

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：16 富力 11	债券代码：114022
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
(2022 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)

2023 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（2022 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。

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	9
第三节	发行人 2022 年度经营情况和财务状况	11
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	19
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	22
第七节	债券本息偿付情况	24
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	29
第十一节	对债券持有人权益有重大影响的其他事项（如有）	40

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2023年5月31日）
- 7、债券利率：6.70%
- 8、还本付息方式：根据《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年第一次债券持有人会议决议的公告》《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年第二次债券持有人会议决议的公告》及《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》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。后续还本付息方案详见《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）2022年第三次债券持有人会议的通知》之《关于调整“16富力04”兑付方案的议案》。

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2023年5月31日）

7、债券利率：7.00%

8、还本付息方式：根据《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》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。后续还本付息方案详见《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）2022年第一次债券持有人会议的通知》之《关于调整“16富力05”兑付方案的议案》。

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）

（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）

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2023年5月31日）
- 7、债券利率：6.70%

8、还本付息方式：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》及《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》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。后续还本付息方案详见《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年第二次债券持有人会议的通知》之《关于调整“16富力06”兑付方案的议案》。

- 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2016年非公开发行公司债券（第四期）

（一）核准文件和核准规模

本期债券于2016年2月23日收到深圳证券交易所核发的《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》（深证函[2016]118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2016年非公开发行公司债券（第四期）
- 2、债券简称：16富力11
- 3、债券代码：114022
- 4、起息日：2016年10月19日
- 5、债券余额：8.5269亿元（截至2023年5月31日）
- 6、债券利率：7.00%

7、还本付息方式：根据《关于广州富力地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第四期）2022年第一次债券持有人会议决议的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。

8、公司债上市地点：深圳证券交易所

9、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2023年5月31日）

7、债券利率：7.00%

8、还本付息方式：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》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。后续还本付息方案详见《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》之《关于调整“18富力08”兑付方案的议案》。

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2023年5月31日）

7、债券利率：7.00%

8、还本付息方式：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（第二期）（品种一）2022年第一次债券持有人会议决议的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。后续还本付息方案详见《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）2022年第一次债券持有人会议的通知》之《关于调整“18富力10”兑付方案的议案》。

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

七、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2023年5月31日）

7、债券利率：6.70%

8、还本付息方式：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》及《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》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。后续还本付息方案详见《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年第二次债券持有人会议的通知》之《关于调整“19富力02”兑付方案的议案》。

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、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，招商证券依据《中华人民共和国证券法（2019 修订）》（以下简称“《证券法》”）、《公司信用类债券信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露管理办法》”）等监管规定及《募集说明书》、《受托管理协议》等文件的约定，编制《公司债券月度重大事项排查表》于每月月初通过访谈或邮件问询、微信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财务报告、征信报告以及公开渠道查询，并进行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。

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，根据债券持有人会议于 2022 年 9 月通过的存续期公司债券展期方案，发行人对存续期公司债券增加了相应偿债保障措施，偿债保障措施的具体情况详见本报告第六节增信机制、偿债保障措施的的重大变化、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、16 富力 11、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。

根据监管规定，发行人应当于 2022 年 4 月 30 日前披露公司债券 2021 年年度报告，但发行人直到 2022 年 8 月 22 日才予以披露。针对该年报延期披露事项，发行人及相关责任人于 2023 年 4 月收到上海证券交易所出具的《关于对广州富力地产股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》（上海证券交易所纪律处分决定书（2023）32 号）及深圳证券交易所出具的《关于对广州富力地产股份有限公司及相关当事人给予通报批评处分的决定》（深证上[2023]267 号）。

五、督促发行人履行债券偿还义务的情况

报告期内，招商证券于发行人存续期公司债券还本付息前，通过现场访谈、核查并要求发行人提供相关资料等方式，了解发行人近期经营情况，及时掌握发行人债券付息资金安排，督促发行人按时履行债券偿付义务。2022 年 9 月，招商证券协助发行人完成对境内存续公司债券的整体展期工作，并持续督促发行人履行调整后的兑付方案，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 2022 年度对发行人存续期公司债券开展定期信用风险排查工作，并于 2022 年 3 月、2022 年 4 月、2022 年 6 月及 2022 年 9 月分别向交易所报送了《关于广州富力地产股份有限公司的信用风险临时报告》。

七、其他

“16 富力 04”自 2022 年 4 月 18 日起作为特定债券仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，代码维持不变，简称变更为“H16 富力 4”；“16 富力 06”及“19 富力 02”自 2022 年 12 月 23 日起作为特定债券仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，代码维持不变，简称分别变更为“H16 富力 6”及“H19 富力 2”；“16 富力 05”、“18 富力 08”及“18 富力 10”自 2023 年 2 月 9 日起作为特定债券仅在上海证券交易所固定收益证券综

