

债券简称：15 恒大 01

债券代码：122383



(广州市天河区黄埔大道西 78 号 3801 房)

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
（2015 年度）

债券受托管理人



(中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

2016 年 6 月

声 明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”、“本公司”）编制本报告的内容及信息均来源于恒大地产集团有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《恒大地产集团有限公司公司债券年度报告（2015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。国泰君安对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

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所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，国泰君安不承担任何责任。

目 录

声 明	2
目 录	3
第一章 本次公司债券概况	4
一、发行人名称	4
二、核准文件和核准规模	4
三、本期债券的主要条款	4
第二章 受托管理人履行职责情况	8
第三章 发行人 2015 年度经营及财务状况	9
一、发行人基本信息	9
二、发行人 2015 年度经营状况	9
三、发行人 2015 年度财务状况	10
第四章 发行人募集资金使用情况	13
一、本次公司债券募集资金情况	13
二、本次公司债券募集资金实际使用情况	13
第五章 债券持有人会议召开情况	14
第六章 本次公司债券利息偿付情况	15
一、增信机制及偿债保障措施的执行情况	15
二、利息偿付情况	15
第七章 本次公司债券跟踪评级情况	17
第八章 发行人负责处理公司债券相关事务专人的变动情况	18
第九章 其他事项	19
一、对外担保情况	19
二、新增借款情况	20
三、涉及的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项	20
四、相关当事人	20

根据发行人与国泰君安签署的《恒大地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”），本公司担任恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）（以下简称“15 恒大 01”、“本期债券”）的债券受托管理人。本公司严格履行《债券受托管理协议》相关义务，现本公司依据《债券受托管理协议》，出具本期债券的 2015 年度债券受托管理事务报告。

如未经特殊说明，本报告中的简称和《恒大地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称《募集说明书》）中一致。

第一章 本次公司债券概况

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”文核准，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。

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）”。

三、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（第一期）。

债券简称：15 恒大 01。

债券代码：122383。

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。

发行规模：人民币 50 亿元。

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。

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。若发行人未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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登记，将持有的本期债券按面值全部或者部分回售给发行人；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。

担保情况：本期债券为无担保债券。

其他增信方式：恒大开曼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恒大开曼收购本期债券：**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恒大开曼收购本期债券，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恒大开曼的相关法律法规规定的前提下，恒大开曼将自行或指定恒大开曼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。

还本付息方式及支付金额：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。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期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本期债券票面总额的本金。

起息日：2015年6月19日。

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）。

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（如遇法定节假日或休息日，则顺延其后的第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。

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。

兑付登记日：2020年6月19日之前的第3个工作日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。若债券持有人行使回售选择权，则2018年6月19日之前的第3个工作日为回售部分的本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

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）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

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，本期债券信用等级为 AAA 级。根据 2016 年 6 月 8 日中诚信证券评估有限公司出具的《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》，发行人主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

上市交易场所：上海证券交易所。

第二章 受托管理人履行职责情况

公司债券存续期内，债券受托管理人国泰君安严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对发行人资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并监督发行人发布相关临时公告，督促发行人履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三章 发行人 2015 年度经营及财务状况

一、发行人基本信息

公司名称：恒大地产集团有限公司

法定代表人：赵长龙

成立日期：1996 年 6 月 24 日

注册资本：250,000 万元

实缴资本：250,000 万元

住所：广州市天河区黄埔大道西 78 号 3801 房

办公地址：广州市天河区黄埔大道西 78 号 3801 房

邮政编码：510620

信息披露负责人：曹申

电话：020-89182201

传真：020-89183000

所属行业：房地产业（K70）

组织机构代码：23124515-2

经营范围：房地产业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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 2015 年度经营状况

发行人是国内领先的房地产开发企业，项目覆盖城市多、品牌影响力广、综合实力强，2015 年发行人综合实力排名位居“2015 中国房地产开发企业 500 强”第二位。

单位：亿元

项目	2015 年度			
	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率 (%)
住宅	1,050.53	723.47	327.06	31.13
商业地产	68.93	21.49	47.44	68.82
车库及车位	5.66	2.91	2.75	48.57
其他	50.03	35.93	14.10	28.18
合计	1,175.15	783.80	391.35	33.30
项目	2014 年度			
	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率 (%)
住宅	879.42	612.22	267.20	30.38
商业地产	52.82	15.28	37.54	71.07
车库及车位	13.16	4.47	8.69	66.01
其他	38.37	27.05	11.32	29.51
合计	983.77	659.02	324.75	33.01

