

债券简称：15 恒大 01

债券代码：122383



恒大地产集团有限公司  
2015 年公司债券（第一期）  
受托管理事务报告  
（2017 年度）

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2018 年 6 月

## 重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《恒大地产集团有限公司公司债券年度报告（2017年）》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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安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	本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况 .....	4
第二章	发行人 2017 年度经营情况及财务状况 .....	16
第三章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....	25
第四章	本次债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况 .....	26
第五章	债券持有人会议召开情况 .....	27
第六章	发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况 .....	28
第七章	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 .....	29
第八章	本次债券的信用评级情况 .....	30
第九章	对债券持有人权益有重大影响的其他事项 .....	31
第十章	其他事项 .....	37

## 第一章 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

### 一、 发行人名称

中文名称：恒大地产集团有限公司

### 二、 核准文件和核准规模

经中国证监会“证监许可[2015]1210号”文批准，发行人获准向合格投资者公开发行面值不超过200亿元（含200亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）。

本次债券采取分期发行的方式，2015年6月，发行人面向合格投资者成功发行规模50亿元的“恒大地产集团有限公司2015年公司债券（第一期）”（简称“15恒大01”，以下称“本期债券”）。

### 三、 本次债券的主要条款

1、发行主体：恒大地产集团有限公司。

2、债券名称：恒大地产集团有限公司2015年公司债券（第一期），简称“15恒大01”。

3、发行总额：本期债券发行规模为50亿元。

4、发行方式及发行对象：本次债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行。

5、债券票面金额：本次债券票面金额为100元。

6、债券期限：本期债券为5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、债券利率：本期债券票面利率为5.38%，票面利率在存续期内前3年固定不变，在存续期的第3年末，发行人可选择上调票面利率，存续期后2年票面利率为本期债券存续期前3年票面利率加发行人提升的基点，在存续期后2年固定不变。

8、还本付息方式：本次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。

9、付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照债券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债券登记机构的相关规定办理。

10、支付金额：本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

11、起息日：2015年6月19日。

12、利息登记日：2016年至2020年每年6月19日之前的第1个工作日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

13、付息日：本期债券的付息日为2016年至2020年每年的6月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2016年至2018年每年的6月19日（如遇发行节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

14、到期日：本期债券的到期日为2020年6月19日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2018年6月19日。

15、兑付日：本期债券的兑付日期为2020年6月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分的本期债券兑付日为2018年6月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

16、计息期限：本期债券的计息期限为2015年6月19日至2020年6月18日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2015年6月

19 日至 2018 年 6 月 18 日。

17、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

18、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

19、债券票面金额及发行价格：本次债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

20、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

21、担保情况：本次债券无担保。

22、其他增信方式：中国恒大就本次债券兑付作出全额收购承诺，发生以下任一情形时，债券持有人有权要求中国恒大收购本次债券：（1）在兑付日前的第 3 个工作日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本次债券；（2）在本次债券存续期内，如债券持有人会议根据本次债券募集说明书的规定通过关于提前兑付债券的议案，而在债券持有人大会通过的提前兑付日前的第 3 个工作日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本次债券。如果债券持有人按照上述约定要求中国恒大收购本次债券，在符合中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）相关法律法规及适用于中国恒大的相关法律法规规定的前提下，中国恒大将自行或指定中国恒大实际控制的其他境内外子公司在兑付日/提前兑付日前全额收购本次债券。

23、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

24、信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本次债券信用等级为 AAA 级。

25、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。（以下简称“国泰君安证券”或“承销商/主承销商”）

26、承销方式：本次债券由国泰君安证券组织承销团，采取余额包销的方式承销。

27、上市交易场所：上海证券交易所。

28、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司金融机构借款，优化债务结构和补充流动资金。

#### **四、 债券受托管理人履行职责情况**

国泰君安证券作为本次债券受托管理人，2017 年度按照本次债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本次债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

2017 年初至本报告出具日，国泰君安证券分别在 2017 年 1 月 9 日、2017 年 4 月 10 日、2017 年 5 月 5 日、2017 年 5 月 16 日、2017 年 6 月 12 日、2017 年 6 月 19 日、2017 年 9 月 5 日、2017 年 9 月 12 日、2017 年 10 月 18 日、2017 年 11 月 14 日、2017 年 12 月 11 日、2017 年 12 月 13 日和 2018 年 5 月 25 日公告了临时受托管理事务报告，具体涉及披露内容如下：

##### **1、2017 年 1 月 9 日临时受托管理事务报告**

根据中国恒大 2017 年 1 月 2 日公告，发行人及其控股股东广州市凯隆置业有限公司已于 2016 年 12 月 30 日与投资者订立投资协议。根据协议，投资者已同意向恒大地产合计出资 300 亿元以换取恒大地产 13.16% 股权。其中，中信聚恒（深圳）投资控股中心（有限合伙）、广田投资有限公司、深圳市华建控股有限公司分别认购 50 亿元，各占 2.19%；深圳市中融鼎兴投资合伙企业（有限合伙）、山东高速公司、苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙）、深圳市美投高高新技术企业投资有限公司、广东唯美明珠投资有限公司分别认购 30 亿元，各占

1.32%。

## 2、2017年4月10日临时受托管理事务报告

根据恒大地产集团有限公司及其控股股东广州市凯隆置业有限公司与战略投资者签署的增资协议，截至2017年3月31日，战略投资者已向公司缴纳出资款人民币300亿元，并已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）验资确认。

根据公司于2016年11月8日召开的恒大地产集团有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）2016年第一次债券持有人会议和恒大地产集团有限公司公开发行2015年公司债券（第二期）2016年第一次债券持有人会议审议通过的《关于恒大地产集团有限公司资产划转的议案》（具体内容参见公司召开2016年第一次债券持有人会议的相关公告文件）的相关约定，公司向债券持有人支付的利息补偿的补偿期间及补偿方式如下：

在恒大地产实现引入战略投资者安排的情况下，补偿期间为本次划转的工商变更登记完成之日起至具备证券期货业务资格的会计师事务所对引入的战略投资者缴纳投资款事宜出具验资报告之日止。

恒大地产将通过上调本期债券利率的方式支付利息补偿，恒大地产将于上述补偿期间届满日后的首个付息日（以下简称“首个付息日”）对存续期内各期债券利率进行上调，上调利率=补偿期间的天数÷365天×0.3%（计算结果四舍五入至小数点后两位），上调期限为一年，于首个付息日后的下一个付息日（以下简称“下一个付息日”）将本期债券的利率恢复为上调前利率水平（不考虑恒大地产行使票面利率选择权所进行的利息调整），恒大地产将于下一个付息日按照上调后的利率向债券持有人支付上一年的利息。

