明。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。

如无特别说明，本报告中相关用语具有与《募集说明书》中相同的含义。

目 录

第一节	公司债券概况	3
第二节	债券受托管理人履职情况.....	8
第三节	发行人 2023 年度经营情况和财务状况.....	10
第四节	募集资金的使用及专项账户运作的核查情况	16
第五节	发行人偿债能力和意愿分析	18
第六节	增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析	21
第七节	债券本息偿付情况	25
第八节	发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）	26
第九节	债券持有人会议召开的情况	27
第十节	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应 对措施	28
第十一节	对债券持有人权益有重大影响的其他事项（如有）	33

第一节 公司债券概况

截至报告期末，由广州富力地产股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“富力地产”）作为发行人，招商证券股份有限公司作为受托管理人的存续期公司债券相关情况如下：

一、广州富力地产股份有限公司2016公司债券（第三期）品种一

（一）核准文件和核准规模

本期债券于2015年12月24日经中国证监会“证监许可[2015]3065号文”核准批复，规模为不超过125亿元。

（二）本期债券基本条款

- 1、债券名称：广州富力地产股份有限公司2016公司债券（第三期）品种一
- 2、债券简称：H16富力4
- 3、债券代码：136360
- 4、起息日：2016年4月7日
- 5、到期日：2025年9月16日
- 6、债券余额：16.98亿元（截至2024年5月31日）
- 7、债券利率：6.70%
- 8、还本付息方式：本期债券还本付息方案有调整。具体参见《关于广州富力地产股份有限公司2016年公司债券（第三期）（品种一）2022年第三次债券持有人会议决议的公告》及《关于召开广州富力地产股份有限公司2016年公司债券（第三期）（品种一）2024年第二次债券持有人会议结果的公告》。

9、公司债上市地点：上海证券交易所

10、投资者适当性：面向专业机构投资者交易的债券

二、广州富力地产股份有限公司2016公司债券（第三期）品种二

（一）核准文件和核准规模

本期债券于2015年12月24日经中国证监会“证监许可[2015]3065号文”核准批复，规模为不超过125亿元。

（二）本期债券基本条款

- 1、债券名称：广州富力地产股份有限公司2016公司债券（第三期）品种二
- 2、债券简称：H16富力5
- 3、债券代码：136361
- 4、起息日：2016年4月7日
- 5、到期日：2026年9月16日
- 6、债券余额：9.49亿元（截至2024年5月31日）
- 7、债券利率：7.00%

8、还本付息方式：本期债券还本付息方案有调整。具体参见《关于广州富力地产股份有限公司2016年公司债券（第三期）（品种二）2022年第一次债券持有人会议决议的公告》及《关于召开广州富力地产股份有限公司2016年公司债券（第三期）（品种二）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》。

9、公司债上市地点：上海证券交易所

10、投资者适当性：面向专业机构投资者交易的债券

三、广州富力地产股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）品种一

（一）核准文件和核准规模

本期债券于2016年2月26日收到上海证券交易所核发的《关于对广州富力地产股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2016]293号），发行规模为不超过150亿元。

（二）本期债券基本条款

- 1、债券名称：广州富力地产股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）品种一
- 2、债券简称：H16富力6
- 3、债券代码：135468
- 4、起息日：2016年5月16日
- 5、到期日：2025年9月16日
- 6、债券余额：9.94亿元（截至2024年5月31日）

7、债券利率：6.70%

8、还本付息方式：本期债券还本付息方案有调整。具体参见《关于广州富力地产股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）（品种一）2022年第二次债券持有人会议决议的公告》及《关于召开广州富力地产股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）（品种一）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》。

9、公司债上市地点：上海证券交易所

10、投资者适当性：面向专业机构投资者交易的债券

四、广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）品种一

（一）核准文件和核准规模

经中国证监会于2018年9月28日签发的“证监许可[2018]1567号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过130亿元的公司债券。

（二）本期债券基本条款

1、债券名称：广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）品种一

2、债券简称：H18富力8

3、债券代码：155061

4、起息日：2018年12月4日

5、到期日：2026年9月16日

6、债券余额：39.60亿元（截至2024年5月31日）

7、债券利率：7.00%

8、还本付息方式：本期债券还本付息方案有调整。具体参见《关于广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）（品种一）2022年第一次债券持有人会议决议的公告》及《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）（品种一）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》。

9、公司债上市地点：上海证券交易所

10、投资者适当性：面向专业机构投资者交易的债券

五、广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）品种一

（一）核准文件和核准规模

经中国证监会于2018年9月28日签发的“证监许可[2018]1567号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过130亿元的公司债券。

（二）本期债券基本条款

1、债券名称：广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）品种一

2、债券简称：H18富力1

3、债券代码：155106

4、起息日：2019年1月3日

5、到期日：2026年9月16日

6、债券余额：42.39亿元（截至2024年5月31日）

7、债券利率：7.00%

8、还本付息方式：本期债券还本付息方案有调整。具体参见《关于广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）（品种一）2022年第一次债券持有人会议决议的公告》及《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）（品种一）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》。

9、公司债上市地点：上海证券交易所

10、投资者适当性：面向专业机构投资者交易的债券

六、广州富力地产股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）品种二

（一）核准文件和核准规模

经中国证监会于2018年9月28日签发的“证监许可[2018]1567号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过130亿元的公司债券。

