

债券简称：15 恒大 03

债券代码：122393

关于恒大地产集团有限公司控股股东
发布有关目标集团重组自愿性公告的
临时受托管理事务报告

债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2023 年 4 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”）编制本报告的内容及信息来源于发行人对外公布的《恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、恒大地产集团有限公司公告的《恒大地产集团有限公司关于控股股东发布有关目标集团重组的自愿性公告》等相关公开信息披露文件及发行人向国泰君安提供的资料。国泰君安按照《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 2015 年公司债券之受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）等相关规定编制了本报告。

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，投资者应对相关事项做出独立判断，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

一、	本期债券核准情况.....	4
二、	本期债券的主要条款.....	4
三、	本期债券的重大事项.....	7
四、	提醒投资者关注的风险.....	11
五、	受托管理人的联系方式.....	11

一、 本期债券核准情况

本次债券于 2015 年 4 月 16 日经发行人董事会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》及《关于公司发行公司债券方案的议案》，2015 年 4 月 23 日经发行人股东广州市凯隆置业有限公司做出股东决定通过上述议案，于 2015 年 6 月 10 日经中国证监会“证监许可（2015）1210 号”文件核准，发行人获准向合格投资者发行面值总额不超过 200 亿元的公司债券。

2015 年 7 月 8 日，恒大地产集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“恒大地产”）成功发行 150 亿元恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）。其中恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种一）发行规模 68 亿元，简称“15 恒大 02”，已于 2019 年 7 月到期兑付；恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种二）发行规模 82 亿元，简称“15 恒大 03”、“本期债券”。

二、 本期债券的主要条款

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 2015 年公司债券（第二期）（品种二），简称为“15 恒大 03”。

债券期限：本期债券为 7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行规模：发行规模 82 亿元。

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：本期债券无担保。

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 5 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 5 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不变。

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。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券。本期债券的票面利率在存续期内前 5 年固定不变，在存续期的第 5 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 5 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。

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。

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。

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。

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。

向公司股东配售安排：本次债券不向公司股东配售。

起息日：2015 年 7 月 8 日。

利息登记日：2016 年至 2022 年每年 7 月 8 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）。

付息日：本期债券的付息日为 2016 年至 2022 年每年的 7 月 8 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 2020 年每年的 7 月 8 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）。

到期日：本期债券的到期日为 2022 年 7 月 8 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 2020 年 7 月 8 日。

计息期限：本期债券的计息期限为 2015 年 7 月 8 日至 2022 年 7 月 7 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 7 月 8 日至 2020 年 7 月 7 日。

兑付日：本期债券的兑付日期为 2022 年 7 月 8 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 2020 年 7 月 8 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）。

根据 2022 年 6 月 30 日公告的《关于恒大地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本次持有人会议审议并通过了《关于调整“15 恒大 03”债券本金及利息兑付安排的议案》将上述付息日、到期日及兑付日延期半年，调整至 2023 年 1 月 8 日。

根据 2022 年 12 月 28 日公告的《关于恒大地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，本次持有人会议审议并通过了《关于调整“15 恒大 03”债券本金及利息兑付安排的议案》将上述付息日、到期日及兑付日再次延期半年，调整至 2023 年 7 月 8 日。

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。

支付金额：本期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期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，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：国泰君安证券股份有限公司。

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。

三、 本期债券的重大事项

国泰君安作为“15 恒大 03”的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。恒大地产集团有限公司公告的《恒大地产集团有限公司关于控股股东发布有关目标集团重组的自愿性公告》具体内容如下：

“

恒大地产集团有限公司（以下简称“恒大地产”或“发行人”）控股股东中国恒大集团（以下简称“中国恒大”或“恒大”，连同其附属公司简称“中国恒大集团”）于 2023 年 4 月 24 日披露《自愿性公告：目标集团重组》¹（以下简称“《自愿性公告》”或“中国恒大公告”），披露内容如下：