根据上述约定，本次各期债券票面利率调整具体情况如下：

### 1) 上调利率

本次各期债券的上调利率为0.10%，具体为：

上调票面利率=补偿期间的天数 125 天÷365 天×0.3%=0.10%（计算结果四舍



五入至小数点后两位)

补偿期间的天数为 125 天，即自本次划转工商变更登记完成日（2016 年 11 月 28 日）起至验资报告出具日（2017 年 4 月 1 日）止。

## 2) 票面利率调整

按照上述利率调整和补偿方式，本次各期债券的利率调整具体情况如下：

债券简称	原票面利率	上调票面利率	利率上调			利率恢复	
			票面利率 1	首个付息日	计息期间	票面利率 2	下一个付息日
15 恒大 01	5.38%	0.10%	5.48%	2017-06-19	2017-06-19 至 2018-06-18	5.38%	2018-06-19
15 恒大 02	5.30%	0.10%	5.40%	2017-07-08	2017-07-08 至 2018-07-07	5.30%	2018-07-08
15 恒大 03	6.98%	0.10%	7.08%	2017-07-08	2017-07-08 至 2018-07-07	6.98%	2018-07-08

## 3) 利率调整期间

公司将自首个付息日起至下一个付息日前一日止（计息期间），按上表中票面利率 1 计各期债券的利息，相应利息将于下一个付息日完成支付，并自下一个付息日起始至债券存续期终止（不考虑公司行使上调票面利率选择权的情况），按上表中票面利率 2 计各期债券的利息。

## 3、2017 年 5 月 5 日临时受托管理事务报告

根据恒大地产集团有限公司 2017 年 4 月 28 日公告的《恒大地产集团有限公司关于 2016 年度累计新增借款的公告》、《恒大地产集团有限公司关于 2016 年度对外担保的公告》。

公司 2015 年度经重述后净资产为 970.46 亿元，2015 年借款余额为 3,037.65 亿元。截至 2016 年 12 月 31 日，公司借款余额为 5,419.16 亿元，2016 年累计新增借款为 2,381.51 亿元，累计新增借款占上年末净资产的 245.40%。其中，公司累计新增银行借款 1,125.55 亿元，占去年末净资产的 115.98%；累计新增公司债券 142 亿元，占去年末净资产的 14.63%；累计新增其他借款 1,113.96 亿元，占去年末净资产的 114.79%。上述新增借款符合相关法律法规的规定，主要由正常支取银行授信借款及信托贷款、发行公司债券所致。

公司 2015 年度经重述后净资产为 970.46 亿元，2015 年对外担保余额为 540.87 亿元。截至 2016 年 12 月 31 日，公司对外担保余额为 987.81 亿元，2016 年累计新增担保为 446.94 亿元，累计新增担保占上年末净资产的 46.05%。

#### **4、2017 年 5 月 16 日临时受托管理事务报告**

根据恒大地产集团有限公司 2017 年 5 月 10 日公告的《恒大地产集团有限公司关于累计新增借款的公告》，公司 2016 年经审计的净资产为 881 亿元，2016 年末借款余额为 5,419 亿元。截至 2017 年 4 月 30 日，公司借款余额为 6,145 亿元，公司 2017 年累计新增借款为 726 亿元，累计新增借款占上年末净资产的 82%。其中，公司累计新增银行借款 551 亿元，占去年末净资产的 62%；累计新增其他借款 175 亿元，占去年末净资产的 20%。上述新增借款符合相关法律法规的规定，主要由正常支取银行授信借款及信托贷款所致。

#### **5、2017 年 6 月 12 日临时受托管理事务报告**

根据恒大地产集团有限公司 2017 年 6 月 6 日公告的《恒大地产集团有限公司关于引入第二轮战略投资者的公告》，发行人及其控股股东广州市凯隆置业有限公司（以下简称“凯隆置业”）已于 2017 年 5 月 31 日与第二轮投资者订立第二轮投资协议，据此，第二轮投资者向发行人投入人民币 395 亿元资本金。连同 2016 年 12 月 30 日与第一轮投资者订立的第一轮增资协议，两轮投资者向恒大地产合共投入人民币 700 亿元资本金，以换取发行人扩大股权合共约 26.12%。

截至 2017 年 6 月 1 日，发行人第一轮和第二轮增资合计 700 亿元人民币已全部到账，相关验资和工商管理变更登记工作已完成。

具体增资投入如下：

序号	投资者名称	投入资本金 (人民币元)	占发行人于 增资完成后 经扩大股本 百分(%)
1	马鞍山市茂文科技工业园有限公司	5,500,000,000	2.0522
2	苏州工业园区睿灿投资企业(有限合伙)	6,500,000,000	2.4254
3	中信聚恒(深圳)投资控股中心(有限合伙)	5,000,000,000	1.8657
4	广田投资有限公司	5,000,000,000	1.8657
5	深圳市华建控股有限公司	5,000,000,000	1.8657
6	深圳市宝信投资控股有限公司	5,000,000,000	1.8657
7	江西省华达置业集团有限公司	5,000,000,000	1.8657
8	深圳市麒翔投资有限公司	5,000,000,000	1.8657
9	深圳市美投步阳投资合伙企业(有限合伙)	3,500,000,000	1.3060
10	深圳市键诚投资有限公司	3,500,000,000	1.3060
11	深圳市中融鼎兴投资合伙企业(有限合伙)	3,000,000,000	1.1194
12	广东唯美明珠投资有限公司	3,000,000,000	1.1194
13	宁波民银金投鸿达三号投资管理合伙企业 (有限合伙)	3,000,000,000	1.1194
14	嘉兴宇民五号投资合伙企业(有限合伙)	2,000,000,000	0.7463
15	潍坊金橙宏源投资管理合伙企业(有限合伙)	2,000,000,000	0.7463
16	嘉寓汽车配件宁夏(有限合伙)	2,000,000,000	0.7463
17	山东高速投资控股有限公司	1,500,000,000	0.5597
18	山东铁路发展基金有限公司	1,500,000,000	0.5597
19	深圳市中意前海控股有限公司	1,000,000,000	0.3731
20	上海豪仁物业管理有限公司	1,000,000,000	0.3731
21	青岛永合金丰集团有限公司	1,000,000,000	0.3731
<b>合计</b>		<b>70,000,000,000</b>	<b>26.1196</b>