（二）本期债券基本条款

1、债券名称：广州富力地产股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）品种二

2、债券简称：H19富力2

3、债券代码：155405

4、起息日：2019年5月9日

5、到期日：2025年9月16日

6、债券余额：3.80亿元（截至2024年5月31日）

7、债券利率：6.70%

8、还本付息方式：本期债券还本付息方案有调整。具体参见《关于广州富力地产股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）（品种二）2022年第二次债券持有人会议决议的公告》及《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）（品种二）2024年第二次债券持有人会议结果的公告》。

9、公司债上市地点：上海证券交易所

10、投资者适当性：面向专业机构投资者交易的债券

第二节 债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》《执业行为准则》和其他相关法律法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》约定，持续跟踪发行人资信状况和信用风险状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、投资者权益保护机制实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人合法权益。

一、对发行人经营、资信情况的持续跟踪情况

作为受托管理人，招商证券根据规定及约定编制《公司债券月度重大事项排查表》于每月月初通过邮件、微信问询等方式与发行人沟通确认，核实发行人当月是否存在相关指标触发的情形，了解发行人是否涉及重大事项及信用风险；同时，招商证券通过查询发行人定期报告、审计报告及公开渠道查询、并结合现场和非现场的风险排查，定期及不定期监测发行人经营状况、财务状况、资信状况及相关公告舆情。报告期内，发行人存在被列入失信被执行人、重大诉讼及商票逾期等情形，具体情况详见本报告第十节与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施之。

二、对增信机构、担保物及投资者权益保护机制实施情况的核查

报告期内，受托管理人根据规定及约定对 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 的抵押担保物及出质股权所对应的项目公司进行了风险排查，具体通过公开渠道查询提供抵押担保物及出质股权所对应项目公司的资信情况及抵押担保物的权属，通过现场及非现场风险排查监测发行人经营状况、财务状况及资产状况等，具体情况详见本报告第六节增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析。

三、监督专项账户及募集资金使用的情况

截至 2019 年末，发行人已全部使用完毕 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 各期债券的募集资金。报告期内，受托管理人不涉及对募集资金使用的核查。

四、督促发行人履行信息披露义务

报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时披露定期信息、及时履行临时信息披露义务。

五、督促发行人履行债券偿还义务的情况

报告期内，H16富力4、H16富力5、H18富力8、H18富力1及H19富力2不涉及兑付兑息的情形。

报告期内，招商证券于H16富力6还本付息前对发行人进行现场排查，了解发行人最新经营财务情况，及时掌握发行人偿付资金安排，持续督促发行人按时履行债券偿付义务，维护债券持有人的合法权益。

六、受托管理人执行信用风险管理工作的情况

招商证券已按照监管机构要求，于2023年度对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开展定期信用风险排查工作，并于2023年11月向交易所报送了关于广州富力地产股份有限公司的信用风险临时报告及发行人风险档案。

第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称	广州富力地产股份有限公司
中文简称	富力地产
外文名称（如有）	Guangzhou R&F Properties Co.,Ltd.
外文缩写（如有）	R&F PROPERTIES
法定代表人	李思廉
注册资本（万元）	375,236.73
实缴资本（万元）	375,236.73
注册地址	广东省广州市 天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼
办公地址	广东省广州市 天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼
办公地址的邮政编码	510623
公司网址（如有）	www.rfchina.com
电子信箱	rf@rfchina.com

二、发行人 2023 年度经营情况

2023 年度发行人营业收入为 364.74 亿元，较 2022 年度增加 11.84 亿元（增幅 3.36%），营业收入增加主要系酒店服务业收入较上年度大幅增加 22.25 亿元（增幅 53.74%）所致；归属于母股东净利润-199.50 亿元，较 2022 年度减少 44.24 亿元，降幅 28.50%，原因主要系房地产业务收入及毛利减少、资产减值损失及公允价值变动损失等增加所致。

2023 年度，发行人营业收入、营业成本构成情况如下表所示：

业务类型	营业收入（亿元）	营业成本（亿元）	收入占比（%）
房地产开发与销售	278.11	239.41	76.25
商业物业租赁	8.27	-	2.27
酒店服务	63.65	50.77	17.45
其他服务业	12.36	8.42	3.39
其他非主营业务	2.35	2.67	0.64
合计	364.74	301.27	100.00

1、主营业务收入分析

单位：亿元

项目	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房地产开发与销售	278.11	76.74	290.30	82.49	690.01	90.52
商业物业租赁	8.27	2.28	8.46	2.40	10.67	1.40
酒店服务	63.65	17.56	41.40	11.76	50.70	6.65
其他服务业	12.36	3.41	11.77	3.34	10.92	1.43
合计	362.39	100.00	351.93	100.00	762.30	100.00

2021 年度-2023 年度，房地产开发与销售收入占主营业务收入比重分别为 90.52%、82.49% 及 76.74%，系发行人主营业务收入主要来源。受宏观经济形势低迷、房地产行业经营情况下行等因素影响，2022 年度及 2023 年度房地产开发与销售收入及商业物业租赁收入均较上期有不同程度的下降；报告期内酒店服务收入及其他服务业收入呈现波动上升趋势；2023 年度受国内休闲旅游活动增加及商务旅客数量增加等因素影响，发行人旗下酒店入住率和房价均有所上升，发行人酒店服务业务收入较 2022 年度大幅增加 53.74%。

报告期内，发行人各期业务销售回款、现金流状况如下：

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入（亿元）	364.74	352.90	766.27
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	255.35	327.01	817.35
销售现金比	0.70	0.93	1.07
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	19.05	63.57	290.80