合电子平台进行转让，代码维持不变，简称分别变更为“H16 富力 5”、“H18 富力 8”及“H18 富力 1”。上述债券相关信息披露将在上证债券信息网信息披露专区面向合格机构投资者或债券持有人进行。

第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况

一、发行人 2022 年度经营情况

1、主营业务收入分析

单位：亿元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房地产开发与销售	290.30	82.49	690.01	90.52	785.68	91.47
商业物业租赁	8.46	2.40	10.67	1.40	11.58	1.35
酒店服务	41.40	11.76	50.70	6.65	44.63	5.20
其他服务业	11.77	3.34	10.92	1.43	17.03	1.98
合计	351.93	100.00	762.30	100.00	858.92	100.00

2020 年度-2022 年度，房地产开发与销售收入占主营业务收入比重分别为 91.47%、90.52%及 82.49%，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，2021 年度及 2022 年度主营业务收入中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，总体呈现下降态势。

报告期内，发行人各期业务销售回款、现金流状况如下：

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入（亿元）	352.90	766.27	860.04
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	327.01	817.35	1,108.27
销售现金比	0.93	1.07	1.29
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	63.57	290.80	389.41

报告期内，销售商品、提供劳务收到的现金均为正数，2020 年度及 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；销售现金比方面，2020 年度及 2021 年度的销售现金比均大于 1，说明发行人上述期间预收账款及销售回款情况较好；此外 2020 年度及 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 年度主要受房地产销售交付面积大幅减少的影响，营业收入及销售商品、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年末均有较大幅度的下降。

2、主营业务成本分析

单位：亿元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房地产开发与销售	240.24	82.27	588.21	91.60	581.98	90.39
商业物业租赁	-	-	-	-	-	-
酒店服务	39.49	13.52	42.70	6.65	40.15	6.24
其他服务业	12.29	4.21	11.23	1.75	21.73	3.38
合计	292.02	100.00	642.14	100.00	643.85	100.00

2020 年度-2022 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 90.39%、91.60%及 82.27%，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	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房地产开发与销售	50.06	83.56	101.80	84.72	203.70	94.72
商业物业租赁	8.46	14.12	10.67	8.88	11.58	5.38
酒店服务	1.91	3.19	8.00	6.66	4.48	2.08
其他服务业	-0.52	-0.87	-0.31	-0.26	-4.70	-2.19

合计	59.91	100.00	120.16	100.00	215.06	100.00
----	-------	--------	--------	--------	--------	--------

2020 年度-2022 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 94.72%、84.72%。及 83.56%；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 2020 年-2022 年年度报告，发行人主营业务毛利率及变动情况如下：

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
主营业务毛利率	17.24%	15.76%	25.04%
其中：房地产开发与销售	14.69%	14.75%	25.93%
商业物业租赁	100.00%	100.00%	100.00%
酒店服务	4.61%	15.78%	10.04%
其他服务	-4.42%	-2.84%	-27.62%

2020 年度-2022 年度，发行人房地产开发及销售业务毛利率呈现波动下降的态势，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。

2020 年度-2022 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。

2020 年度-2022 年度，发行人酒店服务业务的毛利率有所波动，分别为 10.04%、15.78%及 4.61%；其中 2022 年度毛利率较上年度相比有较大幅度下降，主要系 2022 年国内旅游、居民出行等活动减少，酒店入住客流量减少较多所致。

2020 年度-2022 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，毛利率为负且波动较大。

二、发行人 2022 年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
资产总计	3,631.02	3,923.58	4,355.22
负债合计	3,009.29	3,145.04	3,487.03
所有者权益合计	621.73	778.54	868.19
归属于母公司所有者权益合计	496.61	651.84	843.12

发行人 2022 年末总资产 3,631.02 亿元，较 2021 年末减少 292.56 亿元，降幅 7.46%，主要系发行人货币资金、应收账款、存货及长期股权投资等减少所致。

发行人 2022 年末总负债 3,009.29 亿元，较 2021 年减少 135.75 亿元，降幅 4.32%，其中流动负债中短期借款及一年内到期的非流动负债合计减少 182.23 亿元，非流动负债中应付债券增加 194.61 亿元，发行人债务结构有所改善；此外流动负债中应付票据、应付账款及合同负债较上年末也有不同程度的下降。

发行人 2022 年末所有者权益 621.73 亿元，较 2021 年末下降 156.81 亿元，降幅 20.14%，主要系未分配利润较上年末减少所致。

2、合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	352.90	766.27	860.04
营业利润	-144.25	-141.41	103.02
利润总额	-150.14	-140.34	103.66
净利润	-155.68	-159.89	78.38
归属于母公司所有者的净利润	-155.25	-161.05	76.96

发行人 2022 年度营业收入 352.90 亿元，较 2021 年度减少 413.37 亿元，降幅 53.95%，主要原因为本年度发行人商品房销售收入大幅减少所致。