发行人近年来业务发展较快，经营规模不断扩大。2015 年，实现营业收入 1,175.15 亿元，同比增长 19.45%，业务高速发展。发行人的收入规模和业务增长体现了公司作为中国领先房地产开发企业的行业地位。

发行人主营业务为房地产开发，项目以普通住宅为主，商业地产为辅，开发产品包括低密度住宅、多层花园住宅、小高层住宅、中高层及高层住宅等。2015 年，发行人实现住宅销售收入 879.42 亿元，同比增长 19.46%，占全年营业收入的 89.40%；累计发生营业成本 723.47 亿元，同比增长 18.17%；毛利率 31.13%，较去年 30.38%提高 0.75 个百分点。2015 年发行人加强营销力度，住宅收入大幅增长。

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。随着住宅项目的不断开发和销售，商业配套的收入规模同步增长，2015 年实现商业地产收入 68.93 亿元，同比增长 30.50%。另外，发行人车库及车位等其他收入规模在整体收入中占比仍然较低。

三、发行人 2015 年度财务状况

(一) 资产、负债情况分析

单位：亿元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	1,244.12	19.13	542.07	12.27	129.51	回款力度加大；相关融资尚未完全投入项目开发及日常经营
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	109.50	2.48	-100.00	相关投资理财全部变现
应收账款	46.14	0.71	62.55	1.42	-26.24	回款力度加大
存货	3187.64	49.01	2042.14	46.24	56.09	房地产开业务快速增长
其他流动资产	67.35	1.04	35.45	0.80	89.99	主要为预付土地增值税以及企业所得税和营业税的预交税金，随房地产业务销售规模扩大而增加
可供出售金融资产	0.03	0.00	11.18	0.25	-99.73	主要为以成本计量的非上市公司股权；2015年增加对相关公司投资，原投资转为长期股权投资
长期应收款	89.67	1.38	46.94	1.06	91.03	房地产业务销售规模不断扩大
长期股权投资	95.55	1.47	10.62	0.24	799.72	主要由于对中新大东方人寿及恒大人寿的增资
投资性房地产	818.33	12.58	530.59	12.01	54.23	在开发及已完工的商业物业面积增加
应付票据	363.12	6.31	226.53	5.82	60.30	业务规模扩大、支付结构优化、信誉及偿付能力受供应商认可
应付账款	794.90	13.80	596.54	15.32	33.25	经营规模扩大、应付工程款增加
预收账款	721.79	12.53	416.87	10.71	73.15	销售强劲、预收售房款相应增加
应交税费	203.77	3.54	147.87	3.80	37.80	业务规模扩大
应付利息	43.89	0.76	31.70	0.81	38.45	新增借款及应付债券增加
应付股利	10.76	0.19	40.76	1.05	-73.60	2015年11月已向股东派发部分股利

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
其他应付款	845.44	14.68	614.16	15.78	37.66	主要为应付关联方款项、应付土地款、应付收购子公司款项及应付收购合营公司款项
一年内到期的非流动负债	746.97	12.97	352.57	9.06	111.86	融资规模扩大
长期应付款	23.54	0.41	69.19	1.78	-65.98	合并投资实体单位持有人的现金垫款减少所致
递延所得税负债	123.77	2.15	80.10	2.06	54.52	投资性房地产公允价值增长导致递延所得税负债同步增长

(二) 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：亿元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1175.15	983.77	19.45
营业成本	783.80	659.02	20.45
销售费用	95.88	81.43	17.75
管理费用	39.71	27.95	42.08
财务费用	10.66	24.95	-57.27
经营活动产生的现金流量净额	-9.23	-305.93	96.98
投资活动产生的现金流量净额	-107.66	-132.09	18.48
筹资活动产生的现金流量净额	549.40	380.85	44.26

第四章 发行人募集资金使用情况

一、本次公司债券募集资金情况

本期债券合计发行人民币 50 亿元，扣除发行费用之后的募集资金净额已于 2015 年 6 月 19 日汇入发行人指定的银行账户。发行人已出具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

根据本期债券《募集说明书》中募集资金运用计划，扣除发行费用后的募集资金净额全部用于偿还银行借款。发行人与上海浦东发展银行广州分行及中信银行广州环市支行签署了《资金专户监管协议》，设立了募集资金使用专项账户，确保募集资金专款专用。

