

广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年
公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一
期)受托管理事务报告
(2023 年度)

债券受托管理人

太平洋证券股份有限公司

2024 年 6 月

目 录

重要提示	1
第一章 本期债券概况	1
第二章 受托管理人履行职责情况	3
第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况	6
第四章 募集资金使用和披露的核查情况	9
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	10
第六章 发行人偿债能力和意愿分析	11
第七章 本期债券增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施	13
第八章 债券本息偿付情况	14
第九章 债券持有人会议召开情况	15
第十章 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 (如有)	17
第十一章 担保人情况	18
第十二章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的 应对措施	19

重要提示

太平洋证券股份有限公司（以下简称“太平洋证券”）作为广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）（以下简称“本期债券”）的受托管理人，按照相关法律法规及监管规则的规定出具本报告。

太平洋证券编制本报告的内容及信息均来源于广州市方圆房地产发展有限公司（以下简称“方圆地产”、“发行人”或“公司”）对外公布的《广州市方圆房地产发展有限公司债券年度报告（2023 年）》等相关信息披露文件、发行人提供的证明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做出独立判断。

第一章 本期债券概况

一、核准文件及核准规模

经上海证券交易所审核通过并经中国证监会注册《关于同意广州市方圆房地产发展有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》【证监许可[2020]2926号】，广州市方圆房地产发展有限公司获准面向专业投资者公开发行不超过人民币9.18亿元（含9.18亿元）的公司债券。本期债券为本次债券的第一期，发行规模为9.18亿元。

二、债券基本条款

- 1、债券名称：广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）。
- 2、发行规模：9.18 亿元。
- 3、债券代码：175505.SH。
- 4、债券简称¹：20 方圆 01。
- 5、票面利率：10.00%。
- 6、起息日期：2020-12-03。
- 7、债券期限：4（2+1+1）年。
- 8、还本付息的期限和方式：本期债券的期限为 4 年（含 4 年），附第 2 年末及第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择

¹本期债券转特定债券后，证券简称由“20 方圆 01”变更为“H20 方圆 1”

权。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。本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

9、担保人及担保方式（如有）：无。

10、信用等级：主体 AA/债项 AA。

11、债券受托管理人：太平洋证券股份有限公司。

第二章 受托管理人履行职责情况

作为本期债券的受托管理人，太平洋证券对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行了持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信措施及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

截至 2023 年 12 月 31 日，太平洋证券已按照本期债券《债券受托管理协议》的要求履行了受托管理人职责。

募集资金使用核查方面，20 方圆 01 的募集资金在扣除发行费用后为 9.14 亿元，已于 2020 年 12 月 3 日用于偿还广州市方圆房地产发展有限公司非公开发行 2017 年公司债券（第一期）的本息，募集资金使用与募集说明书约定的募集资金用途一致。

重大事项监测方面，公司严格遵守《公司债券临时报告信息披露格式指引》规定。临时受托管理事务报告披露情况如下：

序号	临时报告名称	事项	公告时间
1	广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）涉及重大诉讼、仲裁临时受托管理事务报告	重大诉讼、仲裁	2023 年 4 月 10 日
2	广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2022 年度审计报告带强调事项的临时受托管理事务公告	审计报告带强调事项	2023 年 5 月 9 日
3	广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）关于停牌及后续转让安排的临时受托管理事务报告	公司债券停牌及后续转让	2023 年 6 月 12 日
4	广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一	未能按期偿付境外债券利息	2023 年 6 月 16 日

	期)关于未能按期偿付境外债券利息的临时受托管理事务公告		
5	广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)关于延期披露跟踪评级报告的临时受托管理事务报告	延期披露跟踪评级报告	2023 年 7 月 3 日
6	广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)关于终止信用评级的临时受托管理事务报告	终止信用评级	2023 年 7 月 28 日
7	广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)关于公司债券停牌进展的临时受托管理事务报告	公司债券停牌进展	2023 年 7 月 28 日
8	广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)关于未能按期偿付境外债券本金和利息的临时受托管理事务报告	未能按期偿付境外债券本金和利息	2023 年 8 月 3 日
9	广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)涉及重大诉讼、仲裁临时受托管理事务报告	涉及重大诉讼、仲裁	2023 年 8 月 21 日
10	广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)关于境外债券重组进展的临时受托管理事务报告	境外债券重组进展	2023 年 8 月 25 日
11	广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)涉及重大诉讼、仲裁的临时受托管理事务报告	涉及重大诉讼、仲裁	2023 年 9 月 20 日
12	广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)关于债券停牌进展的临时受托管理事务报告	公司债券停牌进展	2023 年 9 月 20 日
13	广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)涉及重大诉讼、仲裁临时受托管理事务报告	涉及重大诉讼、仲裁	2023 年 10 月 9 日
14	广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)关于“H20 方圆 1”公司债券复牌的临时受托管理事务报告	公司债券复牌	2023 年 10 月 20 日
15	广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第	公司债券停牌	2023 年 11 月 16 日