一、 释义

经调整代价	指	具有中国恒大公告“目标集团重组”一节所赋予的涵义
目标集团经调整资产净值	指	根据独立物业估值师于 2023 年 2 月 28 日所进行估值按项目价值调整目标集团的合并净资产（或净负债）价值
荟保	指	荟保有限公司，一家于英属处女群岛注册成立的有限公司，于中

¹ 公告链接：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042402355_c.pdf

		国恒大公告日期为恒大汽车的直接全资附属公司
荟保股份	指	一股荟保股份，相当于荟保全部已发行股本
完成	指	根据买卖协议完成转让目标股份
恒大汽车	指	中国恒大新能源汽车集团有限公司，一家于香港注册成立的有限公司，并为中国恒大的附属公司，其股份于联交所主板上市（股份代号：708）
恒大汽车集团	指	恒大汽车及其附属公司
Flaming Ace	指	Flaming Ace Limited，一家于英属处女群岛注册成立的有限公司，于中国恒大公告日期为恒大汽车的直接全资附属公司
Flaming Ace 股份	指	一股 Flaming Ace 股份，相当于 Flaming Ace 全部已发行股本
健康管理分部	指	具有中国恒大公告“有关订约方的资料”一节所赋予的涵义
新能源汽车分部	指	具有中国恒大公告“有关订约方的资料”一节所赋予的涵义
项目	指	具有中国恒大公告“有关目标集团的数据”一节所赋予的涵义
买方	指	安新控股有限公司，一家于香港注册成立的有限公司，于中国恒大公告日期为中国恒大的全资附属公司
余下代价	指	具有中国恒大公告“目标集团重组”一节所赋予的涵义
重组	指	恒大汽车根据买卖协议将目标股份转让予买方
买卖协议	指	中国恒大、买方及恒大汽车就（其中包括）转让目标股份所订立日期为 2023 年 4 月 24 日的买卖协议
联交所	指	香港联合交易所有限公司
目标公司	指	荟保及 Flaming Ace 的统称
目标集团	指	荟保、Flaming Ace 及其各自不时附属公司的统称
目标股份	指	荟保股份及 Flaming Ace 股份的统称

二、目标集团重组

2023 年 4 月 24 日，买方（中国恒大的全资附属公司）、中国恒大与恒大汽车订立买卖协议，据此买方有条件同意购买而恒大汽车有条件同意以实益拥有人身份出售目标股份。

目标股份的初始代价为人民币 2 元，需参照 2022 年 12 月 31 日的目标集团经调整资产净值进行调整。如果目标集团经调整资产净值超过人民币 2 元，目标股份的代价将被调整至该目标集团经调整资产净值的金额（以下简称“经调整代价”），而买方须向恒大汽车支付相等于经调整代价与目标股份初始代价之间差额的金額（以下简称“余下代价”）。

余下代价由买方选择以现金或实物或两者结合的方式支付。如果买方选择部分或全部以实物形式支付余下代价，恒大汽车应就该结算方式获得恒大汽车相关股东的进一步批准。如果建议该结算方式的决议被恒大汽车相关股东否决，则余

下代价将按照买卖协议各方约定的付款时间以现金方式结算。如果买方选择以现金方式支付全部余下代价，则应根据买卖协议各方约定的付款时间支付。买方支付余下代价时，须遵守当时适用于中国恒大的联交所证券上市规则规定。

目标股份的代价由买卖协议各方按公平原则磋商后厘定，当中已参考（其中包括）（1）目标集团于2022年12月31日的未经审核负债净额约人民币24,789百万元；及（2）根据独立物业估值师于2023年2月28日所作有关项目的估值约人民币60,154百万元。

完成须待各项先决条件达成或获豁免（视情况而定）方告作实，当中包括但不限于恒大汽车的相关股东已根据联交所证券上市规则批准买卖协议及其项下拟进行的交易。

三、有关目标集团的资料

荟保及 *Flaming Ace* 各自为于英属处女群岛注册成立的有限公司，透过其附属公司主要从事投资控股，对象为健康管理分部及新能源汽车分部项下合共47个恒大汽车集团的现有养生空间项目（以下简称“项目”）。有关项目主要为住宅及物业发展项目。