报告期内，销售商品、提供劳务收到的现金均为正数，2021 年度销售商品、提供劳务收到的现金维持在相对较高水平；2021 年度的销售现金比均大于 1，说明发行人在该年度预收账款及销售回款情况较好；此外 2021 年度经营活动产生的现金流量净额也维持在较高水平。2022 年度及 2023 年度受房地产销售交付面积减少等因素影响，营业收入、销售商品、提供劳务收到的现金及经营活动产生的现金流量净额较上期均有较大幅度下降，2022 年度及 2023 年度销售现金比均小于 1。

2、主营业务成本分析

单位：亿元

项目	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房地产开发与销售	239.41	80.18	240.24	82.27	588.21	91.60
商业物业租赁	-		-	-	-	-
酒店服务	50.77	17.00	39.49	13.52	42.70	6.65
其他服务业	8.42	2.82	12.29	4.21	11.23	1.75
合计	298.60	100.00	292.02	100.00	642.14	100.00

2021 年度-2023 年度，房地产开发与销售成本占主营业务成本的比重分别为 91.60%、82.27% 及 80.18%，为发行人主营业务成本主要构成。因发行人用于出租的房地产均在投资性房地产科目核算，投资性房地产采用公允价值进行后续计量，无需计提折旧，故计入商业物业租赁业务的成本为零。发行人主营业务成本的变动趋势与主营业务收入变动基本一致。

3、主营业务毛利分析

单位：亿元

项目	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房地产开发与销售	38.70	60.67	50.06	83.56	101.80	84.72
商业物业租赁	8.27	12.96	8.46	14.12	10.67	8.88
酒店服务	12.88	20.19	1.91	3.19	8.00	6.66
其他服务业	3.94	6.18	-0.52	-0.87	-0.31	-0.26
合计	63.79	100.00	59.91	100.00	120.16	100.00

2021 年度-2023 年度，发行人主营业务毛利主要由房地产开发与销售业务贡献，其毛利占主营业务毛利的比重分别为 84.72%、83.56% 及 60.67%；为了获得可靠稳定的现金流，以抗衡经济周期起落，发行人出于战略性考虑，适当开展商业物业租赁业务和酒店服务业务。

4、主营业务毛利率分析

根据发行人 2021 年-2023 年年度报告，发行人主营业务毛利率及变动情况如下：

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
主营业务毛利率	17.60%	17.24%	15.76%
其中：房地产开发与销售	13.92%	14.69%	14.75%
商业物业租赁	100.00%	100.00%	100.00%
酒店服务	20.24%	4.61%	15.78%
其他服务	31.88%	-4.42%	-2.84%

2021 年度-2023 年度，发行人房地产开发及销售业务毛利率呈现缓慢下降的态势，一方面原因系近年所结转部分住宅项目受所处城市、地区当地房地产市场景气度下行影响及发行人经营策略的变化，平均售价及利润空间有所降低；另一方面原因系相对高毛利率的商业项目收入规模及占比有所下降所致。

2021 年度-2023 年度，发行人商业物业租赁业务的毛利率均为 100%，主要是由于发行人商业物业租赁收入全部来自于按公允价值计量的投资性房地产，业务成本为零。目前，发行人商业物业租赁业务在主营业务收入中占比较低，对发行人综合毛利率影响不大。

2021 年度-2023 年度，发行人酒店服务业务的毛利率有所波动，分别为 15.78%、4.61%及 20.24%；其中 2023 年度受国内休闲旅游活动增加及商务旅客数量增加等因素影响，发行人旗下酒店入住率和房价均有所上升，从而导致 2023 年度酒店服务业毛利率较以往有较大幅度上升。

2021 年度-2023 年度，发行人主营业务收入中的其他服务包括物业管理、建筑工程及其他服务业务等，毛利率波动幅度较大。

三、发行人 2023 年度财务状况

根据立信会计事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的保留意见的审计报告，发行人最近两年主要会计数据和财务指标如下表所示：

1、合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2023-12-31	2022-12-31	本期比上年同期增减 (%)
资产总计	3,292.53	3,631.02	-9.32
负债合计	2,874.32	3,009.29	-4.49
所有者权益合计	418.21	621.73	-32.73
归属于母公司所有者权益合计	291.25	496.61	-41.35

发行人 2023 年末总资产 3,292.53 亿元，较 2022 年末减少 338.49 亿元，降幅 9.32%，主要系发行人货币资金、存货、投资性房地产及递延所得税资产等减少所致。

发行人 2023 年末总负债 2,874.32 亿元，较 2022 年末减少 134.97 亿元，降幅 4.49%，主要系发行人应付票据、合同负债及长期借款较上年末有所减少所致。

发行人 2023 年末归属于母公司所有者权益 291.25 亿元，较 2022 年末减少 205.36 亿元，降幅 41.35%，主要系未分配利润较上年末大幅减少所致。

2、合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度	本期比上年同期增减 (%)
营业收入	364.74	352.90	3.35
营业利润	-153.51	-144.25	6.42
利润总额	-162.37	-150.14	8.15
净利润	-197.32	-155.68	26.75
归属于母公司所有者的净利润	-199.50	-155.25	28.50

发行人 2023 年度营业收入 364.74 亿元，较 2022 年度增加 11.84 亿元，增幅 3.25%，主要系本年度发行人酒店服务业收入较上年度增加 22.25 亿元所致。

发行人 2023 年度营业利润、利润总额、净利润分别较上年度减少 9.26 亿元、12.23 亿元及 41.64 亿元。

3、合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度	本期比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	19.05	63.57	-70.04

