

债券代码：143195.SH

债券简称：18 格地 02

债券代码：143226.SH

债券简称：18 格地 03

格力地产股份有限公司公司债券

受托管理事务报告

（2022 年度）

受托管理人



（住所：济南市经七路 86 号证券大厦）

2023 年 6 月

重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于格力地产股份有限公司（以下简称“发行人”或“格力地产”）对外披露的《格力地产股份有限公司 2022 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中泰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。

目录

第一章 公司债券概况	5
一、发行人基本情况	5
二、受托管理的公司债券概况	5
第二章 受托管理人履行职责情况	7
一、受托管理人履行职责情况	7
二、利益冲突防范情况	7
第三章 发行人的经营与财务情况	8
一、发行人 2022 年度经营情况	8
二、发行人 2022 年度财务情况	8
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	10
一、“18 格地 02”募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	10
（一）公司债券募集资金使用情况	10
（二）募集资金专项账户运作情况	10
（三）募集资金使用及专项账户运作的核查情况	10
二、“18 格地 03”募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	10
（一）公司债券募集资金使用情况	10
（二）募集资金专项账户运作情况	11
（三）募集资金使用及专项账户运作的核查情况	11
第五章 发行人偿债意愿和能力分析	12
一、发行人偿债能力分析	12
二、发行人偿债意愿情况	12
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析	13
一、“18 格地 02”“18 格地 03”内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析	13
第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况	18
一、发行人偿债保障措施的执行情况	18
（一）“18 格地 02”偿债保障措施执行情况	18
（二）“18 格地 03”偿债保障措施执行情况	18
二、债券的本息偿付情况	18
（一）“18 格地 02”本息偿付情况	18
（二）“18 格地 03”本息偿付情况	18
第八章 债券跟踪评级情况	19
一、“18 格地 02”“18 格地 03”跟踪评级情况	19
第九章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	20
第十章 债券持有人会议召开的情况	21
一、各期债券 2022 年第一次债券持有人会议	21
（一）会议通知	21
（二）会议决议公告	21
二、各期债券 2022 年第二次债券持有人会议	22
（一）会议通知	22
（二）会议决议公告	22

三、各期债券 2022 年第三次债券持有人会议	24
（一）会议通知	24
（二）会议决议公告	24
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及采取措施情况	26
一、2022 年第一次减少注册资本	26
二、2022 年第二次减少注册资本	27
三、2022 年第三次减少注册资本	27
四、第一次关联方认购	28
五、第二次关联方认购	29
六、董事长变更	30
七、董监高变更	31
八、信息披露事务负责人变更	31
九、重大资产重组	32
第十二章 特殊事项情况	33

第一章 公司债券概况

一、发行人基本情况

公司名称	格力地产股份有限公司
法定代表人	陈辉
成立日期	1999年6月9日
注册资本	188500.5795万元
统一社会信用代码	91440400628053925E
注册地址	珠海市横琴新区环岛东路3000号2103办公
邮政编码	519031
经营范围	章程记载的经营范围：实业投资、资产经营、房地产开发经营、物业管理、国内贸易（除专项规定外）、建筑材料的批发、零售、代购代销。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、受托管理的公司债券概况

债券代码	18格地02	18格地03
债券简称	143195.SH	143226.SH
债券名称	格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券（品种一）	格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券（品种二）
注册或备案文件	证监许可[2018]1041号	证监许可[2018]1041号
注册或备案规模	12亿元	12亿元
债券期限	2+2+1	3+2
发行日	2018年7月27日	2018年7月27日
到期日	2023年7月27日	2023年7月27日
债券余额（元）	600,000,000.00	600,000,000.00
利率（%）	3.40	4.20
还本付息方式	单利按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	单利按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
交易场所	上海证券交易所	上海证券交易所
增信措施	广东粤财融资担保集团有限公司为本期债券本金及利息，以及违约金、实现债权的费用和其他应支付的费用（如有）	广东粤财融资担保集团有限公司为本期债券本金及利息，以及违约金、实现债权的费用和其他应支付的费用（如有）

	提供全额连带责任保证担保。	提供全额连带责任保证担保。
主体评级	AA	AA
债项评级	AAA	AAA

第二章 受托管理人履行职责情况

一、受托管理人履行职责情况

2022 年度，中泰证券作为受托管理人，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》）和其他相关规范性文件及自律规则的规定以及相关债券受托管理协议的约定，履行了债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，持续跟踪发行人的经营情况、财务状况及资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况、增信措施的重大变化情况等，监督发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

