

关于
恒大地产集团有限公司控股股东
独立调查主要结果及有关事项进展的

临时受托管理事务报告

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

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2023 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“恒大地产”）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。其中未回售部分债券 2021 年 5 月 6 日-2022 年 5 月 5 日的利息已展期至 2023 年 5 月 6 日支付。

本期债券品种二的付息日为 2020 年 5 月 6 日、2021 年 5 月 6 日、2023 年 5 月 6 日及 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付息日为 2020 年 5 月 6 日、2021 年 5 月 6 日和 2023 年 5 月 6 日。回售部分债券的计息期限为 2019 年 5 月 6 日至 2023 年 5 月 5 日（其中 2021-2023 年度计息期间为 2021 年 5 月 6 日至 2023 年 5 月 5 日）；未回售部分债券的计息期限为 2019 年 5 月 6 日至 2024 年 5 月 5 日（其中 2021-2022 年度计息期间为 2021

年 5 月 6 日至 2023 年 5 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 2023 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 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，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。

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 5 月 26 日及 2023 年 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 5 月 26 日及 2023 年 5 月 26 日，回售部分债券的计息期限为 2020 年 5 月 26 日至 2023 年

5月25日（其中2021-2022年度计息期间为2021年5月26日至2023年5月25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5月26日和2023年5月26日，计息期限为2020年5月26日至2023年5月25日（其中2021-2022年度计息期间为2021年5月26日至2023年5月25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，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）。

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 6 月 5 日。

付息日：本期债券的付息日为 2021 年 6 月 5 日及 2023 年 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 6 月 5 日和 2023 年 6 月 5 日，回售部分债券的计息期限为 2020 年 6 月 5 日至 2023 年 6 月 4 日（其中 2021-2022 年度计息期间为 2021 年 6 月 5 日至 2023 年 6 月 4 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 6 月 5 日和 2023 年 6 月 5 日，计息期限为 2020 年 6 月 5 日至 2023 年 6 月 4 日（其中 2021-2022 年度计息期间为 2021 年 6 月 5 日至 2023 年 6 月 4 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，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 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）。

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 恒大 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 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)。其中 2020 年 9 月 23 日-2022 年 9 月 22 日的利息已展期至 2023 年 3 月 23 日支付。

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。

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）。其中 2021 年 10 月 19 日-2022 年 10 月 18 日的利息已展期至 2023 年 4 月 19 日支付。

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：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）。其中2021年4月27日-2022年4月26日的利息已展期至2023年4月27日支付。

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（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

近日，恒大地产发布关于控股股东独立调查主要结果的公告，公告内容如下：

“一、释义

银行1-8	指	8家中国境内商业银行
中国恒大	指	中国恒大集团
中国恒大集团	指	中国恒大及其附属公司
恒大恒康	指	恒大恒康物业有限公司，一家依据中国法律在中国设立的有限责任公司，恒大物业的附属公司
恒大物业	指	恒大物业集团有限公司，中国恒大的附属公司
恒大物业集团	指	恒大物业及其附属公司
恒大地产	指	恒大地产集团有限公司，中国恒大的附属公司
独立委员会	指	由中国恒大董事会成立就该质押事件进行调查就的独立董事组成的委员会
独立调查	指	有关该质押事件所进行的独立调查
通道公司	指	46家第三方公司
金碧恒康	指	金碧恒康物业（北京）有限公司，一家依据中国法律在中国设立的有限责任公司，恒大物业的附属公司
金碧恒盈	指	广州市金碧恒盈物业服务服务有限公司，一家依据中国法律在中国设立的有限责任公司，恒大物业的附属公司
金碧华府	指	广州市金碧华府物业有限公司，一家依据中国法律在中国设立的有限责任公司，恒大物业的附属公司
金碧物业	指	金碧物业有限公司，一家依据中国法律在中国设立的有限责任公司，恒大物业的附属公司
金碧世家	指	广州市金碧世家物业服务服务有限公司，一家依据中国法律在中国设立的有限责任公司，恒大物业的附属公司
该质押	指	恒大物业集团为第三方公司提供合约人民币134亿元的存款质押担保
上市规则	指	香港联合交易所有限公司证券上市规则
联交所	指	香港联合交易所有限公司
第三方公司	指	36家第三方公司，即质押的被担保方
肇庆恒晋	指	肇庆市恒晋置业有限公司，一家依据中国法律在中国设立的有限责任公司，中国恒大的合营公司，中国恒大集团持股49%

