

债券简称：15 恒大 01

债券代码：122383



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
（2018 年度）

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2019 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《恒大地产集团有限公司公司债券年度报告（2018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。

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

| | | |
|-----|-----------------------------------|----|
| 第一章 | 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况 | 4 |
| 第二章 | 发行人 2018 年度经营情况及财务状况 | 9 |
| 第三章 | 发行人募集资金使用及专项账户运作情况..... | 17 |
| 第四章 | 本次债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况..... | 18 |
| 第五章 | 债券持有人会议召开情况..... | 19 |
| 第六章 | 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况 | 20 |
| 第七章 | 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 | 21 |
| 第八章 | 本次债券的信用评级情况..... | 22 |
| 第九章 | 对债券持有人权益有重大影响的其他事项..... | 23 |
| 第十章 | 其他事项 | 25 |

第一章 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

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”文批准，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（以下简称“本次债券”）。

本次债券采取分期发行的方式，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）”（简称“15恒大01”，以下称“本期债券”）。

三、 本次债券的主要条款

1、发行主体：恒大地产集团有限公司。

2、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“15恒大01”。

3、发行总额：本期债券发行规模为50亿元。

4、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。

5、债券票面金额：本次债券票面金额为100元。

6、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。

7、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，发行人选择上调票面利率至6.80%，在存续期后2年固定不变。

8、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。

9、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。

10、支付金额：本次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次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

11、起息日：2015年6月19日。

12、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）。

13、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）。

14、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。

15、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）。

16、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。

17、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利率不变。

18、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。

19、债券票面金额及发行价格：本次债券票面金额为100元，按面值平价发行。

20、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

21、担保情况：本次债券无担保。

22、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。

23、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。

24、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，本次债券信用等级为 AAA 级。

25、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。（以下简称“国泰君安证券”或“承销商/主承销商”）

26、承销方式：本次债券由国泰君安证券组织承销团，采取余额包销的方式承销。

27、上市交易场所：上海证券交易所。

28、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。

四、 债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本次债券受托管理人，2018 年度按照本次债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本次债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

2018 年初至本报告出具日，国泰君安证券在 2018 年 5 月 25 日公告了临时受托管理事务报告，具体涉及披露内容如下：

1、2018 年 5 月 25 日临时受托管理事务报告

由于内部人事调整，公司总经理由时守明先生变更为甄立涛先生。

甄立涛先生，男，49 岁，管理工程学士、高级工程师、一级建造师，拥有年逾 27 年的房地产开发与运营管理经验。2009 年入职公司，历任公司副总裁、区域公司负责人，现任公司总经理，负责日常管理工作。甄立涛先生未持有公司的股份和债券。

公司总经理变动已于 2018 年 5 月 15 日完成工商登记备案。

上述人事变动符合法律规定和公司章程规定。上述人事变动后，公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。总经理的变动不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响。

上述涉及的具体事项提请债券持有人查阅发行人公告文件及受托管理人临

时受托管理报告，以便具体了解相关事宜。

第二章 发行人 2018 年度经营情况及财务状况

一、 发行人基本情况

中文名称：恒大地产集团有限公司

法定代表人：甄立涛

成立日期：1996 年 6 月 24 日

注册资本：393,979.6387 万元

实缴资本：393,979.6387 万元

注册地址：深圳市南山区海德三道 126 号卓越后海金融中心 2801 房

办公地址：深圳市南山区海德三道 126 号卓越后海金融中心 2801 房

邮政编码：518054

公司网址：<http://www.evergrande.com/>

信息披露事务负责人：潘翰翎

电话：0755-81994879

传真：0755-81994188

电子信箱：panhanling@evergrande.com

所属行业：房地产业（K70）

统一社会信用代码：91440101231245152Y

主营业务：房地产开发经营;房地产咨询服务;室内装饰、设计;制冷、空调设备制造;园林绿化工程服务;企业管理咨询服务(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 2018 年度经营情况