本次增资完成后，凯隆置业对发行人持股比例为 73.8804%。

## 6、2017 年 6 月 19 日临时受托管理事务报告

根据恒大地产集团有限公司 2017 年 6 月公告的《恒大地产集团有限公司关于出售万科股份的公告》，2017 年 6 月 9 日，恒大地产集团有限公司及其子公司（以下简称“转让方”）与深圳市地铁集团有限公司（以下简称“深圳地铁”、“受让方”）签订协议，将转让方持有的共 1,553,210,974 股万科 A 股出售予受让方，占万科于 6 月 9 日已发行股本总额约 14.07%。

经转让方与受让方公平磋商后厘定，出售万科 A 股的对价为人民币 18.80 元/股，总对价为人民币 29,200,266,311.20 元。发行人于 2016 年期间收购该批万科

A 股，总对价约为人民币 362.7 亿元。预计发行人将就出售事项产生亏损约为人民币 70.7 亿元，约占其 2016 年末经审计合并口径净资产的 8.02%，亏损金额以最终审计结果为准。

受让方将于 2017 年 6 月 16 日前支付股份转让价款的约 65.5%（即合计人民币 19,104,180,000 元）作为首期股份转让价款；余款将于 2017 年 6 月 28 日前支付。受让方收取所有股份转让价款后，各方配合办理股份过户手续。

### **7、2017 年 9 月 5 日临时受托管理事务报告**

根据恒大地产集团有限公司 2017 年 8 月公告的《恒大地产集团有限公司总经理发生变动的公告》。由于内部人事调整，公司总经理由赵长龙先生变更为时守明先生。

时守明先生，男，43 岁，管理工程学士、执业会计师，拥有年逾 19 年的房地产开发与运营管理经验。2002 年入职公司，历任公司总裁助理、副总裁、区域公司负责人，现任公司总经理，负责日常管理工作。时守明先生未持有公司的股份和债券。

公司总经理变动已于 2017 年 8 月 24 日完成工商登记备案。

上述人事变动符合法律规定和公司章程规定。总经理变动后，公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。总经理变动不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响。

### **8、2017 年 9 月 12 日临时受托管理事务报告**

根据恒大地产集团有限公司 2017 年 9 月公告的《恒大地产集团有限公司关于累计新增借款的公告》。

公司 2016 年经审计的净资产为 881 亿元，2016 年末借款余额为 5,419 亿元。截至 2017 年 8 月 31 日，公司借款余额为 5,902 亿元，公司 2017 年累计新增借款为 483 亿元，累计新增借款占上年末净资产的 55%。

其中：

- (1) 银行借款：新增 93 亿元，占去年末净资产的 11%；

(2) 其他借款：新增 390 亿元，占去年末净资产的 44%。

上述新增借款符合相关法律法规的规定，主要由正常支取银行授信借款及信托贷款所致。

#### **9、2017 年 10 月 18 日临时受托管理事务报告**

根据发行人于 2017 年 10 月 12 日公告的《恒大地产集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》，上年末发行人净资产金额 881 亿元，借款余额 5419 亿元，计量日日末的借款余额 6,027 亿元，累计新增借款金额 608 亿元，累计新增借款占上年末净资产的具体比例为 69%。

其中，新增借款包括银行贷款 130 亿元和其他借款 478 亿元。

上述新增借款符合相关法律法规的规定，主要由正常支取银行授信借款及信托贷款所致。

#### **10、2017 年 11 月 14 日临时受托管理事务报告**

根据发行人于 2017 年 11 月公告的《恒大地产集团有限公司关于引入第三轮战略投资者的公告》，发行人及其控股股东广州市凯隆置业有限公司（以下简称“凯隆置业”）、许家印先生于 2017 年 11 月 6 日与第三轮投资者订立第三轮增资协议，据此，第三轮投资者将按照第三轮增资前公司人民币 3,651.9 亿元的定价，向恒大地产增资人民币 600 亿元资本金，约占公司第三轮增资后股本的 14.11%。三轮增资完成后，投资者合计向恒大地产投入人民币 1,300 亿元资本金，共将获得恒大地产增资后股本约 36.54% 的权益，凯隆置业将持有恒大地产约 63.46% 权益，仍为公司的控股股东。

第三轮投资者向公司及凯隆置业承诺，第三轮增资完成起三年内或重组完成前（以较早者为准），在未经凯隆置业同意下，投资者不会转让其在公司的权益或就有关权益增设任何产权负担。自第三轮增资完成日期起至完成重组，第三轮投资者将不会更改其在公司的直接或间接权益，也不会进行任何对重组造成不利影响的行动。

鉴于第三轮增资经公平磋商后进行，第三轮增资协议的条款与之前的投资协议的条款相似，相关条款基于一般商业条款达成。

## **11、2017年12月11日临时受托管理事务报告**

根据发行人于2017年12月公告的《恒大地产集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》，上年末发行人净资产金额881亿元，借款余额5,419亿元，计量日日末的借款余额6,161亿元，累计新增借款金额742亿元，累计新增借款占上年末净资产的具体比例为84%。

其中，新增借款包括银行贷款221亿元和其他借款521亿元。

上述新增借款符合相关法律法规的规定，主要由正常支取银行授信借款及信托贷款所致。

## **12、2017年12月13日临时受托管理事务报告**

由于公司内部人事调整，公司董事长由赵长龙先生变更为许家印先生，公司董事由赵长龙先生、何妙玲女士、吕保平先生，变更为许家印先生、何妙玲女士、赵长龙先生。

许家印先生，现任公司董事长、董事，兼任中国恒大（3333.HK）董事局主席，许家印先生统筹公司整体发展战略，其在房地产投资、房地产开发及企业管理方面拥有逾30年经验。许家印先生不直接持有公司股权，通过多层股权结构间接控制公司63.4552%股权，为公司的实际控制人，不持有公司已发行的债券。

公司董事、董事长变动于2017年11月23日完成工商登记备案。

上述人事变动符合法律规定和公司章程规定。上述人事变动后，公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。董事、董事长的变动不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响。

## **13、2018年5月25日临时受托管理事务报告**

由于内部人事调整，公司总经理由时守明先生变更为甄立涛先生。

甄立涛先生，男，49岁，管理工程学士、高级工程师、一级建造师，拥有年逾27年的房地产开发与运营管理经验。2009年入职公司，历任公司副总裁、区域公司负责人，现任公司总经理，负责日常管理工作。甄立涛先生未持有公司的股份和债券。

