

关于

恒大地产集团有限公司 出售项目公司权益的 临时受托管理事务报告

债券简称：19 恒大 01	债券代码：155406.SH
19 恒大 02	155407.SH
20 恒大 01	149021.SZ
20 恒大 02	149128.SZ
20 恒大 03	149139.SZ
20 恒大 04	149247.SZ
20 恒大 05	149258.SZ
21 恒大 01	149467.SZ

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2024 年 1 月

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公司债券受托管理协议》及其它相关信息披露文件以及恒大地产集团有限公司（以下简称“发行人”或“恒大地产”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于公司提供的资料或说明。

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，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得用作其他任何用途。

一、公司债券的主要条款

1、19 恒大 01、19 恒大 02

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 2019 年公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期公司债券品种一发行规模不超过 200 亿元（含 200 亿元），品种二发行规模不超过 200 亿元（含 200 亿元）；本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权；本期债券品种一和品种二总计发行规模不超过 200 亿元（含 200 亿元）。

债券期限：本期债券分为两个品种，品种一为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人有权决定在本期债券品种二的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种一的第 2 个计息年度付息日前的第 15 个交易日刊登关于是否调整本期债券品种一的票面利率以及调整幅度的公告；发行人将于本期债券品种二的第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日刊登关于是否调整本期债券品种二的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券品种一/二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一/二的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择自发行人发出关于是否调整本期债券品种一/二的票面利率及调整幅度公告之日起 5 个工作日内进行登记，将持有的本期债券品种一/二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品种一/二并接受上述调整。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券品种一/二票面利率及调

整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券品种一/二票面利率及调整幅度的决定。

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：本期债券为无担保债券。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据簿记建档结果确定。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，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。

发行方式及发行对象：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

起息日：本期债券的起息日为 2019 年 5 月 6 日。

付息日：本期债券品种一的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 5 月 6 日，若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 5 月 6 日。其中未回售部分债券 2021 年 5 月 6 日-2023 年 5 月 5 日的利息已展期至 2024 年 5 月 6 日支付。

本期债券品种二的付息日为 2020 年 5 月 6 日、2021 年 5 月 6 日及 2024 年 5 月 6 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年 5 月 6 日、2021 年 5 月 6 日和 2024 年 5 月 6 日。回售部分债券的计息期限为 2019 年 5 月 6 日至 2024 年 5 月 5 日(其中 2021-2024 年度计息期间为 2021 年 5 月 6 日至 2024 年 5 月 5 日)；未回售部分债券的计息期限为 2019 年 5 月 6 日至 2024 年 5 月 5 日(其中 2021-2024 年度计息期间为 2021 年 5 月 6 日至 2024

年 5 月 5 日)。

如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。

兑付日：本期债券品种一的兑付日期为 2024 年 5 月 6 日，若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 5 月 6 日；本期债券品种二的兑付日期为 2024 年 5 月 6 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 5 月 6 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

付息、兑付方式：本期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。

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商组建承销团，以余额包销的方式承销。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券、支付公司债券利息。

2、20 恒大 01

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 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期公司债券发行规模不超过 45 亿元（含 45 亿元）。

债券期限：本期债券为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择自发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度公告之日起 5 个交易日内进行登记，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。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

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：本期债券为无担保债券。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据簿记建档结果确定。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，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。

发行方式及发行对象：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 1 月 8 日。

付息日：本期债券的付息日为 2021 年 1 月 8 日，2022 年 7 月 8 日及 2023 年 1 月 8 日，若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年 1 月 8 日和 2022 年 7 月 8 日，回售部分债券的计息期限为 2020 年 1 月 8 日至 2022 年 7 月 7 日（其中 2021-2022 年度计息期间为 2021 年 1 月 8 日至 2022 年 7 月 7 日）。

若投资者第 2 年末未行使回售选择权，则未回售部分债券的付息日为 2021 年 1 月 8 日、2022 年 7 月 8 日和 2023 年 1 月 8 日，计息期限为 2020 年 1 月 8 日至 2023 年 1 月 7 日（其中 2021-2022 年度计息期间为 2021 年 1 月 8 日至 2022

年 7 月 7 日)。

如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。若发行人境内其他公司债券利息在本期债券付息日前进行兑付的，则本期债券付息日将提前至该情形发生日。

兑付日：本期债券的兑付日期为 2023 年 1 月 8 日，若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 7 月 8 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。若发行人境内其他公司债券本金在本期债券回售部分兑付日前进行兑付的，则本期债券回售部分兑付日将提前至该情形发生日。