二、利益冲突防范情况

针对受托管理人在履职时可能存在的利益冲突，受托管理人已与发行人建立了利益冲突的风险防范、解决机制。截至目前，受托管理人在履职期间未发生与发行人存在利益冲突的情形。

第三章 发行人的经营与财务情况

一、发行人 2022 年度经营情况

2022年，在“需求收缩、供给冲击、预期转弱”的三重压力和超预期因素叠加中长期住房需求减弱的冲击下，全国房地产开发投资、商品房销售规模均较上年大幅下降，房地产行业面临着前所未有的挑战，根据国家统计局数据，2022年全国房地产商品房销售面积比上年下降24.3%，商品房销售额下降26.7%，整体表现仍相对低迷。鉴于此，为加快存货去化、加速资金回笼、盘活存量资产，公司基于谨慎性原则，按照存货可变现净值低于其成本的差额，对部分项目计提存货跌价准备，投资性房地产公允价值也大幅下降。受上述原因影响，2022年，公司实现营业收入40.47亿元，其中房地产板块实现营业收入34.97亿元；实现归属于上市公司股东的净利润-26.84亿元。截至2022年12月31日，公司总资产为302.59亿元，归属于上市公司股东的净资产为63.35亿元。

二、发行人 2022 年度财务情况

发行人2022年度的财务报告已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了2022年度标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自发行人审计报告。

单位：亿元 币种：人民币

项目	2022 年	2021 年	本年比上年增减 (%)	大幅变动的原因
总资产	302.59	329.31	-8.12	-
总负债	239.25	239.08	0.07	-
净资产	63.34	90.23	-29.80	-
归属于母公司股东的净资产	63.35	90.19	-29.76	净利润大幅为负导致净资产规模下降
营业收入	40.47	71.33	-43.26	房地产行业整体低迷导致营业收入下降
净利润	-26.90	4.55	-691.21	营业收入下降以及部分资产计提了减值准备
经营活动产生的	16.60	34.60	-52.02	营业收入规模

现金流量净额				下滑所致
投资活动产生的现金流量净额	4.98	-0.23	2,265.22	主要系 2021 年基数规模较小
筹资活动产生的现金流量净额	-16.66	-54.98	69.70	偿还有息债务规模减少所致
流动比率	1.45	2.20	-34.11	一年内到期的非流动负债增加所致
资产负债率 (%)	79.07	72.60	8.91	-
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	-

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=总负债/总资产；

4、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

5、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、“18 格地 02”募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

（一）公司债券募集资金使用情况

“18格地02”募集资金总额6.00亿元，扣除发行费用后，募集资金净额为59,580.00万元。募集资金到账日为2018年7月27日，募集资金用途为扣除发行费用后全部用于偿还有息债务。

截至2022年末，“18格地02”募集资金已全部使用完毕，以上资金通过募集资金专项账户运作，与募集说明书及相关公告披露的用途一致。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

（三）募集资金使用及专项账户运作的核查情况

受托管理人通过核查发行人募资资金专项账户流水、划款凭证、业务合同等资料，报告期内发行人募集资金专项账户运行正常，募集资金用途与募集说明书约定一致。

二、“18 格地 03”募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

（一）公司债券募集资金使用情况

“18格地03”募集资金总额6.00亿元，扣除发行费用后，募集资金净额为59,580.00万元。募集资金到账日为2018年7月27日，募集资金用途为扣除发行费

用后全部用于偿还有息债务。

截至2022年末，“18格地03”募集资金已全部使用完毕，以上资金通过募集资金专项账户运作，与募集说明书及相关公告披露的用途一致。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

（三）募集资金使用及专项账户运作的核查情况

受托管理人通过核查发行人募资资金专项账户流水、划款凭证、业务合同等资料，报告期内发行人募集资金专项账户运行正常，募集资金用途与募集说明书约定一致。

第五章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债能力分析

发行人近两年主要偿债能力指标如下：

指标	2022 年	2021 年	变动比例（%）
流动比率	1.45	2.20	-34.11
资产负债率（%）	79.07	72.60	8.91

截至2022年末，发行人流动比率为1.45，较2021年末下降34.11%，主要系一年内到期的非流动负债增加所致。

截至2022年末，发行人资产负债率为79.07%，较2021年末有所上升，主要系亏损导致净资产规模大幅下降。

受整体市场环境的影响，发行人2022年业绩下滑，偿债能力受到一定影响。

二、发行人偿债意愿情况

发行人已于2022年7月27日足额支付“18格地02”“18格地03”当期利息，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析