公司总经理变动已于 2018 年 5 月 15 日完成工商登记备案。

上述人事变动符合法律规定和公司章程规定。上述人事变动后，公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。总经理的变动不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响。

上述涉及的具体事项提请债券持有人查阅发行人公告文件及受托管理人临时受托管理报告，以便具体了解相关事宜。

## 第二章 发行人 2017 年度经营情况及财务状况

### 一、 发行人基本情况

中文名称：恒大地产集团有限公司

法定代表人：甄立涛

成立日期：1996 年 6 月 24 日

注册资本：393,979.6387 万元

实缴资本：393,979.6387 万元

注册地址：深圳市南山区海德三道 126 号卓越后海金融中心 2801 房

办公地址：深圳市南山区海德三道 126 号卓越后海金融中心 2801 房

邮政编码：518026

公司网址：<http://www.evergrande.com/>

信息披露事务负责人：赖立忠

电话：0755-81995314

传真：0755-81994188

电子信箱：[lailz@evergrande.com](mailto:lailz@evergrande.com)

所属行业：房地产业（K70）

统一社会信用代码：91440101231245152Y

主营业务：房地产开发经营;房地产咨询服务;室内装饰、设计;制冷、空调设备制造;园林绿化工程服务;企业管理咨询服务(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、 发行人 2017 年度经营情况

#### 1、 行业宏观环境



发行人是国内项目覆盖城市最多、品牌影响力最广、综合实力最强的房地产开发企业之一，截至 2017 年 12 月末，发行人房地产开发业务保持了较快的增长速度，土地储备及在建开发产品投入逐年增长，发行人项目已逐渐覆盖全国 200 多个主要城市，全国性战略布局基本完成，拥有大型房地产项目 700 余个。发行人秉持“规模+效益”的发展战略，滚动开发、高效运作，形成了强大的综合竞争优势。发行人房地产开发项目以住宅为主，商业地产为辅，开发产品定位于满足普通百姓的刚性需求，产品结构合理，包括高层住宅、中高层、小高层及多层花园住宅等。发行人秉承“配套先行”的开发理念，大多数项目拥有配套的商业街区，构成发行人商业地产收入的主要来源。

纵观 2017 年的房地产市场，政府坚持“分类指导”“因城施策”，地方调控政策差异化明显，热点城市政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施进一步升级。商品房成交规模随之波动，行业整合加剧。在多方承压的环境中，中国房地产行业在刚需和改善住房的需求推动下，销售面积和金额再创新高：2017 年商品房销售额人民币 13.4 万亿、同比增长 13.7%；商品房销售面积 17 亿平方米、同比增长 7.7%；全国库存持续下行，年末待售物业面积 5.9 亿平方米，同比减少 15.3%，百强房企销售额总计人民币 7.34 万亿，较 2016 年增长 41.8%，市占率 54.9%，提高 10.9 个百分点。

面对纷繁复杂的市场形势和激烈的行业竞争，管理层审时度势，凭借敏锐的洞察力、前瞻性的思维以及战略布局，果断把握政策利好，捕捉市场机遇。管理层于 2017 年初作出系列战略布局：由“规模型”向“规模+效益型”发展模式转变，高质量增长初见成效；由高负债、高杠杆、高周转、低成本的“三高一低”向低负债、低杠杆、低成本、高周转的“三低一高”经营模式转变，效果显著。截至 2017 年末，发行人总资产 15,700.62 亿元，同比增长 26.60%；实现营业收入 3,022.33 亿元，同比增长 47.36%；归属于母公司股东的利润 391.96 亿元，同比增长 147.45%；发行人货币资金余额为人民币 2,667.48 亿元。

## 2、2017 年业务经营情况

作为中国精品地产领袖企业，发行人已经建立了科学高效的全国多项目同时开发的规模化、标准化、专业化、品牌化房地产开发模式，覆盖住宅、商业、酒

店等多个产品系列。发行人是专业化的房地产开发企业，房地产开发项目多以住宅为主，商业地产和住宅配套设施的经营为辅，开发产品定位于满足普通百姓的刚性需求，产品结构合理,包括高层住宅、中高层、小高层及多层花园住宅等。

单位：人民币亿元

项目	2017 年度			
	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率
住宅	2,817.72	1,779.88	1,037.84	36.83%
商业地产	110.39	69.73	40.66	36.83%
其他	94.22	63.37	30.85	32.74%
<b>合计</b>	<b>3,022.33</b>	<b>1,912.98</b>	<b>1,109.35</b>	<b>36.71%</b>
项目	2016 年度			
	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率
住宅	1,892.11	1,297.97	594.14	31.40%
商业地产	65.33	47.38	17.95	27.48%
其他	93.53	62.16	31.37	33.54%
<b>合计</b>	<b>2,050.97</b>	<b>1,407.51</b>	<b>643.46</b>	<b>31.37%</b>

发行人近年来发展较快，经营规模不断扩大，本期营业收入较上期增加 971.36 亿元，增长率 47.36%，主要原因是公司近年合约销售规模大幅增长，其中房地产销售收入占比约 96.88%，主业突出，其他板块业绩亦较上期有所增长；本期营业成本较上期增加 505.47 亿元，增长率 35.91%，主要原因是营业成本随营业收入上升同步上升；本期营业毛利增加 465.89 亿元，增长率达 72.40%。

### 三、 发行人 2017 年度财务状况

#### 1、 资产负债表主要数据

单位：人民币亿元

项目	2017/12/31	2016/12/31
资产合计	15,700.62	12,401.38
负债合计	13,113.89	11,519.96
少数股东权益	452.67	349.17
归属于母公司股东的权益合计	2,134.06	532.25

#### (1) 发行人资产主要数据

单位：人民币亿元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
货币资金	2,667.48	2,751.91
金融资产	27.72	30.76
应收票据	0.62	0.68
应收账款	127.83	84.47
预付账款	1,299.52	521.59
应收利息	1.19	2.81
其他应收款	477.28	286.27
存货	8,964.05	6,470.97
一年内到期的非流动资产	81.76	70.19
其他流动资产	200.36	144.66
可供出售金融资产	17.40	348.40
长期应收款	44.77	87.46
长期股权投资	26.24	7.27
投资性房地产	1,455.88	1,301.96
固定资产	156.57	132.08
在建工程	60.80	44.78
无形资产	52.71	51.38
商誉	-	10.03
长期待摊费用	1.66	2.04
递延所得税资产	36.49	38.09
其他非流动资产	0.29	13.58
<b>总资产</b>	<b>15,700.62</b>	<b>12,401.38</b>