1、 行业宏观环境

发行人是国内项目覆盖城市最多、品牌影响力最广、综合实力最强的房地产开发企业之一，截至 2018 年 12 月末，发行人房地产开发业务保持了较快的增长速度，土地储备及在建开发产品投入逐年增长，发行人项目已逐渐覆盖全国 200 余个主要城市，全国性战略布局基本完成，拥有大型房地产项目 700 多个，土地储备面积达 2.55 亿平方米，为发行人房地产开发业务的未来稳定发展创造了充足空间。发行人秉持“规模+效益”的发展战略，滚动开发、高效运作，形成了强大的综合竞争优势。发行人房地产开发项目以住宅为主，商业地产为辅，开发产品定位于满足普通百姓的刚性需求，产品结构合理,包括高层住宅、中高层、小高层及多层花园住宅等。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。

2018 年，在“房子是用来住的，不是用来炒的”的总体原则下，房地产行业调控未见放松，行业资金紧张未见改善，全国商品房销售增速连续下滑，区域市场分化明显，一二线城市市场开始回暖、三四线城市增速有所下降。商品房成交规模随之波动，行业整合加剧。在多方承压的环境中，中国房地产行业在刚需和改善住房的需求推动下，销售面积和金额再创新高。2018 年全年房地产开发投资 120,264 亿元，同比增长 9.5%，商品房销售面积 171,654 万平方米，同比增长 1.3%；商品房销售额 149,973 亿元，同比增长 12.2%。在融资收紧的大环境下，房企到位资金高位回落，更多的房企通过加快周转速度、推货节奏，以兑现现金流。同时，在“租购并举”的政策导向下，各地不断完善租赁住房政策，积极培育住房租赁市场。

面对纷繁复杂的市场形势和激烈的行业竞争，管理层审时度势，凭借敏锐的洞察力、前瞻性的思维以及战略布局，果断把握政策利好，捕捉市场机遇。管理层于 2017 年初作出系列战略布局。由“规模型”向“规模+效益型”发展模式转变，高质量增长初见成效；由高负债、高杠杆、高周转、低成本的“三高一低”向低负债、低杠杆、低成本、高周转的“三低一高”经营模式转变，效果显著。截至 2018 年末发行人总资产 16,355.61 亿元，较上年期末总资产增长 4.17%，基本保持稳定；实现营业收入 4,365.52 亿元，同比增长 44.44%；归属于母公司股东的利润 658.74 亿元，同比增长 68.06%；发行人货币资金余额为人民币 1,750.78 亿元。

2、2018 年业务经营情况

作为中国精品地产领袖企业,发行人已经建立了科学高效的全国多项目同时开发的规模化、标准化、专业化、品牌化房地产开发模式,覆盖住宅、商业、酒店等多个产品系列。发行人是专业化的房地产开发企业,房地产开发项目多以住宅为主,商业地产和住宅配套设施的经营为辅,开发产品定位于满足普通百姓的刚性需求,产品结构合理,包括高层住宅、中高层、小高层及多层花园住宅等。

单位:人民币亿元

| 项目 | 2018 年度 | | | |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业毛利 | 毛利率 |
| 住宅 | 3,998.37 | 2,526.81 | 1,471.56 | 36.80% |
| 商业地产 | 220.62 | 139.42 | 81.20 | 36.81% |
| 其他 | 146.53 | 101.57 | 44.96 | 30.68% |
| 合计 | 4,365.52 | 2,767.80 | 1,597.72 | 36.60% |
| 项目 | 2017 年度 | | | |
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业毛利 | 毛利率 |
| 住宅 | 2,817.72 | 1,779.88 | 1,037.84 | 36.83% |
| 商业地产 | 110.39 | 69.73 | 40.66 | 36.83% |
| 其他 | 94.22 | 63.37 | 30.85 | 32.74% |
| 合计 | 3,022.33 | 1,912.98 | 1,109.35 | 36.71% |

