

# 关于

## 恒大地产集团有限公司 收到中国证监会行政处罚及 市场禁入事先告知书的 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 3 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，发行人发布关于收到中国证监会行政处罚及市场禁入事先告知书的公告，公告内容如下：

“恒大地产集团有限公司（以下简称“恒大地产”或“本公司”）于近日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）行政处罚及市场禁入事先告知书（处罚字〔2024〕36 号）（以下简称“《事先告知书》”），主要内容如下：

### 一、《事先告知书》的主要内容

“恒大地产集团有限公司、许家印、夏海钧、潘大荣、潘翰翎、柯鹏、甄立涛、钱程：



恒大地产集团有限公司（以下简称恒大地产）涉嫌债券信息披露违法违规案已由我会调查完毕，我会依法拟对你们作出行政处罚以及采取证券市场禁入措施。现将我会拟对你们作出行政处罚以及采取证券市场禁入措施所根据的违法事实、理由及你们享有的相关权利予以告知。

经查明，恒大地产、许家印等人涉嫌违法的事实如下：

#### 一、恒大地产披露的2019年、2020年年度报告存在虚假记载

恒大地产通过提前确认收入方式财务造假，导致2019年恒大地产虚增收入2,139.89亿元，占当期营业收入的50.14%，对应虚增成本1,732.67亿元，虚增利润407.22亿元，占当期利润总额的63.31%；2020年恒大地产虚增收入3,501.57亿元，占当期营业收入的78.54%，对应虚增成本2,988.68亿元，虚增利润512.89亿元，占当期利润总额的86.88%。

#### 二、恒大地产公开发行公司债券涉嫌欺诈发行

恒大地产2020年5月26日发行20恒大02债券，发行规模40亿元；2020年6月5日发行20恒大03债券，发行规模25亿元；2020年9月23日发行20恒大04债券，发行规模40亿元；2020年10月19日发行20恒大05债券，发行规模21亿元；2021年4月27日发行21恒大01债券，发行规模82亿元。

恒大地产在发行上述债券过程中公告的发行文件中分别引用了存在虚假记载的2019年、2020年年度报告的相关数据，涉嫌欺诈发行。

#### 三、恒大地产未按规定及时披露相关信息

（一）恒大地产未按期披露2021年年度报告、2022年中期报告及2022年年度报告

2023年8月10日，恒大地产公开披露2021年年度报告、2022年中期报告、2022年年度报告，上述定期报告的披露日均超过规定报送并公告日。恒大地产未依法按时披露定期报告。

#### （二）未按规定披露重大诉讼仲裁的情况

截至2023年8月31日，恒大地产自2020年1月1日以来，共有1,533笔重大诉讼仲裁事项（涉案金额5,000万以上）未按规定及时予以披露，涉及金额4,312.59亿元。

#### （三）未按规定披露未能清偿到期债务的情况

截至2023年8月31日，恒大地产自2021年1月1日以来，共有2,983笔未能清偿到期债务未按规定及时予以披露，涉及金额2,785.31亿元。

上述违法事实，有恒大地产年度报告、债券募集说明书、信用评级报告、发行结果公告、财务资料、情况说明、相关当事人询问笔录等证据证明。

我会认为，恒大地产披露的2019年、2020年年度报告存在虚假记载的行为，违反《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）第七十八条“信息披露义务人披露的信息，应当真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏”的规定，构成《证券法》第一百九十七条第二款所述行为。

