

关于
恒大地产集团有限公司
公开发行公司债券

临时受托管理事务报告

债券简称：19 恒大 01	债券代码：155406
19 恒大 02	155407
20 恒大 01	149021
20 恒大 02	149128
20 恒大 03	149139
20 恒大 04	149247
20 恒大 05	149258
21 恒大 01	149467

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2022 年 2 月

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》、《恒大地产集团有限公司公司债券受托管理协议》及其它相关信息披露文件以及恒大地产集团有限公司（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，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于公司提供的资料或说明。

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信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得用作其他任何用途。

一、公司债券的主要条款

1、19 恒大 01、19 恒大 02

发行主体：恒大地产集团有限公司。

债券名称：恒大地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期公司债券品种一发行规模不超过 200 亿元（含 200 亿元），品种二发行规模不超过 200 亿元（含 200 亿元）；本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权；本期债券品种一和品种二总计发行规模不超过 200 亿元（含 200 亿元）。

债券期限：本期债券分为两个品种，品种一为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人有权决定在本期债券品种二的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种一的第 2 个计息年度付息日前的第 15 个交易日刊登关于是否调整本期债券品种一的票面利率以及调整幅度的公告；发行人将于本期债券品种二的第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日刊登关于是否调整本期债券品种二的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券品种一/二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一/二的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择自发行人发出关于是否调整本期债券品种一/二的票面利率及调整幅度公告之日起 5 个工作日内进行登记，将持有的本期债券品种一/二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品种一/二并接受上述调整。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券品种一/二票面利率及调

整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券品种一/二票面利率及调整幅度的决定。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

担保情况：本期债券为无担保债券。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据簿记建档结果确定。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，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。

还本付息方式：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。

发行方式及发行对象：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

起息日：本期债券的起息日为 2019 年 5 月 6 日。

付息日：本期债券品种一的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 5 月 6 日，若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 5 月 6 日；本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 5 月 6 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 5 月 6 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。

兑付日：本期债券品种一的兑付日期为 2023 年 5 月 6 日，若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 5 月 6 日；本期债券品种二的兑付日期为 2024 年 5 月 6 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 5 月 6 日（如遇非交易日，则顺延至其后的

第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

付息、兑付方式：本期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。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 B 级，本期债券信用等级为 B 级。（由发行时 AAA 级下调至 B 级）

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商组建承销团，以余额包销的方式承销。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券、支付公司债券利息。

2、20 恒大 01

发行主体：恒大地产集团有限公司。

债券名称：恒大地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期公司债券发行规模不超过 45 亿元（含 45 亿元）。

债券期限：本期债券为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择自发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度公告之日起 5 个工作日内进行登记，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。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

担保情况：本期债券为无担保债券。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据簿记建档结果确定。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，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。

还本付息方式：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。

发行方式及发行对象：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 1 月 8 日。

付息日：本期债券的付息日为 2021 年 1 月 8 日，2022 年 7 月 8 日及 2023 年 1 月 8 日，若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年 1 月 8 日和 2022 年 7 月 8 日，回售部分债券的计息期限为 2020 年 1 月 8 日至 2022 年 7 月 7 日（其中 2021-2022 年度计息期间为 2021 年 1 月 8 日至 2022 年 7 月 7 日）。

若投资者第 2 年末未行使回售选择权，则未回售部分债券的付息日为 2021 年 1 月 8 日、2022 年 7 月 8 日和 2023 年 1 月 8 日，计息期限为 2020 年 1 月 8 日至 2023 年 1 月 7 日（其中 2021-2022 年度计息期间为 2021 年 1 月 8 日至 2022 年 7 月 7 日）。

如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。若发行人境内其他公司债券利息在本期债券付息日前进行兑付的，则本期债券付息日将提前至该情形发生日。

兑付日：本期债券的兑付日期为 2023 年 1 月 8 日（如遇非交易日，则顺延

至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息），若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 7 月 8 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。若发行人境内其他公司债券本金在本期债券回售部分兑付日前进行兑付的，则本期债券回售部分兑付日将提前至该情形发生日。

