

证券代码：02777.HK

证券名称：富力地产

债券代码：155061

债券简称：18富力08

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

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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2018年12月3-4日发行了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（以下简称“18富力08”、“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2018年公司债券（第一期）品种一。

2、**债券简称：**18富力08。

3、**债券代码：**155061。

4、**债券规模：**本期债券发行规模为人民币40亿元，债券余额为39.603亿元。

5、**债券期限：**本期债券原为4年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。根据《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》（以下简称“《会议决议》”），本期债券期限调整为7.79年期（即到期日为2026年9月16日）。

6、**票面利率：**根据《会议决议》，本期债券在2018年12月4日至2022年9月15日，票面利率为6.58%；在2022年9月16日至2026年9月16日，票面利率为7.00%。

7、**计息期限及付息日：**根据《会议决议》，本期债券计息期限自2018年12月4日至

2026年9月15日。在本期债券存续的前3年，付息日为计息期限的每年12月4日；自2022年9月16日起，本期债券利息偿付调整如下：

以2022年9月16日作为调整基准日，本期债券截至2022年9月16日（不含）的全部应计未付利息5.1558元/张将计入下期计息基数继续计息。自2022年9月16日（含）起，本期债券以年化票面利率7.00%计息。

本期债券自2022年9月16日（含）至2023年9月16日（不含）产生的利息，本公司将于2024年3月16日及2024年9月16日分别以现金兑付该部分利息的50%。

本期债券自2023年9月16日（含）至2024年9月16日（不含）产生的利息将于2024年9月16日以现金支付；本期债券自2024年9月16日（含）至2025年9月16日（不含）产生的利息（不包括因分期偿付本期债券本金已经获得现金支付的利息）将于2025年9月16日以现金支付；本期债券自2025年9月16日（含）至2026年9月16日（不含）产生的利息（不包括因分期偿付本期债券本金已经获得现金支付的利息）将于2026年9月16日以现金支付。

以上付息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。

8、本金偿付安排及兑付日：根据《会议决议》，自2022年9月16日起，本期债券本金偿付方案调整如下：

（1）本期债券将以计入截至调整基准日的全部应计未付利息后的计息基数作为本金偿付的兑付基数。

除下述第（2）条所述小额兑付外，本期债券本金余额偿付方案调整如下：

序号	兑付日	现金支付兑付基数比例	完成兑付后债券剩余面值（元）
1	2025年3月16日	15.00%	85.00
2	2025年6月16日	15.00%	70.00
3	2025年9月16日	15.00%	55.00
4	2025年12月16日	15.00%	40.00
5	2026年3月16日	15.00%	25.00
6	2026年6月16日	15.00%	10.00
7	2026年9月16日	10.00%	0.00
--	总计	100.00%	--

上述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。

本期债券本金兑付调整期间每期利息，随每期本金偿付金额同时支付，利随本清。

依据上述约定的本期债券利息及本金偿付安排，每张“18 富力 08”公司债券本金及利息的后续兑付方案如下：

单位：元/张

序号	兑付日期	兑付原始本金金额	兑付原始利息金额	因部分利息计入计息基数需额外支付的利息	合计兑付金额
1	2024/3/16	0.0000	3.5000	0.1805	3.6805
2	2024/9/16	0.0000	10.5000	0.5414	11.0414
3	2025/3/16	15.0000	1.2941	0.0268	16.3209
4	2025/6/16	15.0000	1.5587	0.0405	16.5992
5	2025/9/16	15.0000	5.6734	0.2526	20.9260
6	2025/12/16	15.0000	1.0352	0.0135	16.0487
7	2026/3/16	15.0000	1.2941	0.0268	16.3209
8	2026/6/16	15.0000	1.5587	0.0405	16.5992
9	2026/9/16	10.0000	1.2156	0.0359	11.2515
合计		100.0000	27.6298	1.1585	128.7883

除原始本金、利息兑付外，针对上述因部分利息计入计息基数需额外支付的利息，公司将根据上述安排，于相应兑付日期委托中国证券登记结算有限公司上海分公司办理资金划付。上述兑付金额以元为单位，若因尾数保留四舍五入而产生差异，以实际分派本息金额为准。

于上述本期债券兑付调整期间，本公司有权选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。

(2) 本公司于2022年10月31日（以下简称“小额兑付日”）向每个持有本期债券的证券账户（以债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户为准）兑付不超过2,000张（含2,000张）债券的本息，证券账户于债权登记日持有的本期债券少于2,000张（含2,000张）的，本公司按照债权登记日该证券账户持有的本期债券张数予以全额兑付，证券账户于债权登记日持有的本期债券超过2,000张（不含2,000张）的，本公司兑付2,000张；如小额兑付日证券账户持有本期债券张数与债权登记日不一致的，本公司以小额兑付日与债权登记日证券账户持有本期债券张数孰低的债券张数按照前述规则兑付。

（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2018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《会议决议》，本公司于2022年9月8日至2022年9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《关于调整“18富力08”兑付方案的议案》（以下简称“《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2018年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》、《会议通知》和《会议决议》有关内容，本公司于2022年9月8日至2022年9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》，将龙门富力房地产开发有限公司（对应项目为惠州富力南昆山温泉养生谷项目）70%股权、兰州富力城房地产开发有限公司（对应项目为兰州富力城项目）100%股权、渭南富力房地产开发有限公司（对应项目为渭南富力城项目）100%股权和海南富力房地产开发集团有限公司（对应项目为海南富力红树湾项目、文昌月亮湾项目、儋州阅山湖项目、海南富力首府项目、海南陵水海洋文化城项目）92%股权为“16富力05”、“16富力11”、“18富力10”和本期债券（合称“标的债券”）提供质押增信。

