

债券代码：143857.SH

债券简称：18 鸿坤 01

债券代码：155117.SH

债券简称：18 鸿坤 03

债券代码：163023.SH

债券简称：19 鸿坤 01

五矿证券有限公司  
关于  
北京鸿坤伟业房地产开发有限公司  
公开发行公司债券  
2023 年第二次临时受托管理事务报告  
(关于增信措施变更情况)

债券受托管理人



(地址：深圳市南山区滨海大道 3165 号五矿金融大厦)

2023 年 4 月 18 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》、《北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2018 年公开发行公司债券(第一期)受托管理协议》、《北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2018 年公开发行公司债券(第二期)受托管理协议》、《北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)受托管理协议》、《北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2018 年公开发行公司债券(第一期)募集说明书》、《北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2018 年公开发行公司债券(第二期)募集说明书》、《北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)募集说明书》等有关规定、公开信息披露文件以及提供的相关资料等，由“18 鸿坤 01”、“18 鸿坤 03”、“19 鸿坤 01”(以下简称“本次债券”)的受托管理人五矿证券有限公司(以下简称“五矿证券”)编制。

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。

## 一、 本次债券的基本情况

### (一) 核准文件

2018年2月11日,经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]326号”文核准,发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币12亿元(含12亿元)的公司债券。截至本临时受托管理事务报告出具之日,发行人上述公司债券批文发行情况如下:

债券简称	债券代码	交易场所	起息日期
18 鸿坤 01	143857	上交所	2018-10-12
18 鸿坤 03	155117	上交所	2018-12-18
19 鸿坤 01	163023	上交所	2019-11-22

### (二) 主要条款

#### 1、“18 鸿坤 01”主要条款

(1) 发行主体: 北京鸿坤伟业房地产开发有限公司。  
(2) 债券名称: 北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2018 年公开发行公司债券(第一期), 债券简称“18 鸿坤 01”。

(3) 发行规模: 1 亿元。  
(4) 债券期限: 4 年期, 附第 2 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

(5) 起息日: 本期债券的起息日为 2018 年 10 月 12 日, 本期债券计息期限内每年的 10 月 12 日为该计息年度的起息日。

(6) 债券利率及其确定方式: 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。若第 2 年末发行人行使调整票面利率选择权, 则未被回售部分的债券后续 1 年票面利率为债券存续期前 2 年票面利率加上/减少调整基点; 若第 2 年末发行人未行使调整票面利率选择权, 则未被回售部分的债券后续 1 年票面利率仍维持前 2 年票面利率不变。

(7) 担保情况: 本期债券不设担保。  
(8) 信用级别及资信评级机构: 经联合资信评估股份有限公司综合评定, 发行人的主体信用等级为 AA-, 本期债券的信用等级为 AA-。

#### 2、“18 鸿坤 03”主要条款

(1) 发行主体: 北京鸿坤伟业房地产开发有限公司。  
(2) 债券名称: 北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2018 年公开发行公司债

券(第二期)，债券简称“18 鸿坤 03”。

(3) 发行规模：5.5 亿元。

(4) 债券期限：4 年期，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

(5) 起息日：本期债券的起息日为 2018 年 12 月 18 日，本期债券计息期限内每年的 12 月 18 日为该计息年度的起息日。

(6) 债券利率及其确定方式：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。若第 2 年末发行人行使上调票面利率选择权，则未被回售部分的债券后续 2 年票面利率为债券存续期前 2 年票面利率加上上调基点；若第 2 年末发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分的债券后续 2 年票面利率仍维持前 2 年票面利率不变。

(7) 担保情况：本期债券不设担保。

(8) 信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA-，本期债券的信用等级为 AA-。

### 3、“19 鸿坤 01”主要条款

(1) 发行主体：北京鸿坤伟业房地产开发有限公司。

(2) 债券名称：北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)，债券简称“19 鸿坤 01”。

(3) 发行规模：3.437 亿元。

(4) 债券期限：4 年期，附第 2 年末和第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

(5) 起息日：本期债券的起息日为 2019 年 11 月 22 日，本期债券计息期限内每年的 11 月 22 日为该计息年度的起息日。

(6) 债券利率及其确定方式：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。若第 2 年末发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券后续 1 年票面利率为债券存续期前 2 年票面利率加上/减少调整点；若第 2 年末发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券后续 1 年票面利率仍维持前 2 年票面利率不变。

若第 3 年末发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券后续 1

年票面利率为债券存续期第3年票面利率加上/减少调整基点；若第3年末发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券后续1年票面利率仍维持第3年票面利率不变。

(7) 担保情况：由鸿坤集团有限公司以及实际控制人（赵伟豪）提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

