关于
恒大地产集团有限公司
“20 恒大 01”及“20 恒大 04”
公司债券相关情况的

临时受托管理事务报告

债券简称：20 恒大 01　　债券代码：149021.SZ

20 恒大 04　　149247.SZ

受托管理人：中信建投证券股份有限公司

中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

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、20 恒大 01

发行主体：恒大地产集团有限公司（以下简称“发行人”）。

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。

担保情况：本期债券为无担保债券。

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。

2、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薄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）。其中 2020 年 9 月 23 日-2022 年 9 月 22 日的利息已展期，发行人应于 2023 年 3 月 23 日支付 2020 年 9 月 23 日-2022 年 9 月 22 日的利息。

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）。发行人应于 2023 年 9 月 23 日支付本期债券回售部分债券本金。

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。

二、本次公司债券的重大事项

1、20 恒大 01

根据《关于召开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）2022 年第二次债券持有人会议的通知》（以下简称“会议通知”），恒大地产集团有限公司（以下简称“发行人”）及债券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”）召集了恒大地产集团有限公司“20 恒大 01”债券持有人会议，会议于 2022 年 7 月 6 日至 2022 年 7 月 7 日召开，申请债券持有人审议“20 恒大 01”债券展期议案。

根据《关于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）2022 年第二次持有人会议决议的公告》（以下简称“会议决议公告”），“20 恒大 01”展期方案尚未获得债券持有人会议表决通过。

2、20 恒大 04

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，“20 恒大 04”于 2020 年 9 月 23 日至 2022 年 9 月 22 日期间的利息，应于 2023 年 3 月 23 日完成支付。截至 2023 年 3 月 23 日终，发行人未能按期兑付上述债券利息。

截至本期债券回售登记截止日，本期债券回售规模合计 40 亿元。本期债券回售行权本金，以及 2022 年 9 月 23 日至 2023 年 9 月 22 日期间利息，应于 2023 年 9 月 23 日完成支付（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。截至 2023 年 9 月 25 日终，发行人未能按期兑付上述债券本息。

三、本次债券处置进展情况

截至本报告出具日，发行人仍在推动债务风险化解工作，就相关债务安排协商沟通中，尚未与债券持有人形成最终兑付方案。

此外，发行人于 2024 年 3 月收到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）。根据发行人就相关事项披露的公告，发行人就相关处罚放弃陈述、申辩和听证的权利，相关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。提示投资者关注相关风险，并对相关事项做出独立判断。

四、债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《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》、上市规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益，主要履职情况如下：

（1）及时启动应急风险管理程序。根据交易所《风险管理指引》具体要求及风险化解和处置预案内容，受托管理人及时成立应急处置工作组，制定应急管理预案，启动相应工作流程。

（2）督导发行人诚信履约。敦促发行人按照《募集说明书》、《受托管理协议》的规定履行义务，配合受托管理人依法依规行使职权，妥善处理债券持有人诉求。督导发行人以维护债券持有人利益为核心，保障有序清偿、不逃废债。

（3）压实发行人主体责任。受托管理人积极与发行人实际控制人及高级管理人员进行现场及非现场会谈，压实发行人主体责任，传达监管要求并督促发行人切实履行保护债券持有人权益的义务。

（4）督导发行人履行信息披露义务。受托管理人持续跟踪和监测发行人重大事项，要求发行人提供相关材料，督促发行人及时履行信息披露义务，协助发行人完善重大事项公告，并出具相关临时受托管理事务报告。

（5）督导发行人尽快制定切实可行的风险化解方案，敦促发行人为债券提供增信等偿债保障措施，要求发行人在处理各类债权债务纠纷时不得损害债券持

有人利益，要求发行人切实保障债券持有人的合法权益。

（6）及时传递债券持有人合理诉求。受托管理人在解答债券持有人咨询问题基础上，及时向发行人传达债券持有人反馈的合理诉求并积极进行沟通，及时将相关情况汇报监管机构，督促发行人切实履行维护持有人权益。

（7）及时向监管部门汇报相关情况。受托管理人及时向监管部门汇报发行人信用风险状况和相关重大事项，协助监管机构了解掌握发行人风险情况及重大事项，并将监管督导要求传达发行人，督促发行人履行主体责任。

五、债券受托管理人联系方式

有关债券受托管理人的具体履职情况，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项目组

联系电话：010-5605 2276

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于恒大地产集团有限公司“20 恒大 01”及“20 恒大 04”公司债券相关情况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 28 日