针对恒大地产2019年度报告虚假记载的违法行为，恒大地产时任董事长许家印全面管理恒大地产各项业务，授意其他人员虚增恒大地产年报业绩，手段特别恶劣，情节特别严重，是直接负责的主管人员，同时作为实际控制人组织、指使实施上述违法行为；中国恒大集团（以下简称恒大集团）时任董事局副主席兼总裁夏海钧，实际统筹管理恒大地产日常经营事务，组织安排编制虚假财务报告，手段特别恶劣，情节特别严重，是直接负责的主管人员；恒大集团时任财务总监潘大荣，实际负责恒大地产的财务审计，组织统筹年报财务造假工作，行为恶劣，情节较为严重，是其他直接责任人员；恒大地产时任副总裁兼财务中心总经理、中国恒大新能源汽车集团有限公司（以下简称恒大汽车）时任副总裁潘翰翎，曾任恒大地产经营中心负责人，参与实施了2019年财务造假相关工作，行为恶劣，情节较为严重，是其他直接责任人员。

针对恒大地产2020年度报告虚假记载的违法行为，恒大地产时任董事长许家印全面管理恒大地产各项业务，授意其他人员虚增恒大地产年报业绩，手段特别恶劣，情节特别严重，是直接负责的主管人员，同时作为实际控制人组织、指使实施上述违法行为；恒大集团时任董事局副主席兼总裁夏海钧，实际统筹管理恒大地产日常经营事务，组织安排编制虚假财务报告，手段特别恶劣，情节特别严重，是直接负责的主管人员；恒大集团时任财务总监潘大荣，全面负责恒大地产的财务审计，组织统筹年报财务造假工作，行为恶劣，情节较为严重，是其他直接责任人员；恒大地产时任总裁柯鹏，负责恒大地产日常经营管理工作，参与审议恒大地产2020年年度报告并签字，是其他直接责任人员；恒大地产时任副

总裁钱程，参与审议恒大地产2020年年度报告并签字，是其他直接责任人员。

恒大地产公开发行人公司债券涉嫌欺诈发行的行为，违反《证券法》第十九条“发行人报送的证券发行申请文件，应当充分披露投资者作出价值判断和投资决策所必需的信息，内容应当真实、准确、完整”的规定，构成《证券法》第一百八十一条第一款所述的行为。

恒大地产时任董事长许家印全面管理恒大地产各项业务，授意其他人员虚增恒大地产业绩，手段特别恶劣，情节特别严重，是直接负责的主管人员，同时作为实际控制人组织、指使实施上述违法行为；恒大集团时任董事局副局长兼总裁夏海钧，实际统筹管理恒大地产日常经营事务，组织安排编制虚假财务报告，是直接负责的主管人员；恒大集团时任财务总监潘大荣，全面负责恒大地产的财务审计，组织统筹财务造假工作，行为恶劣，情节较为严重，是其他直接责任人员；恒大地产时任副总裁兼财务中心总经理、恒大汽车时任副总裁潘翰翎，曾任恒大地产经营中心负责人，组织实施了2019年财务造假相关工作，行为恶劣，情节较为严重，是其他直接责任人员；恒大地产时任总裁柯鹏，负责恒大地产日常经营管理工作，参与审议21恒大01债券发行文件并签字，是其他直接责任人员；恒大地产时任总裁甄立涛，负责恒大地产日常经营管理工作，参与审议20恒大02债券等发行文件并签字，是其他直接责任人员。恒大地产时任总裁助理、副总裁兼财务中心总经理、恒大集团副总裁钱程，为信息披露负责人，参与审议20恒大02债券等发行文件并签字，是其他直接责任人员。

恒大地产未按期披露2021年年度报告、2022年中期报告、2022年年度报告的行为，违反《证券法》第七十九条的规定，恒大地产未按规定披露重大诉讼仲裁、未按规定披露未能清偿到期债务的行为，违反《证券法》七十八条第一款以及第八十一条的规定，均构成《证券法》第一百九十七条第一款所述“信息披露义务人未按照本法规定报送有关报告或履行信息披露义务的”的行为。恒大地产时任董事长许家印为直接负责的主管人员，恒大地产时任副总裁钱程是其他直接责任人员。

根据当事人违法行为的事实、性质、情节与社会危害程度，并充分考虑钱程积极配合我会调查、纠正违法行为的表现，依据《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条的规定，对钱程进行减轻处罚，我会拟决定：

