



广州富力地产股份有限公司

Guangzhou R&F Properties Co.,Ltd.

广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼

广州富力地产股份有限公司

公开发行公司债券受托管理事务报告

(2019 年度)

债券受托管理人



二零二零年六月

重要声明

招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《广州富力地产股份有限公司2019年年度报告》（以下简称“2019年年度报告”）等相关公开信息披露文件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作出独立判断，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。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，招商证券不承担任何责任。

目 录

第一章 已公开发行公司债券概况	3
第二章 发行人 2019 年度经营和财务状况	17
第三章 已公开发行公司债券募集资金使用情况	29
第四章 债券持有人会议召开的情况	31
第五章 已公开发行公司债券本息偿付情况	33
第六章 已公开发行公司债券跟踪评级情况	36
第七章 发行人董事会秘书及证券事务代表变动情况	36
第八章 公司债券受托管理人履职情况	37
第九章 其他事项.....	37

第一章 已公开发行公司债券概况

截至广州富力地产股份有限公司（简称“发行人”、“公司”）2019年年度报告出具日，公司已公开发行公司债券相关情况如下：

一、2015年广州富力地产股份有限公司公司债券

（一）核准文件和核准规模：本期债券于2015年6月19日经中国证监会证监许可[2015]1322号文核准批复，规模为不超过65亿元。

（二）债券简称及代码：本期债券简称为“15富力债”，代码为“122395.SH”。

（三）发行主体：广州富力地产股份有限公司

（四）发行规模、期限与利率：本期债券的发行总规模为65亿元，期限为5年期，含3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为4.95%（2018年7月13日起票面利率调整为7.00%）。

（五）还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年计息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券的起息日为2015年7月13日，债券存续期间，自2016年起每年7月13日为上一个计息年度的付息日（遇节假日或休息日顺延，下同）。

本期债券本息支付按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

（六）担保方式：本期债券无担保。

（七）发行时信用级别：经联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）综合评定，发行人的主体信用等级为AA+级，本期债券的信用等级为AA+级。

（八）债券受托管理人：本期债券的受托管理人为招商证券股份有限公司。

（九）募集资金用途：本期债券发行募集资金用于偿还银行贷款。

（十）交易场所：上海证券交易所

二、广州富力地产股份有限公司2016公司债券（第一期）

（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）债券简称及代码：本期债券简称为“16富力01”，代码为“136140.SH”。

（三）发行主体：广州富力地产股份有限公司

（四）发行规模、期限与利率：本期债券的发行总规模为60亿元，期限为5年期，含第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为3.95%。

（五）还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券的起息日为2016年1月11日，债券存续期间，自2017年

起每年1月11日为上一个计息年度的付息日（遇节假日或休息日顺延，下同）。

本期债券本息支付按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

（六）担保方式：本期债券无担保。

（七）发行时信用评级：经联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）综合评定，发行人的主体信用等级为AA+级，本期债券的信用等级为AA+级。

（八）债券受托管理人：本期债券的受托管理人为招商证券股份有限公司。

（九）募集资金用途：本期债券发行募集资金用于偿还金融机构借款及补充营运资金。

（十）交易场所：上海证券交易所

三、广州富力地产股份有限公司2016公司债券（第二期）

（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）债券简称及代码：本期债券简称为“16富力03”，代码为“136188.SH”。

（三）发行主体：广州富力地产股份有限公司

（四）发行规模、期限与利率：本期债券的发行总规模为36亿元，期限为5年期，含第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选

择权，票面利率为3.95%。

（五）还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券的起息日为2016年1月22日，债券存续期间，自2017年起每年1月22日为上一个计息年度的付息日（遇节假日或休息日顺延，下同）。

本期债券本息支付按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

（六）担保方式：本期债券无担保。

（七）发行时信用级别：经联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）综合评定，发行人的主体信用等级为AA+级，本期债券的信用等级为AA+级。

（八）债券受托管理人：本期债券的受托管理人为招商证券股份有限公司。

（九）募集资金用途：本期债券发行募集资金用于偿还金融机构借款及补充营运资金。

（十）交易场所：上海证券交易所

四、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）债券简称及代码：本期债券简称为“16富力04”，代码为“136360.SH”。

（三）发行主体：广州富力地产股份有限公司

（四）发行规模、期限与利率：本期债券的发行总规模为19.5亿元，期限为6年期，含第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为3.48%。

（五）还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券的起息日为2016年4月7日，债券存续期间，自2017年起每年4月7日为上一个计息年度的付息日（遇节假日或休息日顺延，下同）。

本期债券本息支付按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

（六）担保方式：本期债券无担保。

（七）发行时信用级别：经联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）综合评定，发行人的主体信用等级为AAA级，本期债券的信用等级为AAA级。

（八）债券受托管理人：本期债券的受托管理人为招商证券股份有限公司。

（九）募集资金用途：本期债券发行募集资金用于偿还金融机构

借款及补充营运资金。

（十）交易场所：上海证券交易所

五、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）债券简称及代码：本期债券简称为“16富力05”，代码为“136361.SH”。

（三）发行主体：广州富力地产股份有限公司

（四）发行规模、期限与利率：本期债券的发行总规模为9.5亿元，期限为7年期，含第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为3.95%。

（五）还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券的起息日为2016年4月7日，债券存续期间，自2017年起每年4月7日为上一个计息年度的付息日（遇节假日或休息日顺延，下同）。