付息、兑付方式：本期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。

信用评级及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 B 级，本期债券信用等级为 B 级。（由发行时 AAA 级下调至 B 级）

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商组建承销团，以余额包销的方式承销。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券。

3、20 恒大 02

发行主体：恒大地产集团有限公司。

债券名称：恒大地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）。

发行规模：本期公司债券发行规模不超过 40 亿元（含 40 亿元）。

债券期限：本期债券为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择自发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度公告之日起 5 个交易日内进行登记，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。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

担保情况：本期债券为无担保债券。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据簿记建档结果确定。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，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。

还本付息方式：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。

发行方式及发行对象：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 5 月 26 日。

付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 5 月 26 日，若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 5 月 26 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。

兑付日：本期债券的兑付日期为 2023 年 5 月 26 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息），若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 5 月 26 日。

付息、兑付方式：本期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。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 B 级，本期债券信用等级为 B 级。（由发行时 AAA 级下调至 B 级）

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商组建承销团，以余额包销的方式承销。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券。

4、20 恒大 03

发行主体：恒大地产集团有限公司。

债券名称：恒大地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）。

发行规模：本期公司债券发行规模不超过 25 亿元（含 25 亿元）。

债券期限：本期债券为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择自发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度公告之日起 5 个工作日内进行登记，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。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

担保情况：本期债券为无担保债券。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据簿记建

档结果确定。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，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。

还本付息方式：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。

发行方式及发行对象：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 6 月 5 日。

付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 6 月 5 日，若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 6 月 5 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。

兑付日：本期债券的兑付日期为 2023 年 6 月 5 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息），若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 6 月 5 日。

付息、兑付方式：本期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。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 B 级，本期债券信用等级为 B 级。（由发行时 AAA 级下调至 B 级）

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商组建承销团，以余额包销的方式承销。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券。

5、20 恒太 04

发行主体：恒大地产集团有限公司。

债券名称：恒大地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期公司债券发行规模不超过 40 亿元（含 40 亿元）。

债券期限：本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券的第 3 年末调整本期债券后 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 个交易日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择自发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度公告之日起 5 个工作日内进行登记，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。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

担保情况：本期债券为无担保债券。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据簿记建档结果确定。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，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。

还本付息方式：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。

发行方式及发行对象：本期债券面向《证券法》（2019年修订）、《公司债券

发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的持有中国结算深圳分公司开立的A股证券账户的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 9 月 23 日。

付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 9 月 23 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 9 月 23 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息）。

兑付日：本期债券的兑付日期为 2025 年 9 月 23 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 9 月 23 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

付息、兑付方式：本期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。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 B 级，本期债券信用等级为 B 级。（由发行时 AAA 级下调至 B 级）

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商组建承销团，以余额包销的方式承销。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券。

6、20 恒大 05

发行主体：恒大地产集团有限公司。

债券名称：恒大地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

发行规模：本期公司债券发行规模不超过 21 亿元（含 21 亿元）。

债券期限：本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券的第3年末调整本期债券后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个交易日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择自发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度公告之日起5个交易日内进行登记，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。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

担保情况：本期债券为无担保债券。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据簿记建档结果确定。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，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。

还本付息方式：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。

发行方式及发行对象：本期债券面向《证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的持有中国结算深圳分公司开立的A股证券账户的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 10 月 19 日。

付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 10 月 19 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 10 月 19 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息）。

兑付日：本期债券的兑付日期为 2025 年 10 月 19 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 10 月 19 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

付息、兑付方式：本期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。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 B 级，本期债券信用等级为 B 级。（由发行时 AAA 级下调至 B 级）

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商组建承销团，以余额包销的方式承销。

募集资金用途：发行人在监管银行开设募集资金使用专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。

7、21 恒大 01

发行主体：恒大地产集团有限公司。

债券名称：恒大地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期公司债券发行规模不超过 82 亿元（含 82 亿元）。