	一期)关于“H20 方圆 1”公司债券停牌的临时受托管理事务报告		
16	广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)涉及重大诉讼、仲裁的临时受托管理事务报告	涉及重大诉讼、仲裁	2023 年 11 月 16 日
17	广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)关于境外债券重组后续进展情况的临时受托管理事务报告	境外债券重组后续进展	2023 年 11 月 29 日
18	广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)关于发行人涉及重大诉讼、仲裁的临时受托管理事务报告	涉及重大诉讼、仲裁	2023 年 11 月 29 日

第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况

一、发行人基本情况

- 1、公司法定中文名称：广州市方圆房地产发展有限公司
- 2、公司法定中文简称：方圆地产
- 3、法定代表人：方壮鑫
- 4、注册地址：广州市越秀区寺右新马路 168 号 7 楼
- 5、办公地址：广东省广州市天河区体育东路 28 号
- 6、邮政编码：510620
- 7、主要业务：房地产开发经营；自有房地产经营活动；酒店管理；
建材、装饰材料批发

二、发行人主要会计数据和财务指标

单位：万元、%

序号	项目	期末	期初	变动比例	变动比例超过 30% 的原因
1	货币资金	102,765.46	201,955.10	-49.11	本期销售规模下降，销售回款减少以及本期新增融资减少所致
2	应收账款	19,515.89	17,379.33	12.29	-
3	预付款项	112,336.86	88,435.19	27.03	-
4	其他应收款	399,743.33	575,272.46	-30.51	本期收回部分往来款以及计提坏账准备金额增加所致
5	存货	1,192,964.54	1,628,606.51	-26.75	-
6	其他流动资产	38,260.44	76,272.73	-49.84	本期预售规模减少，预缴税金减少
7	长期股权投资	387,198.63	357,639.31	8.27	-
8	其他权益工具投资	2,206.41	2,206.41	0.00	-
9	投资性房地产	630,846.20	653,755.35	-3.50	-

10	固定资产	19,626.70	12,205.63	60.80	主要是本期竣备结转的自营物业增加所致
11	使用权资产	85,485.87	16,405.09	421.09	本期因长期租赁确认的使用权资产增加
12	无形资产	1,423.97	1,577.33	-9.72	-
13	商誉	12,601.70	17,195.94	-26.72	-
14	长期待摊费用	1,584.38	1,845.23	-14.14	-
15	递延所得税资产	50,959.36	26,999.17	88.74	按《企业会计准则解释第16号》确认租赁负债产生的递延所得税资产增加所致
16	其他非流动资产	231,385.72	216,536.00	6.86	-
17	短期借款	1,500.00	1,500.00	0.00	-
18	衍生金融负债	66,756.54	68,888.54	-3.09	-
19	应付票据	0.00	439.41	-100.00	主要是商业票据已完成承兑
20	应付账款	285,468.98	267,230.61	6.82	-
21	合同负债	251,437.76	758,769.20	-66.86	主要是本期销售结转规模增加以及本期销售回款减少所致
22	应付职工薪酬	5,798.27	4,097.67	41.50	主要是本期未付人员费用增加
23	应交税费	143,501.79	169,503.88	-15.34	-
24	其他应付款	458,090.20	383,324.50	19.50	-
25	其中：应付利息	81,781.13	32,927.32	148.37	主要是应付债券和银行借款利息增加
26	一年内到期的非流动负债	640,687.30	295,194.50	117.04	主要是1年内到期的债券、银行借款增加
27	长期借款	529,829.64	817,036.26	-35.15	主要是1年内到期的银行借款重分类至一年内到期的非流动负债所致
28	应付债券	0.00	91,340.07	-100.00	境内公募债重分类至一年内到期的非流动负债所致
29	租赁负债	82,594.26	16,230.73	408.88	本期因长期租赁确认的租赁负债增加
30	递延所得税负债	142,331.71	126,687.53	12.35	-