本期债券本息支付按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

（六）担保方式：本期债券无担保。

（七）发行时信用级别：经联合信用评级有限公司（以下简称“联

合评级”）综合评定，发行人的主体信用等级为AAA级，本期债券的信用等级为AAA级。

（八）债券受托管理人：本期债券的受托管理人为招商证券股份有限公司。

（九）募集资金用途：本期债券发行募集资金用于偿还金融机构借款及补充营运资金。

（十）交易场所：上海证券交易所

六、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）债券简称及代码：本期债券简称为“18富力08”，代码为“155061.SH”。

（三）发行主体：广州富力地产股份有限公司

（四）发行规模、期限与利率：本期债券的发行总规模为40亿元，期限为4年期，含第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为6.58%。

（五）还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券的起息日为2018年12月4日，债券存续期间，自2019年起每年12月4日为上一个计息年度的付息日（遇节假日或休息日顺延，下同）。

本期债券本息支付按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

（六）担保方式：本期债券无担保。

（七）发行时信用评级：经联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）综合评定，发行人的主体信用等级为AAA级，本期债券的信用等级为AAA级。

（八）债券受托管理人：本期债券的受托管理人为招商证券股份有限公司。

（九）募集资金用途：本期债券发行募集资金扣除发行费用后，拟用于偿付以下公司已发行公司债券于2019年内的到期回售部分，具体情况如下：

单位：万元

债券名称	债券简称	发行金额	利率	回售日
广州富力地产股份有限公司 2016 公司债券（第一期）	16 富力 01	600,000.00	3.95%	2019/1/11
广州富力地产股份有限公司 2016 公司债券（第二期）	16 富力 03	360,000.00	3.95%	2019/1/22
合计	-	960,000.00	-	-

在本次公司债券募集资金到位之前，公司可根据实际情况，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则，以自筹资金偿付募集说明书中约定的募集资金投向项目所需款项，并在募集资金到位后予以置换。

在上述拟使用募集资金偿付的公司债券到期回售前，为提高资金使用效率、降低财务费用，在保证不影响募集资金投向项目正常使用的前提下，公司可根据实际情况，将部分闲置募集资金用于暂时补充流动资金。

（十）交易场所：上海证券交易所

七、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）债券简称及代码：本期债券简称为“18富力10”，代码为“155106.SH”。

（三）发行主体：广州富力地产股份有限公司

（四）发行规模、期限与利率：本期债券的发行总规模为70.2亿元，期限为4年期，含第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为7.00%。

（五）还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券的起息日为2019年1月3日，债券存续期间，自2020年起每年1月3日为上一个计息年度的付息日（遇节假日或休息日顺延，下

同)。

本期债券本息支付按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

(六) 担保方式：本期债券无担保。

(七) 发行时信用级别：经联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）综合评定，发行人的主体信用等级为AAA级，本期债券的信用等级为AAA级。

(八) 债券受托管理人：本期债券的受托管理人为招商证券股份有限公司。

(九) 募集资金用途：本期债券发行募集资金扣除发行费用后，拟用于偿付以下公司已发行公司债券于2019年内的到期回售部分，具体情况如下：

单位：万元

债券名称	债券简称	发行金额	利率	回售日
广州富力地产股份有限公司公开发行 2016 公司债券（第一期）	16 富力 01	600,000.00	3.95%	2019/1/11
广州富力地产股份有限公司公开发行 2016 公司债券（第二期）	16 富力 03	360,000.00	3.95%	2019/1/22
广州富力地产股份有限公司公开发行 2016 公司债券（第三期）品种一	16 富力 04	195,000.00	3.48%	2019/4/8
广州富力地产股份有限公司非公开 2016 公司债券（第一期）	16 富力 06	460,000.00	5.20%	2019/5/16
合计	-	1,615,000.00	-	-

在本次公司债券募集资金到位之前，公司可根据实际情况，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则，以自筹资金

偿付募集说明书中约定的募集资金投向项目所需款项，并在募集资金到位后予以置换。

（十）交易场所：上海证券交易所

八、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

（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）债券简称及代码：本期债券简称为“19富力01”，代码为“155404.SH”。

（三）发行主体：广州富力地产股份有限公司

（四）发行规模、期限与利率：本期债券的发行总规模为15.8亿元，期限为4年期，含第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为5.60%。

（五）还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券的起息日为2019年5月9日，债券存续期间，自2020年起每年5月9日为上一个计息年度的付息日（遇节假日或休息日顺延，下同）。

本期债券本息支付按照登记机构的有关规定统计债券持有人名

单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

（六）担保方式：本期债券无担保。

（七）发行时信用级别：经联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）综合评定，发行人的主体信用等级为AAA级，本期债券的信用等级为AAA级。

（八）债券受托管理人：本期债券的受托管理人为招商证券股份有限公司。

（九）募集资金用途：本期债券发行募集资金扣除发行费用后，拟用于偿付以下公司已发行公司债券于2019年内的到期回售部分，具体情况如下：

单位：万元

债券名称	债券简称	本金	利息	本息合计	回售日
广州富力地产股份有限公司非公开发行2018年公司债券（第一期）品种一	18富力01	100,000.00	6,800.00	106,800.00	2019/6/3
广州富力地产股份有限公司非公开发行2018年公司债券（第二期）品种一	18富力04	50,000.00	3,650.00	53,650.00	2019/6/27
广州富力地产股份有限公司非公开发行2018年公司债券（第三期）品种一	18富力06	120,000.00	8,760.00	128,760.00	2019/9/18
合计	-	270,000.00	19,210.00	289,210.00	-