二、引言

根据中国恒大2022年3月21日、2022年3月29日及2022年7月22日的公告，内容有关恒大物业（中国恒大集团的附属公司）约人民币134亿元的存款质押被相关银行强制执行一事。独立委员会已完成独立调查。中国恒大的公告概

述独立调查的主要结果。

三、独立调查主要结果

（一）概要

2020年12月28日至2021年8月2日期间，恒大物业的六家附属公司（分别是金碧物业、金碧恒盈、金碧华府、恒大恒康、金碧世家和金碧恒康）通过银行1-8，为多家第三方公司（作为被担保方）融资提供该质押，相关的资金透过部分被担保方及多家通道公司（扣除费用后）划转至中国恒大集团。

总体而言，2021年9月至12月期间，因质押担保期限届满，触发质权实现条件，被银行强制执行的恒大物业附属公司存单质押的总计价值为人民币134亿元。

（二）该质押

该质押可分为三组如下：

1、第一组存单质押担保——人民币20亿元

（1）2020年12月，金碧物业（恒大物业的附属公司）通过在银行1的三个月定期存款，为一家第三方公司提供金额为人民币20亿元的存单质押担保，使该第三方公司获得等额的银行票据。在扣除和抵销了中国恒大集团支付的相关费用后，金额为人民币19.5275亿元的资金通过一通道公司间接转至中国恒大集团。恒大地产向恒大物业出具一份日期为2022年7月2日的确认函确认，中国恒大集团已将该资金还给该第三方公司，以解除存单质押担保。

（2）2021年3月，金碧物业通过在银行2的六个月定期存款，为另一家第三方公司提供金额为人民币20亿元的存单质押担保，使该第三方公司获得在扣除费用后的人民币19.554亿元银行贷款。该笔资金通过通道公司间接转至中国恒大集团。虽然没有直接文件显示资金被用于解除上述（1）段中所述的定期存单质押，其他同期文件及恒大地产确认函表明这是资金的用途。该银行贷款于2021年9月到期，但借款人未能偿还该贷款。此后，金碧物业提供的人民币20亿元存单质押被银行2于2021年9月强制执行。

2、第二组存单质押担保——人民币27亿元

2021年6月，金碧恒盈及恒大恒康（恒大物业的两家附属公司）通过在银行3的定期存款，向6家第三方公司提供合计金额为人民币27亿元的存单质押

担保，使该等第三方公司取得人民币 27 亿元的银行票据。在 2021 年 6 月的同一时期，上述 6 家第三方公司中的一家，向中国恒大集团提供人民币 27 亿元，该资金随后被用于向金碧物业作出同等金额的付款。金碧恒盈及恒大恒康提供的人民币 27 亿元存单质押担保于 2021 年 9 月被银行 3 强制执行。

3、第三组存单质押担保——人民币 87 亿元

(1) 2021 年 1 月，金碧世家、金碧恒盈、金碧华府、恒大恒康（恒大物业的四家附属公司）通过在银行 3 及银行 4 的定期存款，为 16 家第三方公司提供合计金额为人民币 80 亿元的定期存单质押担保，使该等第三方公司取得该两家银行的银行贷款或银行票据。在扣除费用后，金额为人民币 77.93875 亿元的资金通过不同的通道公司和肇庆恒晋（中国恒大集团一家关联公司）间接转至中国恒大集团。2021 年 7 月上半月，某些第三方向该两家银行付款，以解除金额为人民币 80 亿元的存单质押担保。

