

债券代码：143857.SH

债券简称：18 鸿坤 01

债券代码：155117.SH

债券简称：18 鸿坤 03

债券代码：163023.SH

债券简称：19 鸿坤 01

五矿证券有限公司
关于
北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
公开发行公司债券
2022 年第二次临时受托管理事务报告

债券受托管理人



五矿证券有限公司
MINMETALS SECURITIES CO., Ltd

(地址：深圳市南山区滨海大道 3165 号五矿金融大厦)

2022 年 5 月 5 日

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》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《北京鸿坤伟业房地产开发有限公司公开发行公司债券（面向合格投资者）受托管理协议》、《北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2018 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书》、《北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》等相关规定、公开信息披露文件以及北京鸿坤伟业房地产开发有限公司（以下简称“发行人”）出具的《北京鸿坤伟业房地产开发有限公司发生重大损失的公告》以及提供的相关资料等，由 18 鸿坤 01、18 鸿坤 03 和 19 鸿坤 01 债券（以下简称“本次债券”）受托管理人五矿证券有限公司（以下简称“五矿证券”）编制。

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。

一、本次债券的基本情况

(一) 核准文件

2018年2月11日，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]326号”文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币12亿元（含12亿元）的公司债券。截至本临时受托管理事务报告出具之日，发行人上述公司债券批文发行情况如下：

债券简称	债券代码	交易场所	起息日期
18 鸿坤 01	143857	上交所	2018-10-12
18 鸿坤 03	155117	上交所	2018-12-18
19 鸿坤 01	163023	上交所	2019-11-22

(二) 主要条款

1、“18 鸿坤 01”主要条款

(1)发行主体：北京鸿坤伟业房地产开发有限公司。

(2)债券名称：北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期），债券简称“18 鸿坤 01”。

(3)发行规模：1 亿元。

(4)债券期限：4 年期，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

(5)起息日：本期债券的起息日为 2018 年 10 月 12 日，本期债券计息期限内每年的 10 月 12 日为该计息年度的起息日。

(6)债券利率及其确定方式：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。若第 2 年末发行人行使上调票面利率选择权，则未被回售部分的债券后续 2 年票面利率为债券存续期前 2 年票面利率加上上调基点；若第 2 年末发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分的债券后续 2 年票面利率仍维持前 2 年票面利率不变。

(7)担保情况：本期债券不设担保。

(8)信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA-，本期债券的信用等级为 AA-。

2、“18 鸿坤 03”主要条款

(1)发行主体：北京鸿坤伟业房地产开发有限公司。

(2)债券名称：北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2018 年公开发行公司债券（第二期），债券简称“18 鸿坤 03”。

(3)发行规模：5.5 亿元。

(4)债券期限：4 年期，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

(5)起息日：本期债券的起息日为 2018 年 12 月 18 日，本期债券计息期限内每年的 12 月 18 日为该计息年度的起息日。

(6)债券利率及其确定方式：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。若第 2 年末发行人行使上调票面利率选择权，则未被回售部分的债券后续 2 年票面利率为债券存续期前 2 年票面利率加上上调基点；若第 2 年末发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分的债券后续 2 年票面利率仍维持前 2 年票面利率不变。

(7)担保情况：本期债券不设担保。

(8)信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA-，本期债券的信用等级为 AA-。

3、“19 鸿坤 01”主要条款

(1)发行主体：北京鸿坤伟业房地产开发有限公司。

(2)债券名称：北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期），债券简称“19 鸿坤 01”。

(3)发行规模：3.437 亿元。

(4)债券期限：4 年期，附第 2 年末和第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

(5)起息日：本期债券的起息日为 2019 年 11 月 22 日，本期债券计息期限内每年的 11 月 22 日为该计息年度的起息日。

(6)债券利率及其确定方式：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。

若第 2 年末发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券后续 1 年票面利率为债券存续期前 2 年票面利率加上/减少调整点；若第 2 年末发行人

未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券后续 1 年票面利率仍维持前 2 年票面利率不变。

若第 3 年末发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券后续 1 年票面利率为债券存续期第 3 年票面利率加上/减少调整基点；若第 3 年末发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券后续 1 年票面利率仍维持第 3 年票面利率不变。

(7)担保情况：由鸿坤集团有限公司以及实际控制人（赵伟豪）提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

(8)信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA-，本期债券的信用等级为 AA-。

二、本次债券的重大事项

（一）发生重大损失的情况

1、发生重大损失的基本情况

发行人 2021 年年度净利润为-39.08 亿元，2020 年末经审计净资产为 124.34 亿元，2021 年年度亏损金额为上年末净资产的 31.43%。

2、发生重大损失的原因

发行人经营受到行业政策的影响。由于发行人主要布局京津冀地区，报告期内，受房地产市场调控政策的影响，以公允价值计量的投资性房地产的可售性商业资产价值严重下滑，处置过程中产生了损失影响了净利润。

受到新冠疫情的冲击，发行人开工项目及面积逐渐减少，本期发生融资费用不符合资本化条件，导致当期财务费用骤增。同时，持续的新冠疫情对发行人项目的销售造成了较大影响，环京项目销售价格持续下降，发行人对多个项目计提了存货减值准备。

发行人投资的合营、联营企业利润亏损致使发行人当期投资亏损。同时，由于本期交付项目主要为 2016 到 2017 年取得的项目，土地成本较高，而销售价格受市场影响逐年下降，导致发行人多个项目出现亏损。

（二）影响分析和应对

发行人在 2021 年度发生重大损失的情况对其生产经营状况、财务情况和偿债能力造成了一定程度的负面影响。目前，五矿证券正在积极协助发行人采取多

种方式解决当前问题，加快制定短中长期综合化解方案。发行人将调整经营策略，加大销售回款力度，加强对项目的管理；同时积极与多方开展合作，拓宽融资渠道，缓解流动性压力，提升偿债能力。发行人将及时采取多种手段改善公司经营状况，降低新冠疫情和宏观调控政策对公司的负面影响。

三、提示投资者关注风险

五矿证券有限公司作为债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条、第十八条要求出具本临时受托管理事务报告并就发行人 2021 年度发生重大亏损事项提醒投资者关注相关风险。受托管理人将持续密切关注“18 鸿坤 01、18 鸿坤 03、19 鸿坤 01”对债券持有人利益有重大影响的事项，并及时向上述债券持有人发布后续债券临时受托管理事务报告。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《五矿证券有限公司关于北京鸿坤伟业房地产开发有限公司公开发行公司债券 2022 年第二次临时受托管理事务报告》之盖章页)

