

债券代码：136360
债券代码：136361
债券代码：135468
债券代码：155061
债券代码：155106
债券代码：155405

债券简称：H16 富力 4
债券简称：H16 富力 5
债券简称：H16 富力 6
债券简称：H18 富力 8
债券简称：H18 富力 1
债券简称：H19 富力 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
公司债券存续期重大事项及相关进展的临时受托管理事务报告

受托管理人



招商证券股份有限公司
China Merchants Securities Co., Ltd.

（住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号）

2025 年 5 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”、“我司”）作为“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 2025 年 4 月 29 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关于公司债券存续期重大事项及相关进展的公告》，该公告主要内容如下：

“广州富力地产股份有限公司（以下简称“本公司”）现就公司债券存续期重大事项及相关进展情况公告如下：

一、重大诉讼仲裁案件

（一）本次公告的诉讼仲裁案件及相关进展情况

1、某建筑公司与上海启富房地产开发有限公司、广州富力地产股份有限公司建设工程施工合同纠纷案

本公司已于 2023 年 4 月 26 日及 2024 年 4 月 29 日就上述案件的情况及有关进展进行了披露，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

现就该案件的进展情况披露如下：

上海市高级人民法院作出二审判决结果为：（1）维持上海市第一中级人民法院一审民事判决第一、三、四、六项；（2）撤销上海市第一中级人民法院一审民事判决第二、五项；（3）上海启富房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内向某建筑公司支付剩余工程款 251,432,987.76 元及利息；（4）广州富力地产股份有限公司对上海启富房地产开发有限公司应向某建筑公司履行的债务，承担连带清偿责任；（5）驳回上海启富房地产开发有限公司的上诉请求；（6）驳回某建筑公司的其余上诉请求。

2、某银行与佛山富力房地产开发有限公司、广东新天鸿物业发展有限公司、

广州富力地产股份有限公司金融借款合同纠纷案

本公司已于 2024 年 4 月 29 日及 2024 年 8 月 30 日就上述案件的情况及有关进展进行了披露，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

现就该案件的进展情况披露如下：

广东省佛山市中级人民法院作出二审判决结果为：驳回上诉，维持原判。

3、某银行与恒信国际光学实业有限公司、广州富力地产股份有限公司、珠海市广地企业集团有限公司、先益国际有限公司、珠海富力房地产开发有限公司、珠海保税区蔡氏仓储发展有限公司金融借款合同纠纷案

本公司已于 2024 年 8 月 30 日就上述案件的情况进行了披露，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

现就该案件的进展情况披露如下：

在该案件审理过程中，各方当事人自愿达成和解，广东省珠海市中级人民法院出具《民事调解书》，对和解协议内容予以确认。

4、某信托公司与西安坊城置业有限公司、广州富力地产股份有限公司信托贷款合同纠纷案

本公司已于 2024 年 8 月 30 日就上述案件的情况进行了披露，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

现就该案件的进展情况披露如下：

近期，本公司收到深圳国际仲裁院的裁决书，裁决结果如下：（1）西安坊城置业有限公司向某信托公司偿还信托贷款本金人民币 477,000,000 元及相应利息、罚息、复利；（2）某信托公司对西安坊城置业有限公司所有的相关在建工程及对应的土地使用权有权按照抵押登记的内容处置，对折价或者以拍卖、变卖抵押物所得的价款依法享有优先受偿权；（3）西安坊城置业有限公司、广州富力地产股份有限公司承担某信托公司因实现债权所花费的律师代理费人民币 290,000 元；（4）广州富力地产股份有限公司对西安坊城置业有限公司上述支付款项承担连带清偿责任；（5）本案全部仲裁费用人民币 3,775,492 元，由西安坊

城置业有限公司、广州富力地产股份有限公司承担。

5、某金融机构与海南富力海洋欢乐世界开发有限公司、广州富力地产股份有限公司、海南富力房地产开发集团有限公司、海南易通生态科技有限公司、海口富力会旅游发展有限公司陵水分公司融资租赁合同纠纷案

本公司已于 2024 年 8 月 30 日就上述案件的情况进行了披露，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

现就该案件的进展情况披露如下：

在该案件审理过程中，经法院主持调解，各方当事人自愿达成调解协议。北京金融法院出具《民事调解书》，对调解协议内容予以确认。近日，某金融机构向北京金融法院申请强制执行，目前该案件处于执行阶段。