债券期限：本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券的第 3 年末调整本期债券后 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 个交易日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择自发行人发出关于是否调整本期债券的票

面利率及调整幅度公告之日起 5 个交易日内进行登记,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。

回售登记期:自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内,债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售申报日不进行申报的,则视为放弃回售选择权,继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面金额及发行价格:本期债券票面金额为 100 元,按面值平价发行。

担保情况:本期债券为无担保债券。

债券利率或其确定方式:本期债券为固定利率债券,票面利率将根据簿记建档结果确定。

债券形式:实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后,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。

还本付息方式: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。

发行方式及发行对象:本期债券面向《证券法》(2019年修订)、《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的持有中国结算深圳分公司开立的A股证券账户的专业投资者公开发行,采取网下面向专业投资者询价配售的方式,由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

向公司股东配售安排:本期债券不向公司股东配售。

起息日:本期债券的起息日为 2021 年 4 月 27 日。

付息日:本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 27 日,若投资者第 3 年末行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 4 月 27 日(如遇非交易日,则顺延至其后的第 1 个交易日;顺延期间付息款项不另计利息;每次付息款项不另计利息)。

兑付日:本期债券的兑付日期为 2026 年 4 月 27 日,若投资者第 3 年末行使

回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 4 月 27 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

付息、兑付方式：本期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。

信用评级及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 B 级，本期债券信用等级为 B 级。（由发行时 AAA 级下调至 B 级）

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商组建承销团（如有），以余额包销的方式承销。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券本金。

二、本次公司债券的重大事项

2022 年 2 月 25 日，发行人控股股东中国恒大集团（以下简称“中国恒大”）发布与光大信托、五矿信托合作的公告，内容如下：“

1、释义

本公司、发行人	指	恒大地产集团有限公司
中国恒大	指	中国恒大集团，本公司控股股东
董事	指	中国恒大集团董事
出售事项	指	光大信托的出售事项及五矿信托的出售事项
光大信托	指	光大兴陇信托有限责任公司
光大信托的出售事项	指	中国恒大出售其所持项目公司 I 的若干股权及对项目公司 I 的债权予光大信托，如本公告“光大信托的出售事项”一节所述
五矿信托	指	五矿国际信托有限公司
五矿信托的出售事项	指	中国恒大出售其所持项目公司 II 的若干股权及对项目公司 II 的债权予五矿信托，如本公告“五矿信托的出售事项”一节所述
南沙恒昌	指	广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司
南沙恒睿	指	广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司
中国	指	中华人民共和国
项目	指	项目 I 及项目 II，且“项目”指任何一个项目
项目 I	指	具有本公告“光大信托的出售事项”一节赋予该词的涵义
项目 II	指	具有本公告“五矿信托的出售事项”一节赋予该词的涵义
项目公司	指	项目公司 I 及项目公司 II，且“项目公司”指任何一家项目公司
项目公司 I	指	具有本公告“光大信托的出售事项”一节赋予该词的涵义
项目公司 II	指	具有本公告“五矿信托的出售事项”一节赋予该词的涵义
人民币	指	人民币，中华人民共和国的法定货币

信托机构	指	光大信托及五矿信托，且“信托机构”指任何一家信托机构
------	---	----------------------------

2、合作事项概述

2022年2月25日，中国恒大与光大信托和五矿信托签订合作协议，内容关于出售中国恒大于4个项目的相关股权予它们，信托机构将接管项目公司的运营管理，向项目公司投入资金以保障项目后续开发建设及保交楼，且中国恒大有行使回购股权的权利。

通过此次与信托机构的合作，中国恒大可收回在项目的部分前期投资款约人民币19.5亿元，可化解项目涉及的债务约人民币70.1亿元，收回的投资款对于中国恒大其他项目的保交楼及债务化解工作都具有积极影响。

