

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

(2024 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)

2025 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（2024 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..... 9

第三节 发行人 2024 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17

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23

第七节 债券本息偿付情况30

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）32

第九节 债券持有人会议召开的情况33

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 35

第十一节对债券持有人权益有重大影响的其他事项（如有）44

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：16.89亿元（截至2025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》、《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》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）2025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

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2025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》、《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》、《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年第二次债券持有人会议结果的公告》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）2025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：9.89亿元（截至2025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》、《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》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）2025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2025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》、《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》、《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年第二次债券持有人会议结果的公告》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）2025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2025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》、《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》、《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年第二次债券持有人会议结果的公告》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）2025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：3.78亿元（截至2025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》、《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》、《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）2025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

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，发行人存在多项被列入失信被执行人、重大诉讼及债务逾期等情形，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。

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相应的项目公司进行了风险排查，具体方式系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，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，督促发行人按时披露定期报告、及时履行临时公告信息披露义务。报告期内，发行人按照法律法规及相关约定的要求及时披露了债券年度报告及中期报告，对于发行人临时报告的核查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。

五、督促发行人履行债券偿还义务的情况

报告期内，招商证券已按照监管规定在16富力4、H16富力5、H16富力6、H18富力8、H18富力1及H19富力2还本付息前，对发行人进行现场及非现场风险排查，通过现场访谈、邮件问询等方式，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

报告期内，招商证券已按照监管要求对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，并分别于2024年2月、2024年5月及2024年8月向上海证券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 2024 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 2024 年度经营情况

2024 年度发行人营业收入为 180.31 亿元，较 2023 年度大幅减少 184.43 亿元，降幅高达 50.56%，营业收入下降原因主要系 2024 年度房地产开发与销售业务收入较上年度大幅下降 162.94 亿元及酒店服务收入较上年度下降 19.92 亿元；2024 年度发行人归属于母公司股东净利润为-154.05 亿元，与 2023 年度相比亏损金额有所收窄，原因主要系房地产业务收入及毛利减少、公允价值变动损失减少、资产减值损失减少及所得税费用减少等所致。

2024 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	115.17	107.64	63.87
商业物业租赁	8.33	-	4.62
酒店服务	43.73	36.60	24.25
其他服务业	9.79	7.87	5.43
其他非主营业务	3.29	2.97	1.83
合计	180.31	155.08	100.00

1、主营业务收入分析

单位：亿元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房地产开发与销售	115.17	65.06	278.11	76.74	290.30	82.49
商业物业租赁	8.33	4.70	8.27	2.28	8.46	2.40
酒店服务	43.73	24.70	63.65	17.56	41.40	11.76
其他服务业	9.79	5.53	12.36	3.41	11.77	3.34
合计	177.01	100.00	362.39	100.00	351.93	100.00

2022 年度-2024 年度，房地产开发与销售收入占主营业务收入比重分别为 82.49%、76.74%及 65.06%，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，2023 年度及 2024 年度房地产开发与销售收入分别较上期有不同程度下降，其中 2024 年度较 2023 年度大幅减少 162.94 亿元，降幅达 58.59%；此外 2024 年度酒店服务业务收入较 2023 年度减少 19.92 亿元，降幅达 31.30%，由于发行人酒店业务相关的两家子公司在 2024 年 9 月开始不再纳入合并范围，导致 2024 年度酒店服务业务收入有所减少。

2022 年度-2024 年度发行人各期业务销售回款、现金流状况如下：

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入（亿元）	180.31	364.74	352.90
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	156.54	255.35	327.01
销售现金比	0.87	0.70	0.93
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	0.12	19.05	63.57

2023 年度及 2024 年度受房地产销售交付面积减少等因素影响，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-2024 年度销售现金比均小于 1；2023 年度及 2024 年度经营活动产生的现金流量净额较上期均有较大幅度的下降，其中 2024 年度较 2023 年年度下降 18.93 亿元，降幅 99.39%。

2、主营业务成本分析

单位：亿元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房地产开发与销售	107.64	70.76	239.41	80.18	240.24	82.27
商业物业租赁	-	-	-		-	-
酒店服务	36.60	24.06	50.77	17.00	39.49	13.52
其他服务业	7.87	5.18	8.42	2.82	12.29	4.21
合计	152.11	100.00	298.60	100.00	292.02	100.00

2022 年度-2024 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 82.27%、80.18%及 70.76%，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	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房地产开发与销售	7.52	30.22	38.70	60.67	50.06	83.56
商业物业租赁	8.33	33.44	8.27	12.96	8.46	14.12
酒店服务	7.13	28.63	12.88	20.19	1.91	3.19
其他服务业	1.92	7.71	3.94	6.18	-0.52	-0.87
合计	24.90	100.00	63.79	100.00	59.91	100.00

2022 年度-2024 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 83.56%、60.67%及 30.22%；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 2022 年-2024 年年度报告，发行人主营业务毛利率及变动情况如下：

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
主营业务毛利率	14.07%	17.60%	17.24%
其中：房地产开发与销售	6.53%	13.92%	14.69%
商业物业租赁	100.00%	100.00%	100.00%
酒店服务	16.30%	20.24%	4.61%
其他服务	19.60%	31.88%	-4.42%

2022 年度-2024 年度，发行人房地产开发及销售业务毛利率总体呈现下降趋势，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。

2022 年度-2024 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。

2022 年度-2024 年度，发行人酒店服务业务的毛利率有所波动，分别为 4.61%、20.24%及 16.30%；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；而 2024 年度发行人酒店业务相关的两家子公司在 2024 年 9 月开始不再纳入合并范围，导致酒店业务收入有所减少，酒店业务毛利率有所下降。

2022 年度-2024 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 2024 年度财务状况

根据立信会计事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了无法表示意见的审计报告，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	2024-12-31	2023-12-31	本期比上年同期增 减（%）
资产总计	2,879.75	3,292.53	-12.54
负债合计	2,618.12	2,874.32	-8.91
所有者权益合计	261.63	418.21	-37.44
归属于母公司所有者 权益合计	136.29	291.25	-53.21

发行人 2024 年末总资产 2,879.75 亿元，较 2023 年末减少 412.79 亿元，降幅 12.54%，主要系发行人存货、投资性房地产、固定资产、无形资产及在建工程等减少所致。

发行人 2024 年末总负债 2,618.12 亿元，较 2023 年末减少 256.20 亿元，降幅 8.91%，主要系发行人合同负债、长期借款、应付债券较上年末有所减少所致。