发行人近年来发展较快,经营规模不断扩大,本期营业收入较上期增加 1,343.19 亿元,增长率 44.44%,主要原因是公司近年合约销售规模大幅增长,本期实现销售收入大幅提升,其中房地产销售收入占比约 96.64%,主业突出,其他板块业绩亦较上期有所增长;本期营业成本较上期增加 854.82 亿元,增长率 44.69%,主要原因是营业成本随营业收入上升同步上升;本期营业毛利增加 488.37 亿元,增长率达 44.02%。

三、 发行人 2018 年度财务状况

1、资产负债表主要数据

单位:人民币亿元

| 项目 | 2018/12/31 | 2017/12/31 |
|------|------------|------------|
| 资产合计 | 16,355.61 | 15,700.62 |

| | | |
|---------------|-----------|-----------|
| 负债合计 | 13,133.12 | 13,113.89 |
| 少数股东权益 | 739.94 | 452.67 |
| 归属于母公司股东的权益合计 | 2,482.55 | 2,134.06 |

(1) 发行人资产主要数据

单位：人民币亿元

| 项目 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 |
|-------------|------------------|------------------|
| 货币资金 | 1,750.78 | 2,667.48 |
| 金融资产 | 9.19 | 27.72 |
| 应收票据及应收账款 | 207.90 | 128.45 |
| 预付账款 | 1,207.85 | 1,299.52 |
| 其他应收款 | 657.17 | 478.47 |
| 存货 | 10,081.34 | 8,964.05 |
| 一年内到期的非流动资产 | 84.87 | 81.76 |
| 其他流动资产 | 225.01 | 200.36 |
| 可供出售金融资产 | 9.11 | 17.40 |
| 长期应收款 | 62.40 | 44.77 |
| 长期股权投资 | 165.22 | 26.24 |
| 投资性房地产 | 1,556.38 | 1,455.88 |
| 固定资产 | 165.58 | 156.57 |
| 在建工程 | 73.74 | 60.80 |
| 无形资产 | 53.03 | 52.71 |
| 商誉 | - | - |
| 长期待摊费用 | 8.11 | 1.66 |
| 递延所得税资产 | 32.85 | 36.49 |
| 其他非流动资产 | 5.08 | 0.29 |
| 总资产 | 16,355.61 | 15,700.62 |

截至2018年末，发行人总资产为16,355.61亿元，较2017年末增长4.17%，主要是因为经营规模扩大导致应收账款、其他应收款、存货、投资性房地产等项目的增长，进而带动总资产增长。流动资产中货币资金、预付账款和存货占比较大，非流动资产中投资性房地产、固定资产占比较大。

截至2018年末，货币资金为1,750.78亿元，同比减少34.37%。主要原因是

发行人大幅偿还了借款，降低了融资规模。

截至 2018 年末，以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产为 9.19 亿元，同比减少 66.85%。主要原因是发行人 2018 年内处置了部分持有的上市公司股票。

截至 2018 年末，应收票据及应收账款为 207.90 亿元，同比增加 61.85%。主要原因是发行人房地产结转营业收入规模增加，相应的应收商品房销售款随之增长。

截至 2018 年末，其他应收款为 657.17 亿元，同比增加 37.35%。主要原因是随着经营规模扩大及合营项目增加，发行人提供给合营项目的股东借款随之增加。

截至 2018 年末，可供出售金融资产为 9.11 亿元，同比减少 47.64%，主要是发行人 2018 年内处置了部分持有的上市公司股票。

截至 2018 年末，长期应收款为 62.40 亿元，同比增加 39.38%，主要是发行人对合营公司等关联方借款增加。

截至 2018 年末，长期股权投资为 165.22 亿元，同比增加 529.65%，主要是发行人对联合营企业的投资增加。

截至 2018 年末，长期待摊费用为 8.11 亿元，同比增加 388.55%，主要是新租赁办公楼的装修支出和恒大智能化小区平台系统开发支出。

截至 2018 年末，其他非流动资产为 5.08 亿元，同比增加 1651.72%，主要是发行人预付购买固定资产及无形资产的款项增加。

（2） 发行人负债主要数据

单位：人民币亿元

| 项目 | 2018 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 |
|-----------|------------------|------------------|
| 短期借款 | 1,004.65 | 1,331.78 |
| 应付票据及应付账款 | 3,749.92 | 2,371.87 |
| 预收账款 | 1,683.52 | 2,440.54 |
| 应付职工薪酬 | 21.70 | 18.21 |
| 应交税费 | 1,112.29 | 651.80 |

