



恒大地产集团有限公司

**2015 年公司债券（第一期）
临时受托管理事务报告**

债券受托管理人



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2016 年 10 月 14 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》、《恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、《恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券之受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）等相关规定，以及恒大地产集团有限公司（以下简称“恒大地产”、“发行人”或“公司”）的间接控股股东中国恒大集团（即 3333.HK，简称“中国恒大”）公告的相关资料等，由公司债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司（“国泰君安证券”或“受托管理人”）编制。国泰君安证券股份有限公司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证券股份有限公司所作的承诺或声明。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，国泰君安证券股份有限公司不承担任何责任。

一、本期公司债券的主要条款

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），简称为“15 恒大 01”。

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：本期债券发行规模为 50 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 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，票面利率为 5.38%。本期债券的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2018年每年的6月19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19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 19 日。

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）。

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。

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。

二、本期公司债券的重大事项

根据发行人间接控股股东中国恒大公告的信息，发行人及其股东广州市凯隆置业有限公司（以下简称“凯隆置业”）于 2016 年 10 月 3 日与深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“深深房”，A 股股票代码：000029；B 股股票代码：200029）及其控股股东深圳市投资控股有限公司（以下简称“深控股”）订立了一份合作协议（以下简称“合作协议”）。合作协议约定，以订立正式交易协议为前提，深深房将通过以发行 A 股股份及/或支付现金的方式购买凯隆置业持有的恒大地产 100% 股权（以下简称“标的资产”），交易价格将以具

备相关证券从业资格的资产评估机构评估并经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会备案/核准的评估结果加上评估基准日至重组交易正式协议签署日期间恒大地产现金增资额之和为基础，由交易各方协商确定。

根据公开信息，深深房及深控股均为发行人及凯隆置业的独立第三方，深深房主要从事物业的持有和开发。深深房及深投控同意，在正式协议签署前，恒大地产可引入总金额约 300 亿元人民币的战略投资者。引入战略投资者后，本次交易的交易对象将相应调整。

发行人签署的上述协议为各方对重组事项的初步方案，具体重组方案及相关交易条款需以交易各方正式签署的重大资产重组协议为准。根据境内外的相关法律法规，上述重大资产重组事项还需获得如下批准：（1）深深房董事会、监事会（如需）、股东大会对本次交易的批准；（2）深深房股东大会同意凯隆置业免于因本次交易发出全面收购要约；（3）发行人间接控股股东中国恒大集团（3333.HK，以下简称“中国恒大”）董事会、股东大会对本次交易的批准；（4）深圳市国资委对标的资产评估结果的核准/备案；（5）深圳市政府、深圳市国资委对本次交易的批准；（6）本次交易通过商务部经营者集中反垄断审查；（7）中国证券监督管理委员会对本次交易的核准；（8）本次交易获得香港联合交易所有限公司关于中国恒大分拆上市申请的同意并豁免其为中国恒大股东提供认购深深房股份的机会；（9）法律法规所要求的其他有权机构的批准/备案。

发行人签署的上述协议尚不构成标的资产的正式转让，尚未改变本次债券的增信措施，国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，将密切关注本次重大资产重组相关事项的进展，以及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，并将严格按照《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》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

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：魏璿

联系电话：010-59312900

（以下无正文）

（本页无正文，为《恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）临时受托管理事务报告》之签章页）