截至2017年末,发行人总资产为15,700.62亿元,较2016年末增长26.60%,主要是因为经营规模扩大导致应收账款、预付账款、其他应收款、存货、投资性房地产和存货等项目的增长,进而带动总资产增长。流动资产中货币资金、预付账款和存货占比较大,非流动资产中投资性房地产、固定资产占比较大。

截至2017年末,应收账款为127.83亿元,同比增加51.33%。主要原因是房地产结转营业收入规模增加,相应的应收商品房销售款随之增长。

截至2017年末,预付账款为1,299.52亿元,同比增加149.15%。主要是因

为经营规模扩大，发行人预付的土地款金额增加。

截至 2017 年末，应收利息为 1.19 亿元，同比减少 57.65%。主要原因是前期保证金利息已收回，期末应收未收金融机构保证金存款利息下降。

截至 2017 年末，其他应收款为 477.28 亿元，同比增加 66.72%，主要原因是经营规模扩大，购地及其他经营性保证金随之增加。

存货主要为房地产类存货，包括已完工开发产品和在建开发产品。截至 2017 年末，存货为 8,964.05 亿元，较 2016 年末增长 38.53%，主要是因为房地产开发业务较快，新增项目及在建开发产品投入逐步增长。

截至 2017 年末，其他流动资产为 200.36 亿元，同比增加 38.50%，主要原因是房地产销售增加，预收售房款增加，导致预付土地增值税、企业所得税、增值税等预缴税金相应增加。

截至 2017 年末，可供出售金融资产为 17.40 亿元，同比减少 95.01%，主要是发行人 2017 年内处置所持有的万科股份亏损所致。

截至 2017 年末，长期应收款为 44.77 亿元，同比减少 48.81%，主要是发行人收回了部分客户应收款。

截至 2017 年末，长期股权投资为 26.24 亿元，同比增加 260.94%，主要是对联合营企业的投资增加。

截至 2017 年末，在建工程为 60.80 亿元，同比增加 35.77%，主要是发行人在建酒店等项目增加。

截至 2017 年末，发行人商誉科目减少了 10 亿元，主要是处置子公司嘉凯城导致商誉减少。

截至 2017 年末，其他非流动资产为 0.29 亿元，同比减少 97.86%，主要是预付购买固定资产及无形资产款项减少。

## (2) 发行人负债主要数据

单位：人民币亿元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

短期借款	1,331.78	887.06
应付票据	644.14	436.75
应付账款	1,727.73	1,324.57
预收款项	2,440.54	1,834.04
应付职工薪酬	18.21	14.11
应交税费	651.80	349.54
应付利息	23.67	97.58
应付股利	10.65	41.89
其他应付款	712.04	1,147.10
一年内到期的非流动负债	2,154.95	807.54
长期借款	2,679.27	3,321.37
应付债券	173.80	470.05
长期应付款	42.88	413.45
其他非流动负债	246.73	160.48
递延所得税负债	255.70	214.43
<b>总负债</b>	<b>13,113.89</b>	<b>11,519.96</b>

截至 2017 年末，发行人的负债总额为 13,113.89 亿元，较 2016 年末增长 13.84%。总体变动趋势与资产总额变动趋势相匹配。负债总额的增加主要是由于短期借款、预收款项、应交税费一年内到期非流动负债增加所致。流动负债中短期借款、预收款项、应付账款和一年内到期非流动负债占比较大，非流动资产中长期借款占比较大。

截至 2017 年末，短期借款为 1,331.78 亿元，同比增长 50.13%，主要是因为发行人经营规模扩大，短期抵质押、保证借款增加。

截至 2017 年末，预收款项为 2,440.54 亿元，同比增长 33.07%，主要是因为发行人合约销售增长强劲，预收售房款增加。

截至 2017 年末，应付账款 1,727.73 亿元，同比增长 30.44%，主要是因为随着发行人经营规模扩大，应付账款随存款余额增加而增加。

截至 2017 年末，应交税费 651.80 亿元，同比增长 86.47%，主要是由于发行人本期营业收入及利润大幅增加，应交土地增值税和应交企业所得税等增加。

截至 2017 年末，一年内到期非流动负债 2,154.95 亿元，同比增长 166.85%，主要是因为 2017 年内部分长期借款、长期应付款、应付债券即将一年内到期。

截至 2017 年末，长期借款 2,679.27 亿元，同比减少 19.33%，主要是因为发行人担保借款、信用借款等一年内到期的长期借款增加所致。

## 2、合并利润表主要数据

单位：人民币亿元

项目	2017 年度	2016 年度
营业收入	3,022.33	2,050.97
营业成本	1,912.98	1,407.51
投资收益	-36.29	0.06
公允价值变动损益	75.82	38.53
资产减值损失	-5.48	-3.74
营业利润	2,390.03	1,805.82
营业外收入	6.60	5.89
营业外支出	52.87	24.96
利润总额	626.02	265.10
净利润	419.98	177.01
归属于母公司股东的净利润	391.96	158.4

2017 年，发行人实现营业收入 3,022.33 亿元，较上年增长 47.36%，主要是由于近年房地产销售增长强劲，2017 年结转的销售收入较去年同期有较大增长。

2017 年，发行人投资收益-36.29 亿元，较去年下降幅度较大，主要是卖出万科 A 股股票、嘉凯城股票所致。

2017 年，发行人公允价值变动损益 75.82 亿元，同比上升 96.78%，主要来源于持有商业裙楼、办公楼和车位的公允价值提升。

2017 年，发行人资产减值损失同比上升 46.52%，主要是源于计提的坏账损失和存货跌价损失。

2017 年，发行人营业外收入 6.60 亿元，主要是没收定金收入、违约金收入等，由于 2017 年公司经营规模扩大，对应的没收定金收入、违约金收入等随之

提升。

2017年，发行人营业外支出金额同比上升111.82%，主要是因为2017年内发行人加强了扶贫投入，捐赠支出达41.81亿元，捐赠支出相比去年同期增加27.12亿元，增幅达184.62%。

### 3、合并现金流量表主要数据

单位：人民币亿元

项目	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	-783.98	-158.34
投资活动产生的现金流量净额	-427.75	-1,181.61
筹资活动产生的现金流量净额	834.86	2,137.20