一、“18 格地 02”“18 格地 03”内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

广东粤财融资担保集团有限公司为“18格地02”“18格地03”本金及利息，以及违约金、实现债权的费用和其他应支付的费用（如有）提供全额连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

名称：广东粤财融资担保集团有限公司

住所：广州市越秀区东风中路481号粤财大厦12楼

法定代表人：陈秋霞

注册资本：606,000万元

成立日期：2009年02月17日

经营范围：开展再担保业务；办理债券发行担保业务；为企业及个人提供贷款担保、信用证担保等融资性担保，兼营诉讼保全担保、履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

广东粤财融资担保集团有限公司控股股东为广东粤财投资控股有限公司，持股比例100%，实际控制人为广东省人民政府。

（二）担保协议和担保函

发行人已与广东粤财融资担保集团有限公司（担保人）签订了《担保协议》，广东粤财融资担保集团有限公司已为本次债券发行出具《担保函》（编号：GDFRGC01-20170321），《担保函》的主要内容如下：

1、被担保的债券种类、数额

被担保的债券为期限不超过5年，发行规模总计不超过人民币壹拾贰亿元整（小写：¥1,200,000,000.00元）的公开发行公司债券。

本次债券的具体发行规模、期限、品种由债券发行人为发行本次债券而编

制的《募集说明书》予以规定。

2、债券的到期日

担保函项下的债券到期日由《募集说明书》具体规定。债券发行人应于本次债券的兑付、付息期限内清偿本次债券的全部本金、利息。

3、保证的方式

担保人的保证方式为连带责任保证。

4、保证责任的承担

本次债券付息日和到期日，如发行人未能按照《募集说明书》的规定按期、足额将到期的债券利息和本金划入债券登记机构指定的银行账户时，担保人应在担保函项下保证范围及保证期间内主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记机构指定的银行账户。

在本次债券付息日和到期日的次日，债券受托管理人代理债券持有人向担保人发出书面索赔通知，要求担保人履行保证责任，代发行人偿付本次债券的到期本金和利息。债券受托管理人未能在上述期限内发出索赔通知的，债券持有人有权自行向担保人发出索赔通知。

担保人应在收到债券受托管理人或债券持有人发出的书面索赔通知后15个工作日内在不超出担保人保证范围的情况下，将相应的兑付资金划入本次债券登记机构指定的账户。

5、保证范围

担保人保证的范围包括本次债券本金及利息，以及违约金、实现债权的费用和其他应支付的费用（如有）。

6、保证的期间

担保人的保证期间为债券存续期及债券到期之日起两年。

7、财务信息披露

证券交易所或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

8、债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债券转让或出质给第三人的，担保人在担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

9、主债权的变更

经证券交易所变更注册，债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，需另行经过担保人书面同意，未取得担保人同意的，担保人将不再承担担保函项下的保证责任，但相关变更未加重担保人责任的除外。

10、加速到期

在担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人以及担保人提前兑付债券本息。

11、担保函的生效

担保函于本次债券在获得中国证券监督管理委员会核准并成功发行之日起生效，在担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

12、其他

（1）担保函适用中华人民共和国法律。

（2）担保函一式捌份，担保人、债券发行人、债券受托管理人各执壹份，其余供报送相关主管部门，每份具有同等法律效力。

2022年，“18格地02”“18格地03”的内外部增信机制未发生重大变化。

二、“18格地02”“18格地03”偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析

“18格地02”“18格地03”偿债保障措施如下：

1、设立专门的偿付工作小组

发行人已严格按照募集说明书的约定和财务管理制度的要求使用本期债券募集资金。在每年的资金安排中落实本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。发行人已专门成立偿付工作小组，偿付工作小组组成人员由公司主要负责人、财务经理等高级管理人员及财务部门人员组成，负责本期债券本金和利息的偿付及与之相关的工作。

2、制定债券持有人会议规则

发行人和债券受托管理人已按照《管理办法》的要求共同制定了本期债券《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范

围、程序，债券持有人会议召开的情形，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券本息按约定偿付做出了合理的制度安排。

3、充分发挥债券受托管理人作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人已严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据债券受托管理协议采取必要的措施。