6、某银行与广州富力兴盛置业发展有限公司、广州富力地产股份有限公司合同纠纷案

本公司已于 2024 年 4 月 29 日就上述案件的情况进行了披露，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

现就该案件的进展情况披露如下：

广州市中级人民法院作出一审判决结果为：（1）广州富力兴盛置业发展有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内向某银行清偿借款本金 577900526 元及相应利息、罚息、复利；（2）某银行有权就本判决第一项确定的债务对拍卖、变卖广州富力兴盛置业发展有限公司名下相关房产所得价款享有优先受偿权；（3）广州富力地产股份有限公司对本判决第一项确定的广州富力兴盛置业发展有限公司的债务承担连带清偿责任；广州富力地产股份有限公司承责后，有权向广州富力兴盛置业发展有限公司追偿；（4）驳回某银行的其他诉讼请求。

近期，本公司收到广东省高级人民法院的民事判决书，二审判决结果如下：驳回上诉，维持原判。

7、某房地产发展公司与赣州市富辉房地产开发有限责任公司、广州富力地产股份有限公司、福州富力房地产开发有限公司、南昌富力智盛置业有限公司、

北京金厦园房地产开发有限公司借款合同纠纷案

本公司已于 2024 年 4 月 29 日就上述案件的情况进行了披露，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

现就该案件的进展情况披露如下：

上海市第二中级人民法院作出一审判决结果为：（1）赣州市富辉房地产开发有限责任公司应于本判决生效之日起十日内返还某房地产发展公司借款本金 450,000,000 元及支付相应贷款利息、违约利息；（2）赣州市富辉房地产开发有限责任公司应于本判决生效之日起十日内支付某房地产发展公司律师费 300,000 元、保全担保费 261,433.73 元；（3）广州富力地产股份有限公司对赣州市富辉房地产开发有限责任公司上述支付义务承担连带清偿责任；（4）某房地产发展公司对福州富力房地产开发有限公司用于质押的南昌富力智盛置业有限公司 100% 股权及其孳息折价或拍卖、变卖的价款在上述债权范围内享有优先受偿权；（5）某房地产发展公司对南昌富力智盛置业有限公司用于抵押的相关土地使用权及办公楼折价或拍卖、变卖的价款在上述债权范围内享有优先受偿权；（6）某房地产发展公司的其他诉讼请求不予支持。

截至目前，该案件正在二审审理过程中，尚未判决。

8、某企业管理公司（作为原告）与重庆富力瑜璟房地产开发有限公司、广州富力地产股份有限公司、贵阳富力地产开发有限公司、广州市贵丽实业发展有限公司（前述公司共同作为被告）民间借贷纠纷案

某企业管理公司以重庆富力瑜璟房地产开发有限公司未履行借款偿还义务为由，向天津市第三中级人民法院提起诉讼，请求（含变更诉讼请求）如下：（1）请求判令重庆富力瑜璟房地产开发有限公司偿还原告借款本息合计 1,734,390,480 元（暂计算至 2024 年 12 月 5 日），2024 年 12 月 5 日后利息以 1,734,390,480 元为基数，按约定年利率计算至实际还款之日止；（2）请求判令原告在广州市贵丽实业发展有限公司《抵押合同》约定的抵押权担保范围内对抵押物享有优先受偿权；（3）请求判令广州富力地产股份有限公司承担连带保证责任；（4）请求判令原告享有贵阳富力地产开发有限公司持有昆明富柏地产开发