发行人 2022 年度营业利润、利润总额分别较上年度减少 2.84 亿元、9.80 亿元；净利润较上年度增加 4.21 亿，但仍然为负。

3、合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	63.57	290.80	389.41
投资活动产生的现金流量净额	3.49	-37.72	-15.41
筹资活动产生的现金流量净额	-108.47	-446.63	-346.06

发行人 2022 年度经营活动产生的现金流量净额 63.57 亿元，较 2021 年度减少 227.23 亿元，降幅 78.14%，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 2022 年度投资活动产生的现金流量净额 3.49 亿元，较 2021 年度增加 41.21 亿元，增幅 109.25%，主要系投资所支付的现金减少所致。

发行人 2022 年度筹资活动产生的现金流量净额-108.47 亿元，较 2021 年度增加 338.16 亿元，主要系偿还债务所支付的现金大幅减少所致。

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、16 富力 11

广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期、第四期）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。

四、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。

五、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”及“16 富力 11”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。

六、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、发行人有息负债情况

根据发行人 2022 年年度报告，截至 2022 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	-	3.92	6.75	477.20	487.87	38.52%
银行贷款	26.93	163.35	72.84	298.80	561.93	44.37%
非银行金融机构贷款	27.49	29.04	19.29	53.11	128.94	10.18%
其他有息债务	38.71	40.00	9.15	-	87.86	6.94%
合计	93.13	236.31	108.03	829.11	1,266.59	100.00%

二、发行人资产受限情况

截至 2022 年末，发行人各类受限资产账面价值总额为 1,186.24 亿元，其中货币资金为 101.24 亿元，占该类别资产账面价值比重为 82.30%；存货为 576.50 亿元，占该类别资产账面价值比重为 30.06%；固定资产为 287.47 亿元，占该类别资产账面价值比重为 86.80%；在建工程为 6.26 亿元，占该类别资产账面价值比重为 10.00%；投资性房地产为 192.94 亿元，占该类别资产账面价值比重为 57.17%；无形资产为 21.83 亿元，占该类别资产账面价值比重为 21.99%；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	123.01	101.24	-	82.30%
存货	1,917.53	576.50	-	30.06%
固定资产	331.18	287.47	-	86.80%
在建工程	62.59	6.26	-	10.00%
投资性房地产	337.5	192.94	337.50	57.17%
无形资产	99.25	21.83	-	21.99%
合计	2,871.06	1,186.24	—	—

三、发行人历史债务逾期情况

根据发行人 2022 年年度报告披露，截至 2022 年 12 月 31 日，公司无法按约定还款日期偿还银行及其他借款人民币 155.90 亿元，发行人目前正与金融机构或其他合作方进行谈判。

四、发行人偿债能力分析

2020 年-2022 年，公司主要偿债指标如下表所示：

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
流动比率	1.23	1.16	1.35
速动比率	0.28	0.30	0.40
资产负债率（合并口径）	82.88%	80.16%	80.07%
EBIT（亿元）	-92.45	-99.86	151.75

从短期偿债能力指标来看，最近三年，发行人流动比率为 1.35、1.16 及 1.23，速动比率分别为 0.40、0.30 及 0.28，短期偿债指标较稳定且总体呈现下降趋势。

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 80.07%、80.16%和 82.88%，资产负债率在前两年相对稳定，最近一年有所提高，且最近三年始终处于较高水平。最近三年，发行人 EBIT 仅在 2020 年度为正，2021 年度及 2020 年度均为负数，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2022年10月21日出具的《广州富力地产股份有限公司2022年跟踪评级报告》，发行人主体长期信用等级为 AA+，“H16富力4”、“16富力05”、“18富力08”、“18富力10”、“19富力01”、“19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	变更前	变更后	有效性分析
H16 富力 4	无增信机制	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； 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。	已签署抵质押协议，并办理完成资产抵质押登记手续。
H16 富力 5	无增信机制	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。	已签署抵质押协议，并办理完成资产抵质押登记手续。
H16 富力 6	无增信机制	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 45%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。	已签署抵质押协议，并办理完成资产抵质押登记手续。
16 富力 11	无增信机制	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。	已签署抵质押协议，并办理完成资产抵质押登记手续。
H18 富力 8	无增信机制	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	已签署抵质押协议，并办理完成资产抵质押登记手续。

		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。	
H18 富力 1	无增信机制	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。	已签署抵质押协议，并办理完成资产抵质押登记手续。
H19 富力 2	无增信机制	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 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。	已签署抵质押协议，并办理完成资产抵质押登记手续。

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、16 富力 11、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

1、“H16 富力 4”年度付息及部分兑付事项

2022 年 4 月 7 日，发行人兑付了“H16 富力 4”自 2021 年 4 月 7 日至 2022 年 4 月 6 日期间的利息。此外，根据《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 年第二次债券持有人会议决议的公告》所通过的议案之《关于调整“16 富力 04”第一期本金兑付方案的议案》约定，发行人于 2022 年 7 月 7 日兑付了债权登记日为 2022 年 7 月 6 日本期债券投资者所持有的 7.5%比例的本金及相应利息（计息期限为 2022 年 4 月 7 日-2022 年 7 月 6 日）。