发行人 2024 年末归属于母公司所有者权益 136.29 亿元，较 2023 年末减少 154.96 亿元，降幅 53.21%，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	2024 年度	2023 年度	本期比上年同 期增减（%）
营业收入	180.31	364.74	-50.56
营业利润	-137.76	-153.51	10.26
利润总额	-145.45	-162.37	10.42
净利润	-154.85	-197.32	21.53
归属于母公司所有者的净利润	-154.05	-199.50	22.78

发行人 2024 年度营业收入 180.31 亿元，较 2023 年度减少 184.43 亿元，降幅 50.56%，主要系本年度发行人房地产开发与销售业务收入较上年度大幅下降 162.94 亿元所致。

发行人 2024 年度营业利润、利润总额、净利润、归属于母公司所有者净利润的亏损金额分别较上年度减少 15.94 亿元、16.92 亿元、42.47 亿元及 45.44 亿元。

3、合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2024 年度	2023 年度	本期比上年同期 增减（%）
经营活动产生的现金流量净额	0.12	19.05	-99.39
投资活动产生的现金流量净额	7.95	6.45	23.39
筹资活动产生的现金流量净额	-17.73	-30.07	41.04
期末现金及现金等价物余额	7.87	17.27	-54.41

发行人 2024 年度经营活动产生的现金流量净额 0.12 亿元，较 2023 年度减少 18.93 亿元，降幅 99.39%，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 2024 年度投资活动产生的现金流量净额 7.95 亿元，较 2023 年度增加 1.51 亿元，增幅 23.39%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。

发行人 2024 年度筹资活动产生的现金流量净额-17.73 亿元，筹资活动现金流呈现净流出状态，净流出金额较 2023 年度减少 12.34 亿元，主要系偿还债务所支付的现金及分配股利、利润或偿付利息支付的现金减少所致。

发行人 2024 年末期末现金及现金等价物余额为 7.87 亿元，较 2023 年度减少 9.40 亿元，降幅 54.41%，主要系经营活动现金流量净额较上年末大幅减少所致。

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（2015 年）》，受托管理人应当在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。

发行人已按照《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 2024 年年度报告，截至 2024 年 12 月 31 日，发行人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	1 年以内 (含)	超过 1 年 (不含)		
公司信用类债券	21.18	436.29	34.87	492.34	38.13
银行贷款	130.83	318.24	51.34	500.41	38.75
非银行金融机构贷款	118.12	35.15	2.55	155.82	12.07
其他有息债务	112.73	18.96	11.04	142.74	11.05
合计	382.86	808.64	99.80	1,291.30	-

注：上述有息债务统计包括利息。发行人本次报告期末的有息债务中，未逾期部分余额包含本金及利息；已逾期部分除本金及利息外还包含相关罚息、违约金及滞纳金。

二、发行人资产受限情况

1、发行人资产受限情况概述

截至 2024 年末，发行人各类资产受限总额为 726.44 亿元，其中货币资金 30.76 亿元，占该类别资产账面价值比重为 79.62%；存货 404.38 亿元，占该类别资产账面价值比重为 24.49%；固定资产 88.09 亿元，占该类别资产账面价值比重为 62.22%；在建工程 5.13 亿元，占该类别资产账面价值比重为 15.11%；投资性房地产 178.76 亿元，占该类别资产账面价值比重为 60.68%；无形资产 19.32 亿元，占该类别资产账面价值比重为 50.97%；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	38.64	30.76		79.62
存货	1,651.47	404.38		24.49
固定资产	141.59	88.09		62.22
在建工程	33.98	5.13		15.11
投资性房地产	294.59	178.76	178.76	60.68
无形资产	37.90	19.32		50.97
合计	2,198.17	726.44	-	-

2、发行人报告期末单项重大资产受限情况

受限金额超过报告期末净资产百分之十的单项资产的具体情况如下：

受限资产名称	账面价值 (亿元)	评估价值 (如有)	受限金额 (亿元)	受限原因	对发行人可能产生的影响
一项境内资产	59.50		59.50	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	52.49		52.49	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	45.81		45.81	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	38.86		38.86	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	29.55		29.55	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	27.03		27.03	借款抵押	到期如无法偿还贷款，

					债权人可能行使抵押权
--	--	--	--	--	------------

三、发行人历史重大债务逾期情况

根据发行人 2024 年年度报告，截至 2024 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公司	银行	106.33	本息均逾期	到期未还	106.33
非银行金融机构贷款	发行人合并财务报表范围内公司	信托、融资租赁公司等非银行金融机构	114.50	本息均逾期	到期未还	114.50
其他有息债务	发行人合并财务报表范围内公司	其他	108.74	本息均逾期	到期未还	108.74

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

2022 年-2024 年，发行人主要偿债指标如下表所示：

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
流动比率	0.87	1.16	1.23
速动比率	0.19	0.23	0.28
资产负债率（合并口径）	90.91%	87.30%	82.88%
EBIT（亿元）	-89.86	-106.62	-92.45
利息保障倍数	-0.93	-0.98	-0.79

EBITDA 保障倍数	-0.78	-0.81	-0.63
-------------	-------	-------	-------

从短期偿债能力指标来看，最近三年，发行人流动比率为 1.23、1.16 及 0.87，速动比率分别为 0.28、0.23 及 0.19，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 82.88%、87.30%及 90.91%，最近一年合并口径的资产负债率较上年末有较大幅度上升，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，表明发行人偿债保证呈现大幅下滑状态；报告期内发行人的利息保障倍数及 EBITDA 保障倍数均为负数，发行人偿债保障能力严重不足。

五、货币资金情况

截至 2024 年末，发行人货币资金余额为 38.64 亿元，较上年末 57.43 亿元减少 18.79 亿元，降幅 32.72%，2024 年末货币资金余额的下降原因主要系 2024 年度经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度大幅减少所致。

六、发行人及境内公司债券的信用评级情况

发行人于2024年7月1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终止信用评级的公告》，根据该公告，发行人根据自身需求并结合相关业务实际情况，决定不再委托联合资信对发行人主体及相关债项进行信用评级，因此联合资信评估股份有限公司终止对发行人主体及H16富力4、H16富力5、H16富力6、H18富力8、H18富力1和H19富力2债项的信用评级。