有限公司 100%的股权享有优先受偿权；（5）本案诉讼费用（包括但不限于受理费、保全保险费、鉴定费、保全费、律师费、交通费、调查费等维权支出）由四被告共同承担。

截至目前，上述案件正在一审过程中，尚未判决。

9、某银行（作为原告）与广州富力恒盛置业发展有限公司、广州富力地产股份有限公司（前述公司共同作为被告）金融借款合同纠纷案

某银行以广州富力恒盛置业发展有限公司违约为由，向广州市中级人民法院提起诉讼，请求如下：（1）判令原告与广州富力恒盛置业发展有限公司签订的相关《固定资产贷款合同》项下未到期借款已于 2024 年 7 月 6 日全部提前到期，广州富力恒盛置业发展有限公司立即向原告偿还借款本金 1,129,400,000.00 元及相应利息、罚息、复利；（2）判令原告对广州富力恒盛置业发展有限公司提供抵押的相关酒店物业折价、拍卖、变卖所得的价款在上述第一项债务及迟延履行债务利息和迟延履行金、违约金、损害赔偿金、案件受理费、保全费、律师费等原告实现债权费用范围内享有优先受偿权；（3）判令广州富力地产股份有限公司立即在人民币 20 亿元的最高限额内对广州富力恒盛置业发展有限公司上述第一项债务及违约金、损害赔偿金、迟延履行债务利息和迟延履行金、案件受理费、保全费、律师费等原告实现债权费用范围内向原告承担连带清偿责任；（4）案件受理费、保全费、律师费由被告共同承担。

在该案件一审审理过程中，原告向广州市中级人民法院提出撤诉申请，广州市中级人民法院已裁定准许原告撤诉。

10、某银行广州分行（作为原告）与广州市贵丽实业发展有限公司、英德市国丰置业投资有限公司、广州富力环球商品贸易港有限公司、梅州富力房地产开发有限公司、广州富力地产股份有限公司、惠州富茂房地产开发有限公司、赣州市富辉房地产开发有限责任公司、河源富升房地产开发有限公司、广州富力国际医院有限公司（前述公司共同作为被告）金融借款纠纷案

某银行广州分行以为被告未按约定偿还借款本息由，向广州市中级人民法院提起诉讼，请求如下：（1）宣布贷款提前到期，请求判令广州市贵丽实业发展

有限公司立即偿付原告借款本金 1,436,493,689.33 元及利息、复利、罚息；（2）判令原告对广州市贵丽实业发展有限公司提供的相关在建工程抵押物以折价或拍卖、变卖所得的价款享有优先受偿权；（3）判令原告对英德市国丰置业投资有限公司提供的相关抵押物以折价或拍卖、变卖所得的价款享有优先受偿权；（4）请求判令原告对被告三广州富力环球商品贸易港有限公司持有的被告一广州市贵丽实业发展有限公司 100%的股权以折价或拍卖、变卖所得价款在质押担保范围内享有优先受偿权；（5）请求判令原告对梅州富力房地产开发有限公司持有的河源富升房地产开发有限公司 100%的股权以折价或拍卖变卖所得价款在质押担保范围内享有优先受偿权；（6）请求判令原告对广州富力地产股份有限公司持有的英德市国丰置业投资有限公司 100%的股权以折价或拍卖、变卖所得价款在质押担保范围内享有优先受偿权；（7）判令英德市国丰置业投资有限公司、广州富力地产股份有限公司、惠州富茂房地产开发有限公司、赣州市富辉房地产开发有限责任公司、河源富升房地产开发有限公司、广州富力国际医院有限公司对广州市贵丽实业发展有限公司的上述债务承担连带清偿责任；（8）本案诉讼费、保全费等费用由九被告承担。上述诉讼请求暂计为：1,748,420,943.83 元。

截至目前，上述案件正在一审过程中，尚未判决。

11、某银行广州分行（作为原告）与广州富力国际医院有限公司、广州富泰投资咨询有限公司、广州富力地产股份有限公司、海南三林发展有限公司、儋州富力房地产开发有限公司、英德市国丰置业投资有限公司、河源富升房地产开发有限公司（前述公司共同作为被告）金融借款纠纷案

某银行广州分行以为被告未按约定偿还借款本息由，向广州市中级人民法院提起诉讼，请求（含变更诉讼请求）如下：（1）宣布贷款提前到期，请求判令广州富力国际医院有限公司立即偿付原告借款本金 1,499,399,999.99 元及相应利息、复利、罚息；（2）判令原告对广州富力国际医院有限公司提供的相应抵押物（相关地块的土地使用权及其上附建筑物）以折价或拍卖、变卖所得的价款享有优先受偿权；（3）判令确认原告对广州富力国际医院有限公司在约定期间的销售收入享有质押权，原告有权对上述质押物拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；（4）请求判令原告对广州富泰投资咨询有限公司持有的广州富力国际医院