2017年经营活动产生的现金流量净额为-783.98亿元，同比大幅下降，经营活动现金流量为负数的主要原因，是由于发行人土地储备和经营规模的扩张相应的增加了现金支出。

2017年投资活动产生的现金流量净额为-427.75亿元，同比增加63.80%，主要是由于2017年内发行人处置了2016年购买万科股票及子公司，并转让了嘉凯城股权。

2017年筹资活动产生的现金流量净额为834.86，同比减少60.94%，主要是由于2017年发行人收到战略投资者投入1,300亿元，偿还了对控股股东的欠款并相应减少了借款及其他融资规模。

### 4、主要财务指标

单位：人民币亿元

指标	2017年度	2016年度
EBITDA	842.19	430.71
流动比率	1.4253	1.4934
速动比率	0.5027	0.561
资产负债率	83.52	92.89
利息保障倍数	1.77	1.12
现金利息保障倍数	2.30	1.69

EBITDA 全部债务比	0.13	0.07
EBITDA 利息保障倍数	1.81	1.14

各指标的具体计算公式如下：

- 1、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务（注）
- 2、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
- 3、现金利息保障倍数=（经营活动现金流净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出
- 4、EBITDA 利息保障倍数= EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 6、利息偿还率=实际支付利息/应付利息

注：全部债务指全部有息债务

2017 年 EBITDA 全部债务比较 2016 年同期上升 85.71%，利息保障倍数较 2016 年同期下降 85.04%，EBITDA 利息保障倍数较 2016 年同期上升 58.77%，主要由于公司业务规模扩大，通过新增有息负债保证项目资金需要，融资规模及融资成本总额增长较快所致。

2017 年现金利息保障倍数较 2016 年同期上升 36.09%，主要由于发行人合约销售资金回款规模持续增长，并保持较高规模的银行存款。



### 第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

#### 一、本次公司债券募集资金情况

发行人已在上海浦东发展银行广州分行、中信银行广州环市支行和交通银行广东省分行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及监管银行也已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议。

本期债券合计发行人民币 50 亿元，扣除承销费用之后的净募集资金已于 2015 年 6 月 19 日汇入发行人本期债券募集资金专户，发行人已出募集资金足额到账的确认书。

#### 二、本次公司债券募集资金实际使用情况

根据本次债券募集说明书中募集资金运用计划，发行人拟将本次债券募集资金中 150 亿用于偿还公司金融机构借款，其余 50 亿元用于补充流动资金。

截至 2017 年 12 月 31 日，募集资金实际使用情况如下：

单位：人民币亿元

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金实际投入金额
用于偿还公司及下属子公司的金融机构借款，补充公司及下属子公司营运资金	否	50
总计		50

经核查，发行人已严格按照募集说明书中的约定使用募集资金，未超出募集说明书中约定的使用范围。

## 第四章 本次债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

本次债券采用无担保形式发行。

2017 年内发行人本次债券偿债保障措施未发生重大变化。

2015 年 4 月 23 日，发行人控股股东中国恒大就本期债券兑付作出全额收购承诺，发生以下任一情形时，债券持有人有权要求中国恒大收购本期债券：

1、在兑付日前的第 3 个工作日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本期债券。

2、在本期债券存续期内，如债券持有人会议根据本期债券募集说明书的规定通过关于提前兑付债券的议案，而在债券持有人大会通过的提前兑付日前的第 3 个工作日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本期债券。

如果债券持有人按照上述约定要求中国恒大收购本期债券，在符合中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）相关法律法规及适用于中国恒大的相关法律法规规定的前提下，中国恒大将自行或指定中国恒大实际控制的其他境内外子公司在兑付日/提前兑付日前全额收购本期债券。

2017 年，发行人未触发上述约定事项，本期债券未到投资者回售时间。截至 2017 年 12 月 31 日，本次债券内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

此外，根据发行人于 2017 年 4 月 25 日召开的恒大地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）2017 年第一次债券持有人会议通过的《关于更改 15 恒大 01 债券增信方式的议案》。发行人拟与 A 股上市公司深深房 A 实施重大资产重组（以下简称“本次重组”）；本次重组完成后，发行人将成为深深房 A 上市公司的子公司。本次重组获得中国证券监督管理委员会核准后，中国恒大为本次债券所提供的收购承诺在深深房 A 为本期债券提供收购承诺或担保生效之日起自动解除。

## 第五章 债券持有人会议召开情况

2017 年度，发行人发生须召开债券持有人会议的事项并召开了债券持有人会议，具体涉及内容如下：

恒大地产拟修改《恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券之持有人会议规则》及《恒大地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）募集说明书》（以下简称“议案一”），拟更改 15 恒大 02、15 恒大 03 债券增信方式（以下简称“议案二”）。根据《恒大地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）募集说明书》、《恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券之债券持有人会议规则》的规定，国泰君安证券股份有限公司作为恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）的受托管理人，召集了 2017 年第一次债券持有人会议，会议通知于 2017 年 4 月 11 日公告在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)。会议补充通知于 4 月 17 日公告在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)。本次会议于 2017 年 4 月 25 日上午 10:00 以现场会议方式召开。

根据出席本次会议的债券持有人登记及审议情况，出席本次会议的债券持有人及委托代理人共 36 名，合计持有表决权的公司债券 100,259,170 张，占本期债券全部表决权的 66.84%。其中，议案一同意票为 81,325,940 张，占本期债券全部表决权的 54.22%；反对票 18,933,230 张，占本期债券全部表决权的 12.62%；弃权票 0 张，占本期债券全部表决权的 0%。议案一表决结果为通过。其中，议案二同意票为 80,325,940 张，占本期债券全部表决权的 53.55%；反对票 19,933,230 张，占本期债券全部表决权的 13.29%；弃权票 0 张，占本期债券全部表决权的 0%。议案二表决结果为通过。出席本次会议的债券持有人所持有表决权超过本期债券全部表决权的 50%，满足《恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券之债券持有人会议规则》中所规定的债券持有人会议形成有效决议的条件。

2017 年 4 月 27 日公司在上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 披露了《关于召开恒大地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）2017 年第一次债券持有人会议情况的公告》及相关法律意见书。

