

债券代码：175505.SH

债券简称：H20 方圆 1

太平洋证券股份有限公司
关于广州市方圆房地产发展有限公司涉及重大事项的
临时受托管理事务报告

受托管理人



（住所：云南省昆明市北京路 926 号同德广场写字楼 31 楼）

二〇二五年七月

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》《债券受托管理协议》及其它相关信息披露文件以及广州市方圆房地产发展有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人太平洋证券股份有限公司（以下简称“太平洋证券”或“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作出独立判断。

太平洋证券作为“H20方圆1”的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》《募集说明书》《债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》等的规定及约定，现就本期债券重大事项向投资者提示如下：

根据发行人《广州市方圆房地产发展有限公司涉及重大事项的公告》显示：

“

一、公司涉及重大诉讼的基本情况

2025年6月24日，广州市方圆房地产发展有限公司（以下简称“公司”）及下属公司广州市辉瑾房地产发展有限公司、广州市辉瑾房地产发展有限公司南沙分公司（以下简称“辉瑾及分公司”）收到广州市南沙区人民法院送达文件，获悉广州市南沙区黄阁镇莲溪经济联合社（以下简称“莲溪联合社”）以土地租赁合同纠纷为由起诉公司、辉瑾及分公司，案号为（2025）粤0115民初10941号。

莲溪联合社的诉讼请求为：

1、判令解除《黄阁镇莲溪经济联合社货币加物业项目回购商业物业租赁合同》；

2、三被告向原告支付拖欠的租金，自2023年12月起暂计至2025年3月，共计人民币19,836,006元。

3、三被告向原告支付逾期付款违约金，暂计算至2025年3月24日，共计人民币4,877,618.21元。

4、判令《黄阁镇莲溪经济联合社货币加物业项目回购商业物业

租赁合同》的租赁保证金人民币 40,000,000 元（大写肆仟万元）归原告所有。

5、判令三被告按照《南沙区黄阁镇莲溪经济联合社村留用地项目合作开发合同》向原告支付违约金人民币 100,000,000 元（大写壹亿元）。

6、判令三被告向原告交还涉案物业。

7、判令三被告承担本案的诉讼费。

该案尚在一审答辩期，本次诉讼会对公司、辉瑾及分公司的经营状况及整体偿债能力产生一定的不利影响，公司将及时对该诉讼事项的进展情况进行披露。

二、公司对外担保的展期情况

近日，某金融机构与广州市方圆商业物业经营有限公司（以下简称“广州商经”）、发行人及各担保方签署《借款续期协议》，对原借款合同项下的借款本金余额 43,996.99 万元进行续期，续期后的借款到期日为 2026 年 12 月 6 日。

上述借款的成功展期将极大的缓解公司、广州商经等流动性阶段性紧张情况，对公司、广州商经等经营产生积极影响。

三、公司及法定代表人、董事、高级管理人员被限制高消费情况

近期，公司及法定代表人、董事、高级管理人员方壮鑫新增被限制高消费情况如下：

序号	案号	限消令对象	执行法院	限制内容
----	----	-------	------	------

1	(2025) 粤 1971 执 19425 号	东莞市智乐城市更新投资有限公司、东莞市方乐城市更新投资有限公司及方壮鑫	广东省 东莞市 第一人民 法院	不得实施以下高消费及非生活和工作必需的消费行为：（一）乘坐交通工具时，选择飞机、列车软卧、轮船二等以上舱位；（二）在星级以上宾馆、酒店、夜总会、高尔夫球场等场所进行高消费；（三）购买不动产或者新建、扩建、高档装修房屋；（四）租赁高档写字楼、宾馆、公寓等场所办公；（五）购买非经营必需车辆；（六）旅游、度假；（七）子女就读高收费私立学校；（八）支付高额保费购买保险理财产品；（九）乘坐 G 字头动车组列车全部座位、其他动车组列车一等以上座位等其他非生活和工作必需的消费行为。
2	(2025) 粤 0117 执 692 号	广州市方圆房地产发展有限公司及方壮鑫	广东省 广州市 从化区 人民法 院	

上述情况将对公司产生一定的影响，公司将根据事件进展情况，严格按照法律法规的规定和要求履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

”

太平洋证券作为本次债券受托管理人，提醒投资者注意相关事项并关注相关风险。太平洋证券后续将密切关注发行人对公司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《公司债受托管理人执业行为准则》《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

（以下无正文）

（本页无正文，为《太平洋证券股份有限公司关于广州市方圆房地产发展有限公司涉及重大事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）



太平洋证券股份有限公司

2025年7月2日