项目	2023 年度	2022 年度	本期比上年同期 增减（%）
投资活动产生的现金流量净额	6.45	3.49	84.70
筹资活动产生的现金流量净额	-30.07	-108.47	-
期末现金及现金等价物余额	17.27	21.77	-20.66

发行人 2023 年度经营活动产生的现金流量净额 19.05 亿元，较 2022 年度减少 44.52 亿元，降幅 70.04%，主要系主要系销售商品、提供劳务收到的现金大幅减少所致。

发行人 2023 年度投资活动产生的现金流量净额 6.45 亿元，较 2022 年度增加 2.96 亿元，增幅 84.70%，主要系投资所支付的现金减少所致。

发行人 2023 年度筹资活动产生的现金流量净额-30.07 亿元，较 2022 年度增加 78.40 亿元，主要系偿还债务所支付的现金大幅减少所致。

发行人 2023 年末期末现金及现金等价物余额为 17.27 亿元，较 2022 年度减少 4.50 亿元，降幅 20.66%，主要系经营活动现金流量净额叫上年末有所减少所致。

第四节 募集资金的使用及专项账户运作的核查情况

根据《公司债券受托管理人执业行为准则》，受托管理人需于本期债券募集资金到位后一个月内与发行人以及存放募集资金的银行订立募集资金及偿债资金监管协议。本期债券募集资金监管协议的签署符合上述规定。

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，在监管银行开设募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付，并进行专项管理。发行人按照募集说明书的相关约定对各期债券的专项账户进行管理。

发行人境内公司债券的募集资金使用情况及专项账户运作的核查情况如下：

一、H16 富力 4、H16 富力 5

广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券的募集资金总额合计 125 亿元，根据募集说明书约定，扣除发行费用后用于偿还金融机构借款及补充营运资金。

截至 2019 年末，募集资金已全部使用完毕。发行人按照募集说明书的相关约定对本期债券的专项账户进行管理。

二、H16 富力 6

广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期、第二期）的募集资金总额合计 150 亿元，根据募集说明书约定，扣除发行费用后用于偿还金融机构借款及补充营运资金。

截至 2019 年末，募集资金已全部使用完毕。发行人按照募集说明书的相关约定对本期债券的专项账户进行管理。

三、H18 富力 8

广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）的募集资金总额为 40 亿元，根据募集说明书约定，扣除发行费用后拟用于偿付公司已发行公司债券于 2019 年内的到期回售部分。

发行人已将本期债券募集资金的 1.04 亿元用于募集说明书约定偿还“16 富力 01”的回售部分，剩余募集资金已于 2019 年 6 月 26 日通过召开持有人会议变更了募集资金用途，全部用于偿还其他债务；截至 2019 年末，本期债券募集资金已使用完毕。发行人按照募集说明书的相关约定对本期债券的专项账户进行管理。

四、H18 富力 1

广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）的募集资金总额为 70.2 亿元，根据募集说明书约定，扣除发行费用后拟用于偿付公司已发行公司债券于 2019 年内的到期回售部分。

发行人已将本期债券募集资金的 34.31 亿元用于募集说明书约定偿还“16 富力 04”、“16 富力 06”的回售部分，剩余募集资金已于 2019 年 6 月 26 日通过召开持有人会议变更了募集资金用途，全部用于偿还其他债务；截至 2019 年末，本期债券募集资金已使用完毕。发行人按照募集说明书的相关约定对本期债券的专项账户进行管理。

五、H19 富力 2

广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）的募集资金总额为 19.8 亿元，根据募集说明书约定，扣除发行费用后拟用于偿付公司已发行公司债券于 2019 年内的到期回售部分。

发行人已将本期债券募集资金的 14.05 亿元用于募集说明书约定偿还“18 富力 01”、“18 富力 04”及“18 富力 06”的回售部分，剩余募集资金已按照募集说明书约定用于偿还其他债务；截至 2019 年末，本期债券募集资金已使用完毕。发行人按照募集说明书的相关约定对本期债券的专项账户进行管理。

第五节 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人有息债务情况

根据发行人 2023 年年度报告，截至 2023 年 12 月 31 日，公司有息债务构成及金额如下：

单位：亿元

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月 (不含) 至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
公司信用类债券	-	9.58	33.36	470.80	513.74	40.36
银行贷款	46.11	145.29	104.69	237.29	533.38	41.90
非银行金融机构贷款	19.47	21.57	11.28	79.93	132.25	10.39
其他有息债务	53.10	40.57	-	-	93.67	7.36
合计	118.68	217.01	149.33	788.02	1,273.04	-

二、发行人资产受限情况

截至 2023 年末，发行人各类资产受限总额为 1,105.34 亿元，其中货币资金 40.15 亿元，占该类别资产账面价值比重为 69.92%；存货 586.21 亿元，占该类别资产账面价值比重为 32.49%；固定资产 267.84 亿元，占该类别资产账面价值比重为 82.33%；在建工程 6.57 亿元，占该类别资产账面价值比重为 11.49%；投资性房地产 184.11 亿元，占该类别资产账面价值比重为 58.00%；无形资产 20.46 亿元，占该类别资产账面价值比重为 21.63%；此外发行人持有的部分子公司和联合营企业的股权被用于借款等融资目的质押。资产受限具体情况如下表所示：

单位：亿元

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值	资产受限金额占该类别资产

				账面价值的比例 (%)
货币资金	57.43	40.15	-	69.92
存货	1,804.29	586.21	-	32.49
固定资产	325.32	267.84	-	82.33
在建工程	57.19	6.57	-	11.49
投资性房地产	317.43	184.11	317.43	58.00
无形资产	94.58	20.46	-	21.63
合计	2,656.24	1,105.34	-	-