在本次公司债券募集资金到位之前，公司可根据实际情况，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则，以自筹资金偿付募集说明书中约定的募集资金投向项目所需款项，并在募集资金到位后予以置换。若行权回售、到期时间或付息时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本息后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公

司债券，或用于偿还其他债务。若发行人将募集资金用于偿还其他债务，发行人承诺偿还其它债务不会新增公司债余额。

（十）交易场所：上海证券交易所

九、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）债券简称及代码：本期债券简称为“19富力02”，代码为“155405.SH”。

（三）发行主体：广州富力地产股份有限公司

（四）发行规模、期限与利率：本期债券的发行总规模为4亿元，期限为5年期，含第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为6.48%。

（五）还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券的起息日为2019年5月9日，债券存续期间，自2020年起每年5月9日为上一个计息年度的付息日（遇节假日或休息日顺延，下同）。

本期债券本息支付按照登记机构的有关规定统计债券持有人名

单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

（六）担保方式：本期债券无担保。

（七）发行时信用级别：经联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）综合评定，发行人的主体信用等级为AAA级，本期债券的信用等级为AAA级。

（八）债券受托管理人：本期债券的受托管理人为招商证券股份有限公司。

（九）募集资金用途：本期债券发行募集资金扣除发行费用后，拟用于偿付以下公司已发行公司债券于2019年内的到期回售部分，具体情况如下：

单位：万元

债券名称	债券简称	本金	利息	本息合计	回售日
广州富力地产股份有限公司非公开发行2018年公司债券（第一期）品种一	18富力01	100,000.00	6,800.00	106,800.00	2019/6/3
广州富力地产股份有限公司非公开发行2018年公司债券（第二期）品种一	18富力04	50,000.00	3,650.00	53,650.00	2019/6/27
广州富力地产股份有限公司非公开发行2018年公司债券（第三期）品种一	18富力06	120,000.00	8,760.00	128,760.00	2019/9/18
合计	-	270,000.00	19,210.00	289,210.00	-

在本次公司债券募集资金到位之前，公司可根据实际情况，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则，以自筹资金偿付募集说明书中约定的募集资金投向项目所需款项，并在募集资金到位后予以置换。若行权回售、到期时间或付息时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本息后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公

司债券，或用于偿还其他债务。若发行人将募集资金用于偿还其他债务，发行人承诺偿还其它债务不会新增公司债余额。

（十）交易场所：上海证券交易所

第二章 发行人 2019 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

（一）发行人概况

公司名称：（中文）广州富力地产股份有限公司

（英文）Guangzhou R&F Properties Co.,Ltd.

公司简称：（中文）富力地产

（英文）R&F Properties

法定代表人：李思廉

设立日期：1994 年 8 月 31 日

注册资本：805,591,836 元

实缴资本：805,591,836 元

主营业务：房地产开发与销售、出租及物业管理

H 股上市地点：香港联交所

H 股股票简称：富力地产

H 股股票代码：02777.HK

住所：广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼

邮政编码：510623

信息披露事务负责人及联系方式：

联系人：胡杰、李文昌

电话：+86-20-38882777

传真：+86-20-38332777

所属行业：房地产

经营范围：房地产业

组织机构代码：19054827-9

电话：+86-20-38882777

传真：+86-20-38332777

法定信息披露媒体：上海证券交易所网站 www.sse.com.cn、香港联交所网站 www.hkex.com.hk 及公司网站 www.rfchina.com

（二）发行人设立、上市及历次股本变化情况

1、公司设立及上市情况

公司的前身是广州天力房地产开发公司（以下简称“天力房地产”），该公司是 1994 年 8 月 31 日由李思廉、张力以现金出资、以

挂靠方式成立的集体企业，公司注册资本 1,000 万元，挂靠单位为广州富力实业发展总公司。

2000 年 8 月 15 日，广州富力实业发展总公司出具《关于广州天力房地产开发公司改制及资产所属界定的批复》，批准天力房地产改制为有限责任公司，并确认天力房地产为李思廉和张力所有。2000 年 8 月 18 日，天力房地产在广州市工商行政管理局办理了股东变更和企业性质变更登记手续，注册登记为有限责任公司，名称变更为广州天力房地产开发有限公司（以下简称“天力有限公司”），注册资本 1,000 万元，李思廉和张力各占 50%。以上产权关系和转制情况经广州市人民政府办公厅于 2005 年 3 月 28 日出具的《关于同意确认广州富力地产股份有限公司产权的复函》（穗府办函【2005】55 号）、广东省人民政府办公厅于 2007 年 9 月 3 日出具的《关于确认广州富力地产股份有限公司产权的复函》（粤办函【2007】461 号）确认。

2001 年 6 月 27 日，经天力有限公司股东会决议，同意以原股东转让部分股权的形式吸收三名新股东。其中，张力转让其在天力有限公司中的 1.5614% 的股权予吕劲，转让金额为 800 万元；李思廉分别转让其在天力有限公司中的 0.3904%、0.5855% 和 0.5855% 的股权予吕劲、周耀南和朱玲，转让金额分别为 200 万元、300 万元和 300 万元。同时，全体股东同意以天力有限公司 2001 年 5 月 31 日为审计基准日经审计的部分盈余公积 7,285.34 万元以及未分配利润 42,700.26 万元转增注册资本，本次增资后天力有限公司的注册资本为 50,985.60 万元。本次股权转让及增资后天力有限公司的股东及股权比例为：