三、发行人 2023 年度经营状况

单位：万元

业务	本期	上年同期
----	----	------

	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
房产 销售	718,762.80	629,000.75	12.49	97.46	501,261.69	407,256.21	18.75	93.64
酒店 服务	534.27	48.45	90.93	0.07	1,815.51	189.33	89.57	0.34
建筑 设计	-	-	-	-	198.68	713.54	-259.14	0.04
租赁 业务	12,234.40	2,180.48	82.18	1.66	12,798.86	1,478.94	88.44	2.39
其他	5,939.55	754.15	87.30	0.81	19,253.67	17,784.84	7.63	3.60
合计	737,471.02	631,983.83	14.30	100.00	535,328.41	427,422.86	20.16	100.00

第四章 募集资金使用和披露的核查情况

截至 2023 年末，公司已按募集说明书中承诺的用途和计划使用募集资金。目前，发行人对募集资金的管理严格按照公司相关规定执行，募集资金用途与《募集说明书》和《募集资金专项账户与偿债资金专项账户监管协议》约定一致。关于募集资金使用情况已在发行人 2023 年年度报告予以披露。

2023 年度，公司“H20 方圆 1”债券募集资金不涉及使用及整改。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

太平洋证券通过每周通过公开渠道舆情监测、每月向发行人发送《月度问询函》等形式，持续跟踪发行人生产经营及偿付能力变化情况，若发现发行人发生应当披露的重大事项，能够及时提示发行人积极履行信息披露义务。

2023年，发行人信息披露情况如下：

序号	公告名称	披露时间
1	广州市方圆房地产发展有限公司涉及重大诉讼、仲裁的公告	2023/4/4
2	方圆地产关于“20方圆01”停牌及后续转让安排的公告	2023/6/9
3	广州市方圆房地产发展有限公司2023年中期报告	2023/4/27
4	广州市方圆房地产发展有限公司2023年半年度财务报表及附注	2023/4/27
5	方圆地产关于未能按期偿付境外债券利息的公告	2023/6/16
6	广州市方圆房地产发展有限公司关于延期披露跟踪评级报告的公告	2023/6/27
7	广州市方圆房地产发展有限公司关于终止信用评级情况的公告	2023/7/26
8	广州市方圆房地产发展有限公司关于公司债券停牌进展的公告	2023/7/27
9	广州市方圆房地产发展有限公司关于未能按期偿付境外债券本金及利息的公告	2023/7/28
10	20230815-广州市方圆房地产发展有限公司发行人涉及重大诉讼、仲裁（二）	2023/8/15
11	20230815-广州市方圆房地产发展有限公司发行人涉及重大诉讼、仲裁（三）	2023/8/15
12	20230815-广州市方圆房地产发展有限公司发行人涉及重大诉讼、仲裁（四）	2023/8/15
13	20230815-广州市方圆房地产发展有限公司发行人涉及重大诉讼、仲裁（五）	2023/8/15
14	20230815-广州市方圆房地产发展有限公司发行人涉及重大诉讼、仲裁（六）	2023/8/15
15	20230815-广州市方圆房地产发展有限公司发行人涉及重大诉讼、仲裁（七）	2023/8/16
16	广州市方圆房地产发展有限公司关于境外债券重组进展的公告	2023/8/23
17	广州市方圆房地产发展有限公司2023年中期报告	2023/8/31
18	广州市方圆房地产发展有限公司2023年半年度财务报表及附注	2023/8/31
19	广州市方圆房地产发展有限公司关于公司债券停牌进展的公告	2023/9/15
20	广州市方圆房地产发展有限公司发行人涉及重大诉讼	2023/9/18
21	广州市方圆房地产发展有限公司发行人涉及重大诉讼（以此为准）	2023/9/19
22	广州市方圆房地产发展有限公司发行人涉及重大诉讼、仲裁	2023/9/25
23	广州市方圆房地产发展有限公司关于“H20方圆1”公司债券复牌的公告	2023/10/17
24	广州市方圆房地产发展有限公司2020年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)停牌公告	2023/11/13
25	广州市方圆房地产发展有限公司发行人涉及重大诉讼、仲裁	2023/11/13
26	广州市方圆房地产发展有限公司关于境外债券重组后续进展情况的公告	2023/11/23
27	广州市方圆房地产发展有限公司发行人涉及重大诉讼、仲裁	2023/11/24
28	广州市方圆房地产发展有限公司关于公司债券停牌进展的公告	2023/12/13

第六章 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿

发行人 3.4 亿美元境外债已于 2023 年 7 月 27 日到期，截至本报告出具日，发行人尚未支付 3 次利息及债券本金，发行人根据自身经营及流动性状况、与境外债券持有人的沟通情况，制定了境外债券重组方案，2023 年 8 月 21 日，发行人终止此次境外债券的交换要约，待市场稳定及经营和资金压力略有缓解后，参考龙头房企债务处理方式，再统一安排相关债务的重组。