(8) 信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA-，本期债券的信用等级为AA-。

## 二、增信措施变更情况

### (一) 增信涉及的债券名称、简称和代码

本次增信措施涉及的债券名称、简称和代码情况如下：

债券名称	债券简称	债券代码
北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2018年公开发行公司债券(第一期)	18 鸿坤 01	143857
北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2018年公开发行公司债券(第二期)	18 鸿坤 03	155117
北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2019年公开发行公司债券(第一期)	19 鸿坤 01	163023

### (二) 增信措施变更情况

债券简称	原增信措施	本次变动后增信措施情况
19 鸿坤 01	鸿坤集团有限公司以及实际控制人赵伟豪提供不可撤销连带责任保证担保	鸿坤集团管理咨询有限公司、鸿坤集团有限公司以及实际控制人赵伟豪提供全额不可撤销连带责任保证担保
18 鸿坤 01	无	鸿坤集团管理咨询有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保
18 鸿坤 03	无	鸿坤集团管理咨询有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保

在本次增信措施变更前，19 鸿坤 01 债券附鸿坤集团有限公司和赵伟豪的不可撤销连带责任担保，18 鸿坤 01 债券和 18 鸿坤 03 债券无增信措施。

在本次增信措施变更后，18 鸿坤 01 债和 18 鸿坤 03 和 19 鸿坤 01 债均增加鸿坤集团管理咨询有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保的增信措施。

### (三) 变更增信措施的原因

五矿证券关注到发行人存在子公司（北京思润华腾管理咨询有限公司）持股主体变化为母公司鸿坤集团管理咨询有限公司或退出子公司股份等情况。为维护债券投资者利益，经五矿证券督导，由发行人股东鸿坤集团管理咨询有限公司为

18 鸿坤 01、18 鸿坤 03 和 19 鸿坤 01 三只债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。追加母公司鸿坤集团管理咨询有限公司连带责任保证担保之后，发行人仍然陆续进行了上述公司以及其他子公司股权变动，由于发行人未配合受托管理人提供相关财务情况，上述子公司的股权划转对发行人的财务经营情况的影响无法精准判断。

#### （四）发行人及增信机构相关决策程序的履行情况

经发行人董事会、股东决定，以及担保人执行董事、股东决定，同意由鸿坤集团管理咨询有限公司为 18 鸿坤 01、18 鸿坤 03 和 19 鸿坤 01 三只债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

#### （五）相关协议的签署、变更情况

担保机构已完成担保协议签署。

#### （六）增信协议主要内容

##### 1、保证范围

担保人（鸿坤集团管理咨询有限公司）为 19 鸿坤 01、18 鸿坤 01、18 鸿坤 03 债券保证担保的范围包括上述三只债券本金及利息、以及违约金、损害赔偿金、实现债券的费用及其他应支付的费用。

##### 2、保证期间

担保人承担保证责任的期间为上述三只债券存续期及上述三只债券到期之日起二年。上述三只债券持有人在此期间未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

### 三、新增担保机构的基本情况

注册名称	鸿坤集团管理咨询有限公司
法定代表人	朱灿
注册资本	人民币 5154.64 万元
实缴资本	人民币 5154.64 万元
设立（工商注册）日期	2020 年 9 月 10 日
统一社会信用代码	91110115MA01URXM5G
住所（注册地）	北京市大兴区宏业东路 2 号院 1 号楼 1 层 102-87 室
经营范围	经济贸易咨询；企业管理咨询；教育咨询（中介服务除外）；公共关系服务；企业策划、设计；软件开发；基础软件服务；应用软件服务；计算机系统服务；企

	业管理；设计、制作、代理、发布广告；承办展览展示活动；会议服务；电脑动画设计；技术开发；技术咨询；技术转让；技术推广；技术服务；软件服务。 ((市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。))
电话	010-60240288

经五矿证券督导，发行人及担保人未配合五矿证券提供担保机构业务经营情况及财务情况。

#### 四、 影响分析

新增担保机构的事项不会对发行人日常经营造成实质性影响，但由于发行人三只境内债券实质违约后，担保人并未第一时间履行担保职责和兑付本息，五矿证券特提醒投资者关注相关投资风险。

#### 五、 提示投资者关注风险

五矿证券有限公司作为债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》要求出具本临时受托管理事务报告并就发行人上述事项提醒投资者关注相关风险。受托管理人将持续密切关注“18 鸿坤 01”、“18 鸿坤 03”和“19 鸿坤 01”对债券持有人利益有重大影响的事项，并及时向上述债券持有人发布后续债券临时受托管理事务报告。

(本页以下无正文)

(本页无正文，为《五矿证券有限公司关于北京鸿坤伟业房地产开发有限公司公开发行公司债券 2023 年第二次临时受托管理事务报告（关于增信措施变更情况)》之盖章页)