4、严格履行信息披露义务

发行人已遵循真实、准确、完整的信息披露原则，严格按照债券受托管理协议及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

5、设立募集资金专项账户和偿债保障金专户

为保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人、债券受托管理人与监管银行签署了账户与资金监管协议，并开立了募集资金专户和偿债保障金账户。

（1）设立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储及划转活动

发行人设立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。募集资金监管账户自设立时成立，自账户资金支出完毕后其监管功能终结。

（2）设立偿债保障金专户，用于付息、兑付资金的归集和管理

发行人设立偿债保障金专户，用于付息、兑付资金的归集和管理。发行人于本期债券付息日的3个工作日前，将应付利息全额存入偿债保障金专户；在债券到期日的10个工作日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息的20%以上存入偿债保障金专户，并在到期日3个工作日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息全额存入偿债保障金专户。偿债保障金自存入偿债保障金专户之日起，仅能用

于兑付本期债券本金及利息，不得挪作他用。

6、制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人已根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

7、其他偿债保障措施

发行人承诺在公司出现预计不能或者到期未能按期偿付本期债券的本息时，根据中国有关法律法规及监管部门的要求采取相关偿债保障措施，包括但不限于：

- （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）与公司债券相关的公司主要责任人不得调离。

2022年度，“18格地02”“18格地03”偿债保障措施未发生重大变化。

2022年度，“18格地02”“18格地03”偿债保障措施真实有效。

第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

一、发行人偿债保障措施的执行情况

（一）“18 格地 02”偿债保障措施执行情况

2022年度，“18格地02”偿债保障措施执行情况良好。

（二）“18 格地 03”偿债保障措施执行情况

2022年度，“18格地03”偿债保障措施执行情况良好。

二、债券的本息偿付情况

（一）“18 格地 02”本息偿付情况

“18格地02”于2018年7月27日正式起息。2019年至2023年每年的7月27日为上一计息年度的付息日，2023年7月27日为本期债券的兑付日。发行人已于2022年7月27日完成“18格地02”本年度的付息兑付工作。

2022年度，“18格地02”触发发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。发行人选择将本期债券票面利率下调至3.40%，即2022年7月27日至2023年7月26日票面利率调整为3.40%。本次回售回售有效期登记数量为0手，回售金额为0元。

（二）“18 格地 03”本息偿付情况

“18格地03”于2018年7月27日正式起息。2019年至2023年每年的7月27日为上一计息年度的付息日，2023年7月27日为本期债券的兑付日。发行人已于2022年7月27日完成“18格地03”本年度的付息兑付工作。

第八章 债券跟踪评级情况

一、“18 格地 02”“18 格地 03”跟踪评级情况

2018年7月24日，鹏元资信评估有限公司对发行人主体及“18格地02”“18格地03”进行了评级，并出具《格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券信用评级报告》（鹏信评【2017】第Z【682】号01），确定发行人的主体长期信用等级为AA，评级展望维持稳定，“18格地02”“18格地03”的信用等级为AAA。

2022年6月30日，鹏元资信评估有限公司对发行人主体及“18格地02”“18格地03”进行了跟踪评级，并出具《格力地产股份有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）（品种一）、2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2022年跟踪评级报告》（中鹏信评【2022】跟踪第【1059】号 01），确定发行人的主体长期信用等级为AA，评级展望维持稳定，“18格地02”“18格地03”的信用等级为AAA。

第九章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

“18格地01”“18格地02”“18格地03”无募集说明书中约定的其他义务。

第十章 债券持有人会议召开的情况

一、各期债券 2022 年第一次债券持有人会议

（一）会议通知

2022年1月11日，发行人公告了《关于召开格力地产股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）2022年第一次债券持有人会议的通知》《关于召开格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券(品种一)2022年第一次债券持有人会议的通知》《关于召开格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券(品种二)2022年第一次债券持有人会议的通知》《关于召开格力地产股份有限公司2019年非公开发行公司债券2022年第一次债券持有人会议的通知》，就发行人减资事项于2022年1月25日召开各期债券债券持有人会议。

（二）会议决议公告

1、2022年1月28日，发行人公告了《关于召开格力地产股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，债券持有人会议表决情况如下：

出席本次会议的“18格地01”债券持有人或其代理人持有的表决权总数未超过本期未偿还债券持有人所持表决权总数的50%，未能满足《债券持有人会议规则》规定的召开要求，未形成有效决议。