“H20 方圆 1”原定于 2023 年 12 月 4 日行权并支付 2023 年度利息。截至 2023 年末，因发行人偿付资金无法落实到位，发行人尚未支付 2023 年度待偿利息 9180 万元及回售本金 4.18 亿元。截至本报告出具日，已召开 5 次持有人会议讨论“H20 方圆 1”回售本金及利息展期问题，宽限期到期日为 2024 年 7 月 31 日。

二、发行人偿债能力分析

项目	2023 年度/末	2022 年度/末
资产负债率 (%)	79.30	77.04
流动比率	1.01	1.33
速动比率	0.36	0.49
EBITDA 利息保障倍数	-2.12	-4.31

从短期偿债指标来看,最近两年末,发行人流动比率分别为 1.33 和 1.01,速动比率分别为 0.49 和 0.36,公司流动比率和速动比率较去年均有减少。

从长期偿债指标来看,最近两年末,发行人资产负债率分别为 77.04%和 79.30%,发行人资产负债率有所上升。

最近两年末,发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为-4.31 和-2.12。

第七章 本期债券增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，本期债券增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施无重大变化。现将具体情况披露如下：

一、增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施的变更情况

报告期内，公司在增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施方面未发生变更。

二、增信措施情况

本期债券不涉及增信措施。

三、发行人偿债计划及其他偿债保障措施

债券简称	20 方圆 01
其他偿债保障措施概述	为维护债券持有人的合法权益，公司将采取一系列具体、有效的措施来保障债券投资者到期兑付本金及利息的合法权益，措施包括：募集资金专款专用、聘请受托管理人、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、以及作出发行人承诺。根据发行人董事会决议，发行人董事会在出现预计不能按期偿付公司债券本息或者到期未能按期偿付公司债券本息时，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、主要责任人不得调离。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期未触发需要执行其他偿债保障措施的情况
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	报告期内均按募集说明书的相关承诺执行

第八章 债券本息偿付情况

“H20 方圆 1”原定于 2023 年 12 月 4 日行权回售并支付 2023 年度利息。截至本报告出具日，因发行人偿付资金无法落实到位，发行人尚未支付 2023 年度待偿利息 9,180 万元及回售本金 4.18 亿元。截至本报告出具日，已召开 5 次持有人会议就“H20 方圆 1”回售本金及利息展期等事项进行审议，经过表决合计给予本期债券 240 天宽限期（宽限截止日为 2024 年 7 月 31 日），将在宽限期内再次召开持有人会议，商讨展期事宜。

第九章 债券持有人会议召开情况

报告期内，本期债券共召开了三次持有人会议，分别就美元债交叉违约事项及 2023 年度回售本金及利息展期事项进行审议，具体情况如下：

2023 年 7 月 4 日，太平洋证券召集持有人会议，就 1、关于豁免本期债券持有人会议通知期限的议案；2、关于豁免本期债券持有人会议变更议案通知期限的议案；3、关于广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）豁免境外债本息未付触发违约条款（债券继续存续）的议案；4、关于广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）终止跟踪评级的议案此 4 个议案进行审议，审议结果为议案一至四均获得持有人通过。

本次持有人会议由协力律师事务所进行见证，相关持有人会议结果公告及律师见证意见，已于 2023 年 8 月 7 日披露。

2023 年 11 月 29 日，太平洋证券召集持有人会议，就 1、关于豁免本期债券持有人会议通知期限的议案；2、关于调整“H20 方圆 1”利息兑付安排的议案；3、关于调整“H20 方圆 1”回售本金兑付安排的议案；4、关于增加 30 天宽限期的议案此 4 个议案进行审议，审议结果为议案一和议案四获得通过，议案二和议案三未通过。

本次持有人会议由协力律师事务所进行见证，相关持有人会议结果公告及律师见证意见，已于 2023 年 12 月 4 日披露。

2023 年 12 月 26 日，太平洋证券召集持有人会议，就 1、关于豁

免本期债券持有人会议通知期限的议案；2、关于调整“H20 方圆 1”利息兑付安排的议案；3、关于调整“H20 方圆 1”回售本金兑付安排的议案；4、关于增加 30 天宽限期的议案。4 个议案进行审议，审议结果为议案一和议案四获得持有人通过，议案二和议案三未通过。