于中国恒大公告日期，各目标公司均为恒大汽车的全资附属公司，而恒大汽车由中国恒大持有约58.54%的股权，为中国恒大的附属公司。完成后，目标公司将成为中国恒大的间接全资附属公司，而目标集团的财务数据将继续与中国恒大的综合财务报表综合入账。

四、有关订约方的资料

（一）中国恒大

中国恒大为一家于开曼群岛注册成立的有限公司，其股份于联交所上市。中国恒大为一家企业集团，其主要于中国从事房地产开发、物业投资、物业管理、新能源汽车业务、酒店运营、金融业务、互联网业务及健康产业业务。中国恒大集团已完成从地产向“多元产业+数字科技”转型，逐步分拆集团优质资产上市，构筑以固定空间和移动空间为主体的同心多元产业生态圈，通过八大产业平台联动，形成数据闭环，服务数亿用户。

（二）恒大汽车

恒大汽车为一家于香港注册成立的有限公司。于中国恒大公告日期，恒大汽

车为中国恒大的附属公司，中国恒大持有其约 58.54%的股权。恒大汽车集团主营新能源汽车科技研发、生产及销售服务（统称“新能源汽车分部”），亦从事互联网+社区健康管理、国际医院、养老及康复产业等健康管理业务（统称“健康管理分部”）。

（三）买方

买方为一家在香港注册成立的有限公司，并为中国恒大的全资附属公司。其主要从事投资控股业务。

五、进行重组的理由及裨益

中国恒大董事会认为，重组可优化恒大汽车集团的架构，让其可专注发展新能源汽车分部，并投放合适资源于新能源汽车分部的新能源汽车研发及生产工作。考虑到投资者对主要从事新能源汽车分部的联交所上市公司的近期取向，中国恒大董事会认为恒大汽车的估值可以藉将恒大汽车的业务集中在新能源汽车分部（即恒大汽车集团终止经营两个不同分部）而改善，而此可能有助于吸引投资者加盟恒大汽车并筹得资金。鉴于恒大汽车集团为中国恒大的间接附属公司，此举亦将为中国恒大集团带来裨益。此外，作为中国恒大集团境外债务整体重组计划的一环，目前预期中国恒大的金融债权人将能够获得可按若干条款交换恒大汽车股份的债券。因此，该等债权人亦将从恒大汽车集团的价值增长中受益。

此外，于完成后，各目标公司将由中国恒大全资拥有。中国恒大董事会认为，该等项目可与中国恒大集团的现有房地产开发业务顺利整合。

经考虑上述因素后，中国恒大董事会认为，买卖协议的条款及条件以及其项下拟进行的交易属公平合理，而订立买卖协议及其项下拟进行的交易乃符合中国恒大及其股东的整体利益。

六、联交所证券上市规则的含义

由于联交所证券上市规则第 14.07 条有关重组的所有适用百分比率均低于 5%，根据联交所证券上市规则第 14 章，重组并不构成中国恒大须予公布的交易。中国恒大公告由中国恒大以自愿性质发出。

七、继续暂停买卖

应中国恒大的要求，中国恒大的股份由 2022 年 3 月 21 日上午 9 时起停止买卖。中国恒大股份的买卖将继续暂停，直至另行通知。

特此公告。

”

四、 提醒投资者关注的风险

国泰君安作为“15 恒大 03”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》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。本报告依据公开信息及相关公告内容披露。

国泰君安后续将密切关注对“15 恒大 03”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“15 恒大 03”的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

五、 受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：丁寒玉、耿立

联系电话：010-83939216

邮箱：hddc1503@163.com

（本页无正文，为《关于恒大地产集团有限公司控股股东发布有关目标集团重组自愿性公告的临时受托管理事务报告》签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