股东名称	出资额(元)	股权比例
李思廉	246,967,108.40	48.4386%
张力	246,967,108.40	48.4386%
吕劲	9,951,369.40	1.9518%
周耀南	2,985,206.90	0.5855%
朱玲	2,985,206.90	0.5855%
总计	509,856,000	100%

经广州市人民政府办公厅以穗府办函【2001】116号《关于同意设立广州富力地产股份有限公司的复函》批准，天力有限公司于2001年11月16日整体变更为股份有限公司，并更名为广州富力地产股份有限公司，以经审计的截至2001年7月31日的净资产55,177.7236万元按1:1的比例折算为公司总股本55,177.7236万元，公司股份数量55,177.7236万股，每股面值1.00元。公司整体变更后的股本结构为：

股东名称	股份数量（股）	股权比例
李思廉	267,273,168	48.4386%
张力	267,273,168	48.4386%
吕劲	10,769,588	1.9518%
周耀南	3,230,656	0.5855%
朱玲	3,230,656	0.5855%
总计	551,777,236	100%

经公司于2004年9月13日召开的2004年临时股东大会审议通过，并经广东省人民政府于2004年9月6日出具的《关于同意广州富力地产股份有限公司到香港主板公开发行股票》（粤府函【2004】283号）以及中国证监会于2005年5月8日出具的《关于同意广州富力地产股份有限公司发行境外上市外资股的批复》（证监

国合字【2005】15 号）批准，公司于 2005 年 7 月 13 日在香港联交所主板市场以每股 10.8 港元的价格公开发行 211,514,600 股 H 股，本次发行后公司总股本为 763,291,836 股。公司于 2005 年 7 月 14 日在香港联交所主板上市，H 股股票简称“富力地产”，股票代码 HK.2777。本次发行后公司股本结构如下：

股份类别	股份数量(股)	股权比例
内资股	551,777,236	72.29%
其中：发起人股	551,777,236	72.29%
李思廉	267,273,168	35.02%
张力	267,273,168	35.02%
吕劲	10,769,588	1.41%
周耀南	3,230,656	0.42%
朱玲	3,230,656	0.42%
H 股	211,514,600	27.71%
总计	763,291,836	100%

2、公司 H 股上市以来股本变化情况

（1）增发 H 股

根据公司 2006 年 6 月 27 日股东大会决议、2006 年股东大会的授权，并经中国证监会于 2006 年 9 月 16 日出具的《关于同意广州富力地产股份有限公司增发境外上市外资股的批复》（证监国合字【2006】20 号）批准，公司获准将每股面值人民币 1 元的股份拆分为 4 股，拆分后每股面值为人民币 0.25 元；公司以拆分后的股份按每股 9.55 港元的价格增发 169,200,000 股 H 股。公司于 2006 年 10 月 3 日完成增发，拆股、增发后公司的股份总数为 3,222,367,344 股。实施本次拆股、增发后的公司股本结构如下：

股份类别	股份数量（股）	股权比例
内资股	2,207,108,944	68.49%
其中：发起人股	2,207,108,944	68.49%
李思廉	1,069,092,672	33.18%
张力	1,069,092,672	33.18%
吕劲	43,078,352	1.34%
周耀南	12,922,624	0.40%
朱玲	12,922,624	0.40%
H 股	1,015,258,400	31.51%
总计	3,222,367,344	100%

（2）2007 年 7 月股权转让

2007 年 6 月 14 日，李思廉、张力、吕劲分别与陈量暖、张小林、周耀南、张量、廖冬芬和朱玲签署股权转让协议，李思廉将其持有的公司股份中的 1,000 万股、400 万股和 1,000 万股分别转让给陈量暖、张小林和周耀南；张力将其持有的公司股份中的 1,000 万股、400 万股、2,000 万股、2,000 万股和 1,000 万股分别转让给陈量暖、张小林、张量、廖冬芬和朱玲；吕劲将其持有的公司股份中的 800 万股转让给张小林。2007 年 7 月 18 日，公司完成本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让后公司的股本结构如下：

股份类别	股份数量(股)	股权比例
内资股	2,207,108,944	68.4934%
其中：发起人股	2,131,108,944	66.1349%
李思廉	1,045,092,672	32.4324%
张力	1,005,092,672	31.1911%
吕劲	35,078,352	1.0886%
周耀南	22,922,624	0.7114%
朱玲	22,922,624	0.7114%
其他内资股	76,000,000	2.3585%

陈量暖	20,000,000	0.6207%
张量	20,000,000	0.6207%
廖冬芬	20,000,000	0.6207%
张小林	16,000,000	0.4965%
H 股	1,015,258,400	31.5066%
总计	3,222,367,344	100%

（三）发行人经营范围

公司经营范围为：房地产开发经营，房地产咨询服务，仓储服务，场地出租、生产、加工、批发：木门、铝合金窗、金属扣件、橱柜；装饰装修；酒店管理；酒店设施及酒店服务；餐饮、住宿；停车场经营；展览、场地设备出租；会议服务；康体、水疗；代销商品、附设备商场（限于零售）。