三、发行人历史债务逾期情况

根据发行人 2023 年年度报告披露，截至 2023 年 12 月 31 日发行人存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况如下表所示：

债务名称	债务人名称	债权人类型	逾期金额 (亿元)	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额 (亿元)
银行贷款	发行人合并财务报表范围内子公司	银行	43.99	本息均逾期	到期未还	43.99
非银行金融机构贷款	发行人合并财务报表范围内子公司	信托、融资租赁公司等非银行金融机构	18.82	本息均逾期	到期未还	18.82
其他有息债务	发行人合并财务报表范围内子公司	其他	53.10	本息均逾期	到期未还	53.10

针对上述债务逾期事项，发行人披露正在积极与银行及其他金融机构沟通，关注银行及其他金融的关切点，制定和落实解决方案；部分项目已完成展期，后续将继续努力推动相关问题的解决。

四、发行人偿债能力分析

2021 年-2023 年，公司主要偿债指标如下表所示：

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
流动比率	1.16	1.23	1.16
速动比率	0.23	0.28	0.30
资产负债率（合并口径）	87.30%	82.88%	80.16%
EBIT（亿元）	-106.62	-92.45	-99.86

从短期偿债能力指标来看，最近三年，发行人流动比率为 1.16、1.23 及 1.16，速动比率分别为 0.30、0.28 及 0.23，短期偿债指标呈现下降趋势。

从长期偿债能力指标来看，最近三年，发行人合并口径资产负债率分别为 80.16%、82.88%及 87.30%，最近一年合并口径的资产负债率较上年末有较大幅度的上升，且最近三年始终处于较高水平。最近三年，发行人 EBIT 均为负数，说明发行人偿债保证呈现下滑的状态，偿债保障能力不足。

五、发行人及境内公司债券的信用评级情况

根据联合资信评估股份有限公司2023年6月28日出具的《广州富力地产股份有限公司2023年跟踪评级报告》，发行人主体长期信用等级为 AA+，“H16富力4”、“H16富力5”、“H18富力8”、“H18富力10”、“H19富力02”信用等级为 AA+，评级展望为负面。

第六节 增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析

一、增信机制的变动情况及有效性分析

债券简称	增信机制	有效性分析
H16 富力 4	<p>1、发行人所持有的苏州富景房地产开发有限公司 50% 股权（对应项目为苏州天鹅港华庭项目）及广西富雅投资有限公司 50% 股权（对应项目为南宁富雅国际商业基地项目）质押增信；</p> <p>2、发行人所持有的龙门富力房地产开发有限公司 30% 股权质押增信、广州富力空港假日酒店资产抵押增信。</p>	<p>已签署抵质押协议，并办理完成资产抵质押登记手续。根据不动产登记查册表报告期内，发行人为本债提供的抵押资产之广州富力空港假日酒店已经由江苏省盐城市中级人民法院及广州市中级人民法院分别于 2023 年 5 月 25 日及 2023 年 12 月 18 日进行了查封。</p> <p>此外该项抵押资产已被广州市中级人民法院申请强制执行，招商证券代表“H16 富力 4”及“H16 富力 6”及“H19 富力 2”债券持有人作为该项抵押资产的抵押权人，已将申报债权相关文件提交至广州市中级人民法院，后续将按照与发行人所签署的抵押担保协议约定，行使抵押权人相应权利。</p>
H16 富力 5	<p>发行人及发行人子公司惠州富力房地产开发有限公司合计持有的龙门富力房地产开发有限公司 70% 股权、发行人子公司太原富力城房地产开发有限公司所持有的兰州富力城房地产开发有限公司 100% 股权、发行人子公司西安富力房地产开发有限公司所持有的渭南富力房地产开发有限公司 100% 股权及发行人所持有的海南富力房地产开发集团有限公司 92% 股权质押增信。</p>	<p>已签署抵质押协议，并办理完成资产抵质押登记手续。</p>

H16 富力 6	<p>1、发行人子公司包头市富力房地产开发有限公司持有的包头市品富房地产房地产开发有限公司 45% 股权（对应项目为包头富力尚悦居项目）质押增信；</p> <p>2、发行人所持有的龙门富力房地产开发有限公司 30% 股权质押增信、广州富力空港假日酒店资产及广州花都狮岭（国际）皮革皮具城部分商铺的抵押增信。</p>	<p>已签署抵质押协议，并办理完成资产抵质押登记手续。根据不动产登记查册表报告期内，发行人为本债提供的抵押资产之广州富力空港假日酒店已经由江苏省盐城市中级人民法院及广州市中级人民法院分别于 2023 年 5 月 25 日及 2023 年 12 月 18 日进行了查封。</p> <p>此外该项抵押资产已被广州市中级人民法院申请强制执行，招商证券代表“H16 富力 4”及“H16 富力 6”及“H19 富力 2”债券持有人作为该项抵押资产的抵押权人，已将申报债权相关文件提交至广州市中级人民法院，后续将按照与发行人所签署的抵押担保协议约定，行使抵押权人相应权利。</p>
H18 富力 8	<p>发行人及发行人子公司惠州富力房地产开发有限公司合计持有的龙门富力房地产开发有限公司 70% 股权、发行人子公司太原富力城房地产开发有限公司所持有的兰州富力城房地产开发有限公司 100% 股权、发行人子公司西安富力房地产开发有限公司所持有的渭南富力房地产开发有限公司 100% 股权及发行人所持有的海南富力房地产开发集团有限公司 92% 股权质押增信。</p>	<p>已签署抵质押协议，并办理完成资产抵质押登记手续。</p>
H18 富力 1	<p>发行人及发行人子公司惠州富力房地产开发有限公司合计持有的龙门富力房地产开发有限公司 70% 股权、发行人子公司太原富力城房地产开发有限公司所持有的兰州富力城房地产开发有限公司</p>	<p>已签署抵质押协议，并办理完成资产抵质押登记手续。</p>