就上述增信事宜，出质人、抵押人已分别与标的债券的受托管理人招商证券股份有限公司（代表标的债券持有人）签署了《关于龙门富力房地产开发有限公司之质押担保协议》（以下简称“《龙门富力质押担保协议》”）、关于兰州富力城房地产开发有限公司之质押担保协议（以下简称“《兰州富力质押担保协议》”）、关于渭南富力房地产开发有限公司之质押担保协议（以下简称“《渭南富力质押担保协议》”）及关于海南富力房地产开发集团有限公司之质押担保协议（以下简称“《海南富力质押担保协议》”），上述《龙门富力质押担保协议》《兰州富力质押担保协议》《渭南富力质押担保协议》及《海南富力质押担保协议》合称“《增信协议》”。

截至目前，《增信协议》项下的股权质押登记手续已全部办理完成。

二、增信协议主要内容

（一）出质人与招商证券股份有限公司签署的《龙门富力质押担保协议》

1、被担保主债权金额：发行人应付的标的债券项下本金及利息、违约金（如适用）等款项总额。

2、担保范围：标的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）和其他所有合理费用（如适用）。

3、担保期限：质押担保的期限为《龙门富力质押担保协议》生效之日至上述第2点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：为确保发行人履行标的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，受托管理人代表标的债券全体债券持有人的利益作为质押权人与出质人签署《龙门富力质押担保协议》，出质人予以认可并受协议约束。

5、质押权的实现：在《龙门富力质押担保协议》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《兑付方案的议案》的相关约定；

（2）出质人严重违反《龙门富力质押担保协议》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《龙门富力质押担保协议》的双方因《龙门富力质押担保协议》

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。

（二）出质人与招商证券股份有限公司签署的《兰州富力质押担保协议》

1、被担保主债权金额：发行人应付的标的债券项下本金及利息、违约金（如适用）等款项总额。

2、担保范围：标的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《兰州富力质押担保协议》生效之日至上述第2点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：为确保发行人履行标的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，受托管理人代表标的债券全体债券持有人的利益作为质押权人与出质人签署《兰州富力质押担保协议》，出质人予以认可并受协议约束。

5、质押权的实现：在《兰州富力质押担保协议》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《兑付方案的议案》的相关约定；

（2）出质人严重违反《兰州富力质押担保协议》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《兰州富力质押担保协议》的双方因《兰州富力质押担保协议》

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）出质人与招商证券股份有限公司签署的《渭南富力质押担保协议》

1、被担保主债权金额：发行人应付的标的债券项下本金及利息、违约金（如适用）等款项总额。

2、担保范围：标的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《渭南富力质押担保协议》生效之日至上述第2点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：为确保发行人履行标的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，受托管理人代表标的债券全体债券持有人的利益作为质押权人与出质人签署《渭南富力质押担保协议》，出质人予以认可并受协议约束。

5、质押权的实现：在《渭南富力质押担保协议》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《兑付方案的议案》的相关约定；

（2）出质人严重违反《渭南富力质押担保协议》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《渭南富力质押担保协议》的双方因《渭南富力质押担保协议》

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。

（四）出质人与招商证券股份有限公司签署的《海南富力质押担保协议》

1、被担保主债权金额：发行人应付的标的债券项下本金及利息、违约金（如适用）等款项总额。

2、担保范围：标的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）和其他所有合理费用（如适用）。

3、担保期限：质押担保的期限为《海南富力质押担保协议》生效之日至上述第2点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：为确保发行人履行标的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，受托管理人代表标的债券全体债券持有人的利益作为质押权人与出质人签署《海南富力质押担保协议》，出质人予以认可并受协议约束。

5、质押权的实现：在《海南富力质押担保协议》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《兑付方案的议案》的相关约定；

（2）出质人严重违反《海南富力质押担保协议》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《海南富力质押担保协议》的双方因《海南富力质押担保协议》

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

截至本公告日，本公司已为标的债券提供龙门富力房地产开发有限公司（对应项目为惠州富力南昆山温泉养生谷项目）70%股权、兰州富力城房地产开发有限公司（对应项目为兰州富力城项目）100%股权、渭南富力房地产开发有限公司（对应项目为渭南富力城项目）100%股权和海南富力房地产开发集团有限公司（对应项目为海南富力红树湾项目、文昌月亮湾项目、儋州阅山湖项目、海南富力首府项目、海南陵水海洋文化城项目）92%股权质押增信。

1、担保物基本情况

(1) 龙门富力房地产开发有限公司于2007年9月6日成立，注册资本19,600.1568万元，主要业务为开发惠州富力南昆山温泉养生谷项目，其中本公司持有龙门富力房地产开发有限公司100%股权。

(2) 兰州富力城房地产开发有限公司于2018年5月28日成立，注册资本2,000万元，主要业务为开发兰州富力城项目，其中本公司持有兰州富力城房地产开发有限公司100%股权。

(3) 渭南富力房地产开发有限公司于2018年1月22日成立，注册资本1,000万元，主要业务为开发渭南富力城项目，其中本公司持有渭南富力房地产开发有限公司100%股权。

(4) 海南富力房地产开发集团有限公司于2007年3月29日成立，注册资本218,000万元，主要业务为开发海南富力红树湾项目、文昌月亮湾项目、儋州阅山湖项目、海南富力首府项目、海南陵水海洋文化城项目，其中本公司持有海南富力房地产开发集团有限公司100%股权。

2、公司债券在担保物中的担保顺位情况

截至《增信协议》签署之日，质押股权上不存在任何质押或其他担保。标的债券

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。

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《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》之盖章页）

广州富力地产股份有限公司
地产股份有限公司
2023年2月3日