二、发行人 2019 年度经营情况

2019 年度公司实现营业收入 9,095,797.96 万元，同比上年度增长 18.06%，归属于母公司股东的净利润为 874,556.30 万元。

（一）协议销售

发行人 2019 年度协议销售额为人民币 1,381.9 亿元，较上年度增长 5.44%，协议销售建筑面积为 1,254.8 万平方米，较上年度增长 23.26%。协议销售均价为 1.10 万元/平方米，较上年略有降低。

（二）项目储备

2019 年度，发行人新开工面积为 1,332 万平方米，竣工面积 1,122 万平方米；截至 2019 年末，发行人在建面积 3,234 万平方米，土地

储备总可售面积为 5,780 万平方米。

（三）主营业务收入及主营业务成本分析

1、主营业务收入构成及变动分析

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房地产开发与销售	7,968,921.68	87.75	6,638,849.28	86.37
商业物业租赁	121,311.86	1.34	110,131.34	1.43
酒店服务	702,245.19	7.73	702,775.17	9.14
其他服务业	288,918.25	3.18	234,357.85	3.05
合计	9,081,396.98	100.00	7,686,113.65	100.00

报告期内，房地产开发与销售收入占主营业务收入的比重分别为 86.37% 和 87.75%，可见，公司的主营业务收入主要由房地产开发与销售贡献。

2、主营业务成本构成情况

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房地产开发与销售	5,125,529.35	85.42	3,893,048.99	81.54
商业物业租赁	-	-	-	-
酒店服务	552,607.66	9.21	569,167.07	11.92
其他服务业	322,459.37	5.37	312,491.08	6.54
合计	6,000,596.37	100.00	4,774,707.14	100.00

报告期内，房地产开发与销售成本占主营业务成本的比重分别为 81.54% 和 85.42%，为公司的主营业务成本的主要来源。因公司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。报告期内，公司主营业务成本的变动趋势与主营业务收入保持一致。

3、主营业务毛利贡献情况

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房地产开发与销售	2,843,392.33	92.29	2,745,800.30	94.31
商业物业租赁	121,311.86	3.94	110,131.34	3.78
酒店服务	149,637.54	4.86	133,608.10	4.59
其他服务业	-33,541.12	-1.09	-78,133.22	-2.68
合计	3,080,800.60	100.00	2,911,406.51	100.00

报告期内，公司毛利额主要由房地产开发与销售贡献，其毛利额占主营业务毛利额的比重分别为 94.31% 和 92.29%。

为了提供可靠的现金流，以抗衡经济周期的起落，公司出于战略性考虑，适当开展商业物业租赁业务和酒店服务业务。报告期内，公司商业物业租赁业务和酒店服务业务毛利额合计分别为 243,739.44 万元及 270,949.39 万元，占主营业务毛利额的比重分别为 8.37% 及 8.79%。

4、主营业务毛利率变动分析

报告期内，公司主营业务毛利率及变动情况如下：

项目	2019 年度	2018 年度
主营业务毛利率	33.92%	37.88%
其中：房地产开发与销售	35.68%	41.36%
商业物业租赁	100.00%	100.00%
酒店服务	21.31%	19.01%
其他服务	-11.61%	-33.34%

（1）房地产开发与销售

房地产开发与销售业务收入是公司营业收入的主要来源，因此公司主营业务毛利率的变动主要受房地产销售业务毛利率变动的的影响。报告期内公司房地产开发与销售毛利率分别为 41.36% 和 35.68%，维持在相对较高水平，主要系：

①公司已形成以开发大规模、高性价比的中高档住宅项目为主，同时战略性涉足写字楼、酒店、商场、服务公寓等类型商业房地产的发展战略。公司当前产品主要针对中高端优质客户及商业客户，从而使公司获得较高的毛利空间。

②公司每年根据资金情况积极储备足够未来3至5年之用的土地，保证每年有足够项目运作。这些土地储备使公司项目开发具有一定成本优势，是支撑公司近年来毛利率水平较高的基础。

③经过多年的经营，公司的“富力”品牌已经成为国内知名的房地产品牌。良好的品牌形象加快了公司的产品销售速度、提升了产品附加值，有效提高了公司的盈利能力。

2019 年度，公司房地产开发及销售业务毛利率为 35.68%，较 2018 年降低 5.68 个百分点，一方面原因系当期结转的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，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当期收入规模及占比下降所致。

（2）商业物业租赁

报告期内，公司商业物业租赁业务的毛利率均为 100%，主要是由于公司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，公司商业物业租赁业务在主营业务收入中占比较低，对公司综合毛利率影响不大。

（3）酒店服务

报告期内，公司酒店服务业务的毛利率分别为 19.01% 和 21.31%，较为稳定。近年来，公司积极拓展业务多元化，战略性布局酒店经营业务，在自建酒店物业的同时通过收购新增 71 家优质酒店项目，实现收入规模的快速增长。受益于良好的经营管理与品牌效应，公司酒店服务毛利率在业务拓展中稳定在较高水平。

（4）其他服务业

报告期内，公司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，主要系足球俱乐部业务毛利率的波动所致。

三、发行人 2019 年度财务情况

根据发行人 2019 年年度报告，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人总资产达 4,272.86 亿元，较上年末增加 611.33 亿元，增幅为 16.70%；净资产为 797.69 亿元，较上年末增加 99.39 亿元，增幅为 14.23%，其中归属于母公司所有者权益合计为 773.28 亿元，较上年末增加 91.08 亿元，增幅为 13.35%。公司 2019 年实现营业收入 909.58 亿元，较上年度增加 139.17 亿元，增幅为 18.06%；实现扣除非经常性损益