## 第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

### 一、本期公司债券本次偿付情况

本期公司债券的起息日为 2015 年 6 月 19 日。本期公司债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 6 月 19 日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 6 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本期公司债券的本金支付日为 2020 年 6 月 19 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2018 年 6 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，本期公司债券已按照约定于 2016 年 6 月 19 日、2017 年 6 月 19 日和 2018 年 6 月 19 日分别支付了 2015 年度、2016 年度和 2017 年度债券利息，并于 2018 年 6 月 19 日支付了回售部分债券本金。

### 二、本次债券偿债保障措施执行情况

2017 年内，发行人按照本次债券募集说明书的约定较为有效执行了本次债券的相关偿债保障措施。

## 第七章 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

根据发行人于 2015 年 4 月 16 日召开董事会及于 2015 年 4 月 23 日出具的股东决定审议通过的关于本期债券发行的有关决议, 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, 发行人可以对如下事项作出决议并采取相应措施:

- (1) 限制公司债务及对外担保规模;
- (2) 限制公司对外投资规模;
- (3) 限制公司向第三方出售或抵押主要资产。

2017 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

## 第八章 本次债券的信用评级情况

根据中诚信证券评估有限公司于 2018 年 6 月 22 日出具的《恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第一期、第二期）跟踪评级报告（2018）》，跟踪评级结果为：主体信用等级 AAA，本次债券信用等级 AAA，评级展望为：稳定。

作为本次公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

## 第九章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

### 一、累计新增借款情况

发行人分别于 2017 年 5 月 10 日、9 月 8 日、10 月 12 日和 2017 年 12 月 6 日共发布了四次《关于 2017 年度累计新增借款的公告》，根据公告内容，发行人分别于 2017 年 4 月末、8 月末、9 月末和 11 月末发生当年累计新增借款超过上一年度经审计的净资产的 80%、40%、60%和 80%的情形，属于《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条或《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条规定的重大事项。

受托管理人已就上述事项发布了临时受托管理事务报告，提醒投资者关注发行人累计新增借款上升的风险。

### 二、对外担保情况

发行人 2016 年未经审计后净资产为 881.42 亿元，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额为 113.30 亿元，2017 年累计新增担保为-874.51 亿元，累计新增担保占上年末净资产的-99.22%。

### 三、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2017 年内，发行人不存在对公司正常经营情况、财务状况及偿债能力等可能产生重大不利影响的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项。

### 四、相关当事人

报告期内，本次公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

### 五、其他对债券持有人利益可能有重大影响的事项

#### 1、出售万科 A14.07%股份事项

2017 年 6 月 9 日，发行人与深圳市地铁集团有限公司（以下简称“深圳地铁”）签订协议，将持有的共 1,553,210,974 股万科 A 出售予深圳地铁，占万科于 6 月 9 日已发行股本总额约 14.07%。

双方公平磋商后厘定，出售万科 A 股的对价为人民币 18.80 元/股，总对价 29,200,266,311.20 元。预计发行人将就出售事项产生亏损约为人民币 70.7 亿元，亏损金额以最终审计结果为准。

深圳地铁于 2017 年 6 月 16 日前支付股份转让价款的 65.5%作为首期股份转让价款；余款将于 2017 年 6 月 28 日前支付。发行人收取所有股份转让价款后，各方配合办理股份过户手续。

## 2、与深深房 A 筹划重大资产重组

根据发行人间接控股股东中国恒大公告的信息，发行人及其股东广州市凯隆置业有限公司（以下简称“凯隆置业”）于 2016 年 10 月 3 日与深圳经济特区房地产集团股份有限公司（以下简称“深深房”，A 股股票代码：000029，B 股股票代码：200029）及其控股股东深圳市投资控股有限公司（以下简称“深控股”）订立了一份合作协议（以下简称“合作协议”）。合作协议约定，以订立正式交易协议为前提，深深房将通过以发行 A 股股份及/或支付现金的方式购买凯隆置业持有的恒大地产 100%股权（以下简称“标的资产”），交易价格将以具备相关证券从业资格的资产评估机构评估并经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会备案/核准的评估结果加上评估基准日至重组交易正式协议签署日期间恒大地产现金增资额之和为基础，由交易各方协商确定。

根据公开信息，深深房及深控股均为发行人及凯隆置业的独立第三方，深深房主要从事物业的持有和开发。深深房及深投控同意，在正式协议签署前，恒大地产可引入总金额约 300 亿元人民币的战略投资者。引入战略投资者后，本次交易的交易对象将相应调整。

深深房股票自 2016 年 9 月 14 日开市起停牌，截至 2018 年 6 月 21 日，深深房发布《关于筹划重大资产重组停牌进展公告》，说明由于本次重大资产重组涉及深圳市国有企业改革，交易结构较为复杂，拟购买的标的资产系行业龙头类资产，资产规模较大，属于重大无先例事项，使得重组方案需跟监管部门进行反复的沟通及进一步的商讨、论证和完善，同时因有效期要求尚需履行标的资产评估报告的国资备案程序及更新标的资产审计报告，而体量较大尚需一定时间。停牌期间，公司将严格按照有关法律法规的规定和要求，至少每五个



交易日披露一次有关事项的进展情况。

目前深深房 A 仍处于停牌状态，正在继续推进重组事项。上述重组交易是否能够完成将对发行人未来经营能力、偿债能力、融资能力产生较大影响，国泰君安证券作为受托管理人将持续关注该重组事项的进程，将督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定对发行人本次重组的相关重大事项予以披露，提请投资者关注相关风险。

### 3、引入三轮战略投资者事项

2016 年 12 月 30 日发行人及其控股股东凯隆置业与投资者订立投资协议。根据协议，投资者已同意向恒大地产合计出资 300 亿元以换取恒大地产 13.16% 股权。

2017 年 5 月 31 日发行人及其控股股东凯隆置业与第二轮投资者订立第二轮投资协议，据此，第二轮投资者向发行人投入人民币 395 亿元资本金。连同 2016 年 12 月 30 日与第一轮投资者订立的第一轮增资协议，两轮投资者向恒大地产合共投入人民币 700 亿元资本金，以换取发行人扩大股权合共约 26.12%。

2017 年 11 月 6 日，发行人及其控股股东广州市凯隆置业有限公司、许家印先生与第三轮投资者订立第三轮增资协议，三轮增资完成后，投资者合计向恒大地产投入人民币 1,300 亿元资本金，共将获得恒大地产增资后股本约 36.54% 的权益，凯隆置业将持有恒大地产约 63.46% 权益，仍为公司的控股股东。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人三轮增资合计 1,300 亿元人民币已全部到账，相关验资和工商管理变更登记工作已完成。