付息、兑付方式：本期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。

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商组建承销团，以余额包销的方式承销。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券。

3、20 恒大 02

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 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）。

发行规模：本期公司债券发行规模不超过 40 亿元（含 40 亿元）。

债券期限：本期债券为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择自发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度公告之日起 5 个交易日内进行登记，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。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

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：本期债券为无担保债券。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据簿记建档结果确定。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，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。

发行方式及发行对象：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 5 月 26 日。

付息日：本期债券的付息日为 2021 年 5 月 26 日及 2024 年 5 月 26 日，若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年 5 月 26 日及 2024 年 5 月 26 日，回售部分债券的计息期限为 2020 年 5 月 26 日至 2024 年 5 月 25 日（其中 2021-2023 年度计息期间为 2021 年 5 月 26 日至 2024 年 5 月 25 日）。

若投资者第 2 年末未行使回售选择权，则未回售部分债券的付息日为 2021 年 5 月 26 日和 2024 年 5 月 26 日，计息期限为 2020 年 5 月 26 日至 2024 年 5 月

25日(其中2021-2023年度计息期间为2021年5月26日至2024年5月25日)。

如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间付息款项不另计利息;每次付息款项不另计利息。

兑付日:本期债券的兑付日期为2024年5月26日,若投资者第2年末行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2024年5月26日(如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间兑付款项不另计利息)。

付息、兑付方式:本期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。

债券受托管理人:中信建投证券股份有限公司。

承销方式:本期债券由主承销商组建承销团,以余额包销的方式承销。

募集资金用途:本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还到期或回售的公司债券。

4、20 恒大 03

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2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)。

发行规模:本期公司债券发行规模不超过25亿元(含25亿元)。

债券期限:本期债券为3年期,附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权:发行人有权决定在本期债券的第2年末调整本期债券后1年的票面利率,发行人将于本期债券的第2个计息年度付息日前的第20个交易日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券持有人回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后,债券持有人有权选择自发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度公告之日起5个交易日内进行登记,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。

回售登记期:自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公

告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

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：本期债券为无担保债券。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据簿记建档结果确定。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，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。

发行方式及发行对象：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 6 月 5 日。

付息日：本期债券的付息日为 2021 年 6 月 5 日及 2024 年 6 月 5 日。若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年 6 月 5 日和 2024 年 6 月 5 日，回售部分债券的计息期限为 2020 年 6 月 5 日至 2024 年 6 月 4 日（其中 2021-2023 年度计息期间为 2021 年 6 月 5 日至 2024 年 6 月 4 日）。

若投资者第 2 年末未行使回售选择权，则未回售部分债券的付息日为 2021 年 6 月 5 日和 2024 年 6 月 5 日，计息期限为 2020 年 6 月 5 日至 2024 年 6 月 4 日（其中 2021-2023 年度计息期间为 2021 年 6 月 5 日至 2024 年 6 月 4 日）。

如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。

兑付日：本期债券的兑付日期为 2024 年 6 月 5 日，若投资者第 2 年末行使

回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 6 月 5 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

付息、兑付方式：本期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。

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商组建承销团，以余额包销的方式承销。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券。

5、20 恒大 04

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 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期公司债券发行规模不超过 40 亿元（含 40 亿元）。

债券期限：本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券的第 3 年末调整本期债券后 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 个交易日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择自发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度公告之日起 5 个交易日内进行登记，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。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

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：本期债券为无担保债券。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据簿记建档结果确定。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，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。

发行方式及发行对象：本期债券面向《证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的持有中国结算深圳分公司开立的A股证券账户的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

起息日：本期债券的起息日为2020年9月23日。

付息日：本期债券的付息日为2021年至2025年每年的9月23日，若投资者第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的9月23日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息）。其根据“恒大地产集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2022年第二次持有人会议”的决议，本期债券于2020年9月23日至2022年9月22日期间的利息支付时间，调整至2023年3月23日。

兑付日：本期债券的兑付日期为2025年9月23日，若投资者第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2023年9月23日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

付息、兑付方式：本期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。

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商组建承销团，以余额包销的方式承销。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券。

6、20 恒大 05

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 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

发行规模：本期公司债券发行规模不超过 21 亿元（含 21 亿元）。

债券期限：本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券的第 3 年末调整本期债券后 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 个交易日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择自发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度公告之日起 5 个交易日内进行登记，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。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