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。

第五章 债券持有人会议召开情况

2015 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第六章 本次公司债券利息偿付情况

一、增信机制及偿债保障措施的执行情况

鉴于上市公司恒大开曼与发行人受同一实际控制人控制，且恒大开曼通过多层次股权架构实际持有发行人 100% 股权。2015 年 4 月 23 日，恒大开曼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恒大开曼收购本期债券：

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恒大开曼收购本期债券，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恒大开曼的相关法律法规规定的前提下，恒大开曼将自行或指定恒大开曼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。

2015 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 2015 年 12 月 31 日，本期债券的内外部增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

二、利息偿付情况

根据本期债券《募集说明书》约定：

1、本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2020 年 6 月 19 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分的本期债券的兑付日为 2018 年 6 月 19 日。兑付登记日为兑付日之前的第 3 个工作日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。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。

2、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 6 月 19 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 6 月 19 日。利息登记日为付息日之前的第 1 个工作日。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。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。

经向发行人了解并确认，发行人按规定将 2015 年度公司债券的利息 26,900 万元足额划付至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司指定的银行账户，并委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司按时足额兑付债券利息，未出现延迟支付本期公司债券到期利息的情况。

第七章 本次公司债券跟踪评级情况

中诚信证券评估有限公司于 2016 年 6 月 8 日出具《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》，跟踪评级结果为：主体信用等级 AAA，本期债券信用等级 AAA，评级展望：稳定。

第八章 发行人负责处理公司债券相关事务专人的变动情况

发行人负责处理公司债券相关事务的专人未发生变动。

第九章 其他事项

一、对外担保情况

截至 2015 年末，发行人 2015 年度累计对外提供担保合计 269.01 亿元，超过 2014 年末净资产（523.56 亿元）的 20%。根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》的有关规定，发行人已于 2016 年 4 月 25 日发布《恒大地产集团有限公司关于 2015 年度对外担保的公告》，对公司对外担保情况进行披露。该事项未对发行人的偿债能力产生重大影响，本公司将持续进行关注。

（一）发行人对关联方及非关联方的担保情况

2015 年末，发行人对关联方担保余额为 241.87 亿元，对非关联方担保余额为 27.14 亿元。主要被担保人基本情况如下表所示：

公司名称	注册资本/ 法定资本	主营业务	资信 状况	关联关系	担保类型	担保金额 (亿元)	担保期限
恒大开曼	10 亿美元	开发、投资、 管理、建设房 地产及其他 与房地产开发 相关服务	良好	间接控股股东	质押担保	191.47	一年期
重庆中渝物业 发展有限公司	1.31 亿美 元	房地产开发	良好	受同一最终控 股公司控制	保证担保	10	两年期
恒大粮油集团 有限公司	3 亿元	粮油生产、加 工及销售	良好	受同一最终控 股公司控制	保证担保	8	一年期
深圳市夏村房 地产开发有限 公司	1 亿元	房地产开发	良好	受同一最终控 股公司控制	保证担保	7	一年期
东莞市泽和实 业有限公司	0.1 亿元	房地产开发	良好	受同一最终控 股公司控制	保证担保	6.95	一年期
南京恒大富丰 置业有限公司	2.29 亿元	房地产开发	良好	受同一最终控 股公司控制	保证担保	5.5	一年期
海南东方明珠 房地产有限公 司	0.7 亿元	房地产开发	良好	受同一最终控 股公司控制	保证担保	4	一年期
合计						232.92	

截至 2015 年末，发行人为恒大开曼的担保余额为 191.47 亿元，该担保系为恒大开曼的境外融资担保，恒大开曼的境外融资主要用于日常经营活动，偿付境外有息债务以及利润分配。

(二) 发行人为购房人提供担保的情况

发行人属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。发行人目前为商品房承购人提供的担保为阶段性连带担保，担保期限自按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥《房地产证》之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，发行人有权收回已售出的楼房，因此该担保一般不会给公司造成实际损失。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 1,286.67 亿元。

二、新增借款情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人 2015 年度累计新增借款（不包括发行债券）1,422.31 亿元，累计发行债券 400 亿元，超过 2014 年末净资产（523.56 亿元）的 20%。根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》的有关规定，发行人已于 2016 年 4 月 25 日发布公告，对新增借款情况进行披露。该事项未对发行人的偿债能力产生重大影响，本公司将持续进行关注。

三、涉及的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项

报告期内，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

2015 年，本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

（本页无正文，为国泰君安证券股份有限公司关于《恒大地产集团 2015 年公司
债券（第一期）受托管理事务报告（2015 年度）》之盖章页）



债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2016 年 6 月 28 日