根据发行人及其控股股东广州市凯隆置业有限公司、许家印先生与第三轮投资者订立第三轮增资协议，第三轮投资者向公司及凯隆置业承诺，第三轮增资完成起三年内或重组完成前（以较早者为准），在未经凯隆置业同意下，投资者不会转让其在公司的权益或就有关权益增设任何产权负担。自第三轮增资完成日期起至完成重组，第三轮投资者将不会更改其在公司的直接或间接权益，也不会进行任何对重组造成不利影响的行动。同时发行人及其控股股东广州市凯隆置业有限公司给予第三轮投资者履约承诺，发行人于 2018 年、2019 年及 2020 年三个会计年度净利润（扣除非经常性损益）将分别不得少于人民币 500 亿元、人民币

550 亿元及人民币 600 亿元。

**股息派付：**

签约各方已同意，在订立重组协议前及在公司正常持续经营的前提下，公司将于履约承诺期间的每个会计年度，将其最少 68% 的净利润分派给公司股东。

如果公司在相应履约承诺期间内会计年度的净利润少于该会计年度的履约承诺金额，公司按比例派付给相关投资者的股息将使用下列公式向上调整：

派付予投资者股息的百分比率

$$= \frac{\text{投资者所持股权的百分比}}{\text{恒大地产在该会计年度实际净利润/该年度履约承诺金额}}$$

如果按以上公式计算的百分比率高于 100%，则向投资者作出的股息分派将按 100% 计算。

上述股息派付安排将于签订重组协议后失效。签订重组协议后，股息将根据中国证监会的规定及重组协议的条款派付。

如果重组协议于签订后因任何原因终止，公司将根据投资者协议的条款补偿在签订重组协议至其终止期间已派付给投资者股息的所有差额，视作未订立重组协议。

**回购义务或补偿：**

如果 2021 年 1 月 31 日前尚未完成重组协议项下拟进行的重组，而且未能完成的原因并非由第三轮投资者造成，第三轮投资者有权在有关期限届满后两个月内向凯隆置业提出下列要求：

(1) 以原有投资成本回购第三轮投资者所持的股权；或

(2) 根据下列公式无偿向第二轮投资者转让公司股份作为补偿：

$$\text{凯隆置业向第二轮投资者提供作为补偿的恒大地产股权的百分比} = \frac{\text{第三轮投资者在签订补偿协议时持有的恒大地产股权的百分比(不包括第三轮投资者在相关投资协议日期后收购的任何额外权益)}}{\times 50\%}$$

如果投资者要求凯隆置业回购投资者对公司的股权，凯隆置业有权选择不回购相关权益。在此情况下，投资者有权要求许家印先生代替凯隆置业根据投资协议条款按投资者原有投资成本回购相关公司股权。

上述承诺使得发行人未来资本结构存在不确定性，若发行人届时未达成重组协议项下的履约承诺，控股股东/实际控制人可能会有较大的资金支付压力，发行人股权结构可能发生变化。国泰君安证券作为本次债券的受托管理人，将督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定对发行人资本金变化的相关重大事项予以披露，特此提醒投资者关注相关风险。

#### 4、人事变动情况

##### (1) 总经理变动

由于内部人事调整，公司总经理由赵长龙先生变更为时守明先生。

时守明先生，男，43岁，管理工程学士、执业会计师，拥有年逾19年的房地产开发与运营管理经验。2002年入职公司，历任公司总裁助理、副总裁、区域公司负责人，现任公司总经理，负责日常管理工作。时守明先生未持有公司的股份和债券。

公司总经理变动已于2017年8月24日完成工商登记备案。

上述人事变动符合法律规定和公司章程规定。总经理变动后，公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。总经理变动不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响。

##### (2) 董事、董事长变动

由于公司内部人事调整，公司董事长由赵长龙先生变更为许家印先生，公司董事由赵长龙先生、何妙玲女士、吕保平先生，变更为许家印先生、何妙玲女士、赵长龙先生。

许家印先生，现任公司董事长、董事，兼任中国恒大（3333.HK）董事局主席，许家印先生统筹公司整体发展战略，其在房地产投资、房地产开发及企业管理方面拥有逾30年经验。许家印先生不直接持有公司股权，通过多层股权结构间接控制公司63.4552%股权，为公司的实际控制人，不持有公司已发行的债券。

公司董事、董事长变动于2017年11月23日完成工商登记备案。

上述人事变动符合法律规定和公司章程规定。上述人事变动后，公司治理结

构符合法律规定和公司章程规定。董事、董事长的变动不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响。

### (3) 总经理变动

由于内部人事调整，公司总经理由时守明先生变更为甄立涛先生。

甄立涛先生，男，49岁，管理工程学士、高级工程师、一级建造师，拥有年逾27年的房地产开发与运营管理经验。2009年入职公司，历任公司副总裁、区域公司负责人，现任公司总经理，负责日常管理工作。甄立涛先生未持有公司的股份和债券。

公司总经理变动已于2018年5月15日完成工商登记备案。

上述人事变动符合法律规定和公司章程规定。上述人事变动后，公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。总经理的变动不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响。

## 第十章 其他事项

(一) 经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

经核查，2017 年内发行人未涉及。

(二) 债券信用评级发生变化；

经核查，2017 年内发行人未涉及。

(三) 主要资产被查封、扣押、冻结；

经核查，2017 年内发行人未涉及。

(四) 发生未能清偿到期债务的违约情况；

经核查，2017 年内发行人未涉及。

(五) 当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

受托管理人已分别于 2017 年 5 月 5 日、2017 年 5 月 16 日、2017 年 9 月 12 日、2017 年 10 月 18 日和 2017 年 12 月 11 日就累计新增借款情况进行了披露，具体内容请参看本报告“第一章 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况”的“四、债券受托管理人履行职责情况”。

相关发行人的公告文件及受托管理人的临时受托管理事务报告已在上海证券交易网站披露。

(六) 放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

经核查，2017 年内发行人未涉及。

(七) 发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

经核查，2017 年内发行人未涉及。

(八) 作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

经核查，2017 年内发行人未涉及。

(九) 涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

经核查，2017 年内发行人未涉及。

（十）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

经核查，2017 年内发行人未涉及。

（十一）情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

经核查，2017 年内发行人未涉及。

（十二）涉嫌犯罪被司法机关立案调查，董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

经核查，2017 年内发行人未涉及。

（本页无正文，为《恒大地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2017 年度）》签章页



债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2018年6月28日