	<p>100%股权、发行人子公司西安富力房地产开发有限公司所持有的渭南富力房地产开发有限公司 100%股权及发行人所持有的海南富力房地产开发集团有限公司 92%股权质押增信。</p>	
<p>H19 富力 2</p>	<p>1、发行人子公司包头市富力房地产开发有限公司持有的包头市品富房地产开发有限公司 20%股权（对应项目为包头富力尚悦居项目）质押增信； 2、发行人所持有的龙门富力房地产开发有限公司 30%股权的质押增信、广州富力空港假日酒店资产的抵押增信。</p>	<p>已签署抵质押协议，并办理完成资产抵质押登记手续。根据不动产登记查册表报告期内，发行人为本债提供的抵押资产之广州富力空港假日酒店已经由江苏省盐城市中级人民法院及广州市中级人民法院分别于 2023 年 5 月 25 日及 2023 年 12 月 18 日进行了查封。 此外该项抵押资产已被广州市中级人民法院申请强制执行，招商证券代表“H16 富力 4”及“H16 富力 6”及“H19 富力 2”债券持有人作为该项抵押资产的抵押权人，已将申报债权相关文件提交至广州市中级人民法院，后续将按照与发行人所签署的抵押担保协议约定，行使抵押权人相应权利。</p>

二、偿债保障措施及执行情况

1、偿债保障措施

根据《募集说明书》的约定，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 的偿债保障措施为：“为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、设立专项偿债账户、制定管理措施、做好组织协调、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、加强信息披露等，努力形成一套确保公司债券本息按约定偿付的保障措施。”

2、偿债保障措施的执行情况

针对上述各期债券，发行人按照募集说明书约定制定了《债券持有人会议规则》，聘请了受托管理人，并有专门部门负责债券偿付工作，同时按照相关法律法规及募集说明书等约定履行信息披露义务。在预计无法按期偿付债券本息时，发行人已按照《债券持有人会议规则》约定程序召开了债券持有人会议并通过了债券展期相关议案。

第七节 债券本息偿付情况

报告期内，根据“H16 富力 6”2022 年第二次债券持有人会议决议约定，发行人于 2023 年 12 月 18 日兑付了“H16 富力 6”自 2022 年 9 月 16 日（含）至 2023 年 9 月 16 日（不含）期间的利息。

除此以外，2023 年度，H16 富力 4、H16 富力 5、H18 富力 8、H18 富力 1 及 H19 富力 2 不涉及兑付兑息的情形。

第八节 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）

根据募集说明书，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购、兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、与公司债券相关的主要责任人不得调离。

报告期内，发行人已按照债券持有人会议决议的约定，按期偿付“H16 富力 6”自 2022 年 9 月 16 日（含）至 2023 年 9 月 16 日（不含）期间的利息。

第九节 债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未对“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”召开债券持有人会议。

第十节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

一、2023 年度发行人披露临时公告的情况

披露时间	公告名称	主要内容
2023/2/3	广州富力地产股份有限公司关于“16 富力 05”公司债券复牌及后续转让安排的公告、广州富力地产股份有限公司关于“18 富力 08”公司债券复牌及后续转让安排的公告、广州富力地产股份有限公司关于“18 富力 10”公司债券复牌及后续转让安排的公告、广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）品种二增信措施发生变更的公告、广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）品种一增信措施发生变更的公告、广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）品种一增信措施发生变更的公告	对“H16 富力 5”、“H18 富力 8”及“H18 富力 1”复牌、后续转让安排、发行人对“H16 富力 5”、“H18 富力 8”及“H18 富力 1”所提供的增信资产的基本情况、增信资产相应质押担保协议的主要内容及增信资产办理登记情况等进行了披露
2023/3/20	广州富力地产股份有限公司关于公司及控股子公司涉及诉讼、仲裁案件进展的公告	发行人就母公司及控股子公司所涉及诉讼及仲裁案件进展进行了披露
2023/4/4	广州富力地产股份有限公司关于发生超过上年末净资产百分之十的重大损失的公告	发行人就 2022 年度净亏损超过上年末净资产百分之十的事项进行了披露
2023/4/24	广州富力地产股份有限公司关于收到通报批评决定书的公告	发行人就因未按时披露 2022 年年度报告而收到上交所及深交所通报批评事项进行了披露
2023/4/26	广州富力地产股份有限公司关于公司及控股子公司涉及诉讼、仲裁案件的公告	发行人就母公司及控股子公司所涉及诉讼及仲裁案件进展进行了披露
2023/7/14	广州富力地产股份有限公司关于公司被申请破产重整的媒体报导之澄清公告	发行人就其被其他方申请破产重整的媒体报道进行了澄清披露
2023/7/17	广州富力地产股份有限公司关于公司被申请破产的进展公告	发行人就其被其他方申请破产重整的进展进行了披露