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	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。	1、已签署抵质押协议，并办理完成资产抵质押登记手续。 2、根据报告期内不动产登记查册表，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。 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。 截至本次年度受托管理事务报告出具日，该抵押资产分别于 2025 年 4 月 21 日上午 10 时至 2025 年 4 月 22 日上午 10 时期间及 2025 年 5 月 12 日至 2025 年 5 月 13 日上午 10 时期间进行了拍卖，两次拍卖结果均为流拍。 根据发行人 2025 年 6 月 10 日披露的临时公告，此项资产目前正在进行新一轮拍卖，拍卖时间为 2025 年 6 月 1 日上午 10 时至 2025 年 7 月 31 日上午 10 时止。 3、根据发行人于 2024 年 12 月 17 日所披露的临时公告，发行人为本债所提供增信措施之龙门富力房地产开发有限公司 30%股权已被法院冻结，冻结原因为该项目公司股东涉及代理合同纠纷，目前该案件处于执行阶段。受托管理人将密切关注案件进展及该项质押股权权利限制的情况，后续将按照与发行人所签

		署的质押担保协议约定，行使质权人相应权利。
H16 富力 5	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。	1、已签署抵质押协议，并办理完成资产抵质押登记手续。 2、根据发行人于 2024 年 12 月 17 日所披露的临时公告，发行人为本债所提供增信措施之龙门富力房地产开发有限公司 70%股权已被法院冻结，冻结原因为该项目公司股东涉及代理合同纠纷，目前该案件处于执行阶段。 发行人为本债所提供增信措施之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%股权已被法院冻结，冻结原因为该项目公司股东涉及金融借款纠纷，目前该案件处于执行阶段。 发行人为本债所提供增信措施之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%股权已被法院冻结，冻结原因为该项目公司股东涉及借款合同纠纷，目前该案件处于执行阶段。 3、根据发行人于 2025 年 4 月 2 日所披露的临时公告，发行人为本债所提供增信措施之海南富力房地产开发集团有限公司 92%股权已被法院冻结，冻结原因为该项目公司股东涉及合同纠纷，目前该案件处于执行阶段。 针对上述增信措施中发行人项目公司股权被法院冻结的事项，受托管理人将密切关注案件进展及该项质押股权权利限制的情况，后续将按照与发行人所签署的质押担保协议约定，行使质权人相应权利。
H16 富力 6	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	1、已签署抵质押协议，并办理完成资产抵质押登记手续。 2、根据报告期内不动产登记查册表，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。

	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。	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。 截至本次年度受托管理事务报告出具日，该抵押资产分别于 2025 年 4 月 21 日上午 10 时至 2025 年 4 月 22 日上午 10 时期间及 2025 年 5 月 12 日至 2025 年 5 月 13 日上午 10 时期间进行了拍卖，两次拍卖结果均为流拍。 根据发行人 2025 年 6 月 10 日披露的临时公告，此项资产目前正在进行新一轮拍卖，拍卖时间为 2025 年 6 月 1 日上午 10 时至 2025 年 7 月 31 日上午 10 时止。 3、根据发行人于 2024 年 12 月 17 日所披露的临时公告，发行人为本债所提供增信措施之龙门富力房地产开发有限公司 30%股权已被法院冻结，冻结原因为该项目公司股东涉及代理合同纠纷，目前该案件处于执行阶段。 发行人为本债所提供增信措施之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%股权已被法院冻结，冻结原因为该项目公司股东涉及建设工程施工合同纠纷，目前该案件处于二审阶段。 针对上述增信措施中发行人项目公司股权被法院冻结的事项，受托管理人将密切关注案件进展及该项质押股权权利限制的情况，后续将按照与发行人所签署的质押担保协议约定，行使质权人相应权利。
H18 富力 8	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	1、已签署抵质押协议，并办理完成资产抵质押登记手续。 2、根据发行人于 2024 年 12 月 17 日所披露的临时公告，发行人为本债所提供增信措施之龙门富力房地产开发有限公司

	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。	司 70%股权已被法院冻结，冻结原因为该项目公司股东涉及代理合同纠纷，目前该案件处于执行阶段。 发行人为本债所提供增信措施之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%股权已被法院冻结，冻结原因为该项目公司股东涉及金融借款纠纷，目前该案件处于执行阶段。 发行人为本债所提供增信措施之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%股权已被法院冻结，冻结原因为该项目公司股东涉及借款合同纠纷，目前该案件处于执行阶段。 3、根据发行人于 2025 年 4 月 2 日所披露的临时公告，发行人为本债所提供增信措施之海南富力房地产开发集团有限公司 92%股权已被法院冻结，冻结原因为该项目公司股东涉及合同纠纷，目前该案件处于执行阶段。 针对上述增信措施中发行人项目公司股权被法院冻结的事项，受托管理人将密切关注案件进展及该项质押股权权利限制的情况，后续将按照与发行人所签署的质押担保协议约定，行使质权人相应权利。
H18 富力 1	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。	1、已签署抵质押协议，并办理完成资产抵质押登记手续。 2、根据发行人于 2024 年 12 月 17 日所披露的临时公告，发行人为本债所提供增信措施之龙门富力房地产开发有限公司 70%股权已被法院冻结，冻结原因为该项目公司股东涉及代理合同纠纷，目前该案件处于执行阶段。 发行人为本债所提供增信措施之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%股权已被法院冻结，冻结原因为该项目公司股东涉及金融借款纠纷，目前该案件处于执行阶段。

		发行人为本债所提供增信措施之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%股权已被法院冻结，冻结原因为该项目公司股东涉及借款合同纠纷，目前该案件处于执行阶段。 3、根据发行人于 2025 年 4 月 2 日所披露的临时公告，发行人为本债所提供增信措施之海南富力房地产开发集团有限公司 92%股权已被法院冻结，冻结原因为该项目公司股东涉及合同纠纷，目前该案件处于执行阶段。 针对上述增信措施中发行人项目公司股权被法院冻结的事项，受托管理人将密切关注案件进展及该项质押股权权利限制的情况，后续将按照与发行人所签署的质押担保协议约定，行使质权人相应权利。
H19 富力 2	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。	1、已签署抵质押协议，并办理完成资产抵质押登记手续。 2、根据报告期内不动产登记查册表，，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。 截至本次年度受托管理事务报告出具日，该抵押资产分别于 2025 年 4 月 21 日上午 10 时至 2025 年 4 月 22 日上午 10 时期间及 2025 年 5 月 12 日至 2025 年 5 月 13 日上午 10 时期间进行了拍卖，两次拍卖结果均为流拍。 根据发行人 2025 年 6 月 10 日披露的临时公告，此项资产目前正在进行新一轮