| | | |
|-------------|------------------|------------------|
| 其他应付款 | 785.74 | 746.36 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,917.95 | 2,154.95 |
| 长期借款 | 2,012.64 | 2,679.27 |
| 应付债券 | 361.89 | 173.80 |
| 长期应付款 | - | 42.88 |
| 其他非流动负债 | 250.81 | 246.73 |
| 递延所得税负债 | 232.01 | 255.70 |
| 总负债 | 13,133.12 | 13,113.89 |

截至 2018 年末，发行人的负债总额为 13,133.12 亿元，较 2017 年末增长 0.15%。总体变动趋势与资产总额变动趋势相匹配。负债总额的增加主要是由于应付票据及应付账款、应交税费、应付债券增加所致。流动负债中短期借款、应付票据及应付账款、预收账款、应交税费、一年内到期非流动负债占比较大，非流动资产中长期借款占比较大。

截至 2018 年末，应付票据及应付账款为 3,749.92 亿元，同比增长 58.10%，主要是因为发行人应付票据及应付账款余额随开发产品进度的增加而增加。

截至 2018 年末，预收账款为 1,683.52 亿元，同比减少 31.02%，主要是因为发行人结转销售收入较多，预收账款随之减少。

截至 2018 年末，应交税费为 1,112.29 亿元，同比增长 70.65%，主要是由于发行人本期销售收入及利润大幅增加，导致应交土地增值税和应交企业所得税的增加。

截至 2018 年末，应付债券为 361.89 亿元，同比增长 108.22%，主要是因为发行人新发行了境外优先票据，一年内到期债券同比大幅减少。

截至 2018 年末，长期应付款为 0 亿元，同比减少 100%，主要是因为发行人报告期内长期应付款项重分类至一年内到期的非流动负债。

2、合并利润表主要数据

单位：人民币亿元

| 项目 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|------|----------|----------|
| 营业收入 | 4,365.52 | 3,022.33 |

| | | |
|---------------------|-----------------|---------------|
| 营业成本 | 2,767.80 | 1,912.98 |
| 投资收益 | 13.27 | -36.29 |
| 公允价值变动损益 | 15.60 | 75.82 |
| 资产减值损失 | -4.81 | -5.48 |
| 营业利润 | 1,049.03 | 672.29 |
| 营业外收入 | 8.30 | 6.60 |
| 营业外支出 | 39.71 | 52.87 |
| 利润总额 | 1,017.62 | 626.02 |
| 净利润 | 722.39 | 419.98 |
| 归属于母公司股东的净利润 | 658.74 | 391.96 |

2018年，发行人实现营业收入4,365.52亿元，较上年增长44.44%，主要是由于发行人近年房地产销售增长强劲，2018年交楼面积大规模增加，结转的销售收入较去年同期有较大增长。

2018年，发行人投资收益为13.27亿元，较去年波动136.57%，主要是2017年亏损处置万科A股股票导致当期投资损失金额较大。

2018年，发行人公允价值变动损益15.60亿元，同比下降79.42%，主要是发行人持有的商业裙楼、办公楼和车位等投资性房地产公允价值本报告期升值幅度同比下降所致。

3、合并现金流量表主要数据

单位：人民币亿元

| 项目 | 2018年度 | 2017年度 |
|---------------|-----------|---------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,346.55 | -783.98 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -488.86 | -427.75 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -1,202.88 | 834.86 |