有限公司 51.80%的股权以折价或拍卖、变卖所得价款在质押担保范围内享有优先受偿权；（5）请求判令原告对广州富力地产股份有限公司持有的广州富力国际医院有限公司 48.20%的股权以折价或拍卖、变卖所得价款在质押担保范围内享有优先受偿权；（6）判令广州富力地产股份有限公司、海南三林发展有限公司、儋州富力房地产开发有限公司、英德市国丰置业投资有限公司、河源富升房地产开发有限公司对广州富力国际医院有限公司的上述债务承担连带清偿责任；（7）本案诉讼费、保全费等费用由七被告承担。上述诉讼请求暂计为：1,815,918,559.22 元。

截至目前，上述案件正在一审过程中，尚未判决。

（二）影响分析和应对措施

就上述相关诉讼、仲裁案件，本公司及相关子公司正在与相关机构积极沟通，争取达成妥善的解决方案。本公司将持续关注相关事件进展，按照法律法规及时履行相应的信息披露义务。

二、重大资产抵押

（一）重大资产抵押情况

1、本公司下属子公司海南富力海洋欢乐世界开发有限公司与某银团签订了固定资产银团贷款合同，并以海洋公园一二期园区土地使用权及其地上在建工程以及海洋公园一二期园区项目机器设备提供抵押担保，债务履行期限至 2033 年 1 月 10 日止。

截至 2024 年 12 月 31 日，上述抵押资产的账面价值为 45.81 亿元。相关抵押合同已签署，并已办理抵押登记。

2、本公司下属子公司上海众弘置业发展有限公司与某银行上海分行签订了借款合同，并以闵行区华漕镇 158 街坊 1/1 丘土地及在建工程提供抵押担保，债务履行期限至 2025 年 11 月 15 日止，相关抵押权存续期间至某银行上海分行的抵押权依照法律法规的强制性规定消灭之日止。

截至 2024 年 12 月 31 日，上述抵押资产的账面价值为 38.86 亿元。相关抵

押合同已签署，并已办理抵押登记。

3、本公司下属子公司海南富力房地产开发集团有限公司与某银团签订了并购银团贷款合同，海南航孝房地产开发有限公司以海口大英山新城市中心区 D16 地块及 B18 地块土地使用权、在建工程和地下室提供抵押担保，债务履行期限至 2025 年 10 月 23 日止。

截至 2024 年 12 月 31 日，上述抵押资产的账面价值为 29.55 亿元。相关抵押合同已签署，并已办理抵押登记。

4、本公司下属子公司浙江富力房地产开发有限公司与某信托公司签订了《资产收益权转让及回购协议》及相关补充协议以及《执行和解协议》，并以位于余杭区仓前街道葛巷村的相应国有建设用地使用权及不动产提供抵押担保，相关抵押权注销以全部债务被偿还完毕为前提。

截至 2024 年 12 月 31 日，上述抵押资产的账面价值为 27.03 亿元。相关抵押合同已签署，并已办理抵押登记。

（二）相关决策情况

就上述资产抵押事项，相关子公司已履行所需决策程序。

（三）对公司偿债能力的影响分析

上述资产抵押是相关子公司为满足经营和发展需要进行融资时产生的。上述情况不会对本公司的生产经营及偿债能力产生重大不利影响。

三、定向债务融资工具未按期兑付本息

（一）未能按期兑付本息情况

广州富力地产股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具（债券简称：20 富力地产 PPN001，债券代码：032000374）（以下简称“本期定向债务融资工具”）发行金额 10 亿元，起息日 2020 年 4 月 23 日，期限 6 年（附第二个、第五个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权），债券余额 9.9457 亿元。本期定向债务融资工具应于 2025 年 4 月 23 日兑付本息 44,338.221 万元。因公司流动性紧张，截至 2025 年 4 月 23 日，本公司未能按期足额兑付前

述本期定向债务融资工具应付本息。

（二）处置进展和应对措施

本公司正在持续与本期定向债务融资工具持有人沟通后续处置方案，听取持有人相关诉求，并将积极筹措偿债资金及履行各项救济措施，适时组织召开持有人会议，商议持有人权益保护有关事宜。本公司将持续关注相关事件进展，采取积极的应对措施，争取减少对公司生产经营和偿债能力的不利影响，并按照法律法规要求及时履行相应的信息披露义务。

特此公告。敬请广大投资者注意投资风险。”

二、风险提示

招商证券股份有限公司作为“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公司债券存续期重大事项及相关进展的临时受托管理事务报告》之盖章页）