后归属于母公司所有者的净利润 80.21 亿元，较上年度略有增长。

2019 年度公司主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	增减率
资产总计	4,272.86	3,661.53	16.70%
负债合计	3,475.17	2,963.23	17.28%
所有者权益合计	797.69	698.3	14.23%
归属于母公司所有者 权益合计	773.28	682.2	13.35%

2、合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2019 年度	2018 年度	增减率
营业收入	909.58	770.41	18.06%
营业利润	129.93	114.79	13.19%
利润总额	129.56	120.81	7.24%
净利润	91.67	87.29	5.02%
归属于母公司所有者 的净利润	87.46	84.05	4.05%
扣除非经常性损益后 归属于母公司所有者 的净利润	80.21	73.88	8.56%

3、合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-136.32	2.07
投资活动产生的现金流量净额	-33.37	-57.96
筹资活动产生的现金流量净额	199.61	56.99

第三章 已公开发行公司债券募集资金使用情况

一、15富力债

2015年广州富力地产股份有限公司公司债券的募集资金总额为65亿元，根据募集说明书约定，扣除发行费用后全部用于偿还银行贷款。

报告期内，本期债券的募集资金使用情况与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。截至2019年12月31日，募集资金已全部使用完毕。

二、16富力01、16富力03、16富力04、16富力05

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。

报告期内，以上各期债券的募集资金使用情况与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。截至2019年12月31日，募集资金已全部使用完毕。

三、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）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12月31日，本期债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作规范。

四、18富力10

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12月31日，本期债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作规范。

五、19富力01、19富力02

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12月31日，本期债券募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作规范。

第四章 债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人针对已公开发行的公司债券共召开了两次债券持有人会议，具体情况如下：

一、“18富力08”2019年第一次债券持有人会议

2019年6月26日，招商证券作为受托管理人召集了“18富力08”2019年第一次债券持有人会议。会议以通讯方式召开，记名方式进行投票表决。

“18富力08”债券总张数为4,000万张，参加广州富力地产股份有限公司“18富力08”2019年第一次债券持有人会议的债券持有人及代理人共计56名，代表有表决权的本期债券3,211.48万张，占有表决权债券总张数的80.29%。此外，本期公司债券的发行人代表、债券受托管理人代表及见证律师也出席了本次债券持有人会议。

本次债券持有人会议按照会议议程审议了《关于广州富力地产股份有限公司“18富力08”2019年第一次债券持有人会议召开时间的议案》，并采用记名投票的方式进行了表决，表决结果如下：

同意票3,161.48万张，代表的有效表决权数额占本期未偿还债券本金总额的79.04%；反对票50万张，代表的有效表决权数额占本期未偿还债券本金总额的1.25%；弃权票0张，代表的有效表决权数额占本期未偿还债券本金总额的0%。

本次债券持有人会议按照会议议程审议了《关于修改“18富力08”债券募集资金用途的议案》，并采用记名投票的方式进行了表决，表

决结果如下：

同意票3,071.48万张，代表的有效表决权数额占本期未偿还债券本金总额的76.79%；反对票140万张，代表的有效表决权数额占本期未偿还债券本金总额的3.5%；弃权票0张，代表的有效表决权数额占本期未偿还债券本金总额的0%。

本次会议的表决程序符合《债券持有人会议规则》和《募集说明书》的相关规定，所审议议案经持有本期债券表决权总数过半数未偿还债券总额的债券持有人或其代理人同意，获得通过，表决结果合法、有效。

二、“18富力10”2019年第一次债券持有人会议

2019年6月26日，招商证券作为受托管理人召集了“18富力10”2019年第一次债券持有人会议。会议以通讯方式召开，记名方式进行投票表决。

“18富力10”债券总张数为7,020万张，参加广州富力地产股份有限公司“18富力10”2019年第一次债券持有人会议的债券持有人及代理人共计80名，代表有表决权的本期债券4,728.56万张，占有表决权债券总张数的67.36%。此外，本期公司债券的发行人代表、债券受托管理人代表及见证律师也出席了本次债券持有人会议。

本次债券持有人会议按照会议议程审议了《关于广州富力地产股份有限公司“18富力10”2019年第一次债券持有人会议召开时间的议案》，并采用记名投票的方式进行了表决，表决结果如下：

同意票4,728.56万张，代表的有效表决权数额占本期未偿还债券

本金总额的67.36%；反对票0张，代表的有效表决权数额占本期未偿还债券本金总额的0%；弃权票0张，代表的有效表决权数额占本期未偿还债券本金总额的0%。

本次债券持有人会议按照会议议程审议了《关于修改“18富力10”债券募集资金用途的议案》，并采用记名投票的方式进行了表决，表决结果如下：

同意票4,728.56万张，代表的有效表决权数额占本期未偿还债券本金总额的67.36%；反对票0张，代表的有效表决权数额占本期未偿还债券本金总额的0%；弃权票0张，代表的有效表决权数额占本期未偿还债券本金总额的0%。

本次会议的表决程序符合《债券持有人会议规则》和《募集说明书》的相关规定，所审议议案经持有本期债券表决权总数过半数未偿还债券总额的债券持有人或其代理人同意，获得通过，表决结果合法、有效。