2、“H16 富力 5”年度付息

2022 年 4 月 7 日，发行人兑付了“H16 富力 5”自 2021 年 4 月 7 日至 2022 年 4 月 6 日期间的利息。

3、“H16 富力 6”年度付息

2022 年 5 月 16 日，发行人兑付了“H16 富力 6”自 2021 年 5 月 16 日至 2022 年 5 月 15 日期间的利息。

4、“H19 富力 2”回售及年度付息

2022 年 5 月 9 日，发行人兑付了“H19 富力 2”自 2021 年 5 月 9 日至 2022 年 5 月 8 日期间的利息。

关于“H19 富力 2”的回售工作，发行人分别于 2022 年 4 月 8 日披露了《广州富力地产股份有限公司关于“19 富力 02”公司债券回售实施办法的公告》、2022 年 4 月 14 日披露了《广州富力地产股份有限公司关于“19 富力 02”公司债券回售提示性公告》、2022 年 4 月 19 日披露了《广州富力地产股份有限公司关于“19 富力 02”公司债券回售实施结果的公告》。考虑到实际情况发行人于 2022 年 4 月 30 日至 2022 年 5 月 6 日召开了“H19 富力 2”2022 年度第一次债券持有人会议，对“H19 富力 2”兑付方案进行了调整，相关议案于 2022 年 5 月 6 日获得

通过，根据议案约定将包含登记回售及未登记回售的部分全部进行了展期。后续发行人于 2022 年 9 月通过了“H19 富力 2”2022 年度第二次债券持有人会议，对“H19 富力 2”全部债券进行了再次展期。

5、小额兑付事项

报告期内，报告期内发行人对“H16 富力 4”、“H16 富力 5”、“H16 富力 6”、“16 富力 11”、“H18 富力 8”、“H18 富力 1”及“H19 富力 2”进行了整体展期，并于 2022 年 9 月通过了整体展期方案。根据展期方案，发行人应于 2022 年 10 月 31 日向持有上述债券的每个证券账户（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，发行人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，发行人兑付 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，发行人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。发行人已于 2022 年 10 月 31 日完成了上述小额兑付事项并披露了上述兑付事项公告。

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）

根据发行人上述债券的募集说明书，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。

报告期内发行人对存续期公司债券实施整体展期，并于 2022 年 9 月通过了整体展期方案。截至 2022 年末，发行人已按照“H16 富力 4”、“H16 富力 5”、“H16 富力 6”、“16 富力 11”、“H18 富力 8”、“H18 富力 1”及“H19 富力 2”展期议案的安排，按期偿付上述债券的本息。

第九节 债券持有人会议召开的情况

截至 2022 年末，发行人处于存续期的公司债券在报告期内召开债券持有人会议情况如下表所示：

债券简称	债券持有人会议	所通过的议案内容
“H16 富力 4”	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 年第一次债券持有人会议	经债券持有人会议审议通过了如下议案： 议案 1：《关于豁免本期债券持有人会议通知期限、豁免临时提案提交及公告期限的议案》 议案 2：《关于给予“16 富力 04”30 日兑付宽限期的议案》 议案 3：《关于调整“16 富力 04”兑付方案及提供增信措施的议案》 议案 4：《关于承诺“不逃废债”的议案》
	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 年第二次债券持有人会议	经债券持有人会议审议通过了如下议案： 议案 1：《关于豁免本期债券持有人会议通知期限、豁免临时提案提交及公告期限的议案》 议案 2：《关于调整“16 富力 04”第一期本金兑付方案的议案》
	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	经债券持有人会议审议通过了如下议案： 议案 1：《关于调整“16 富力 04”兑付方案的议案》
“H16 富力 5”	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	经债券持有人会议审议通过了如下议案： 议案 1：《关于调整“16 富力 05”兑付方案的议案》
“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）品种一 2022 年第一次债券持有人会议	经债券持有人会议审议通过了如下议案： 议案 1：《关于豁免本期债券持有人会议通知期限、豁免临时提案提交及公告期限的议案》 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》 议案 4：《关于承诺“不逃废债”的议案》
	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	经债券持有人会议审议通过了如下议案： 议案 1：《关于调整“16 富力 06”兑付方案的议案》 议案 2：《关于增加增信保障措施的议案》
“16 富力 11”	广州富力地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券	经债券持有人会议审议通过了如下议案： 议案 1：《关于调整“16 富力 11”兑付方