		拍卖，拍卖时间为 2025 年 6 月 1 日上午 10 时至 2025 年 7 月 31 日上午 10 时止。 3、根据发行人于 2024 年 12 月 17 日所披露的临时公告，发行人为本债所提供增信措施之龙门富力房地产开发有限公司 30%股权已被法院冻结，冻结原因为该项目公司股东涉及代理合同纠纷，目前该案件处于执行阶段。 发行人为本债所提供增信措施之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%股权已被法院冻结，冻结原因为该项目公司股东涉及建设工程施工合同纠纷，目前该案件处于二审阶段。 针对上述增信措施中发行人项目公司股权被法院冻结的事项，受托管理人将密切关注案件进展及该项质押股权权利限制的情况，后续将按照与发行人所签署的质押担保协议约定，行使质权人相应权利。
--	--	---

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

1、H16 富力 4 之 2024 年 3 月付息以及 2024 年 7 月、2024 年 9 月两次分期兑付事项

报告期内，根据 H16 富力 4 2022 年第三次债券持有人会议决议约定，截至 2024 年 3 月 18 日发行人兑付了 H16 富力 4 兑付基数自 2022 年 9 月 16 日（含）至 2023 年 9 月 16 日（不含）期间 50%的利息。

根据 H16 富力 4 2024 年第二次债券持有人会议决议约定，截至 2024 年 7 月 29 日发行人兑付了 H16 富力 4 兑付基数 3%及该部分兑付基数自 2023 年 9 月 16 日至 2024 年 7 月 28 日期间的利息；截止 2024 年 9 月 9 日发行人兑付了 H16 富力 4 兑付基数 2%及该部分兑付基数自 2023 年 9 月 16 日至 2024 年 9 月 8 日期间的利息。

2、H16 富力 6 之 2024 年 7 月、2024 年 9 月两次分期兑付事项

根据 H16 富力 6 2024 年第一次债券持有人会议决议约定，截至 2024 年 7 月 29 日发行人兑付了 H16 富力 6 兑付基数 3%及该部分兑付基数自 2023 年 9 月 16 日至 2024 年 7 月 28 日期间的利息；截止 2024 年 9 月 9 日发行人兑付了 H16 富力 6 兑付基数 2%及该部分兑付基数自 2023 年 9 月 16 日至 2024 年 9 月 8 日期间的利息。

3、H19富力2之2024年3月付息以及2024年7月、2024年9月两次分期兑付事项

报告期内，根据 H19 富力 2 2022 年第二次债券持有人会议决议约定，截至 2024 年 3 月 18 日发行人于 2024 年 3 月 14 日兑付了 H19 富力 2 兑付基数自 2022 年 9 月 16 日（含）至 2023 年 9 月 16 日（不含）期间 50%的利息。

根据H19 富力2 2024年第二次债券持有人会议决议约定，截至2024年7月29日发行人兑付了H19 富力2兑付基数3%及该部分兑付基数自2023年9月16日至2024年7月28日期间的利息；截止2024年9月9日发行人兑付了H19富力2兑付基数2%及该部分兑付基数自2023年9月16日至2024年9月8日期间的利息。

4、H16富力5、H18富力8及H18富力1本年度本息偿付情形

根据H16富力5、H18富力8及H18富力1债券持有人会议决议的相关约定，上述3只债券本年度不涉及兑付本息的情形。

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相关约定，按期偿付“H16富力4”及“H19富力2”自2022年9月16日（含）至2023年9月16日（不含）期间50%的利息；并对“H16富力4”、“H16富力6”及“H19富力2”进行了两次小额兑付，合计5%本金及相关利息，不存在违反上述约定的情况。

第九节 债券持有人会议召开的情况

报告期内，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的情况如下：

债券简称	债券持有人会议	所通过的议案内容	未通过的议案内容
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）2024 年第一次债券持有人会议		经债券持有人会议审议，议案 1《关于调整“H16 富力 4”付息方案的议案》未获得持有人会议通过。 根据发行人律师所出具的法律意见书，因参会人数不足，本次持有人会议未有效召开。
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）2024 年第二次债券持有人会议	经债券持有人会议审议，议案 1《关于给予“H16 富力 4”宽限期的议案》获得持有人会议通过	
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）2024 年第一次债券持有人会议	经债券持有人会议审议，议案 1：《关于调整“H16 富力 5”付息方案的议案》获得持有人会议通过	
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）2024 年第二次债券持有人会议	经债券持有人会议审议，议案 1：《关于给予“H16 富力 5”宽限期的议案》获得持有人会议通过	
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 2024 年第一次债券持有人会议	经债券持有人会议审议，议案 1：《关于给予“H16 富力 6”宽限期的议案》获得持有人会议通过	
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 2024 年第一次债券持有人会议	经债券持有人会议审议，议案 1：《关于调整“H18 富力 8”付息方案的议案》	

		获得持有人会议通过	
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 2024 年第二次债券持有人会议	经债券持有人会议审议, 议案 1: 《关于给予“H18 富力 8”宽限期的议案》获得持有人会议通过	
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 2024 年第一次债券持有人会议	经债券持有人会议审议, 议案 1: 《关于调整“H18 富力 1”付息方案的议案》获得持有人会议通过	
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 2024 年第二次债券持有人会议	经债券持有人会议审议, 议案 1: 《关于给予“H18 富力 1”宽限期的议案》获得持有人会议通过	
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 2024 年第一次债券持有人会议		经债券持有人会议审议, 议案 1 《关于调整“H19 富力 2”付息方案的议案》未获得持有人会议通过。 根据发行人律师所出具的法律意见书, 因参会人数不足, 本次持有人会议未有效召开。
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 2024 年第二次债券持有人会议	经债券持有人会议审议, 议案 1: 《关于给予“H19 富力 2”宽限期的议案》获得持有人会议通过	

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、2024 年度发行人披露临时公告的情况

报告期内发行人临时公告的披露情况如下：

序号	披露时间	公告名称	主要内容
1	2024/1/5	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重大诉讼案件进展事项进行了披露
2	2024/1/31	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	发行人就新增失信被执行人事项进行了披露
3	2024/2/7	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	发行人就子公司拟出售目标公司股权及其他相关事项情况进行了披露
4	2024/2/21	广州富力地产股份有限公司关于收到纪律处分决定书的公告	发行人就收到上交所出具的纪律处分决定书事项进行了披露
5	2024/3/1	广州富力地产股份有限公司关于被移出及被列入失信被执行人名单的公告	发行人就被移出失信被执行人名单及新增失信被执行人事项进行了披露
6	2024/3/20	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	发行人就子公司拟出售目标公司股权及其他相关事项的进展进行了披露
7	2024/4/3	广州富力地产股份有限公司关于 2023 年年度业绩情况的公告	发行人就 2023 年度亏损金额超过上年末净资产 10% 的事项进行了披露
8	2024/4/3	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重大诉讼案件进展的公告	发行人就被移出失信被执行人名单及重大诉讼进展事项进行了披露
9	2024/4/9	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	发行人就子公司拟出售目标公司股权及其他相关事项的进展进行了披露
10	2024/4/17	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	发行人就子公司拟出售目标公司股权及其他相关事项的进展进行了披露
11	2024/4/29	广州富力地产股份有限公司关于重大诉讼案件及相关进展的公告	发行人就重大诉讼及相关进展事项进行了披露