一、针对恒大地产披露2019年、2020年年报存在虚假记载的违法行为，依据《证券法》第一百九十七条第二款的规定：

1. 责令恒大地产改正，给予警告，并处以1,000万元的罚款；
2. 对许家印给予警告，并处以500万元的罚款；作为实际控制人组织、指使上述行为，处以1,000万元的罚款；
3. 对夏海钧给予警告，并处以500万元的罚款；
4. 对潘大荣、潘翰翎给予警告，并分别处以300万元的罚款；
5. 对柯鹏给予警告，并处以100万元的罚款；
6. 对钱程给予警告。

二、针对恒大地产公开发行公司债券涉嫌欺诈发行的行为，依据《证券法》第一百八十一条的规定：

1. 对恒大地产处以非法所募资金金额百分之二十的罚款，即处以41.60亿元的罚款；
2. 对许家印处以1,000万元的罚款；作为实际控制人组织、指使上述行为，处以2,000万元的罚款；
3. 对夏海钧处以1,000万元的罚款；
4. 对潘大荣、潘翰翎处分别以600万元的罚款；
5. 对柯鹏、甄立涛处以分别200万元的罚款；
6. 对钱程处以20万元的罚款。

三、针对恒大地产未按照规定报送有关报告或者履行信息披露义务的行为，依据《证券法》第一百九十七条第一款的规定：

1. 责令恒大地产改正，给予警告，并处以500万元的罚款；
2. 对许家印给予警告，并处以200万元的罚款；
3. 对钱程给予警告。

综合上述三项：

1. 责令恒大地产改正，给予警告，并处以417,500万元的罚款；
2. 对许家印给予警告，并处以4,700万元的罚款；
3. 对夏海钧给予警告，并处以1,500万元的罚款；
4. 对潘大荣、潘翰翎给予警告，并分别处以900万元的罚款；

5.对柯鹏给予警告，并处以300万元的罚款；

6.对甄立涛处以200万元的罚款；

7.对钱程给予警告，并处以20万元的罚款。

四、许家印决策并组织实施财务造假，手段特别恶劣，情节特别严重，夏海钧组织安排编制虚假财务报告，手段特别恶劣，情节特别严重，根据《证券法》第二百二十一条和2015年《证券市场禁入规定》（证监会令第115号）第三条第一项、第五条第三款的规定，我会拟决定对许家印、夏海钧采取终身证券市场禁入措施。

潘大荣组织统筹年报财务造假工作，潘翰翎组织实施了2019年财务造假相关工作，行为恶劣，情节较为严重，根据《证券法》第二百二十一条和2015年《证券市场禁入规定》（证监会令第115号）第三条第一项、第五条的规定，我会拟决定对潘大荣、潘翰翎采取十年证券市场禁入措施。

自我会宣布决定之日起，在禁入期间内，除不得继续在原机构从事证券业务或者担任原上市公司、非上市公众公司董事、监事、高级管理人员职务外，也不得在其他任何机构中从事证券业务或者担任其他上市公司、非上市公众公司董事、监事、高级管理人员职务。

根据《中华人民共和国行政处罚法》第四十五条、第六十三条、第六十四条及《中国证券监督管理委员会行政处罚听证规则》相关规定，就我会拟对你们实施的行政处罚及市场禁入，你们享有陈述、申辩和听证的权利。你们提出的事实、理由和证据，经我会复核成立的，我会将予以采纳。如果你们放弃陈述、申辩和听证的权利，我会将按照上述事实、理由和依据作出正式的行政处罚决定及市场禁入决定。”

根据发行人公告，发行人就本次处罚放弃陈述、申辩和听证的权利，本次行政处罚最终以中国证监会作出的正式行政处罚及市场禁入决定为准。

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收到中国证监会行政处罚及市场禁入事先告知书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3月22日