	(第四期) 2022 年第一次债券持有人会议	案的议案》
“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)品种一 2022 年第一次债券持有人会议	经债券持有人会议审议通过了如下议案： 议案 1：《关于调整“18 富力 08”兑付方案的议案》
“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)品种一 2022 年第一次债券持有人会议及 2022 年第一次债券持有人会议	经债券持有人会议审议通过了如下议案： 议案 1：《关于调整“18 富力 10”兑付方案的议案》
	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及 2022 年第二次债券持有人会议	经债券持有人会议审议通过了如下议案： 议案 1：《关于调整“18 富力 10”增信措施的议案》
“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)品种二 2022 年第一次债券持有人会议	经债券持有人会议审议通过了如下议案： 议案 1：《关于豁免本期债券持有人会议通知期限、豁免临时提案提交及公告期限的议案》 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》 议案 4：《关于承诺“不逃废债”的议案》
	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	经债券持有人会议审议通过了如下议案： 议案 1：《关于调整“19 富力 02”兑付方案的议案》

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、2022 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
2022/1/6	广州富力地产股份有限公司关于公司债券存续期重大事项进展的公告	对境外公司 EASY TACTIC LIMITED（怡略有限公司）拟对“GZRFPR 5.75% 1/13/22”美元优先票据进行要约回购和征求同意的进展进行了披露
2022/1/12	广州富力地产股份有限公司关于公司债券存续期重大事项进展的公告	对境外公司 EASY TACTIC LIMITED（怡略有限公司）拟对“GZRFPR 5.75% 1/13/22”美元优先票据进行要约回购和征求同意的进展进行了披露
2022/1/14	广州富力地产股份有限公司关于公司债券存续期重大事项进展的公告	对境外公司 EASY TACTIC LIMITED（怡略有限公司）拟对“GZRFPR 5.75% 1/13/22”美元优先票据进行要约回购和征求同意的进展进行了披露
2022/3/14	广州富力地产股份有限公司关于公司及控股子公司涉及重大诉讼结果的公告	广州市峻一置业有限公司诉公司及公司控股子公司广州富力环球商品贸易港有限公司一案的判决结果及对公司生产经营、财务状况及偿债能力的影响进行了披露
2022/3/16	广州富力地产股份有限公司关于公司债券存续期重大事项的公告	公司拟对“16 富力 04”实施展期的情况进行了说明
2022/3/30	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）2022 年第一次债券持有人会议的通知	根据《会议通知》，发行人于 2022 年 3 月 31 日 10:00 至 2022 年 4 月 6 日 17:00 召集召开了“16 富力 04”2022 年第一次债券持有人会议
2022/4/6	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 年第一次债券持有人会议决议的公告	会议表决通过了《关于豁免本期债券持有人会议通知期限、豁免临时提案提交及公告期限的议案》《关于给予“16 富力 04”30 日兑付宽限期的议案》、《关于调整“16 富力 04”兑付方案及提供增信措施的议案》及《关于承诺“不逃废债”的议案》等四个议案
2022/4/13	广州富力地产股份有限公司关于	公告对“16 富力 04”的后续转让安

	“16 富力 04”公司债券后续转让安排的公告	排进行了说明
2022/4/29	广州富力地产股份有限公司关于延期披露 2021 年年度报告的提示性公告	对无法按时披露 2021 年年报的原因及工作进展进行了披露
2022/4/29	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	根据《会议通知》，发行人于 2022 年 4 月 30 日 10:00 至 2022 年 5 月 6 日 17:00 召集召开了“19 富力 02”2022 年第一次债券持有人会议
2022/5/5	广州富力地产股份有限公司关于公司债券存续期重大事项的公告	对发行人在 2022 年 4 月 29 日于香港联交所公告之文件《（1）更换核数师及（2）延迟刊发截至二零二一年十二月三十一日止年度之经审核全年业绩及延迟寄发二零二一年年报》进行了披露
2022/5/6	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	披露了关于“19 富力 02”展期事项涉及议案的投票结果，“19 富力 02”的展期事项获通过
2022/5/12	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	根据《会议通知》，发行人于 2022 年 5 月 11 日 10:00 至 2022 年 5 月 16 日 17:00 召集召开了“16 富力 06”2022 年第一次债券持有人会议
2022/5/16	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	会议决议披露了关于 16 富力 06 展期事项涉及议案的投票结果，16 富力 06 的展期事项获通过
2022/6/21	广州富力地产股份有限公司关于公司债券存续期重大事项的公告	对发行人境外美元债展期征求同意的主要条款进行了披露
2022/6/30	广州富力地产股份有限公司关于公司债券存续期重大事项进展的公告	对发行人 2021 年度债券报告及 2021 年度审计报告的出具进度进行了披露。
2022/7/1	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）2022 年第二次债券持有人会议的通知	涉及事项为就关于调整“16 富力 04”第一期本金兑付方案征询债券持有人意见
2022/7/6	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 年第二次债券持有人会议决议的公告	会议表决通过了《关于豁免本期债券持有人会议通知期限、豁免临时提案提交及公告期限的议案》及《关于调整“H16 富力 4”第一期本金兑付方案的议案》两项议案。
2022/7/7	广州富力地产股份有限公司 2016	对“16 富力 04”分期偿付安排