2023/7/24	广州富力地产股份有限公司关于控股股东、实际控制人、公司董事被调查进展的公告	发行人就其控股股东、实际控制人、公司董事被调查事项的进展进行了披露
2023/7/28	广州富力地产股份有限公司关于惠誉评级撤销及被列入失信被执行人名单的公告	发行人就其被惠誉评级撤销及被列入失信被执行人事项进行了披露
2023/8/9	广州富力地产股份有限公司关于本公司及控股子公司涉及重大诉讼案件进展的公告	发行人就母公司及控股子公司涉及重大诉讼案件进展进行了披露
2023/8/9	广州富力地产股份有限公司关于商票逾期的公告	发行人就母公司及子公司截至 2023 年 6 月末的商票逾期事项进行了披露
2023/8/31	广州富力地产股份有限公司关于被移出失信被执行人名单及涉及诉讼和仲裁案件的公告	发行人就其被移出失信被执行人名单及涉及诉讼和仲裁案件事项进行了披露
2023/10/18	广州富力地产股份有限公司关于被列入失信被执行人名单的公告	发行人就其被列入失信被执行人事项进行了披露
2023/11/2	广州富力地产股份有限公司关于被移出失信被执行人名单的公告	发行人就其被移出失信被执行人事项进行了披露
2023/11/22	广州富力地产股份有限公司关于本公司及控股子公司涉及重大诉讼案件进展的公告	发行人就母公司及控股子公司涉及重大诉讼案件进展事项进行了披露
2023/12/19	广州富力地产股份有限公司关于被列入失信被执行人名单及相关进展的公告	发行人就其被列入失信被执行人名单及相关进展进行了披露
2023/12/29	广州富力地产股份有限公司关于执行董事及行政总裁辞任的公告	发行人就其执行董事及行政总裁辞任事项进行了披露

二、受托管理人披露临时受托管理事务报告的情况

披露时间	公告名称	主要内容
2023/1/5	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司商票逾期的临时受托管理事务报告	就发行人截至 2022 年 11 月 30 日，商票逾期情况进行了披露
2023/2/9	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开发行 2018 年公司债券（第一期）品种一》公司债券复牌、后续转让安排及增信措施变更的临时受托管理事务报告、招商证券股份有限公司关于《广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）品种二》公司债券复牌、后续转让安排及增信措施变更的临时受托管理事务报告、招商	对发行人于 2023 年 2 月 3 日所披露的关于“H16 富力 5”、“H18 富力 8”及“18 富力 1”复牌、转让安排及增信措施变更情况的临时公告进行了披露

	证券股份有限公司关于《广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）品种一》公司债券复牌、后续转让安排及增信措施变更的临时受托管理事务报告	
2023/3/23	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司及控股子公司涉及诉讼、仲裁案件进展及公司商票逾期的临时受托管理事务报告	就发行人 2023 年 3 月 20 日所披露的《广州富力地产股份有限公司关于公司及控股子公司涉及诉讼、仲裁案件进展的公告》及发行人截至 2023 年 2 月 28 日商票逾期情况进行了披露
2023/4/7	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失的临时受托管理事务报告	就发行人 2023 年 4 月 4 日《广州富力地产股份有限公司关于发生超过上年末净资产百分之十的重大损失的公告》进行了披露
2023/4/27	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司收到通报批评决定书及公司商票逾期的临时受托管理事务报告	就发行人 2023 年 4 月 24 日《广州富力地产股份有限公司关于收到通报批评决定书的公告》及发行人截至 2023 年 3 月 31 日商票逾期情况进行了披露
2023/5/4	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司及其控股子公司涉及诉讼、仲裁案件的临时受托管理事务报告	就发行人 2023 年 4 月 26 日《广州富力地产股份有限公司关于公司及控股子公司涉及诉讼、仲裁案件的公告》进行了披露
2023/6/26	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司被列为失信被执行人、商票逾期及子公司商票逾期事项的临时受托管理事务报告	就发行人被列为失信被执行人以及发行人及子公司截至 2023 年 5 月 31 日商票逾期情况进行了披露
2023/7/20	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司被申请破产重整事项的临时受托管理事务报告	就发行人于 2023 年 7 月 14 日及 2023 年 7 月 17 日所披露的关于其被申请破产重整的媒体报导之澄清说明及事项进展进行了披露
2023/7/27	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司控股股东、实际控制人、公司董事被调查进展事项的临时受托管理事务报告	就发行人于 2023 年 7 月 24 日所披露的《广州富力地产股份有限公司关于控股股东、实际控制人、公司董事被

		调查进展的公告》进行了披露
2023/8/2	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司被惠誉撤销评级及被列为失信被执行人的临时受托管理事务报告	就发行人于 2023 年 7 月 28 日所披露的《广州富力地产股份有限公司关于惠誉评级撤销及被列入失信被执行人名单的公告》进行了披露
2023/8/14	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司及其子公司商票逾期及重大诉讼进展事项的临时受托管理事务报告	就发行人于 2023 年 8 月 9 日披露的《广州富力地产股份有限公司关于本公司及控股子公司涉及重大诉讼案件进展的公告》及《广州富力地产股份有限公司关于商票逾期的公告》进行了披露
2023/9/5	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司被移出失信被执行人名单及涉及诉讼和仲裁案件的临时受托管理事务报告	就发行人于 2023 年 8 月 31 日披露的《广州富力地产股份有限公司关于被移出失信被执行人名单及涉及诉讼和仲裁案件的公告》进行了披露
2023/10/20	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司被列为失信被执行人的临时受托管理事务报告	就发行人于 2023 年 10 月 18 日披露的《广州富力地产股份有限公司关于被列入失信被执行人名单的公告》进行了披露
2023/11/7	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司被移出失信被执行人名单的临时受托管理事务报告	就发行人于 2023 年 11 月 1 日披露的《广州富力地产股份有限公司关于被移出失信被执行人名单的公告》进行了披露
2023/11/28	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司及其控股子公司涉及重大诉讼案件进展的临时受托管理事务报告	就发行人于 2023 年 11 月 22 日披露的《广州富力地产股份有限公司关于本公司及控股子公司涉及重大诉讼案件进展的公告》进行了披露
2023/12/22	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司被列入失信被执行人名单及相关进展的临时受托管理事务报告	就发行人于 2023 年 12 月 19 日披露的《广州富力地产股份有限公司关于被列入失信被执行人名单及相关进展的公告》进行了披露