2018年经营活动产生的现金流量净额为1,346.55亿元，同比增加271.76%，主要原因是发行人2018年控制了土地储备和经营规模的扩张，导致购建商品、接受劳务支付的现金较上期减少较大。

2018年投资活动产生的现金流量净额为-488.86亿元，同比减少4.94%。

2018年筹资活动产生的现金流量净额为-1,202.88，同比减少244.08%，主要是由于发行人上年同期收到战略投资者投入超过500亿元导致上期吸收投资所收到的现金较大，同时本期为执行“三低一高”的新经营模式减少了借款及其他融资规模。

4、主要财务指标

单位：人民币亿元

| 指标 | 2018年度 | 2017年度 |
|--------------|----------|--------|
| EBITDA | 1,301.31 | 842.19 |
| 流动比率 | 1.38 | 1.43 |
| 速动比率 | 0.40 | 0.50 |
| 资产负债率（%） | 80.30 | 83.52 |
| 利息保障倍数 | 2.22 | 1.77 |
| 现金利息保障倍数 | 2.24 | 2.30 |
| EBITDA全部债务比 | 0.25 | 0.13 |
| EBITDA利息保障倍数 | 2.71 | 1.81 |

各指标的具体计算公式如下：

- 1、EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用
- 2、流动比率=流动资产/流动负债
- 3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 4、资产负债率=总负债/总资产
- 5、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
- 6、现金利息保障倍数=（经营活动现金流净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出
- 7、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务（注）
- 8、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

注：全部债务指全部有息债务

2018年，发行人EBITDA全部债务比较2017年同期上升92.31%，利息保障倍数较2017年同期增加25.42%，EBITDA利息保障倍数较2017年同期上升49.72%，主要由于发行人2018年内利润总额增加，有息负债降低。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本次公司债券募集资金情况

发行人已在上海浦东发展银行广州分行、中信银行广州环市支行和交通银行广东省分行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及监管银行也已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议。

本期债券合计发行人民币 50 亿元，扣除承销费用之后的净募集资金已于 2015 年 6 月 19 日汇入发行人本期债券募集资金专户，发行人已出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

根据本次债券募集说明书中募集资金运用计划，发行人拟将本次债券募集资金中 150 亿用于偿还公司金融机构借款，其余 50 亿元用于补充流动资金。

截至 2018 年 12 月 31 日，募集资金实际使用情况如下：

单位：人民币亿元

| 承诺项目名称 | 是否变更项目 | 募集资金实际投入金额 |
|------------------------------------|--------|------------|
| 用于偿还公司及下属子公司的金融机构借款，补充公司及下属子公司营运资金 | 否 | 50 |
| 总计 | | 50 |

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。

第四章 本次债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

本次债券采用无担保形式发行。

2018 年内发行人本次债券偿债保障措施未发生重大变化。

2015 年 4 月 23 日，发行人控股股东中国恒大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中国恒大收购本期债券：

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中国恒大收购本期债券，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期债券。

2018 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 2018 年 12 月 31 日，本次债券内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

此外，根据发行人于 2017 年 4 月 25 日召开的恒大地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）2017 年第一次债券持有人会议通过的《关于更改 15 恒大 01 债券增信方式的议案》。发行人拟与 A 股上市公司深深房 A 实施重大资产重组（以下简称“本次重组”）；本次重组完成后，发行人将成为深深房 A 上市公司的子公司。本次重组获得中国证券监督管理委员会核准后，中国恒大为本次债券所提供的收购承诺在深深房 A 为本期债券提供收购承诺或担保生效之日起自动解除。

第五章 债券持有人会议召开情况

2018 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 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

一、本期公司债券本次偿付情况

本期公司债券的起息日为 2015 年 6 月 19 日。本期公司债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 6 月 19 日；如投资者行使回售权，则其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，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本期公司债券的本金支付日为 2020 年 6 月 19 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 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）。

截至本报告出具日，本期公司债券已按照约定于 2016 年 6 月 19 日、2017 年 6 月 19 日、2018 年 6 月 19 日和 2019 年 6 月 19 日分别支付了 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年度债券利息，并于 2018 年 6 月 19 日支付了回售部分债券本金。