(2) 2021 年 7 月和 8 月，上文（1）段中提及的恒大物业的四家附属公司与金碧恒康（恒大物业的另一家附属公司）通过在银行 5 - 8 的定期存款，为 17 家第三方公司提供合计金额为人民币 87 亿元的存单质押担保，使该等第三方公司从该等银行取得银行贷款或银行票据。金额为人民币 87 亿元的资金通过不同的通道公司和肇庆恒晋间接转至中国恒大集团。尽管从时间顺序看，上文（1）段中的人民币 80 亿元的存单质押担保的解除首先发生于 2021 年 7 月的上半月，而人民币 87 亿元的存单质押担保则于 2021 年 7 月 20 日或之后才发生，现有的同期文件和恒大地产确认函显示，人民币 87 亿元中的人民币 80 亿元最终支付给了为解除上述（1）段中所述人民币 80 亿元存单质押担保而付款的第三方。同样地，剩余的人民币 7 亿元于 2021 年 7 月初被中国恒大集团用于偿还中国内地的债务。从 2021 年 9 月到 2021 年 12 月，恒大物业附属公司提供的金额为人民币 87 亿元的存单质押被相关银行强制执行。

（三）该质押背景和原因

2020 年 12 月中至下旬，基于中国恒大集团的资金需求，中国恒大集团提出开展一个专项融资业务，具体方案为利用附属公司对外做质押，为第三方向银行申请融资提供担保，第三方融资所获取资金投入中国恒大集团，以支付在 2021 年 2 月的负债及/或应付款。随后，该质押的目的，是继续利用专项融资业务，为

中国恒大集团的其他营运及财务需要获得资金，包括支付在 2021 年不同时间点到期的负债及/或应付款。

（四）涉及该质押的人员

中国恒大于 2022 年 7 月 22 日的初步调查结果公告中披露，中国恒大时任执行董事夏海钧先生（以下简称“夏先生”）和潘大荣先生（以下简称“潘先生”）以及中国恒大及恒大地产时任的执行总裁柯鹏先生（以下简称“柯先生”）参与了该质押的相关安排。鉴于此，董事会决议并要求他们辞职。经调查后，独立委员会不建议恢复夏先生、潘先生或柯先生的原有职位。

（五）独立委员会的观察和结论

该质押事件的发生反映出中国恒大集团存在潜在的内控问题，主要包括：

1、中国恒大时任的某些董事所作的行为并不符合中国恒大对其董事的预期标准，因为该质押涉及中国恒大层面的高级管理人员/执行董事（可能是在知情的情况下）促使一家上市附属公司违反香港上市规则的披露和合规义务。

2、中国恒大雇员在促成该质押安排处理内部审批时所表现出的服从性，显示需要更多有关一般合规要求的培训，使得妥当的审核程序得以进行。雇员也应当知道，善意的合规问题可在无须担心被报复的情形下被提出及上报。

3、附属公司层面的一些批准交易者严重依赖内部项目负责人（即负责提起事项供审议的个人或部门）在寻求批准之前对拟进行交易承担所有必要的合规检查。因此，批准交易者对拟进行交易的目的、理由和细节只进行了有限的独立审查。

4、由于中国恒大或恒大地产的高级管理人员有参与有关交易及/或就有关交易发出指示，附属公司层面的管理人员在促成交易时表现出高度的服从性。值得一提的是，一些雇员在访谈时提到，即使交易事项违反了正常程序，他们并没有角色去质疑中国恒大集团高级管理人员所了解和推动的事项。这引申至一个潜在的问题，即在履行其批准交易者和把关者的职务时，相关人员有否行使其独立判断。

5、批准交易者应就这些交易的不寻常情况提出询问。举例而言，为该安排的一系列交易寻求个别的批准，而没有准备简要记录来说明该安排的整体情况；拟进行交易不属于所涉附属公司的常规业务；在短时间内匆忙寻求批准而没有提