2、2022年1月28日，发行人公告了《关于召开格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券（品种一）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，债券持有人会议表决情况如下：

出席本次会议的“18格地02”债券持有人或其代理人持有的表决权总数未超过本期未偿还债券持有人所持表决权总数的50%，未能满足《债券持有人会议规则》规定的召开要求，未形成有效决议。

3、2022年1月28日，发行人公告了《关于召开格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券（品种二）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，

债券持有人会议表决情况如下：

出席本次会议的“18格地03”债券持有人或其代理人持有的表决权总数未超过本期未偿还债券持有人所持表决权总数的50%，未能满足《债券持有人会议规则》规定的召开要求，未形成有效决议。

4、2022年1月28日，发行人公告了《关于召开格力地产股份有限公司2019年非公开发行公司债券2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，债券持有人会议表决情况如下：

出席本次会议的“18格地03”债券持有人或其代理人持有的表决权总数未超过本期未偿还债券持有人所持表决权总数的50%，未能满足《债券持有人会议规则》规定的召开要求，未形成有效决议。

（三）律师鉴证意见

北京君泽君(珠海)律师事务所各期债券持有人会议并于2022年2月11日公告了《北京君泽君(珠海)律师事务所关于格力地产股份有限公司“18格地01”“18格地02”“18格地03”“19格地01”2022年第一次债券持有人会议的法律意见书》。

二、各期债券 2022 年第二次债券持有人会议

（一）会议通知

2022年2月21日，发行人公告了《关于召开格力地产股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）2022年第二次债券持有人会议的通知》《关于召开格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券(品种一)2022年第二次债券持有人会议的通知》《关于召开格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券(品种二)2022年第二次债券持有人会议的通知》《关于召开格力地产股份有限公司2019年非公开发行公司债券2022年第二次债券持有人会议的通知》，就发行人减资事项于2022年3月7日召开各期债券债券持有人会议。

（二）会议决议公告

1、2022年3月9日，发行人公告了《关于召开格力地产股份有限公司2018年

非公开发行公司债券（第一期）2022年第二次债券持有人会议结果的公告》，债券持有人会议表决情况如下：

出席本次会议的“18格地01”债券持有人或其代理人持有的表决权总数未超过本期未偿还债券持有人所持表决权总数的50%，未能满足《债券持有人会议规则》规定的召开要求，未形成有效决议。

2、2022年3月9日，发行人公告了《关于召开格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券（品种一）2022年第二次债券持有人会议结果的公告》，债券持有人会议表决情况如下：

出席本次会议的“18格地02”债券持有人或其代理人持有的表决权总数未超过本期未偿还债券持有人所持表决权总数的50%，未能满足《债券持有人会议规则》规定的召开要求，未形成有效决议。

3、2022年3月9日，发行人公告了《关于召开格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券（品种二）2022年第二次债券持有人会议结果的公告》，债券持有人会议表决情况如下：

出席本次会议的“18格地03”债券持有人或其代理人持有的表决权总数未超过本期未偿还债券持有人所持表决权总数的50%，未能满足《债券持有人会议规则》规定的召开要求，未形成有效决议。

4、2022年3月9日，发行人公告了《关于召开格力地产股份有限公司2019年非公开发行公司债券2022年第二次债券持有人会议结果的公告》，债券持有人会议表决情况如下：

出席本次会议的“18格地03”债券持有人或其代理人持有的表决权总数未超过本期未偿还债券持有人所持表决权总数的50%，未能满足《债券持有人会议规则》规定的召开要求，未形成有效决议。

（三）律师鉴证意见

北京君泽君(珠海)律师事务所各期债券持有人会议并于2022年3月9日公告了《北京君泽君(珠海)律师事务所关于格力地产股份有限公司“18格地01”“18格地02”“18格地03”“19格地01”2022年第二次债券持有人会议的法律意见书》。

三、各期债券 2022 年第三次债券持有人会议

（一）会议通知

2022年4月21日，发行人公告了《关于召开格力地产股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）2022年第三次债券持有人会议的通知》《关于召开格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券(品种一)2022年第三次债券持有人会议的通知》《关于召开格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券(品种二)2022年第三次债券持有人会议的通知》，就发行人减资事项于2022年5月11日召开各期债券持有人会议。

