

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
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 3 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收到中国证监会行政处罚及市场禁入事先告知书的公告》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.....	13
五、	受托管理人的联系方式.....	13

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评级的公告》，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收到中国证监会行政处罚及市场禁入事先告知书的公告》具体内容如下：

“

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”或“我会”）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5,000万元以上）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，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人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。

二、对公司的影响及风险提示

公司将持续关注上述事项的进展情况，另外公司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。敬请广大投资者关注公司公告，并注意投资风险。

特此公告。”

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

（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》盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司



2024年3月22日