序号	披露时间	公告名称	主要内容
12	2024/4/29	广州富力地产股份有限公司关于收到纪律处分决定书的公告	发行人就收到深交所出具的纪律处分决定书事项进行了披露
13	2024/5/10	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	发行人就子公司拟出售目标公司股权及其他相关事项的进展进行了披露
14	2024/5/31	广州富力地产股份有限公司关于重大资产抵押的公告	发行人就子公司涉及重大资产抵押事项进行了披露
15	2024/6/7	广州富力地产股份有限公司关于债务逾期的公告	发行人就重大债务逾期事项进行了披露
16	2024/6/7	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	发行人就债券增信资产拟被法院执行事项进行了披露
17	2024/6/13	广州富力地产股份有限公司关于诉讼和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重大诉讼案件进展进行了披露
18	2024/6/28	广州富力地产股份有限公司关于公司债券复牌的公告	发行人就“H16 富力 4”等六只债券基本情况、停牌期间重大事项及复牌安排进行了披露
19	2024/7/1	广州富力地产股份有限公司关于终止信用评级的公告	发行人就联合资信评估股份有限公司对“H16 富力 4”等六只债券终止信用评级的相关情况以及影响情况和应对措施等进行了披露
20	2024/7/1	广州富力地产股份有限公司关于被执行事项的公告	发行人就新增失信被执行事项及其他诉讼仲裁案件的执行情况进行了披露
21	2024/7/10	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	发行人就子公司被贷款人提交清盘呈请事项进行了披露
22	2024/7/18	广州富力地产股份有限公司关于商票逾期的公告	发行人就其子公司商票逾期事项进行了披露
23	2024/7/24	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	发行人就新增失信被执行事项进行了披露
24	2024/8/12	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的公告	发行人就子公司债务逾期事项进行了披露

序号	披露时间	公告名称	主要内容
25	2024/8/21	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进展的公告	发行人就子公司被贷款人提交清盘呈请事项进展进行了披露
26	2024/8/30	广州富力地产股份有限公司关于重大诉讼仲裁案件及相关进展的公告	发行人就母公司及控股子公司所涉及重大诉讼案件进展进行了披露
27	2024/9/4	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	发行人就子公司被贷款人提交清盘呈请事项进展进行了披露
28	2024/9/10	广州富力地产股份有限公司关于被执行事项及相关进展的公告	发行人就被移出失信被执行人名单、新增失信被执行人事项及其他被执行事项进展进行了披露
29	2024/9/11	广州富力地产股份有限公司关于债务逾期的公告	发行人就母公司及子公司重大债务逾期事项进行了披露
30	2024/9/20	广州富力地产股份有限公司关于公司债券复牌的公告	发行人就“H16 富力 5”等三只债券基本情况、停牌期间重大事项及复牌安排进行了披露
31	2024/9/26	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	发行人就子公司被贷款人提交清盘呈请事项进展进行了披露
32	2024/10/31	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	发行人就子公司被贷款人提交清盘呈请事项进展进行了披露
33	2024/11/8	广州富力地产股份有限公司关于诉讼和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重大诉讼案件进展进行了披露
34	2024/11/22	广州富力地产股份有限公司关于收到广东证监局警示函的公告	发行人就关于收到广东证监局警示函事项进行了披露
35	2024/12/6	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诉讼和仲裁案件进展的公告	发行人就被移出失信被执行人名单及诉讼仲裁案件进展进行了披露
36	2024/12/12	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	发行人就子公司被贷款人提交清盘呈请事项进展进行了披露

序号	披露时间	公告名称	主要内容
37	2024/12/17	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	发行人就增信资产中的质押股权被法院冻结事项进行了披露
38	2024/12/17	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	发行人就子公司被贷款人提交清盘呈请事项进展进行了披露
39	2024/12/18	广州富力地产股份有限公司关于债务逾期的公告	发行人就母公司及子公司重大债务逾期事项进行了披露
40	2024/12/19	广州富力地产股份有限公司关于重大事项的公告	发行人就新增失信被执行人事项及境外债券重组事项进行了披露
41	2024/12/25	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	发行人就新增失信被执行人事项进行了披露
42	2024/12/31	广州富力地产股份有限公司关于重大事项的公告	发行人就重大诉讼案件进展、新增失信被执行人事项及重大债务逾期事项进行了披露

二、受托管理人披露临时受托管理事务报告的情况

报告期内，受托管理人在获悉上述重大事项后，就有关事项及时与发行人进行了沟通，督促发行人根据相关法律法规履行信息披露义务。报告期内我司作为受托管理人对上述公告相应出具临时受托管理事务报告的情况如下：

序号	披露时间	公告名称	主要内容
1	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 日所披露的关于其执行董事及行政总裁辞任事项进行了披露
2	2024/1/10	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 2024 年 1 月 5 日所披露的关于母公司及控股子公司重大诉讼案件进展进行了披露
3	2024/2/2	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列为失信被执行人的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 1 月 31 日所披露的新增失信被执行人事项进行了披露
4	2024/2/19	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司存续期重大事项（子公	就发行人于 2024 年 2 月 7 日所披露的其子公司拟