供支持文件等。然而，尽管出现了这些警惕信号，没有人提出明确的质疑或询问。

6、恒大物业和中国恒大集团共享处所保管公司印章，以及使用相互连通并有时重叠的用印审批系统，使得恒大物业附属公司的公司印章有可能在获得中国恒大或恒大地产的高级管理人员批准，但未得恒大物业管理层批准的情况下，被使用。

基于上述原因，独立委员会建议：

1、中国恒大推进委任内控顾问，对中国恒大集团内控进行全面评估，并向董事会提供加强内控的详细建议。中国恒大及后应在最早可行时间实施内控顾问所建议的改进措施。独调委认为，委任内控顾问也是必要的，无论是为支持外部审计程序的目的，还是为准备中国恒大2022/23财政年度的中期和年度报告的目的而言，也是必要的。

2、在中国恒大层面，其中一项改善内控的方法，是中国恒大通过定期汇报，监督其附属公司就适用法规和上市规则的合规事务，特别是涉及上市附属公司及其各自集团公司的实际和拟进行的集团内部交易。中国恒大及其个别董事在作出业务决定时，也应考虑到上市附属公司的合规要求。

3、作为整体内控改进的一部分，中国恒大重新审视就使用个人和公司印章有关的协议和做法，以确保任何中国恒大集团实体（以及任何上市附属公司）的印章使用请求均由上述集团实体（或上市附属公司）的授权批准人/高级管理人员独立考虑和批准。如果没有任何授权批准人的明确批准，而由中国恒大集团内的其他人员（包括集团层面的高级管理人员）批准，则不应使用印章。

4、负责批准交易的授权批准人应考虑相关事实和情况，并考虑特定交易是否符合中国恒大的最佳利益。如果存在疑问和来自另一方（无论是集团内部还是外部）潜在的不当影响，该授权批准人应将此事于内部上报给董事会。

5、中国恒大指定一个部门负责监察公司/集团层面的项目和交易是否符合上市规则。由于公司董事有集体义务确保上市规则的合规，而这一责任不能完全委托给第三方，因此，董事会应建立机制，使中国恒大能够随时识别有合规要求的相关项目和交易，以便采取适当措施满足上市规则要求，引入给予监管合规更大角色的文化转变，以及确保全部阶级的管理层都履行其责任。

6、中国恒大为高级管理人员和其他主要关键雇员提供额外培训，以确保他

们对自己的义务和对集团各实体的义务有坚实的了解。特别是对于上市附属公司，相关人员必须参加培训，以确保他们完全了解所有适用的监管和上市规则要求，让其能够采取独立程序来确保合法合规。中国恒大集团内上市实体的董事也必须充分认识到他们的董事职责和遵守上市规则的要求。

7、及时完成解决偿还恒大物业因银行执行质押带来的损失，以纠正该安排涉及恒大物业的违规事项。

（六）补救措施

中国恒大正与恒大物业商讨偿还该质押所涉及款项的方案，方案主要透过中国恒大集团转让资产予恒大物业抵销相关款项。在有关偿还方案落实后，中国恒大将发出进一步公告。

（七）限制

受限于数据有限和不完整，以及调查过程中的访谈陈述可能存在主观性因素，对于该质押相关安排中未有客观书证文件验证的内容，调查无法确保其真实性、准确性及完整性。

（八）继续暂停证券买卖

应中国恒大的要求，中国恒大的股份由二零二二年三月二十一日上午九时正起于联交所停止买卖。中国恒大股份将继续暂停买卖，直至另行通知。

经发行人申请，发行人存续公司债券自2022年3月21日开市起停牌。发行人存续公司债券将继续停牌，复牌时间另行通知。”

鉴于上述被银行强制执行的质押存款金额较大，未来的补救措施涉及转让资产予恒大物业抵销相关款项，且该事件的发生反映出存在潜在的内控问题，相关情形可能会对发行人的偿债能力产生较大影响，特此提示投资者关注相关风险。

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，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：中信建投证券恒大地产债券项目组

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控股股东独立调查主要结果及有关事项进展的临时受托管理事务报告》之盖章页)