二、本次债券偿债保障措施执行情况

2018 年内，发行人按照本次债券募集说明书的约定较为有效执行了本次债券的相关偿债保障措施。

第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据发行人于 2015 年 4 月 16 日召开董事会及于 2015 年 4 月 23 日出具的股东决定审议通过的关于本期债券发行的有关决议,在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时,发行人可以对如下事项作出决议并采取相应措施:

- (1) 限制公司债务及对外担保规模;
- (2) 限制公司对外投资规模;
- (3) 限制公司向第三方出售或抵押主要资产。

2018 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第八章 本次债券的信用评级情况

根据中诚信证券评估有限公司于 2019 年 5 月 8 日出具的《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（2019）》，跟踪评级结果为：主体信用等级 AAA，本次债券信用等级 AAA，评级展望为：稳定。

作为本次公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第九章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、对外担保情况

发行人 2017 年未经审计后净资产为 2,586.73 亿元，2018 年累计新增担保为 165.06 亿元，累计新增担保占上年末净资产的 6.38%。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2018 年内，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。

三、相关当事人

报告期内，本次公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、其他对债券持有人利益可能有重大影响的事项

1、与深深房 A 筹划重大资产重组

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。

深深房股票自 2016 年 9 月 14 日开市起停牌，截至 2019 年 6 月 14 日，深深房发布《关于筹划重大资产重组停牌进展公告》，说明由于本次重大资产重组涉及深圳市国有企业改革，交易结构较为复杂，拟购买的标的资产系行业龙头类资产，资产规模较大，属于重大无先例事项，使得重组方案需跟监管部门进行反复的沟通及进一步的商讨、论证和完善，同时因有效期要求正在更新标的资产审计报告和评估报告，而体量较大尚需一定时间。停牌期间，公司将严格按照有关法律法规的规定和要求，至少每五个交易日披露一次有关事项的进展情况。

目前深深房 A 仍处于停牌状态，正在继续推进重组事项。上述重组交易是否能够完成将对发行人未来经营能力、偿债能力、融资能力产生较大影响，国泰君安证券作为受托管理人将持续关注该重组事项的进程，将督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定对发行人本次重组的相关重大事项予以披露，提请投资者关注相关风险。

2、人事变动情况

由于内部人事调整，公司总经理由时守明先生变更为甄立涛先生。

甄立涛先生，男，49 岁，管理工程学士、高级工程师、一级建造师，拥有年逾 27 年的房地产开发与运营管理经验。2009 年入职公司，历任公司副总裁、区域公司负责人，现任公司总经理，负责日常管理工作。甄立涛先生未持有公司的股份和债券。

公司总经理变动已于 2018 年 5 月 15 日完成工商登记备案。

上述人事变动符合法律规定和公司章程规定。上述人事变动后，公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。总经理的变动不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响。

第十章 其他事项

- (一) 经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
经核查，2018 年内发行人未涉及。
- (二) 债券信用评级发生变化；
经核查，2018 年内发行人未涉及。
- (三) 主要资产被查封、扣押、冻结；
经核查，2018 年内发行人未涉及。
- (四) 发生未能清偿到期债务的违约情况；
经核查，2018 年内发行人未涉及。
- (五) 当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
经核查，2018 年内发行人未涉及。
- (六) 放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
经核查，2018 年内发行人未涉及。
- (七) 发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
经核查，2018 年内发行人未涉及。
- (八) 作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
经核查，2018 年内发行人未涉及。
- (九) 涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
经核查，2018 年内发行人未涉及。
- (十) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
经核查，2018 年内发行人未涉及。
- (十一) 情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

经核查，2018 年内发行人未涉及。

（十二）涉嫌犯罪被司法机关立案调查，董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

经核查，2018 年内发行人未涉及。

（本页无正文，为《恒大地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2018 年度）》签章页）



债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2019年 6月 24日