序号	披露时间	公告名称	主要内容
		司拟出售目标公司股权及其他相关事项）的临时受托管理事务报告	出售目标公司股权及其他相关事项情况进行了披露
5	2024/2/23	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司收到纪律处分决定书的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 2 月 21 日所披露的关于其收到上交所纪律处分决定书事项进行了披露
6	2024/3/6	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司被移出及被列入失信被执行人名单的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 3 月 1 日所披露的被移出失信被执行人名单及新增失信被执行人事项进行了披露
7	2024/3/25	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（子公司拟出售目标公司股权及其他相关事项）进展的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 3 月 20 日所披露的其子公司拟出售目标公司股权及其他相关事项的进展进行了披露
8	2024/4/10	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司 2023 年年度业绩情况、被移出失信被执行人名单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 2024 年 4 月 3 日所披露的其 2023 年度亏损金额超过上年末净资产 10% 的事项、发行人被移出失信被执行人名单及重大诉讼进展事项进行了披露
9	2024/4/15	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（子公司拟出售目标公司股权及其他相关事项）进展的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 4 月 9 月所披露的其子公司拟出售目标公司股权及其他相关事项的进展进行了披露
10	2024/4/22	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司公司债券存续期重大事项（子公司拟出售目标公司股权及其他相关事项）进展的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 4 月 17 月所披露的其子公司拟出售目标公司股权及其他相关事项的进展进行了披露
11	2024/5/7	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司重大诉讼案件及相关进展以及收到纪律处分决定书的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 4 月 29 日所披露的重大诉讼及相关进展事项及收到深交所出具的纪律处分决定书事项进行了披露
12	2024/5/14	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司公司债券存续期重大事项（子公司拟出售目标公司股权及其他	就发行人于 2024 年 5 月 10 日所披露的其子公司拟出售目标公司股权及其

序号	披露时间	公告名称	主要内容
		相关事项) 进展的临时受托管理事务报告	他相关事项的进展进行了披露
13	2024/6/6	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司重大资产抵押事项的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 5 月 31 日所披露的重大资产抵押事项进行了披露
14	2024/6/14	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司债务逾期事项的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 6 月 7 日所披露的重大逾期事项进行了披露
15	2024/6/14	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司债券增信措施相关重大事项的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 6 月 7 日所披露的增信资产拟被法院执行事项进行了披露
16	2024/6/19	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司诉讼和仲裁案件进展的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 6 月 13 日所披露的其母公司及控股子公司所涉及重大诉讼案件进展进行了披露
17	2024/7/2	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复牌、被评级机构终止信用评级、被执行事项及被列为失信被执行人事项的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 6 月 28 日对其“H16 富力 4”等六只债券基本情况、停牌期间重大事项及复牌安排事项及发行人于 2024 年 7 月 1 日所披露的联合资信评估股份有限公司对“H16 富力 4”等六只债券终止信用评级事项及发行人新增失信被执行人事项及其他诉讼仲裁案件的执行情况进行了披露
18	2024/7/12	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司公司债券存续期重大事项(子公司被贷款人提交清盘呈请)的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 7 月 10 日所披露的其子公司被提交清盘呈请事项进行了披露
19	2024/7/22	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司其子公司商票逾期事项的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 7 月 18 日所披露的其子公司商票逾期事项进行了披露
20	2024/7/26	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的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 7 月 24 日所披露的其新增失信被执行人事项进行了披露

序号	披露时间	公告名称	主要内容
21	2024/8/14	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司公司债券存续期重大事项（子公司债务逾期）的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 8 月 12 日所披露的其子公司债务逾期事项进行了披露
22	2024/8/26	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司公司债券存续期重大事项（子公司被贷款人提交清盘呈请）进展的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 8 月 21 日所披露的其子公司被提交清盘呈请事项进展进行了披露
23	2024/9/3	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司重大诉讼仲裁案件及相关进展的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 8 月 30 日所披露的其母公司及控股子公司所涉及重大诉讼案件进展进行了披露
24	2024/9/6	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司公司债券存续期重大事项（子公司被贷款人提交清盘呈请）进展的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 9 月 4 日所披露的其子公司被提交清盘呈请事项进展进行了披露
25	2024/9/11	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司被执行事项及相关进展的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 9 月 10 日所披露的其被移出失信被执行人名单、新增失信被执行人事项及其他被执行事项进展进行了披露
26	2024/9/12	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司债务逾期事项的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 9 月 11 日所披露的母公司及子公司重大债务逾期事项进行了披露
27	2024/9/24	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司公司债券复牌的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 9 月 20 日所披露的其“H16 富力 5”等三只债券基本情况、停牌期间重大事项及复牌安排进行了披露
28	2024/9/27	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司公司债券存续期重大事项（子公司被贷款人提交清盘呈请）进展的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 9 月 26 日所披露的其子公司被贷款人提交清盘呈请事项进展进行了披露
29	2024/11/4	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司公司债券存续期重大事项（子公司被提交清盘呈请）进展的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 10 月 31 日所披露的其子公司被贷款人提交清盘呈请事项进展进行了披露

序号	披露时间	公告名称	主要内容
30	2024/11/12	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司诉讼和仲裁案件进展的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 11 月 8 日所披露的其母公司及控股子公司所涉及重大诉讼案件进展进行了披露
31	2024/11/27	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广东证监局警示函的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 11 月 22 日所披露的其收到广东证监局警示函事项进行了披露
32	2024/12/11	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司被移出失信被执行人名单、诉讼和仲裁案件进展及商票逾期事项的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 12 月 6 日所披露的其移出失信被执行人名单及诉讼仲裁案件进展、发行人及其子公司商票逾期事项进行了披露
33	2024/12/17	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司公司债券存续期重大事项（子公司被提交清盘呈请）进展的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 12 月 12 日所披露的其子公司被提交清盘呈请事项进展进行了披露
34	2024/12/23	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司债券增信措施重大事项、债务逾期、被列为失信被执行人、境外债券重组及其子公司被提交清盘呈请进展事项的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 12 月 17 日所披露的其作为增信措施所质押的项目公司股权被法院冻结事项、其子公司被贷款人提交清盘呈请事项进展；发行人于 2024 年 12 月 18 日所披露的母公司及子公司重大债务逾期事项；发行人于 2024 年 12 月 19 日所披露的新增失信被执行人事项及境外债券重组事项进行了披露
35	2024/12/27	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 2024 年 12 月 25 日所披露的其新增失信被执行人事项进行了披露
36	2025/1/3	招商证券股份有限公司关于广州富力地产股份有限公司重大事项的临时受托管理事务报告	就发行人于 2024 年 12 月 31 日所披露的重大诉讼案件进展、新增失信被执行人事项及重大债务逾期事项进行了披露

三、受托管理人开展风险化解工作的情况

报告期内，受托管理人持续督促发行人按照债券展期期间历次债券持有人会议决议的要求履行债券还本付息义务，通过现场及非现场方式对发行人偿付资金筹集情况进行风险排查，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

报告期内，国内房地产行业整体仍呈现调整态势，整个行业仍处于下行周期，销售、投资等核心指标未得到有效改善。从房地产开发企业到位资金规模延续 2022 年以来的下降态势，融资环境未显著回暖，期间受城市融资协调机制“白名单”、经营性物业贷等融资政策提振，国内贷款及自筹资金占比提升。从周期性特点上，行业处于政策驱动下的“止跌回稳”过渡期，在政策刺激下，四季度销售降幅收窄，一线城市房价企稳，二手房交易活跃。

