

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 年第五次临时受托管理事务报告
(关于中介机构变更情况)

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 5 月 16 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》等相关规定、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:由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。

(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：由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。

(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。

(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、 本次债券的重大事项

北京鸿坤伟业房地产开发有限公司的会计师事务所由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）变为北京政远会计师事务所（普通合伙）。

（一）原中介机构情况及其履职情况

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）概况如下：

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24

成立日期：2013 年 11 月 13 日

统一社会信用代码：9111010208376569XD

经营范围：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及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。）

履职情况：履职情况良好。

（二）变更情况

1、变更原因、变更程序履行情况

本着公平公正和提高工作效率的原则，发行人同意委托北京政远会计师事务所（普通合伙）对其 2022 年中期财务报表进行审阅，对 2022 年度财务报表进行

审计等工作。

本次审计机构变更的相关议案已经发行人内部审议通过。本次审计机构变更决策已履行发行人决策程序，符合《公司法》与公司章程的规定。

2、新任中介机构基本信息

北京政远会计师事务所（普通合伙）概况如下：

名称：北京政远会计师事务所（普通合伙）

地址：北京市东城区藏经馆胡同 17 号 1 幢 1132 室

成立日期：2013 年 6 月 7 日

统一社会信用代码：911101010717436453

经营范围：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询；会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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。）

3、新任中介机构资信和诚信情况

北京政远会计师事务所（普通合伙）具有《会计师事务所执业证书》，并完成从事证券服务业务会计师事务所备案。北京政远会计师事务所（普通合伙）最近一年内不存在被立案调查或行政处罚情况。

4、原中介机构停止履职时间，新任中介机构开始履职时间

此项变更自发行人与北京政远会计师事务所（普通合伙）签署业务约定书之日起生效，原审计机构中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）自该日起停止履职，新聘任审计机构北京政远会计师事务所（普通合伙）自该日起履行职责。

5、工作移交办理情况

发行人前后任审计机构的相关审计工作移交已完成。

6、协议签署情况

发行人已与北京政远会计师事务所（普通合伙）分别签订《审阅业务约定书》和《审计业务约定书》，委托北京政远会计师事务所（普通合伙）对发行人 2022 年中期财务报表进行审阅，对 2022 年度财务报表进行审计。

（三）影响分析

上述变更审计机构的事项，主要系发行人正常业务和整体审计工作的需要。
上述事项对发行人日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

（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 年第五次临时受托管理事务报告(关于中介机构变更情况)》之盖章页)