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：本期债券为无担保债券。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据簿记建档结果确定。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，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。

发行方式及发行对象：本期债券面向《证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的持有中国结算深圳分公司开立的A股证券账户的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

起息日：本期债券的起息日为2020年10月19日。

付息日：本期债券的付息日为2021年至2025年每年的10月19日，若投资者第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2024年每年的10月19日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息）。其中2021年10月19日-2023年10月18日的利息已展期至2024年10月19日支付。

兑付日：本期债券的兑付日期为2025年10月19日，若投资者第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年10月19日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

付息、兑付方式：本期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。

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商组建承销团，以余额包销的方式承销。

募集资金用途：发行人在监管银行开设募集资金使用专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。

7、21 恒大 01

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2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期公司债券发行规模不超过 82 亿元（含 82 亿元）。

债券期限：本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券的第 3 年末调整本期债券后 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 个交易日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择自发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度公告之日起 5 个交易日内进行登记，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。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

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：本期债券为无担保债券。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据簿记建档结果确定。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，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。

发行方式及发行对象：本期债券面向《证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的持有中国结算深圳分公司开立的A股证券账户的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配

售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

起息日：本期债券的起息日为 2021 年 4 月 27 日。

付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 27 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 4 月 27 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息）。其中 2021 年 4 月 27 日-2023 年 4 月 26 日的利息已展期至 2024 年 4 月 27 日支付。

兑付日：本期债券的兑付日期为 2026 年 4 月 27 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 4 月 27 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

付息、兑付方式：本期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。

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商组建承销团（如有），以余额包销的方式承销。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券本金。

二、本次公司债券的重大事项

近日，发行人发布关于出售项目公司权益的公告，公告主要内容如下：

“2024 年 1 月 25 日，恒大地产集团有限公司（以下简称“发行人”）子公司恒大地产集团粤东有限公司与受让方（释义见下文）签订协议，据此恒大地产集团粤东有限公司将其持有项目公司（释义见下文）的 65% 权益转让予受让方，总代价为人民币 137,620,138.57 元。

作为交易的一部分，项目公司将免除转让方及其关联方对其的部分债务，金额为人民币 376,017,496.98 元。

项目公司是一家从事房地产开发的企业，负责该项目（释义见下文）的开发。

一、释义

本公告中，除文义另有所指外，下列词汇具有以下涵义：

协议	指	2024年1月25日签订的协议
董事会	指	中国恒大集团董事会
中国恒大	指	中国恒大集团
董事	指	中国恒大董事
出售事项	指	转让方出售其持有项目公司65%权益的交易
中国恒大集团	指	中国恒大集团及其附属公司
合资方	指	Redleaf Trading Pte. Limited（澳大利亚红叶贸易有限公司）
该项目	指	位于汕头市濠江磊口至过溪洋片区的汕头市金碧江湾项目
项目公司	指	汕头市恒明房地产开发有限公司
受让方	指	汕头市恒耀房地产开发有限公司
联交所	指	香港联合交易所有限公司
转让方	指	恒大地产集团粤东有限公司，一家于中国成立的有限公司，本公司的全资子公司

二、出售事项

协议的主要条款如下：

日期：2024年1月25日

订约方：（1）恒大地产集团粤东有限公司作为转让方；（2）汕头市恒耀房地产开发有限公司作为受让方；（3）澳大利亚红叶贸易有限公司（Redleaf Trading Pte. Limited）作为合资方；及（4）项目公司。

（一）将予出售的资产

转让方将出售的资产为其持有项目公司的65%股权。受让方将承接对项目公司及该项目的开发建设，全力推进该项目复工复产，确保实现“保交楼、保民生、保稳定”目标。

（二）对价及债务抵扣

出售项目公司权益的对价为人民币137,620,138.57元，是经转让方与受让方公平磋商后根据转让方的对外询价，及参考项目公司2023年12月31日的资产净值而确定。

截止2023年10月31日，转让方及其部分关联方对项目公司往来债权、债务冲抵后的负债为人民币713,637,635.55元。出售项目公司权益的对价将用于抵销转让方及其关联方对项目公司相等于代价金额的部分债务，此外，作为交易的一部分，项目公司将免除转让方及其关联方对其的部分债务，金额为人民币376,017,496.98元。