2024/1/4	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司执行董事及行政总裁辞任的临时受托管理事务报告	就发行人于 2023 年 12 月 29 日披露的《广州富力地产股份有限公司关于执行董事及行政总裁辞任的公告》进行了披露
----------	--	--

三、受托管理人开展风险化解工作的情况

报告期内，受托管理人积极督促发行人按照 2022 年 9 月通过的整体展期议案约定履行债券还本付息义务，通过现场及非现场方式对发行人兑付情况进行风险排查，及时向监管机构汇报沟通，按照上交所关于公司债券信用风险管理的自律监管规则报送信用风险临时报告及发行人风险档案；并按照上交所持续信息披露指引等法律法规要求，持续督促发行人对重大事项履行信息披露义务。

第十一节 对债券持有人权益有重大影响的其他事项（如有）

一、发行人生产经营外部条件、发行人经营及财务状况等发生重大变化

报告期间，房地产行业经营情况下行，房地产市场需求迅速降温，全国土地市场低位运行，受楼市低迷和经济放缓等诸多因素影响，土地供应和成交大幅萎缩，商办和住宅用地均创十年来新低，融资呈净流出状态。新建商品住宅市场起伏变化至年末筑底企稳，销售疲软，居民收入、房价预期有待修复。

发行人经营及财务状况发生重大变化，根据发行人 2023 年年度报告，2023 年度合并口径营业收入较上年度小幅增加 11.84 亿元（增幅 3.25%），2023 年度合并口径净利润为-197.32 亿元，2023 年度合并口径净利润亏损金额超过上年末净资产的 10%；发行人经营活动现金流不乐观，合并口径销售商品提供劳务收到的现金及经营活动现金流量净额较上年末同比下降分别下降 21.91%及 70.04%。

二、发行人 2023 年审计报告被出具非标意见

根据发行人 2024 年 4 月 29 日所披露的《广州富力地产股份有限公司公司债券年度报告（2023 年）》《广州富力地产股份有限公司二〇二三年度审计报告（合并）》，立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信会计师”）对发行人出具了保留意见的审计报告。立信会计师于审计报告的意见页中对形成保留意见的基础及与持续经营相关的重大不确定性因素进行了说明，涉及事项主要包括：发行人未能向其提供详细计划及计划可执行性的分析证明未来能够获得足够的应纳税所得额用于抵消弥补亏损及可抵扣暂时性差异、2023 年度归属于母公司净利润为亏损状态、债务规模过大而货币资金有限、无法按期偿付的银行借款及其他借款等，上述事项可能对发行人 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 年度的盈利状况、现金流状况产生重大影响。

三、增信资产申报债权

发行人于 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》对债券“H16 富力 4”、“H16 富力 6”及“H19 富力 2”增信资产之广州富力空港假日酒店拟被广州市中级人民法院申请强制执行事

项的基本情况、事件影响及发行人应对措施等进行了披露。招商证券相应披露了临时受托管理事务报告，招商证券代表“H16 富力 4”、“H16 富力 6”及“H19 富力 2”债券持有人作为该项抵押资产的抵押权人，已将申报债权相关文件提交至广州市中级人民法院，后续将按照与发行人所签署的关于“H16 富力 4”、“H16 富力 6”及“H19 富力 2”相应抵押担保协议约定，行使抵押权人相应权利，积极维护债券持有人合法权益。

四、发行人子公司 2023 年度商票逾期事项

根据上海票据交易所公开信息显示，发行人子公司广州天力建筑工程有限公司截至 2023 年 7 月 31 日累计逾期发生金额为 992,410,080.13 元，较 2023 年 6 月 30 日增加 15,441,303.75 元。

发行人子公司珠海市盈力商贸有限公司截至 2023 年 7 月 31 日累计逾期发生金额为 380,361,614.90 元，较 2023 年 6 月 30 日增加 24,763,586.89 元；截至 2023 年 8 月 31 日累计逾期发生金额为 404,730,014.15 元，较 2023 年 7 月 31 日增加 24,368,399.25 元；截至 2023 年 10 月 31 日累计逾期发生金额为 429,146,251.91 元，较 2023 年 9 月 30 日增加 24,367,402.76 元。

针对上述发行人子公司商票持续逾期事项，受托管理人已向发行人多次发送风险排查问询邮件，督促发行人就该商票逾期事项的形成原因、是否已经履行信息披露义务等事项向受托管理人报告，并要求其按照法律法规要求及时履行信息披露程序。截止本报告出具日，发行人尚未就上述子公司商票逾期事项的问询邮件进行回复。

(本页无正文,为《广州富力地产股份有限公司公司债券受托管理事务报告(2023年度)》之盖章页)



债券受托管理人:招商证券股份有限公司

2024年6月28日