第五章 已公开发行公司债券本息偿付情况

一、15富力债

本期债券的起息日为2015年7月13日，发行人于2019年7月13日支付了本期债券2018年7月13日至2019年7月12日的债券利息。

二、16富力01

根据本期债券募集说明书中设定的回售条款，债券持有人于回售登记期（2018年12月18日至2018年12月20日）内对其所持有的全部或部分“16富力01”登记回售，回售价格为债券面值（100元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16富力01”回售有效期登记数量为104万张，回售金额为10,400.00万元。2019年1月11日，发行人对本次有效登记回售的“16富力01”持有人实施回售；发行人对本次回售部分债券在2019年1月14日至2019年2月15日期间进行转售，转售金额为10,400.00万元，转售部分已完成全额非交易过户。

本期债券的起息日为2016年1月11日，发行人于2019年1月11日支付了本期债券2018年1月11日至2019年1月10日的债券利息。

三、16富力03

根据本期债券募集说明书中设定的回售条款，债券持有人于回售登记期（2018年12月25日至2018年12月27日）内对其所持有的全部或部分“16富力03”登记回售，回售价格为债券面值（100元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16富力03”回售有效期登记数量为7,280张，回售金额为728,000元。2019年1月22日，发行人对本次有效登记回售的“16富力03”持有人实施回售；发行人对本次回售部分债券在2019年1月23日至2019年2月26日期间进行转售，转售金额为72.80万元，转售部分已完成全额非交易过户。

本期债券的起息日为2016年1月22日，发行人于2019年1月22日支付了本期债券2018年1月22日至2019年1月21日的债券利息。

四、16富力04

根据本期债券募集说明书中设定的回售条款，债券持有人于回售登记期（2019年3月18日至2019年3月20日）内对其所持有的全部或部分“16富力04”登记回售，回售价格为债券面值（100元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16富力04”回售有效期登记数量为4,060,540张，回售金额为406,054,000元。2019年4月8日，发行人对本次有效登记回售的“16富力04”持有人实施回售；发行人对本次回售部分债券在2019年4月9日至2019年5月9日期间进行转售，转售金额为40,605.40万元，转售部分已完成全额非交易过户。

本期债券的起息日为2016年4月7日，发行人于2019年4月7日支付了本期债券2018年4月7日至2019年4月6日的债券利息。

五、16富力05

本期债券的起息日为2016年4月7日，发行人于2019年4月7日支付了本期债券2018年4月7日至2019年4月6日的债券利息。

六、18富力08

本期债券的起息日为2018年12月4日，发行人于2019年12月4日支付了本期债券2018年12月4日至2019年12月3日的债券利息。

七、18富力10

本期债券的起息日为2019年1月3日，报告期内不存在本息偿付情况。

八、19富力01、19富力02

以上各期债券均为2019年内发行，报告期内不存在本息偿付情况。

第六章 已公开发行公司债券跟踪评级情况

在已公开发行公司债券的存续期内，联合信用每年将对公司主体及各期债券进行一次跟踪评级。

联合信用评级有限公司对“15富力债”、“16富力01”、“16富力03”、“16富力04”、“16富力05”、“18富力08”、“18富力10”进行了跟踪信用评级，并于2019年5月24日出具了跟踪评级报告，结果显示：公司主体长期信用评级为AAA，评级展望为“稳定”，以上各期债券的信用等级均为AAA。

第七章 发行人董事会秘书及证券事务代表变动情况

发行人指定的负责处理与本次公司债券相关事务专人为胡杰、李文昌，2019年度上述人员未发生变动情况。

第八章 公司债券受托管理人履职情况

为维护本期债券全体债券持有人的权益，公司聘请了招商证券股份有限公司为本期债券的债券受托管理人，双方签署了受托管理协议。受托管理人对公司履行募集说明书及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

受托管理人在履行职责时无利益冲突情形发生。

第九章 其他事项

一、重大担保

（一）公司为购房客户提供担保的情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司为购买商品房的客户提供担保的情况如下：

公司及下属房地产经营子公司按照房地产经营惯例为商品房购房人提供按揭担保。截至 2019 年 12 月 31 日，公司提供的阶段性担保债务金额为 850.42 亿元。

阶段性担保指公司及控股子公司与按揭贷款银行签订协议，公司为购房人（借款人）在领取《房地产权证》、办妥房地产抵押登记、领取《房地产他项权证》交银行执管之日前提供担保，当借款人连续三个付款期限或累计六个付款期未按时偿还贷款本息时，公司无条件对借款人所购的房产作回购还贷处理。

阶段性担保中开发商承担的担保责任时间较短，在购房人取得所购住房的《房地产权证》等相关证件后，公司的担保责任也随之解除。由于公司的开发项目均履行了有关法定程序，购房人办理相关权属证照不存在法律障碍。根据往年的情况，公司不存在由于上述担保连带责任而发生重大损失的情形，因此上述担保事项将不会对公司财务状况造成重大影响。

（二）其他对外担保情况

截至2019年12月31日，公司对关联方的担保余额为44.54亿元，除对购房客户及关联方提供的担保外，公司没有对其他第三方的担保。

二、重大未决诉讼或仲裁事项

（一）重大诉讼

截至本报告出具日，发行人尚未了结的重大诉讼共4件，具体情况如下：

1、国兴环球土地整理开发有限公司（以下简称“国兴环球”）与富力（北京）地产开发有限公司（以下简称“富力北京”）合同纠纷案

国兴环球将富力北京作为被告，向河北省高级人民法院提起诉讼，请求法院判令富力北京支付土地整理费用并支付利息。一审审理中，富力北京向河北省高级人民法院提起反诉，反诉请求法院判令国