中国恒大将保留在项目的财务监督权及销售共同定价权。信托机构接管4个项目后，根据实际需要负责向相关项目投入开发建设所需资金。当相关项目实现收益后，收益将用于偿还信托机构的投入（包括于接管前后对相关项目的任何投入），盈余将用于偿还中国恒大的前期资金投入。信托机构不以股东身份实际参与项目利润分配。

偿还信托机构的投入后，中国恒大可行使权利要求信托机构以零对价转让相关项目的100%权益予中国恒大。若中国恒大选择不行使该回购权，相关项目公司则继续由信托机构管理，而相关项目公司每年可分配利润的5%将分配予信托机构，余额则分配予中国恒大。

中国恒大将尽最大努力推进复工复产保交楼，切实维护购房者和债权人的合法权益。

中国恒大计划将出售事项所得款项主要用作保障中国恒大其他境内项目建设及交楼并作为一般营运资金。

3、与信托机构的合作下的共通条款

通过中国恒大与光大信托进行光大信托的出售事项及与五矿信托进行五矿信托的出售事项，信托机构将接管项目公司的运营管理。中国恒大与信托机构的合作的共通条款见本节下文。

（1）监督权

信托机构接管后，中国恒大将保留在相关项目公司营运的知情权、监督权及委派相关项目公司的财务副经理，参与相关项目公司的财务管理并对相关项目公司进行财务审计。相关项目公司所持有的项目销售定价将由信托机构及中国恒大

共同确定。

(2) 信托机构的投入

信托机构接管后，信托机构将提供营运相关项目公司及发展相关项目所需的全部资金。中国恒大无需再向相关项目公司投入任何额外资金。

相关项目公司的销售所得款项将用于结清项目公司短期营运及负债的应付款项及偿还信托机构于接管前后对相关项目公司的资金投入，盈余将用于偿还中国恒大的前期资金投入。信托机构不以股东身份实际参与项目利润分配。

信托机构承诺，无论相关项目公司是否能清偿信托机构的投入，信托机构将争取保障相关项目开发完成并完成交楼。

(3) 回购权

当信托机构就相关项目公司获得偿还后，中国恒大可行使权利要求信托机构以零对价转让相关项目的 100% 权益予中国恒大。

若中国恒大选择不行使该回购权，相关项目公司则继续由信托机构管理，而相关项目公司每年可分配利润的 5% 将分配予信托机构，余额则分配予中国恒大。

4、与光大信托的合作

(1) 光大信托的出售事项

2022 年 2 月 25 日，中国恒大与光大信托签订协议，出售其所持有本节下表所列项目公司（以下简称“项目公司 I”）的若干股权及对项目公司 I 的债权予光大信托。

(2) 标的

出售的标的概述如下：

单位：%，亿元人民币

序号	转让方	项目名称	项目公司	将出售的中国恒大所持有的资产	
				持股比例 ¹	项目公司的债务金额
1	重庆恒昭裕房地产开发有限公司	恒大黛山华庭	重庆黛宸房地产开发有限公司	10.00 ²	2.79
2	恒大地产集团广东房地产开发有限公司	东莞恒大悦龙台	东莞市鸿钏房地产开发有限公司	9.8712	5.00

¹ 各项目公司 I 的剩余股权由光大信托的附属公司或联营公司所持有。

² 就恒大黛山华庭项目，相关项目公司的 90% 股权由重庆堃贤企业管理有限公司（“重庆堃贤”）持有。于相关协议日期，重庆堃贤由重庆熙之意企业管理合伙企业（有限合伙）（“重庆 SPV”）及重庆斯美企业管理有限公司（“重庆斯美”）（中国恒大成员之一）分别持有其 99.9% 及 0.01% 的股权。重庆斯美也持有重庆 SPV 人民币 100 万元的普通合伙份额。根据相关协议，中国恒大将额外出售其持有的重庆堃贤 0.01% 股权及 100 万元重庆 SPV 的普通合伙份额予光大信托。

