

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
2024 年第十七次临时受托管理事务报告
(关于收到警示函的情况)

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)

2024 年 12 月 30 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 2 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 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:联合资信评估股份有限公司已终止对发行人的评级。

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：联合资信评估股份有限公司已终止对发行人的评级。

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：联合资信评估股份有限公司已终止对发行人的评级。

二、 本次债券的重大事项

(一) 警示函情况

北京鸿坤伟业房地产开发有限公司（以下简称“公司”）及公司法定代表人张志龙、财务总监陈西先生于 2024 年 12 月 25 日收到中国证券监督管理委员会北京监管局下发的《关于对北京鸿坤伟业房地产开发有限公司、张志龙、陈西采取出具警示函措施的决定》（〔2024〕312 号）（以下简称“警示函”），主要内容如下：

“经查，你公司存在未披露 2023 年年度报告、2024 年中期报告、非市场化发行公司债券等问题。

上述情形违反了《公司债券发行与交易管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 222 号)第四条、第五十条、五十一条、《公司债券发行与交易管理办法》(证监会令第 113 号)第三十八条。你公司董事长兼总经理张志龙、财务负责人兼信息披露事务负责人陈西应对未披露定期报告的违规行为承担主要责任。

按照《公司债券发行与交易管理办法》(证监会令第 222 号)第六十九条、《公司债券发行与交易管理办法》(证监会令第 113 号)第五十八条，现决定对你公司、张志龙、陈西采取出具警示函的行政监管措施。

你公司及相关责任人应高度重视上述问题，严格落实《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》(证监会令第 222 号)等规定，切实强化合规意识，勤勉尽责，加强公司治理及内部控制，提高信息披露质量和规范运作水平。”

三、 影响分析和后续处置安排

1.影响分析

发行人及有关责任人收到证监会北京监管局警示函主要涉及公司信息披露和非市场化发行公司债券方面的问题，对公司生产经营及财务状况造成一定不利影响。

2.发行人后续处置安排

发行人及相关责任人收到公开谴责通知后，高度重视关于公开谴责通知及公开谴责意向书中提出的问题，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、2023 年中期财务报表、2024 年中期财务报表进行审阅，对 2023 年度财务报表进行审计，争取尽快完成 2022 年中期报告、2023 年中期报告、2023 年年度报告及 2024 年中期报告的编制，并规范后续定期报告的披露工作。

3.五矿证券后续拟采取措施

五矿证券已将本通知送达有关责任人。将督促发行人全力配合政府机构、受托管理人及债券持有人的相关诉求。后续我司将持续督导发行人按照相关法律法规及时披露上述事项的进展情况。

四、 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 2024 年第十七次临时受托管理事务报告（关于收到警示函的情况）》之盖章页）



2024 年 12 月 30 日