	年公司债券(第三期)品种一 2022 年分期偿付（第一次）公告	的计息期限、票面利率及兑付金额、债权登记日及分期偿还具体方案进行了披露
2022/7/11	广州富力地产股份有限公司关于公司债券存续期重大事项进展的公告	对 10 只美元债征询展期事项的结果进行了公告，就所有十个系列票据而言，同意条件已得到满足，并已在 2022 年 7 月 11 日举行的票据持有人会议上获得必要的同意。
2022/7/26	广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）品种一增信措施发生变更的公告	对“16 富力 04”增信措施涉及的广西富雅投资有限公司股权质押登记等情况进行了披露。
2022/8/2	广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）品种一增信措施变更进展的公告	对“16 富力 04”增信措施涉及的广西富雅投资有限公司和苏州富景房地产开发有限公司的股权质押登记等情况进行了披露。
2022/8/8	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	对发行人 2021 年度净亏损超过上年末净资产 10%的事项进行了披露
2022/8/8	广州富力地产股份有限公司关于公司债券存续期重大事项进展的公告	根据该公告，发行人预期将于二零二二年八月十九日或之前尽快寄发二零二一年年报并在年报发布后第一时间披露二零二一年公司债券年度报告及二零二一年度审计报告。
2022/8/11	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、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	对“16 富力 06”及“19 富力 02”增信措施涉及的包头市品富房地产开发有限公司完成股权质押登记等情况进行了披露。
2022/8/22	广州富力地产股份有限公司公司债券 2021 年年度报告及广州富力地产股份有限公司 2021 年度审计报告	发行人披露了公司债券 2021 年年度报告及 2021 年审计报告
2022/8/23	广州富力地产股份有限公司关于公司债券停牌的公告	公司债券自 2022 年 8 月 24 日开市起停牌
2022/8/23	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的公告	发行人就公司及控股子公司涉及的重大诉讼情况进行了披露
2022/8/31	广州富力地产股份有限公司关于延期披露 2022 年半年度报告的提示性公告	根据该公告，发行人预计不晚于 2022 年 9 月 30 日披露 2022 年半年报。

<p>2022/9/7</p>	<p>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）2022 年第三次债券持有人会议的通知、 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）2022 年第一次债券持有人会议的通知、 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 年第二次债券持有人会议的通知、 关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第四期）2022 年第一次债券持有人会议的通知、 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、 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）2022 年第一次债券持有人会议的通知、 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）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议的通知、 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 年第二次债券持有人会议的通知</p>	<p>对存续期债券实施整体展期征询债券持有人意见</p>
<p>2022/9/20-2022/9/23</p>	<p>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）2022 年第三次债券持有人会议决议的公告、 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）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告、 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</p>	<p>上述债券持有人会议通过了关于债券实施展期调整兑付方案的相关议案</p>

	<p>券（第一期）（品种一）2022 年第二次债券持有人会议决议的公告、</p> <p>关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第四期）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告、</p> <p>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决议的公告、</p> <p>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）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告、</p> <p>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）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告、</p> <p>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 年第二次债券持有人会议决议的公告</p>	
2022/9/30	<p>广州富力地产股份有限公司公司债券中期报告（2022 年）及广州富力地产股份有限公司 2022 年半年度财务报告</p>	<p>发行人披露了公司债券 2022 年中期报告及 2022 年半年度财务报告</p>
2022/10/31	<p>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 年部分兑付事项的公告、</p> <p>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 年部分兑付事项的公告、</p> <p>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 年部分兑付事项的公告、</p> <p>关于广州富力地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第</p>	<p>就债券整体展期议案中涉及的小额兑付事项进行了披露</p>

	<p>四期）2022 年部分兑付事项的公告、</p> <p>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 年部分兑付事项的公告、</p> <p>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 年部分兑付事项的公告、</p> <p>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 年部分兑付事项的公告</p>	
2022/11/10	<p>广州富力地产股份有限公司关于公司债券停牌进展的公告</p>	<p>对存续期公司债券整体展期事项获得债券持有人会议通过、展期议案相关的小额兑付事项实施情况、整体展期对本公司偿债能力的影响及后续工作安排进行了披露</p>
2022/12/13	<p>广州富力地产股份有限公司关于控股股东、实际控制人、公司董事被调查的公告</p>	<p>就公司控股股东、实际控制人、公司董事张力被调查一事的基本情况及其对公司生产经营的影响进行了披露</p>
2022/12/20	<p>广州富力地产股份有限公司关于“H16 富力 4”公司债券复牌的公告、</p> <p>广州富力地产股份有限公司关于“16 富力 06”公司债券复牌及后续转让安排的公告</p> <p>广州富力地产股份有限公司关于“19 富力 02”公司债券复牌及后续转让安排的公告</p> <p>广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）品种一增信措施发生变更的公告、</p> <p>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、</p> <p>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</p>	<p>对“H16 富力 4”、“16 富力 06”及“19 富力 02”复牌、后续转让安排及增信措施变更情况进行了披露</p>