（二）会议决议公告

1、2022年5月13日，发行人公告了《关于召开格力地产股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）2022年第三次债券持有人会议结果的公告》，债券持有人会议表决情况如下：

出席本次会议的“18格地01”债券持有人或其代理人持有的表决权总数未超过本期未偿还债券持有人所持表决权总数的50%，未能满足《债券持有人会议规则》规定的召开要求，未形成有效决议。

2、2022年5月13日，发行人公告了《关于召开格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券（品种一）2022年第三次债券持有人会议结果的公告》，债券持有人会议表决情况如下：

出席本次会议的“18格地02”债券持有人或其代理人持有的表决权总数未超过本期未偿还债券持有人所持表决权总数的50%，未能满足《债券持有人会议规则》规定的召开要求，未形成有效决议。

3、2022年5月13日，发行人公告了《关于召开格力地产股份有限公司2018年公开发行公司债券（品种二）2022年第三次债券持有人会议结果的公告》，债券持有人会议表决情况如下：

出席本次会议的“18格地03”债券持有人或其代理人持有的表决权总数未超过本期未偿还债券持有人所持表决权总数的50%，未能满足《债券持有人会议

规则》规定的召开要求，未形成有效决议。

（三）律师鉴证意见

北京君泽君(珠海)律师事务所各期债券持有人会议并于2022年5月13日公告了《北京君泽君(珠海)律师事务所关于格力地产股份有限公司“18格地01”“18格地02”“18格地03”2022年第三次债券持有人会议的法律意见书》。

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 采取措施情况

一、2022 年第一次减少注册资本

2018 年 12 月 27 日，发行人首次实施回购股份。2019 年 1 月 29 日，格力地产按披露的方案完成回购，实际回购公司股份 51,696,840 股。2019 年 4 月 10 日，格力地产召开第六届董事会第五十六次会议。会议审议通过《关于明确首次回购股份用途的议案》，明确了首次回购股份的用途，格力地产董事会同意将首次回购的股份用于员工持股计划，可一次性或分期实施，如因公司员工放弃认购股份等原因导致已回购股份无法全部售出，格力地产将召开董事会启动将未售出部分股份另行处置的程序。2021 年 12 月 23 日，格力地产披露《格力地产股份有限公司关于变更首次回购股份用途的公告》，决定对回购股份用途进行变更，具体如下：

方案期次	变更前	变更后
首次回购股份方案	本次回购股份的回购用途为用于员工持股计划	除已用于员工持股计划外的剩余首次回购股份予以注销并相应减少注册资本

本次变更回购股份用途后，格力地产将对 40,246,840 股已回购股份予以注销并相应减少注册资本，拟注销股份数量占公司当前总股本的 2.07%。本次变更事项已经格力地产于 2021 年 12 月 22 日召开的第七届董事会第二十二次会议审议通过；并经格力地产于 2022 年 1 月 7 日召开的 2022 年第一次临时股东大会审议通过。

针对发行人上述相关事宜，2022 年 1 月 25 日，中泰证券出具了《中泰证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司重大事项受托管理事务临时报告》。

就上述事项，发行人召开了债券持有人会议，详细情况见本报告“第十章 债券持有人会议召开的情况”。

二、2022 年第二次减少注册资本

2019 年 1 月 31 日，发行人披露《格力地产股份有限公司关于第二次回购股份方案的公告》，公司拟回购股份 49,180,327 股，占公司总股本的 2.39%，回购用途为用于转换上市公司发行的可转换为股票的公司债券。2021 年 12 月 23 日，公司披露《格力地产股份有限公司关于变更第二次回购股份用途的公告》，公司变更第二次回购股份的用途为用于员工持股计划。2022 年 1 月 26 日，公司披露《格力地产股份有限公司关于拟注销部分第二次回购股份的公告》，公司决定再次变更第二次回购股份用途，具体如下：

方案期次	变更前	变更后
第二次回购股份方案	本次回购的股份的回购用途为用于员工持股计划	除用于第六期员工持股计划外的剩余回购股份予以注销并相应减少注册资本

公司将对除用于第六期员工持股计划外的剩余回购股份予以注销并相应减少注册资本，拟注销股份数量为 12,261,045 股，占公司当前总股本的比重为 0.63%。

本次变更事项已经公司于 2022 年 1 月 25 日召开的第七届董事会第二十四次会议审议通过；并经公司于 2022 年 2 月 16 日召开的 2022 年第二次临时股东大会审议通过。

