

债券简称：15 恒大 03

债券代码：122393

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

债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2024 年 2 月

## 重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息来源于发行人对外公布的《恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、恒大地产集团有限公司公告的《恒大地产集团有限公司关于出售项目公司权益的公告》等相关公开信息披露文件及发行人向国泰君安提供的资料。国泰君安按照《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 2015 年公司债券之受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）等相关规定编制了本报告。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

# 目录

一、	本期债券核准情况.....	4
二、	本期债券的主要条款.....	4
三、	本期债券的重大事项.....	7
四、	提醒投资者关注的风险.....	11
五、	受托管理人的联系方式.....	11

## 一、 本期债券核准情况

本次债券于 2015 年 4 月 16 日经发行人董事会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》及《关于公司发行公司债券方案的议案》，2015 年 4 月 23 日经发行人股东广州市凯隆置业有限公司做出股东决定通过上述议案，于 2015 年 6 月 10 日经中国证监会“证监许可（2015）1210 号”文件核准，发行人获准向合格投资者发行面值总额不超过 200 亿元的公司债券。

2015 年 7 月 8 日，恒大地产集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“恒大地产”）成功发行 150 亿元恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）。其中恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种一）发行规模 68 亿元，简称“15 恒大 02”，已于 2019 年 7 月到期兑付；恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种二）发行规模 82 亿元，简称“15 恒大 03”、“本期债券”。

## 二、 本期债券的主要条款

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 2015 年公司债券（第二期）（品种二），简称为“15 恒大 03”。

债券期限：本期债券为 7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行规模：发行规模 82 亿元。

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：本期债券无担保。

发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 5 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度

的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行，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。

**债券利率或其确定方式：**本期债券为固定利率债券。本期债券的票面利率在存续期内前 5 年固定不变，在存续期的第 5 年末，发行人可选择上调票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 5 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。

**其他增信方式：**中国恒大就本次债券兑付作出全额收购承诺，发生以下任一情形时，债券持有人有权要求中国恒大收购本次债券：1、在兑付日前的第 3 个工作日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本次债券；2、在本次债券存续期内，如债券持有人会议根据本次债券募集说明书的规定通过关于提前兑付债券的议案，而在债券持有人大会通过的提前兑付日前的第 3 个工作日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本次债券。如果债券持有人按照上述约定要求中国恒大收购本次债券，在符合中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）相关法律法规及适用于中国恒大的相关法律法规规定的前提下，中国恒大将自行或指定中国恒大实际控制的其他境内外子公司在兑付日/提前兑付日前全额收购本次债券。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，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：**本次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：**本次债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行。

**向公司股东配售安排：**本次债券不向公司股东配售。

**起息日：**2015 年 7 月 8 日。

**利息登记日：**2016 年至 2022 年每年 7 月 8 日之前的第 1 个工作日为上一个

计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

付息日：本期债券的付息日为 2016 年至 2022 年每年的 7 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 7 月 8 日（如遇发行节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

到期日：本期债券的到期日为 2022 年 7 月 8 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2020 年 7 月 8 日。

计息期限：本期债券的计息期限为 2015 年 7 月 8 日至 2022 年 7 月 7 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2015 年 7 月 8 日至 2020 年 7 月 7 日。

兑付日：本期债券的兑付日期为 2022 年 7 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分的本期债券兑付日为 2020 年 7 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

根据 2022 年 6 月 30 日公告的《关于恒大地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本次持有人会议审议并通过了《关于调整“15 恒大 03”债券本金及利息兑付安排的议案》将上述付息日、到期日及兑付日延期半年，调整至 2023 年 1 月 8 日。

根据 2022 年 12 月 28 日公告的《关于恒大地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，本次持有人会议审议并通过了《关于调整“15 恒大 03”债券本金及利息兑付安排的议案》将上述付息日、到期日及兑付日再次延期半年，调整至 2023 年 7 月 8 日。

根据 2023 年 6 月 27 日公告的《关于恒大地产集团有限公司公开发行 2015

年公司债券（第二期）（品种二）2023年第二次债券持有人会议结果的公告》，本次持有人会议审议并通过了《关于调整“15 恒大 03”债券本金及利息兑付安排的议案》将上述付息日、到期日及兑付日延期一年，调整至 2024 年 7 月 8 日。

付息、兑付方式：本次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。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

信用级别及资信评级机构：根据中诚信国际信用评级有限责任公司《中诚信国际关于终止恒大地产集团有限公司主体和相关债项信用等级的公告》，自公告发布之日起（2023 年 6 月 29 日）起，中诚信国际终止对发行人主体信用评级及“15 恒大 03”、“19 恒大 01”、“19 恒大 02”、“20 恒大 01”、“20 恒大 02”、“20 恒大 03”、“20 恒大 04”、“20 恒大 05”和“21 恒大 01”的债项信用评级，并将不再更新信用评级结果。

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司金融机构借款，优化债务结构和补充流动资金。

### 三、 本期债券的重大事项

国泰君安作为“15 恒大 03”的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。恒大地产集团有限公司公告的《恒大地产集团有限公司关于出售项目公司权益的公告》具体内容如下：

“

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。

”

#### 四、 提醒投资者关注的风险

国泰君安作为“15 恒大 03”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，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。本报告依据公开信息及相关公告内容披露。

国泰君安后续将密切关注对“15 恒大 03”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“15 恒大 03”的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

#### 五、 受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：国泰君安证券恒大地产债券项目组

联系电话：010-83939216

邮箱：[hddc1503@163.com](mailto:hddc1503@163.com)

---

（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》盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司



2024年2月2日