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
2022/1/12	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司 2022 年度第一次临时受托管理事务报告	就发行人 2022 年 1 月 6 日公告境外公司 EASY TACTIC LIMITED（怡略有限公司）拟对“GZRFPR 5.75% 1/13/22”美元优先票据进行要约回购和征求同意的进展进行了披露
2022/1/14	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司 2022 年度第二次临时受托管理事务报告	就发行人 2022 年 1 月 12 日公告境外公司 EASY TACTIC LIMITED（怡略有限公司）拟对“GZRFPR 5.75% 1/13/22”美元优先票据进行要约回购和征求同意的进展进行了披露
2022/1/17	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司 2022 年度第三次临时受托管理事务报告	就发行人 2022 年 1 月 14 日公告境外公司 EASY TACTIC LIMITED（怡略有限公司）拟对“GZRFPR 5.75% 1/13/22”美元优先票据进行要约回购和征求同意的进展进行了披露
2022/3/18	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司 2022 年度第四次临时受托管理事务报告	就发行人 2021 年 1 月 15 日，发行人公告的《广州富力地产股份有限公司关于公司及控股子公司涉及重大诉讼的公告》及 2022 年 3 月 14 日公告的《《广州富力地产股份有限公司关于关于公司及控股子公司涉及重大诉讼结果的公告》进行了披露
2022/3/18	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司 2022 年度第五次临时受托管理事务报告	对发行人于 2022 年 3 月 16 日所披露的《广州富力地产股份有限公司关于公司债券存续期重大事项的公告》的主要内容进行了说明
2022/4/13	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司 2022 年度第六次临时受托管理事务报告	对“16 富力 04”2022 年第一次债券持有人会议的召开情况及“16 富力 04”2022 年第一次债券持有人会议律师的见证情况进行了披露。
2022/5/9	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司 2022 年度第七次临时	对发行人于 2022 年 4 月 29 日及 2022 年 5 月 5 日所公告的关

	受托管理事务报告	于延期披露 2021 年报及更换核数师等事项进行了披露
2022/5/11	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司 2022 年度第八次临时受托管理事务报告	对“19 富力 02”2022 年第一次债券持有人会议的召开情况及“19 富力 02”2022 年第一次债券持有人会议律师的见证情况进行了披露
2022/5/18	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司 2022 年度第九次临时受托管理事务报告	对“16 富力 06”2022 年第一次债券持有人会议的召开情况及“16 富力 06”2022 年第一次债券持有人会议律师的见证情况进行了披露
2022/6/24	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司 2022 年度第十次临时受托管理事务报告	对发行人于 2022 年 6 月 21 日公告的关于境外美元债的展期征求同意主要条款进行了披露。
2022/7/5	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司 2022 年度第十一次临时受托管理事务报告	对《联合资信评估股份有限公司关于延迟出具广州富力地产股份有限公司及相关债券定期跟踪评级报告的公告》及发行人于 2022 年 6 月 30 日公告的 2021 年度债券报告及 2021 年度审计报告的出具进度进行了披露。
2022/7/12	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司 2022 年度第十二次临时受托管理事务报告	对“16 富力 04”2022 年第二次债券持有人会议通知、会议决议及发行人律师出具的法律意见书进行了披露。
2022/7/14	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司 2022 年度第十三次临时受托管理事务报告	对发行人境外 10 只美元票据的展期征求事项结果进行了披露。
2022/8/2	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）品种一增信措施发生变更的临时受托管理事务报告	对发行人于 2022 年 7 月 26 日披露的关于广西富雅投资有限公司股权质押登记等情况进行了公告。
2022/8/8	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）品种一增信措施变更进展的临时受托管理事务报告	对发行人于 2022 年 8 月 2 日披露的关于广西富雅投资有限公司和苏州富景房地产开发有限公司的股权质押登记等情况进行了公告。
2022/8/12	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	对发行人于 2022 年 8 月 8 日披露的关于 2021 年度净亏损超

