

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：155404
债券代码：155405

债券简称：H16 富力 4
债券简称：16 富力 05
债券简称：16 富力 06
债券简称：16 富力 11
债券简称：18 富力 08
债券简称：18 富力 10
债券简称：19 富力 01
债券简称：19 富力 02

招商证券股份有限公司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）品种一及公开发行 2019 年公司债券（第
一期）品种二增信措施发生变更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）

2022 年 8 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、广州富力地产股份有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）信息披露文件等，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”）作为“H16富力4”、“16富力05”、“16富力06”、“16富力11”、“18富力08”、“18富力10”、“19富力01”及“19富力02”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2022年8月11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非公开发行2016年公司债券（第一期）品种一增信措施发生变更的公告》及《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）品种二增信措施发生变更的公告》，上述两份公告的主要内容如下：

1、《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）品种一增信措施发生变更的公告》

“一、增信措施变更情况

（一）增信涉及的债券基本情况

广州富力地产股份有限公司（以下简称“本公司”或“发行人”）于2016年5月16日发行了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（以下简称“16富力06”、“本期债券”），具体情况如下：

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：16富力06。

3、债券代码：135468。

4、债券规模：本期债券发行规模为人民币46亿元，当前债券余额为9.95亿元。

5、债券期限及还本付息方式：本期债券原为6年期，根据《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年第一次债券持有人会议决议的公告》（以下简称“《决议公告》”）本期债券调整为7年期。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

6、票面利率：本期债券在2016年5月16日至2019年5月15日，票面利率为5.20%；在2019年5月16日至2023年5月15日，票面利率为6.80%。

（二）变更前增信措施

本期债券原无担保。

（三）变更增信措施的原因

为保障债券持有人利益，根据《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）品种一2022年第一次债券持有人会议的通知》（以下简称“《会议通知》”）和《决议公告》，本公司于2022年5月13日至2022年5月16日召开了本期债券2022年的第一次债券持有人会议，审议通过了《议案3：关于调整“16富力06”兑付方案及提供增信措施的议案》（以下简称“《增信议案》”）等相关议案，拟为本期债券增加增信保障措施。

（四）决策程序履行及协议签署情况、新增信措施的生效情况

根据《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）募集说明书》、《会议通知》和《决议公告》有关内容，本公司于2022年5月13日至2022年5月16日召开了本期债券2022年的第一次债券持有人会议，审议通过了《增信议案》等相关议案，将包头市品富房地产开发有限公司（以下简称“包头品富”）45%股权（对应项目为包头富力尚悦居项目）用于本期债券的质押增信。

就上述质押增信事宜，出质人已与本期债券受托管理人招商证券股份有限公司（代表本期债券持有人）签署了《关于包头市品富房地产开发有限公司之质押担保协议》（以下简称“《质押担保协议》”）。

截至目前，《质押担保协议》项下的股权质押登记手续已办理完成。

二、增信协议主要内容

1、被担保主债权金额：发行人应付的“16富力06”债券项下本金人民币9.95

亿元及利息、违约金（如适用）等款项总额。

2、担保范围：“16富力06”债券项下发行人应付的本金、利息及因发行人违约（如有）而产生的应由发行人承担的罚息、赔偿款、违约金、手续费、损害赔偿金、实现债权和担保权利的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、审计费、评估费、鉴定费、变（拍）卖费、公证费、执行费、差旅费等）和所有其他合理费用（如适用）。

3、担保期限：质押担保的期限为《质押担保协议》生效之日至《质押担保协议》第2条约定的担保范围内的全部主债权实现之日。

4、发行人、出质人、债券持有人及受托管理人之间的主要权利义务关系：为确保发行人履行本期债券项下的全部义务，出质人同意将质押标的质押给质权人，本期债券受托管理人代表本期债券全体债券持有人的利益作为质押权人与出质人签署《质押担保协议》，出质人予以认可并受协议约束。

5、质押权的实现：在《质押担保协议》有效期内，出现下列情况之一时，质权人有权依据国家相关法律法规规定处分质押股权，并以处置质押股权所得的价款优先受偿：

（1）发行人未按期、足额兑付主债务项下的应付当期本金或利息，或违反《增信议案》的相关约定；

（2）出质人严重违反《质押担保协议》项下的任何约定且实质损害质权人权益；

（3）出质人主体资格丧失而无继承人继续履行协议；

（4）法律、法规规定的其他情况。

6、争议解决：如果《质押担保协议》的双方因《质押担保协议》的签订或执行发生争议的，应通过友好协商解决；协商未能达成一致的，任何一方均可以将争议提交广州仲裁委员会按照申请仲裁时该会当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁的结果是终局性的，对争议双方均有约束力。

三、变更后的增信措施情况

本公司已将包头市品富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）用于本期债券的质押增信。

1、担保物基本情况

包头市品富房地产开发有限公司于2019年8月15日成立，注册资本1,000万元，主要业务为开发包头富力尚悦居项目，其中本公司持有包头品富65%股权。

2、公司债券在担保物中的担保顺位情况

截至《质押担保协议》签署之日，质押股权上不存在任何质押或其他担保。本期债券质权人对质押股权享有第一顺位质押权。

四、影响分析和应对措施

发行人对上述增信措施发生变更的情况对本期债券偿付无重大不利影响。”