针对发行人上述相关事宜，2022 年 3 月 14 日，中泰证券出具了《中泰证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司重大事项受托管理事务临时报告》。

就上述事项，发行人召开了债券持有人会议，详细情况见本报告“第十章债券持有人会议召开的情况”。

三、2022 年第三次减少注册资本

2019 年 1 月 31 日，格力地产股份有限公司披露《格力地产股份有限公司关于第二次回购股份方案的公告》，公司拟回购股份 49,180,327 股，占公司总股本的 2.39%，回购用途为用于转换上市公司发行的可转换为股票的公司债券。2021 年 12 月 23 日，公司披露《格力地产股份有限公司关于变更第二次回购股份用

途的公告》，公司变更第二次回购股份的用途为用于员工持股计划。2022 年 1 月 26 日，公司披露《格力地产股份有限公司关于拟注销部分第二次回购股份的公告》，公司决定再次变更第二次回购股份用途，公司将对除用于第六期员工持股计划外的剩余回购股份予以注销并相应减少注册资本，拟注销股份数量为 12,261,045 股，占公司当前总股本的比重为 0.63%，目前注销程序尚未完成工商变更，注销完成后公司总股本将为 1,892,179,011 股。

此外，公司于 2022 年 3 月 24 日召开的第七届董事会第二十七次会议和于 2022 年 4 月 11 日召开的 2022 年第三次临时股东大会审议通过了《关于注销第二次回购剩余股份的议案》，公司第二次回购股份中已过户至公司第六期员工持股计划中的股份尚剩余 7,173,216 股未授出，公司将对未授出股份予以注销并相应减少注册资本。注销完成后公司总股本将为 1,885,005,795 股（已考虑未完成注销股份工商变更的回购股份 12,261,045 股）。

针对发行人上述相关事宜，2022 年 4 月 21 日，中泰证券出具了《中泰证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司重大事项受托管理事务临时报告》。

就上述事项，发行人召开了债券持有人会议，详细情况见本报告“第十章债券持有人会议召开的情况”。

四、第一次关联方认购

2022 年 5 月 17 日，发行人披露了《格力地产股份有限公司关于关联方认购公司债券的公告》，格力地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（债券简称：18 格地 01；债券代码：150385）于 2018 年 5 月 8 日发行，发行规模为 10.2 亿元。根据《格力地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)募集说明书》中设定的回售条款，“18 格地 01”债券持有人于回售登记期（2022 年 3 月 21 日至 2022 年 3 月 25 日）内对其所持有的全部或部分“18 格地 01”选择登记回售，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，“18 格地 01”回售有效期登记数量为 720,000 手，回售金额为 720,000,000 元。根据《格力地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)2022 年债券回售实施结果公告》，发行人决定对本

次回售债券进行转售，并于 2022 年 5 月 9 日至 2022 年 6 月 6 日按照相关规定办理回售债券的转售，拟转售债券金额不超过 720,000,000 元。

在“18 格地 01”2022 年转售期间，珠海市免税企业集团有限公司（以下简称“免税集团”）购入 18 格地 01 待转售债券 350,000 手，交易规模为 3.5 亿元。

针对发行人上述相关事宜，2022 年 5 月 20 日，中泰证券出具了《中泰证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司重大事项受托管理事务临时报告》。

五、第二次关联方认购

2022 年 5 月 24 日，发行人披露了《格力地产股份有限公司关于关联方拟认购公司债券的公告》，格力地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（债券简称：18 格地 01；债券代码：150385）于 2018 年 5 月 8 日发行，发行规模为 10.2 亿元。根据《格力地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)募集说明书》中设定的回售条款，“18 格地 01”债券持有人于回售登记期（2022 年 3 月 21 日至 2022 年 3 月 25 日）内对其所持有的全部或部分“18 格地 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，“18 格地 01”回售有效期登记数量为 720,000 手，回售金额为 720,000,000 元。根据《格力地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)2022 年债券回售实施结果公告》，发行人决定对本次回售债券进行转售，并于 2022 年 5 月 9 日至 2022 年 6 月 6 日按照相关规定办理回售债券的转售，拟转售债券金额不超过 720,000,000 元。

转售期间，珠海投资控股有限公司拟按照交易所交易规则购买 18 格地 01 债券，购买规模不超过 1.3 亿元。

针对发行人上述相关事宜，2022 年 5 月 27 日，中泰证券出具了《中泰证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司重大事项受托管理事务临时报告》。