(3) 对价

光大信托的出售事项下将予出售股权及债权的总对价为人民币 10.3 亿元。

光大信托的出售事项的总对价是经公平磋商后，考虑到将出售的股权及债权是以打包形式出售的前提下，按在中国恒大的财务报表内相关项目公司 I 的股权的账面价值及结欠中国恒大的债务金额（以一元对一元的基础计算）决定。

(4) 有关项目公司 I 的资料

项目公司 I 均是主要从事项目 I 的开发。

有关项目公司 I 的简要资料及财务业绩（未经审计）如下：

单位：%，万元人民币

序号	项目公司	成立日期	中国恒大持股比例	光大信托持股比例	截至 2020 年末累计净利润		截至 2021 年末累计净利润		截至 2021 年末净资产	截至 2021 年末归属于中国恒大的净资产	截至 2021 年末拟出售股权对应的净资产
					税前	税后	税前	税后			
1	重庆黛宸房地产开发有限公司	2020-7-17	10.00	90.00	-111.55	-111.55	-3,556.43	-3,556.43	16,332.02	1,633.20	1,633.20
2	东莞市鸿钊房地产开发有限公司	2020-6-1	9.8712	90.1288	-58.95	-58.95	-5,817.12	-5,817.12	227,123.92	22,419.86	22,419.86
合计									243,455.94	24,053.06	24,053.06

通过光大信托的出售事项，中国恒大可收回在项目 I 的部分前期投资款共约人民币 10.3 亿元，可化解项目 I 涉及的债务共约人民币 27.7 亿元。

5、与五矿信托的合作

(1) 五矿信托的出售事项

2022 年 2 月 25 日，中国恒大与五矿信托签订协议，出售其所持有本节下表所列项目公司（以下简称“项目公司 II”）的若干股权及对项目公司 II 的债权予五矿信托。

(2) 标的

出售的标的概述如下：

单位：%，亿元人民币

序号	转让方	项目名称	项目公司	将出售的中国恒大所持有的资产		出售完成后中国恒大实益持有项目公司的剩余股权
				持股比例 ³	项目公司的债务金额	
1	佛山市南海俊凯房	佛山铂睿府	佛山市顺德区盈沁房	9.23	2.40	39.77

³ 各项目公司 II 的剩余股权由五矿信托的附属公司或联营公司所持有。

	地产开发有限公司	项目	地产开发有限公司			
2	广州文旅城旅游发展有限公司	广深国际文旅城项目	南沙恒睿	10.97	6.40	40.03
			南沙恒昌	10.97		40.03

(3) 对价

五矿信托的出售事项下将予出售股权及债权的总对价为人民币 11 亿元。

五矿信托的出售事项的总对价是经公平磋商后，考虑到将予出售的股权及债权是以打包形式出售的前提下，按在中国恒大的财务报表内相关项目公司 II 的股权的账面价值及结欠中国恒大的债务金额（以一元对一元的基础计算）决定。

(4) 有关项目公司 II 的资料

项目公司 II 均是主要从事项目 II 的开发。

有关项目公司 II 的简要资料及财务业绩（未经审计）如下：

单位：%，万元人民币

序号	项目公司	成立日期	中国恒大持股比例	五矿信托持股比例	截至 2020 年末累计净利润		截至 2021 年末累计净利润		截至 2021 年末净资产	截至 2021 年末归属于中国恒大的净资产	截至 2021 年末拟出售股权对应的净资产
					税前	税后	税前	税后			
1	佛山市顺德区盈沁房地产开发有限公司	2020-5-6	49.00	51.00	-234.41	-234.41	82.36	67.49	33,223.08	31,778.21	5,984.60
2 ⁴	南沙恒睿	2020-9-11	51.00	49.00	-28.06	-28.06	-4,781.57	-4,781.57	71,547.26	71,945.94	15,472.06
	南沙恒昌	2020-9-11	51.00	49.00							
合计									104,770.34	103,724.15	21,456.66

五矿信托的出售事项完成后，中国恒大将通过信托继续实益持有南沙恒睿及南沙恒昌各自 40.03% 的股权，南沙恒睿及南沙恒昌将不再为中国恒大的子公司，以及其业绩、资产及负债将不再并入中国恒大的财务报表。