项目公司同意于交易完成后，对转让方尚欠项目公司的人民币 200,000,000 元负债将不计收利息、无违约金，及将于 2026 年 12 月 31 日偿还。

另外，于协议当日，项目公司以现金形式向转让方支付人民币 2,000,000 元，作为项目公司及受让方委托转让方办理履行协议所需的公告手续的费用。

由于对价的全数将用于抵销转让方及其关联方对项目公司的部分债务，中国恒大集团将不会从出售事项中获得任何现金收益。

（三）条件

出售事项须得中国恒大履行上市规则对出售事项的规定后，方可作实。

（四）利润分配

交易完成后，若项目公司开发过程中进行利润分配的，各方同意按项目公司利润总额的 10% 分配至转让方指定第三方。若项目公司持有的土地均开发完毕且达到竣工条件时，转让方有权对项目公司进行清产核资，各方须配合转让方的核资流程，并提供所需资料，清产核资流程结束后项目公司存在利润的，各方同意按项目公司利润总额的 10% 分配至转让方指定的第三方。

二、有关项目公司及该项目的资料

项目公司是依照中国法律于 2005 年 10 月 14 日成立的有限责任公司，由转让方持股 65%，合资方持股 35%。项目公司负责该项目的发展。

该项目位于汕头市濠江磊口至过溪洋片区，合作地块占地面积 445.4 亩，于 2017 年 8 月 27 日开盘，已售 47.88 万平方米，涉及保交楼套数 1145 套。

由于中国恒大集团流动性问题，该项目处于停工状态。2022 年及 2023 年两个年度，项目地块、地块上的在建工程以及地块的房地产经营开发权没有产生任何租金收入。

项目公司 2022 年及 2023 年两个财务年度的财务资料如下：

单位：千元

	2022 年度（未经审核）	2023 年度（未经审核）
除税前利润/（亏损）净额	110,427.57	21,426.09
除税后利润/（亏损）净额	110,427.57	12,634.25

项目公司于 2023 年 12 月 31 日的资产净值为人民币 211,696,569.71 元。

出售事项完成后，本公司将不再持有项目公司任何股份权益。

三、预期出售事项对中国恒大集团的财务影响

预期中国恒大集团就出售事项将会录得收益约人民币 3.04 亿元，即出售项目公司权益的对价加项目公司将免除转让方及其关联方对其的部分债务，扣除将予出售资产及出售事项的成本及相关税项而得出的金额，须以最终审计为准。

四、进行出售事项的原因

中国恒大集团流动性问题对项目开发和进度造成负面影响。出售事项将盘活中国恒大集团的项目，推动存续项目的复工复产，保障项目投资人、债权人、购房者合法权益和利益。

出售事项属公平合理并符合本公司及所有持份者的整体利益。

五、有关各方的信息

(一) 中国恒大

中国恒大为企业集团，主要于中国从事房地产开发、物业投资、物业管理、新能源汽车业务、酒店运营、金融业务、互联网业务及健康业务。

(二) 转让方

转让方是一家在中国成立的有限责任公司，为本公司的全资子公司，主要从事房地产建设。

(三) 受让方

受让方是一于中国成立的有限责任公司，主要从事房地产开发经营、建筑工程施工、自有房屋租赁、室内装饰、空调制冷设备安装、园林绿化工程施工、销售及建筑材料业务。受让方由董和明、姚欣荣及羊锦喜分别持股 39%、33%及 28%。

(四) 合资方

合资方为一家于澳大利亚成立的私人公司，主要从事贸易、出口及投资业务。合资方由 Wei Nan Dong 全资拥有。截至本公告日，合资方持有项目公司 35% 的股权。

就中国恒大董事在作出一切合理查询后所深知、尽悉及确信，受让方、合资方及各自的最终实益拥有人，独立于中国恒大及其关连人士。”

中信建投证券作为本次债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。本报告依据公开信息及相关公告内容披露。报告提及的重大事项对发行人的偿债能力具有重大影响，请投资者关注相关风险。

中信建投证券后续将密切关注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,并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本次债券的相关风险,并请投资者对相关事项做出独立判断。

三、债券受托管理人联系方式

相关事项请咨询债券受托管理人指定联系人。

联系人: 中信建投证券恒大地产债券项目组

联系电话: 010-56052276

(以下无正文)

(本页无正文，为《关于恒大地产集团有限公司出售项目公司权益的临时受托管理事务报告》之盖章页)

中信建投证券股份有限公司
2024年1月30日