发行人 2024 年度经营及财务状况仍未得到实质改善，营业收入及经营活动现金流量净额等指标较上年度相比大幅下降。根据 2024 年年度报告，发行人 2024 年度营业收入较上年度减少 184.43 亿元，降幅达 50.56%，其中房地产开发与销售业务收入较上年度减少 162.94 亿元，降幅达 58.59%；此外 2024 年度发行人酒店业务相关的两家子公司自 2024 年 9 月起不再纳入合并范围，也使得 2024 年度酒店服务收入较上年度下降 19.92 亿元，降幅达 31.30%；发行人经营活动现金流不乐观，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度同比下降分别下降 38.70%及 99.39%。

2024 年度发行人合并口径资产负债率为 90.91%，较上年末有较大幅度上升，且最近三年始终处于较高水平。2024 年度净利润为-154.85 亿元，2024 年度口净利润亏损金额超过上年末净资产的 10%。最近三年，发行人 EBIT 均为负数，表明发行人偿债保证呈现大幅下滑状态，偿债保障能力不足。

综上分析发行人 2024 年度盈利能力、资产负债水平及偿债能力指标较 2023 年度相比均有恶化趋势，如果后续不能妥善解决债务危机，则发行人很大程度上将面临资不抵债及被要求破产清算的风险。

二、发行人 2024 年审计报告被出具非标意见

根据发行人 2025 年 4 月 30 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（2024 年）》《广州富力地产股份有限公司二〇二四年度审计报告

（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”）对发行人出具了无法表示意见的审计报告，并就对发行人出具无法表示意见审计报告的原因进行了说明，立信会计师认为发行人存在多项导致持续经营存在重大不确定性的事项：发行人 2024 年度归属于母公司股东净利润持续为负，2024 年末货币资金余额无法覆盖一年内到期的银行借款、境内外债券及其他借款金额，2025 年 1 月 1 日至审计报告出具日期间存在大量涉及违约的借款金额，2024 年发行人子公司被抵款人提交清盘呈请事项，2024 年贷款人通过担保代理人按其设立担保的资产委任接管人以及发行人涉及多项与未偿还借款有关的诉讼等。因此立信会计师认为发行人可能存在导致持续经营能力产生重大疑虑的多个重大不确定性，无法判断发行人采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。

三、增信抵押资产拟被法院拍卖及质押股权被法院冻结

1、增信抵押资产拟被法院拍卖

发行人于 2024 年 6 月 7 日对债券“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情况披露了临时公告。

截至本次年度受托管理事务报告出具日，该抵押资产分别于 2025 年 4 月 21 日上午 10 时至 2025 年 4 月 22 日上午 10 时期间及 2025 年 5 月 12 日至 2025 年 5 月 13 日上午 10 时期间进行了拍卖，两次拍卖结果均为流拍。根据发行人 2025 年 6 月 10 日披露的临时公告，此项资产目前正在进行新一轮拍卖，拍卖时间为 2025 年 6 月 1 日上午 10 时至 2025 年 7 月 31 日上午 10 时止。

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。招商证券作为上述债券的抵押权人及受托管理人将密切关注该抵押资产拍卖及其他重要事项，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。

2、增信质押项目公司股权被法院冻结

发行人于 2024 年 12 月 17 日及 2025 年 4 月 2 日，就增信措施中发行人及发行人子公司所持有的部分项目公司股权被法院冻结事项披露了临时公告，具体情况如下表所示：

公司名称	执行通知书文号	案件进展
包头市品富房地产开发有限公司	(2024)内 0207 民初 560 号之二	该项目公司股东涉及建设工程施工合同纠纷，目前该案件处于二审阶段
龙门富力房地产开发有限公司	(2024)粤 03 执恢 390 号之五	该项目公司股东涉及代理合同纠纷，目前该案件处于执行阶段
兰州富力城房地产开发有限公司	(2023)粤 01 执 5327 号、 (2023)粤 01 执 5822 号	该项目公司股东涉及金融借款纠纷，目前该案件处于执行阶段
渭南富力房地产开发有限公司	(2023)陕 01 执 324 号之七	该项目公司股东涉及借款合同纠纷，目前该案件处于执行阶段
海南富力房地产开发集团有限公司	(2023)粤 01 执 5821、5822 号	该项目公司股东涉及合同纠纷，目前该案件处于执行阶段

针对上述增信措施中发行人项目公司股权被法院冻结的事项，受托管理人将密切关注案件进展及该项质押股权权利限制的情况，后续将按照与发行人所签署的质押担保协议约定，行使质权人相应权利。

四、发行人、发行人子公司存在持续债务逾期及商票逾期事项

发行人分别于 2024 年 6 月 7 日、2024 年 9 月 11 日及 2024 年 12 月 18 日，对截至 2024 年 4 月 30 日、2024 年 6 月 30 日及 2024 年 10 月 31 日，发行人合并范围存在逾期金额超过 1000 万元的重大有息债务情况披露了临时公告；并于 2025 年 4 月 15 日就 2024 年度有息债务累计逾期本金达到 5000 万元以及单笔有息债务逾期金额达到 1000 万元的情况披露了临时公告。

发行人于 2024 年 7 月 18 日就 2023 年度累计逾期商票金额达到 5000 万元以上的情况以及截至 2024 年 6 月 30 日单笔商票逾期达到 1000 万元的情况披露了临时公告。

发行人于 2024 年 8 月 12 日就子公司怡略有限公司未按期偿付美元债利息以及影响分析、应对措施等披露了临时公告。

发行人 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) 因未能于 2025 年 4 月 23 日及 2025 年 6 月 3 日兑付本息, 而处于违约状态, 针对前述事项发行人分别披露了临时公告。

五、发行人存在多项被列为失信被执行人的情况

截至本报告出具日, 发行人仍存续多项被列为失信被执行人情况, 具体信息如下:

序号	案号	失信被执行人	涉案金额 (元)	执行法院	立案时间	发布时间
1	(2024) 粤 0106 执 17846 号	广州富力地产股份有限公司	171,343.00	广州市天河区人民法院	2024-08-19	2025-04-18
2	(2024) 粤 0106 执 22533 号	广州富力地产股份有限公司	45,312,648.00	广州市天河区人民法院	2024-10-15	2025-04-11
3	(2024) 粤 0106 执 9386 号	广州富力地产股份有限公司	100.00	广州市天河区人民法院	2024-05-08	2025-04-09
4	(2024) 粤 0106 执 20657 号	广州富力地产股份有限公司	542,655.00	广州市天河区人民法院	2024-09-23	2025-04-09
5	(2025) 粤 0104 执恢 62 号	广州富力地产股份有限公司	248,740.35	广州市越秀区人民法院	2025-02-08	2025-03-26
6	(2025) 粤 0106 执 4629 号	广州富力地产股份有限公司	3,083,936.33	广州市天河区人民法院	2025-02-25	2025-03-20
7	(2024) 粤 0106	广州富力地产股份有限公司	169,937.97	广州市天河区人民法院	2024-09-12	2024-12-27