2022 年 5 月 26 日，发行人披露了《格力地产股份有限公司关于关联方认购公司债券的公告》，格力地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（债券简称：18 格地 01；债券代码：150385）于 2018 年 5 月 8 日发行，发行规模为 1

0.2 亿元。根据《格力地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)募集说明书》中设定的回售条款,“18 格地 01”债券持有人于回售登记期(2022 年 3 月 21 日至 2022 年 3 月 25 日)内对其所持有的全部或部分“18 格地 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,“18 格地 01”回售有效期登记数量为 720,000 手,回售金额为 720,000,000 元。根据《格力地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)2022 年债券回售实施结果公告》,发行人决定对本次回售债券进行转售,并于 2022 年 5 月 9 日至 2022 年 6 月 6 日按照相关规定办理回售债券的转售,拟转售债券金额不超过 720,000,000 元。

转售期间,珠海投资控股有限公司按照交易所交易规则购入 130,000 手 18 格地 01 债券,交易规模为 1.3 亿元。

针对发行人上述相关事宜,2022 年 5 月 31 日,中泰证券出具了《中泰证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司重大事项受托管理事务临时报告》。

六、董事长变更

2022 年 6 月 16 日,发行人披露了《格力地产股份有限公司董事会决议公告》,格力地产董事会审议通过了:

1、《关于免去鲁君四先生董事长职位的议案》;

议案内容:因工作调整原因,董事会免去鲁君四先生公司董事长职位,并将择期重新选举公司董事长。

2、《关于推举董事林强先生代行董事长职责的议案》。

议案内容:为保证公司各项工作的连续高效运行,根据公司《章程》的规定,董事会推举公司董事、总裁林强先生代为履行董事长职责,直至新任董事长产生时止。

2022 年 6 月 17 日,格力地产公告了《格力地产股份有限公司关于公司董事被采取刑事强制措施的提示性公告》,格力地产董事会于 2022 年 6 月 17 日从上饶市公安局获悉,鲁君四先生因涉嫌泄露内幕信息被上饶市公安局采取刑事强

制措施。鲁君四先生为现任公司董事，该事项系鲁君四先生个人事项，不影响公司日常生产经营活动。截至《格力地产股份有限公司关于公司董事被采取刑事强制措施的提示性公告》发布日，公司尚未知悉案件具体情况，公司将严格按照监管要求及时履行信息披露义务。

针对发行人上述相关事宜，2022年6月22日，中泰证券出具了《中泰证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司重大事项受托管理事务临时报告》。

七、董监高变更

发行人于2022年10月31日召开2022年第五次临时股东大会，审议通过了关于公司董事会及监事会换届选举的相关议案，选举出公司第八届董事会董事及第八届监事会非职工代表监事，并已经公司职工代表大会民主选举产生第八届监事会职工代表监事；同日发行人召开第八届董事会第一次会议及第八届监事会第一次会议，审议通过了关于选举公司董事长、各专门委员会成员，聘任高级管理人员、证券事务代表以及选举监事会主席的相关议案。

发行人于2022年10月31日披露了《格力地产股份有限公司关于完成董事会、监事会换届选举及聘任高级管理人员和证券事务代表的公告》。

针对发行人上述相关事宜，2022年11月7日，中泰证券出具了《中泰证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司董事、监事、高级管理人员发生变动受托管理事务临时报告》。

八、信息披露事务负责人变更

发行人于2022年11月3日披露了《格力地产股份有限公司关于变更信息披露事务负责人的公告》，变更了信息披露事务负责人。

针对发行人上述相关事宜，2022年11月7日，中泰证券出具了《中泰证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司变更信息披露事务负责人的受托管理事务临时报告》。

九、重大资产重组

发行人于 2022 年 12 月 3 日公告了《关于拟调整重大资产重组停牌公告》，拟调整重大资产重组停牌，相关事项具体情形如下：发行人拟以发行股份及支付现金方式购买珠海市免税企业集团有限公司全体股东持有的免税集团 100%的股权，同时，拟向不超过 35 名投资者非公开发行股票募集配套资金。

针对发行人上述相关事宜，2022 年 12 月 9 日，中泰证券出具了《中泰证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司拟调整重大资产重组停牌的受托管理事务临时报告》。

第十二章 特殊事项情况

无

（本页无正文，为《格力地产股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2022年度）》盖章页）

