

关于  
恒大地产集团有限公司  
公开发行公司债券

临时受托管理事务报告

债券简称：19 恒大 01	债券代码：155406
19 恒大 02	155407
20 恒大 01	149021
20 恒大 02	149128
20 恒大 03	149139
20 恒大 04	149247
20 恒大 05	149258
21 恒大 01	149467

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2021 年 7 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“公司”）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；本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 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 年至 2022 年每年的 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 2023 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 2022 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。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

**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。

**新质押式回购：**本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请尚待相关机构批准，具体折算率等事宜按照上交所与登记公司的相关规定执行。

## **(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 年至 2023 年每年的 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 年至 2022 年每年的 1 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 2023 年 1 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 1 月 8 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。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

**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。

**质押式回购：**本公司的主体信用等级和本期债券信用等级皆为 AAA 级，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按照登记机构的相关规定执行。

### **(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 年至 2023 年每年的 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 年至 2022 年每年的 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 2023 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），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 5 月 26 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。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

**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。

**质押式回购：**本公司的主体信用等级和本期债券信用等级皆为 AAA 级，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按照登记机构的相关规定执行。

#### **(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 个工作日内进行登记，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 个工作日内，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 年至 2023 年每年的 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 年至 2022 年每年的 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 2023 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），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 6 月 5 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。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

**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。

**质押式回购：**本公司的主体信用等级和本期债券信用等级皆为 AAA 级，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按照登记机构的相关规定执行。

## **(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 个工作日内进行登记，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 个工作日内，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）。

**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。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA级，本期债券信用等级为AAA级。

**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。

**质押式回购：**本公司的主体信用等级和本期债券信用等级皆为 AAA 级，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按照登记机构的相关规定执行。

#### **(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 个工作日内进行登记，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 个工作日内，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2023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）。

**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2023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。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA级，本期债券信用等级为AAA级。

**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。

**质押式回购：**本公司的主体信用等级和本期债券信用等级皆为 AAA 级，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按照登记机构的相关规定执行。

## **(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 个工作日内进行登记，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 个工作日内，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）。

**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。

**信用评级及资信评级机构：**经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

**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。

**质押式回购：**本公司的主体信用等级和本期债券信用等级皆为 AAA 级，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按照登记机构的相关规定执行。

## 二、本次公司债券的重大事项

恒大地产集团有限公司（以下简称“恒大地产”或“公司”）于 2015 年发行的“15 恒大 03”，于 2019 年发行的“19 恒大 01”和“19 恒大 02”，于 2020 年发行的“20 恒大 01”、“20 恒大 02”、“20 恒大 03”、“20 恒大 04”和“20 恒大 05”以及于 2021 年发行的“21 恒大 01”由中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）进行相关评级工作。

根据中诚信国际于 2021 年 7 月 27 日披露的《中诚信国际关于将恒大地产集团有限公司主体及相关债项信用等级撤出信用评级观察名单并将评级展望调整为负面的公告》（信评委公告[2021]574 号），中诚信国际决定维持公司主体信用等级为 AAA，维持“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”债项信用等级为 AAA，将上述主体及上述债项信用等级撤出信用评级观察名单，并将评级展望调整为负面。

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，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。

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

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:袁圣文、邢超、吴沛智

联系电话:010-65608397、010-85130754、010-85156382

(以下无正文)

（本页无正文，为《关于恒大地产集团有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告》之签章页）