	执 20361 号					
8	(2024) 粤 0106 执 18559 号	广州富力地 产股份有限 公司	62,983.63	广州市天河 区人民法院	2024-09-02	2024-12-27
9	(2024) 粤 0106 执 18624 号	广州富力地 产股份有限 公司	162,698.72	广州市天河 区人民法院	2024-09-02	2024-12-27
10	(2024) 粤 0106 执 18625 号	广州富力地 产股份有限 公司	595,134.31	广州市天河 区人民法院	2024-09-02	2024-12-27
11	(2024) 粤 0106 执 18571 号	广州富力地 产股份有限 公司	48,786.01	广州市天河 区人民法院	2024-09-02	2024-12-27
12	(2024) 粤 0106 执 18507 号	广州富力地 产股份有限 公司	48,301.52	广州市天河 区人民法院	2024-09-02	2024-12-27
13	(2024) 粤 0106 执 20116 号	广州富力地 产股份有限 公司	69,211.00	广州市天河 区人民法院	2024-09-10	2024-12-27
14	(2024) 粤 0106 执 10671 号	广州富力地 产股份有限 公司	262,667.60	广州市天河 区人民法院	2024-05-17	2024-12-27
15	(2024) 粤 0106 执 19371 号	广州富力地 产股份有限 公司	467,850.77	广州市天河 区人民法院	2024-09-05	2024-12-27
16	(2024) 粤 0106 执 20729 号	广州富力地 产股份有限 公司	109,405.28	广州市天河 区人民法院	2024-09-25	2024-12-27
17	(2024) 粤 0106 执 20269 号	广州富力地 产股份有限 公司	268,058.00	广州市天河 区人民法院	2024-09-11	2024-12-27

18	(2024) 粤 0106 执 19373 号	广州富力地 产股份有限 公司	3,132,024.58	广州市天河 区人民法院	2024-09-05	2024-12-27
19	(2024) 粤 0106 执 18568 号	广州富力地 产股份有限 公司	61,910.00	广州市天河 区人民法院	2024-09-02	2024-12-27
20	(2024) 粤 0106 执 18570 号	广州富力地 产股份有限 公司	47,874.26	广州市天河 区人民法院	2024-09-02	2024-12-27
21	(2024) 粤 0106 执 20258 号	广州富力地 产股份有限 公司	451,689.78	广州市天河 区人民法院	2024-09-11	2024-12-27
22	(2024) 粤 0106 执 9051 号	广州富力地 产股份有限 公司	2,278,543.42	广州市天河 区人民法院	2024-04-29	2024-12-27
23	(2024) 内 0104 执 2664 号	广州富力地 产股份有限 公司	61,762,365.7 6	呼和浩特市 玉泉区人民 法院	2024-08-09	2024-12-23
24	(2023) 粤 0104 执 29172 号	广州富力地 产股份有限 公司	176,900.00	广州市越秀 区人民法院	2023-11-09	2024-12-17
25	(2023) 粤 01 执 6545 号	广州富力地 产股份有限 公司	-	广州市中级 人民法院	2023-09-14	2024-02-29

发行人报告期内有部分新增失信被执行事项已于 2024 年解决被移出失信被执行人名单，具体信息如下：

序号	案号	失信被执行人	涉案金额 (元)	执行法院	立案时间	发布时间
1	(2024) 粤 0106 执 6251 号	广州富力地 产股份有限 公司	598,378.71	广州市天河 区人民法院	2024-03-19	2024-09-06

2	(2023) 豫 0108 执 恢 1033 号	广州富力地 产股份有限 公司	150,700.00	郑州市惠济 区人民法院	2023-11-13	2024-01-26
3	(2023) 粤 0106 执 24083 号	广州富力地 产股份有限 公司	1,459,700.75	广州市天河 区人民法院	2023-11-01	2024-02-28
4	(2023) 粤 0106 执 24084 号	广州富力地 产股份有限 公司	1,008,491.54	广州市天河 区人民法院	2023-11-01	2024-02-28
5	(2023) 粤 0605 执 20758 号	广州富力地 产股份有限 公司	59,434.29	佛山市南海 区人民法院	2023-07-24	2024-02-07
6	(2023) 粤 0106 执 16322 号	广州富力地 产股份有限 公司	33,647.40	广州市天河 区人民法院	2023-07-18	2024-07-22
7	(2023) 粤 0106 执 12067 号	广州富力地 产股份有限 公司	308,241.10	广州市天河 区人民法院	2023-05-30	2024-06-25

六、发行人境内外债务重组进展情况及风险提示

发行人于 2024 年 12 月 19 日在上交所披露了拟对境外美元债实施债务重组的公告，其后分别于 2025 年 1 月 24 日、2025 年 3 月 4 日、2025 年 4 月 2 日及 2025 年 5 月 19 日披露了境外美元债债务重组工作的进展，根据发行人于 2025 年 5 月 19 日所披露公告，目前境外美元债重组仍在投票阶段，为便于债权人考虑重组方案及完成加入重组支持协议的流程，交易公司已将截止加入日期修改为伦敦时间 2025 年 7 月 31 日下午 4 时。

根据 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 2025 年第一次债券持有人会议决议约定，发行人将前述债券应于 2025 年 3 月 16 日及 2025 年 6 月 16 日支付的债券本息宽限至 2025 年 9 月 16 日，同时在宽限期内发行人将与本期债券持有人就可行的债务重组方案进行协商，并于宽限期内与本期债券持有人就债务重组方案达成一致意见。截至本年度受托管理事务报告出具日，发行人正在推进上述债务重组工作，受托管理人 also 通过现场及非现场方式持续督促发行人落实上述持有人会议决议的各项要求。

受托管理人提示投资者关注发行人上述境内外债务重组可能带来的各项投资风险，并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，履行债券受托管理人职责。受托管理人将根据《公司债券受托管理人执业行为准则》《受托管理协议》《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。

（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（2024年度）》之盖章页）

债券受托管理人：招商证券股份有限公司



2025年06月27日