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）品种二增信措施发生变更的公告》

“一、增信措施变更情况

（一）增信涉及的债券基本情况

广州富力地产股份有限公司（以下简称“本公司”或“发行人”）于2019年5月9日发行了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（以下简称“19富力02”、“本期债券”），具体情况如下：

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：19富力02。

3、债券代码：155405。

4、债券规模：本期债券发行规模为人民币4亿元，当前债券余额为4亿元。

5、债券期限及还本付息方式：本期债券原为5年期，根据《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年第一次债券持

有人会议决议的公告》（以下简称“《决议公告》”）本期债券调整为4年期。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

6、票面利率：本期债券在2019年5月9日至2022年5月9日，票面利率为6.48%。在2022年5月9日至2023年5月9日，票面利率为6.48%。

（二）变更前增信措施

本期债券原无担保。

（三）变更增信措施的原因

为保障债券持有人利益，根据《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）品种二2022年第一次债券持有人会议的通知》（以下简称“《会议通知》”）和《决议公告》，本公司于2022年4月30日至2022年5月6日召开了本期债券2022年的第一次债券持有人会议，审议通过了《议案3：关于调整“19富力02”兑付方案及提供增信措施的议案》（以下简称“《增信议案》”）等相关议案，拟为本期债券增加增信保障措施。

（四）决策程序履行及协议签署情况、新增信措施的生效情况

根据《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）募集说明书》、《会议通知》和《决议公告》有关内容，本公司于2022年4月30日至2022年5月6日召开了本期债券2022年的第一次债券持有人会议，审议通过了《增信议案》等相关议案，将包头市品富房地产开发有限公司（以下简称“包头品富”）20%股权（对应项目为包头富力尚悦居项目）用于本期债券的质押增信。

就上述质押增信事宜，出质人已与本期债券受托管理人招商证券股份有限公司（代表本期债券持有人）签署了《关于包头市品富房地产开发有限公司之质押担保协议》（以下简称“《质押担保协议》”）。

截至目前，《质押担保协议》项下的股权质押登记手续已办理完成。

二、增信协议主要内容

1、被担保主债权金额：发行人应付的“19富力02”债券项下本金人民币4亿元及利息、违约金（如适用）等款项总额。

2、担保范围：“19富力02”债券项下发行人应付的本金、利息及因发行人违约（如有）而产生的应由发行人承担的罚息、赔偿款、违约金、手续费、损害赔偿金、实现债权和担保权利的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、审计费、评估费、鉴定费、变（拍）卖费、公证费、执行费、差旅费等）和所有其他合理费用（如适用）。

3、担保期限：质押担保的期限为《质押担保协议》生效之日至《质押担保协议》第2条约定的担保范围内的全部主债权实现之日。

4、发行人、出质人、债券持有人及受托管理人之间的主要权利义务关系：为确保发行人履行本期债券项下的全部义务，出质人同意将质押标的质押给质权人，本期债券受托管理人代表本期债券全体债券持有人的利益作为质押权人与出质人签署《质押担保协议》，出质人予以认可并受协议约束。

5、质押权的实现：在《质押担保协议》有效期内，出现下列情况之一时，质权人有权依据国家相关法律法规规定处分质押股权，并以处置质押股权所得的价款优先受偿：

（1）发行人未按期、足额兑付主债务项下的应付当期本金或利息，或违反《增信议案》的相关约定；

（2）出质人严重违反《质押担保协议》项下的任何约定且实质损害质权人权益；

（3）出质人主体资格丧失而无继承人继续履行协议；

（4）法律、法规规定的其他情况。

6、争议解决：如果《质押担保协议》的双方因《质押担保协议》的签订或执行发生争议的，应通过友好协商解决；协商未能达成一致的，任何一方均可以将争议提交广州仲裁委员会按照申请仲裁时该会当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁的结果是终局性的，对争议双方均有约束力。

三、变更后的增信措施情况

本公司已将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)用于本期债券的质押增信。

1、担保物基本情况

包头市品富房地产开发有限公司于2019年8月15日成立，注册资本1,000万元，主要业务为开发包头富力尚悦居项目，其中本公司持有包头品富65%股权。

2、公司债券在担保物中的担保顺位情况

截至《质押担保协议》签署之日，质押股权上不存在任何质押或其他担保。本期债券质权人对质押股权享有第一顺位质押权。

四、影响分析和应对措施

发行人对上述增信措施发生变更的情况对本期债券偿付无重大不利影响。”

二、风险提示

招商证券股份有限公司作为“H16富力4”、“16富力05”、“16富力06”、“16富力11”、“18富力08”、“18富力10”、“19富力01”及“19富力02”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非公开发行 2016 年公司债券（第一期）品种一及公开发行 2019 年公司债券（第一期）品种二增信措施发生变更的临时受托管理事务报告》之盖章页）



招商证券股份有限公司

2022 年 8 月 17 日