兴环球返还富力北京超额支付的款项并支付利息及违约金。河北省高级人民法院作出（2015）冀民一初字第25号《民事判决书》，认定相关合作协议无效，富力北京就代付的土地整理费用有权向合同相对方另行主张权利，判决富力北京应支付国兴环球145,329,032.5元及利息，并全额退回富力北京诉讼费6,709,758元。

富力北京和国兴环球均不服上述判决，向最高人民法院提起上诉，最高人民法院作出（2019）最高法民终993号《民事裁定书》，认为一审判决认定基本事实不清，程序错误，裁定撤销河北省高级人民法院（2015）冀民一初字第25号民事判决，发回河北省高级人民法院重审。

截至本报告出具日，上述案件为一审重审过程中，尚未审理终结。

2、广州天力建筑工程有限公司与重庆外建永畅建筑材料有限公司（以下简称“永畅建材”）合同纠纷案

永畅建材以天力建筑拖欠其混凝土货款为由，向重庆市第一中级人民法院提出诉讼请求：1）请求判令支付货款47,768,539.41元及资金占用损失22,766,361.94元（该损失自起计算至2016年9月13日止，自2016年9月14日起的资金占用损失以应付款项47,768,539.41元为本金，按人民银行同期贷款利率的四倍计算，利随本清）；2）承担诉讼费用。

重庆市第一中级人民法院经审理，作出（2016）渝01民初973号《民事判决书》判决：1）被告天力建筑于判决生效后十日内支付原告永畅建材尚欠货款49,631,789.7元；2）被告天力建筑于判决生效后十日内支付原告永畅建材违约金40,517,037.42元；3）驳回原告永畅建材的其他诉讼请求。案件受理费521,189.11元，由原告永畅建材承担18,085.26元，被告天力建筑承担503,103.85元。保全措施申请费5,000元，由被告天力建筑承担。司法鉴定费450,000元，由原告永畅建材承担225,000元，被告天力建筑承担225,000元。天力建筑不服重庆市第一中级人民法院的上述判决结果，依法向重庆市高级人民法院提起上诉。重庆市高级人民法院作出（2019）渝民终1053号《民事判决书》，判决驳回上诉，维持原判，二审案件受理费521,189.11元，由天力建筑负担。天力建筑不服上述判决，依法向最高人民法院申请再审，最高人民法院经审查后，认为符合再审条件，裁定由最高人民法院提审本案，再审期间，中止原判决的执行。

截至本报告出具日，上述案件处于再审过程中，尚未审理终结。

3、发行人诉广州市天河区天河南街杨箕股份合作经济联社返还垫付的弃产补偿款纠纷案

发行人以广州市天河区天河南街杨箕股份合作经济联社为被告，向广州市中级人民法院提起诉讼，要求广州市天河区天河南街杨箕股份合作经济联社返还垫付的弃产补偿款160,939,024.84元及利息。

截至本报告出具日，上述案件正在审理过程中，尚未判决。

4、广州市天河区天河南街杨箕股份合作经济联社诉发行人拆迁安置补偿合同纠纷案

广州市天河区天河南街杨箕股份合作经济联社以发行人为被告，向广州市中级人民法院提起诉讼，要求：1) 赔偿复建地块住宅回迁房套内建筑面积缺少损失79,889,388元及利息；2) 赔偿复建地块商业回迁物业建筑面积回迁缺少损失126,629,990.27元及利息；3) 赔偿延迟交付广州市越秀区广州大道中第307号富力新天地中心21至23楼全层及24楼第01号、第09号房的租金损失13,015,424元及利息；4) 赔偿延迟交付67个地下停车位的停车费收入损失4,954,715元及利息；5) 协助办理广州市越秀区广州大道中第307号富力新天地中心21至23楼全层及24楼第01号、第09号办公楼以及67个地下停车位产权过户到原告名下并承担全部产权过户费用；6) 支付集体物业临迁费10,028,055元及利息；7) 偿还原告已垫付的临迁费810,664元及利息；8) 偿还原告已垫付的分房工作费用10,150,725.19元及利息；9) 偿还原告已垫付的入伙宴活动费用1,950,633元及利息；10) 支付回迁房维修费24,000,000元及利息；11) 偿还原告已垫付的回迁房机电维修费用4,205,481.44元及利息；12) 偿还原告已垫付的复建区水费1,298,790.62元及利息；13) 偿还原告已垫付的复建区电费968,208.03元及利息。

截至本报告出具日，上述案件正在审理过程中，尚未判决。

（二）重大仲裁

截至本报告出具日，公司无重大未决仲裁情况。

以上未决诉讼均不会对公司目前正常生产经营、财务状况及偿债能力产生实质影响。除上述事项外，公司不存在其他重大未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

三、其他事项

根据广州富力地产股份有限公司所公告的《广州富力地产股份有限公司关于 2019 年累计新增借款的公告》，截至 2018 年 12 月 31 日，公司经审计的净资产为 698.30 亿元，借款余额约为 1,632.39 亿元。截至 2019 年 6 月 30 日，公司借款余额约为 1,952.34 亿元，较 2018 年末借款余额增加 319.95 亿元，累计新增借款超过 2018 年末公司净资产的 40%。

（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开发行公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：招商证券股份有限公司



2020年6月30日