本次持有人会议由协力律师事务所进行见证，相关持有人会议结果公告及律师见证意见，已于 2024 年 1 月 2 日披露。

第十章 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（如有）

2023 年度，本期债券不涉及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。

第十一章 担保人情况

本期债券不涉及担保。

第十二章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

一、资产受限情况

1、各类资产受限情况

截至 2023 年末，发行人各类资产受限情况如下：

单位：万元、%

资产类别	资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例
货币资金	102,765.46	24,724.14	-	24.06
存货	1,192,964.54	441,604.29	-	37.02
长期股权投资	387,198.63	88,260.08	-	22.79
投资性房地产	630,846.20	579,165.67	579,165.67	91.81
固定资产	19,626.70	9,408.58	-	47.94
合计	2,333,401.53	2,333,401.53	-	-

2、发行人所持子公司股权的受限情况

截至 2023 年末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况：

单位：亿元、%

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例	权利受限原因
广州方圆辉宏房地产有限公司	66.08	23.85	44.79	43.37	100	股权质押
合计	66.08	23.85	44.79	-	-	

3、单项资产受限情况

截至 2023 年末，单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%的情况如下表所示：

单位：万元

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
投资性房地产-方圆大厦	300,876.97	300,876.97	300,876.97	为银行借款提供抵押担保，借款余额 324,803.00 万元	为银行借款提供抵押担保，对公司生产经营无重大影响
投资性房地产-方圆E时光	166,828.00	166,828.00	166,828.00	同上	为银行借款提供抵押担保，对公司生产经营无重大影响
存货-南沙十里方圆	296,321.78	-	216,898.53	为银行借款提供抵押担保，借款余额 109,450.00 万元	为银行借款提供抵押担保，对公司生产经营无重大影响
存货-桂圃花园	95,757.41	-	95,757.41	为银行借款提供抵押担保，借款余额 70,868.09 万元	为银行借款提供抵押担保，对公司生产经营无重大影响

二、对外担保

截至 2023 年末，发行人对外担保余额为 67.28 亿元，较期初增加 3.91 亿元，其中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额为 59.96 亿元。

三、与持续经营相关的重大不确定性

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《广州市方圆房地产发展有限公司审计报告》（大信审字【2024】第 34-00031 号）显示：

“三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、（二）所述，截至 2023 年 12 月 31 日，贵公司货币资金账面余额 10.28 亿元，其中受限资金 2.47 亿元；有息负债账面余额 116.59 亿元，其中短期借款 0.15 亿元，一年内到期非流动负债（含应付债券）63.46 亿元，长期借款 52.98 亿元。一年内到期的有息负债余额远大于货币资金余额。截至 2023 年 12 月 31 日，贵公司未偿还到期债券余额 24.08 亿元、应付利息 6.63 亿元。贵公司 2023 年、2022 年、2021 年的经营活动产生的现金流量净额分别为-0.86 亿元、-8.15 亿元和-19.43 亿元。上述事项表明，贵公司流动性风险可能存在对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。”

四、受托管理人采取的应对措施

太平洋证券及时对发行人进行负面舆情查询，定期及不定期向发行人问询经营、诉讼等相关重要事件的情况；每月向发行人发送月度问询函，书面问询关于受托方面的重要事项并要求发行人盖章后回函。此外，太平洋证券受托专员定期及不定期前往发行人办公现场了解相关情形。风险事项发生后，太平洋证券积极做好风险处置工作，具体如下：

① 根据《关于公司信用类债券违约处置有关事宜的通知》《公司债券受托管理人处置公司债券违约风险指引》等监管规则和公司信用风险管理方法和违约风险处置应急管理规定的规定，成立方圆地产违约风险应急处置工作小组，对风险化解和处置工作中的重大事项进行协商、判断和决策，并按照制度要求开展相应处置工作；

② 根据监管规则要求，在发现风险的第一时间，将相关事项口头报告至监管部门，并同步报送信用风险临时报告；

③ 持续跟进发行人生产经营、诉讼仲裁、市场舆情，以及与债券投资者沟通情况，不定期获取发行人征信报告，按规定进行现场风险排查，并将了解到的情况形成日/周报，及时汇报至监管部门，同时做好信息披露工作；

④ 持续沟通债券持有人，了解持有人诉求。我司于2023年6月现场拜访本期债券持有人，现场沟通持有人关于本期债券的处置意向。此外，在日常工作中，我司通过电话和微信沟通、邮件告知等方式，积极了解投资者诉求，并积极协调解决；

⑤ 自2022年11月起，我司分别于2022年11月、2023年5月、2023年11月~12月，多次派专人驻发行人现场展开风险排查及处置工作，访谈发行人实控人、财务总监等主要人员，了解发行人生产经营状况、诉讼仲裁等事项，并就“H20 方圆1”债券展期及处置事项进行沟通。

（本页无正文，为《广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）受托管理事务报告（2023 年度）》之盖章页）