	百分之十的重大损失及公司债券存续期重大事项进展的临时受托管理事务报告	过上年末净资产 10%的事项进行了公告。
2022/8/17	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	对发行人于 2022 年 8 月 11 日披露的关于“16 富力 06”及“19 富力 02”增信措施所涉及的包头市品富房地产开发有限公司完成股权质押登记事项进行了公告。
2022/8/29	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重大诉讼等重大事项的临时受托管理事务报告	对发行人于 2022 年 8 月 22 日披露的《广州富力地产股份有限公司公司债券 2021 年年度报告》、2022 年 8 月 23 日披露的《了《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的公告》及《广州富力地产股份有限公司关于公司债券停牌的公告》进行了公告。
2022/9/6	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司延期披露 2022 年半年度报告的临时受托管理事务报告	对发行人于 2022 年 8 月 31 日披露的关于延期披露 2022 年半年度报告的事项进行了公告
2022/11/9	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种一）2022 年第三次债券持有人会议事项及部分兑付事项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）2022 年第一次债券持有人会议事项及部分兑付事项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事项及部分兑付事项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 年非公开发行公司债券（第四期）2022 年第一次债券持有人会议事项及部分兑付事项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	对发行人于 2022 年 9 月 20 日 9 月 23 日所披露的关于存续期债券整体展期获得债券持有人会议表决通过及 2022 年 10 月 31 日所披露的存续期债券的小额兑付事项进行了公告

	<p>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事项及部分兑付事项的临时受托管理事务报告、</p> <p>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（第二期）（品种一）2022 年第一次第二次债券持有人会议事项及部分兑付事项的临时受托管理事务报告、</p> <p>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 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议事项、部分兑付事项的临时受托管理事务报告</p>	
2022/11/16	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司披露债券停牌事项进展公告的临时受托管理事务报告	就发行人于 2022 年 11 月 10 日所披露的《广州富力地产股份有限公司关于公司债券停牌进展的公告》进行了公告
2022/12/16	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、公司董事张力被调查的临时受托管理事务报告	就发行人于 2022 年 12 月 13 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、公司董事张力被调查的公告》进行了公告
2022/12/26	招商证券股份有限公司关于《广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）品种一》公司债券复牌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非公开发行 2016 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公开发行 2019 年公司债券（第一期）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	对发行人于 2022 年 12 月 20 日所披露的关于“H16 富力 4”、“16 富力 06”及“19 富力 02”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

三、受托管理人开展风险化解工作的情况

报告期内，受托管理人协助发行人完成对境内存续公司债券的整体展期工作，并持续督促发行人履行债券持有人会议的决议，维护债券持有人的合法权益；在

风险化解及处置取得重大进展时，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，并及时向监管机构报告。

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 2022 年年度报告，2022 年度营业收入较上年度大幅下降，合并口径营业收入均较上年同比下降超过 50%，且 2022 年度合并口径净利润为负数，2022 年度合并口径净利润亏损金额超过上年末净资产的 10%；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同比下降超过 50%。

二、发行人 2022 年审计报告被出具非标意见

根据发行人 2023 年 4 月 28 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（2022 年）》《广州富力地产股份有限公司二〇二二年度审计报告（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：2022 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以及确认递延所得税资产的合理性，上述事项可能对发行人 2022 年 12 月 31 日的财务状况及 2022 年度的盈利状况、现金流状况产生重大影响。

三、发行人及子公司 2022 年度商票逾期事项

根据上海票据交易所公开信息显示，报告期内发行人及子公司存在商票持续逾期的情形。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、截至目前的处置进展等事项向受托管理人报告，并按照法律法规要求及时履行信息披露程序。截至本年度受托报告出具日，发行人

尚未就该等情形是否对发行人生产经营、偿债能力构成重大不利影响对受托管理人进行回复。受托管理人已根据公开信息补位披露了上述事项的临时受托管理事务报告。

四、关于受托管理人及发行人报告期内聘请第三方的情况

1、受托管理人在报告期内就本报告涉及公司债券聘请第三方的情况

招商证券作为本报告涉及公司债券的债券受托管理人，基于履职尽责方面的需要，聘请了北京大成律师事务所提供法律服务。北京大成律师事务所成立于 1992 年，持有律师事务所执业许可证，具备从事法律服务的资格。北京大成律师事务所同意接受招商证券之委托为招商证券提供服务，合同服务主要包括：（1）向招商证券提供法律咨询服务；（2）出席相关会议并提供专业意见；（3）协助招商证券起草或参与起草、审核、修改与项目有关的文件、备忘录等，并应招商证券要求对该等文件提供法律意见；（4）协助招商证券起草持有人会议通知、持有人会议议案、持有人会议议程安排等会议文件以及见证持有人会议并出具《法律意见书》，对持有人会议可能涉及的法律咨询事项，提供专业解答；（5）应招商证券要求，承担项目中涉及法律的其他相关工作。

招商证券聘请北京大成律师事务所所产生的费用由双方友好协商确定，合同服务总额为人民币 47 万元，该款项由招商证券以自有资金支付给北京大成律师事务所。截至本报告出具之日，招商证券已向北京大成律师事务所支付人民币 22.56 万元。

2、发行人在报告期内就本报告涉及公司债券聘请法定以外第三方的情况

发行人在报告期内聘请了中国国际金融股份有限公司作为发行人境内公司债券整体展期项目的财务顾问。

（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（2022年度）》之盖章页）



债券受托管理人：招商证券股份有限公司

2023年6月30日