通过五矿信托的出售事项，中国恒大可收回在项目 II 的部分前期投资款共约人民币 9.2 亿元，可化解项目 II 涉及的债务共约人民币 42.4 亿元。

6、预期出售事项对中国恒大的财务影响

项目公司 I 及项目公司 II 均由中国恒大与其他股东投入资金而成立。根据中国恒大就出售事项下的股权转让的对价与该股权对应截至 2021 年 12 月 31 日未经审计的账面价值之间的差额计算，预期中国恒大将就出售事项产生溢价约为人民币 1,590.28 万元，以届时中国恒大是否行使回购权及最终项目审计为准。

中国恒大计划将出售事项所得款项主要用作保障中国恒大其他境内项目建

4 因两家项目公司 II 均从事同一项目的开发，列出的为其综合财务资料。

设及交楼并作为一般营运资金。

7、进行合作的原因

中国恒大流动性问题对项目开发和进度造成负面影响。此次与信托机构的合作能保障项目公司的正常运营及项目的开发建设，确保项目能够如期交楼办证，维护购房者的合法权益，解决项目后续开发资金问题，为推动存续项目的复工复产，保障债权人及购房者的合法权益和利益。

通过此次与信托机构的合作，中国恒大可收回在项目的部分前期投资款约人民币 19.5 亿元，可化解相关项目涉及的债务约人民币 70.1 亿元，收回的投资款对于中国恒大其他项目的保交楼及债务化解工作都具有积极影响。

中国恒大董事（包括独立非执行董事）认为，此次与信托机构的合作的条款公平合理并符合中国恒大及全体股东的整体利益。

8、有关各方的信息

(1) 转让方

与光大信托及五矿信托分别订立的协议项下的转让方是在中国成立的有限责任公司，为中国恒大的附属公司或联营公司，主要从事房地产开发业务。

(2) 光大信托

光大信托是一家经中国银行保险监督管理委员会批准设立的非银行金融机构，主要从事信托业务。基于光大信托提供的信息，光大信托最终实益拥有人为中央汇金投资有限公司及中国财政部。

中国恒大董事在作出一切合理查询后深知、尽悉及确信，光大信托及其最终实际控制人不是中国恒大的关联方。

(3) 五矿信托

五矿信托是一家经中国银行保险监督管理委员会批准设立的非银行金融机构，主要从事信托业务。基于五矿信托提供的信息，五矿信托最终实益拥有人为五矿资本股份有限公司、青海省政府国有资产监督管理委员会及西宁市工业和信息化局（西宁市政府国有资产监督管理委员会）。五矿资本股份有限公司主要从事金融业务，其股份在上海证券交易所上市（股份代号：600390）。

截至协议签署日，南沙恒睿及南沙恒昌是中国恒大的附属子公司，而五矿信托持有南沙恒睿及南沙恒昌各自的 49% 股权。因此，五矿信托为南沙恒睿及南沙

恒昌各自的主要股东。截至 2020 年末和 2021 年末，南沙恒睿及南沙恒昌合并总资产、累计营业收入及累计净利润占中国恒大的比例均小于 10%，因此南沙恒睿及南沙恒昌均为中国恒大非重要子公司，五矿信托不是中国恒大的关联方。

除上述披露外，中国恒大董事在作出一切合理查询后深知、尽悉及确信，五矿信托及其最终实际控制人不是中国恒大的关联方。

中国恒大目前和光大信托、五矿信托还在就多个项目的类似合作展开协商，本公司将根据相关要求及时履行披露义务（如需要）。”

中信建投证券作为本次债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。本报告依据公开信息及相关公告内容披露。

中信建投证券后续将密切关注对本次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，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

三、债券受托管理人联系方式

有关债券受托管理人的具体履职情况，请咨询债券受托管理人指定联系人。

联系人：袁圣文、邢超、吴沛智

联系电话：010-65608397

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于恒大地产集团有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告》之签章页）

