债券简称：15 恒大 03　　债券代码：122393

恒大地产集团有限公司
2015 年公司债券（第二期）（品种二）
受托管理事务报告
（2021 年度）

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司

国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2022 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《恒大地产集团有限公司公司债券半年度报告（2021 年）》《恒大地产集团有限公司公司债券年度报告（2020 年）》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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

第一章 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况.....4
一、 发行人名称.....4
二、 核准文件和核准规模.....4
三、 本期债券的主要条款.....4
四、 债券受托管理人履行职责情况.....7
第二章 发行人 2021 年度经营情况及财务状况.....24
一、 发行人基本情况.....24
二、 发行人 2021 年 1-6 月度经营情况.....24
三、 发行人 2021 年 1-6 月财务状况.....25
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....28
一、 本次公司债券募集资金情况.....28
二、 本次公司债券募集资金实际使用情况及核查情况.....28
第四章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....29
第五章 债券持有人会议召开情况.....30
第六章 发行人偿债意愿和能力分析.....31
一、发行人偿债意愿.....31
二、发行人偿债能力分析.....31
第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况.....32
一、 本期公司债券本次偿付情况.....32
二、 本期债券偿债保障措施执行情况.....32
第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....33
第九章 本次债券的信用评级情况.....34
第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.36
一、 对外担保情况.....36
二、 涉及的未决诉讼或仲裁事项.....36
三、 相关当事人.....37
四、 其他对债券持有人利益可能有重大影响的事项.....37

第一章　本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

一、　发行人名称

中文名称：恒大地产集团有限公司

二、　核准文件和核准规模

经中国证监会“证监许可[2015]1210 号”文批准，发行人获准向合格投资者公开发行面值不超过 200 亿元（含 200 亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）。

本次债券采取分期发行的方式，2015 年 7 月，发行人面向合格投资者成功发行规模 150 亿元的“恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）”（简称“15 恒大 02”和“15 恒大 03”）。其中，品种一 15 恒大 02 已到期兑付，品种二 15 恒大 03（以下简称“本期债券”）仍然存续。

三、　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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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）。

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：本期债券发行时，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。截

至本报告出具日，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及本期债券信用等级已降至 B 级。

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。

四、 债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，2021 年度按照本期债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况，对发行人的经营情况、资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、诉讼情况及受处罚情况进行了密切的关注，监督发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况，并持续和发行人沟通联系，督促发行人及时履行付息和信息披露等事宜，国泰君安于 2021 年 5 月和 11 月开展了上下半年债券信用风险排查，切实履行受托管理人的义务，维护债券持有人的合法权益。

2021 年，国泰君安证券在 2021 年 6 月 30 披露了定期受托管理事务报告：《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）受托管理事务报告（2020 年度）》并于 2021 年 6 月 21 日、2021 年 6 月 28 日、2021 年 8 月 2 日、2021 年 8 月 4 日、2021 年 8 月 9 日、2021 年 8 月 16 日、2021 年 8 月 23 日、2021 年 9 月 2 日、2021 年 9 月 10 日、2021 年 9 月 22 日、2021 年 10 月 29 日、2021 年 12 月 8 日、2021 年 12 月 14 日和 2021 年 12 月 23 日分别公告了临时受托管理事务报告，具体涉及披露内容如下：

1、2021 年 6 月 21 日临时受托管理事务报告

恒大地产集团有限公司（以下简称“恒大地产”）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 6 月 9 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列入信用评级观察名单的公告》（信评委公告[2021]422 号），

“2021 年 6 月 7 日，恒大地产控股股东中国恒大集团（以下简称“中国恒大”）在其公司官网针对近日负面新闻报道发布声明称“公司个别项目公司存在极少量商票未及时兑付的情况”、“公司与盛京银行开展的金融业务，均符合国家的相关法律法规”。

中诚信国际关注到，尽管中国恒大已经开始全面实施“高增长、控规模、降负债”的发展战略，且 2021 年 1~5 月中国恒大累计实现销售回款 2,507.4 亿元，但是，中诚信国际认为，短期内中国恒大及恒大地产债务规模仍将处于很高水平，同时今年以来房地产行业外部融资环境不容乐观，而此次关于商票逾期的负面信息对公司外部融资环境造成的影响有待观察，若未来公司再融资环境出现恶化，会对公司信用实力造成一定负面影响。

中诚信国际决定维持恒大地产集团有限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，将恒大地产集团有限公司主体及上述债项信用等级列入信用评级观察名单。中诚信国际将持续关注中国恒大及恒大地产降负债战略的实施进度与效果以及此次极少量商票未及时兑付的情况可能对公司经营及偿债造成的负面影响等问题，并及时评估上述事项对公司信用状况的影响。”

根据恒大地产 2021 年 6 月 11 日于上海证券交易所及深圳证券交易所公告的《恒大地产集团有限公司关于主体及债项信用等级列入信用评级观察名单的公告》，

“中国恒大 2021 年 1-5 月累计实现合约销售金额 2,851.6 亿元人民币，较去年同期增长 4.5%；销售回款 2,507.4 亿元，较去年同期增长 6.1%，销售及回款情况良好；自 2020 年 3 月集团实施“高增长、控规模、降负债”发展战略以来，到 21 年 3 月底中国恒大有息负债从 8,743 亿降至 6,740 亿，大幅下降 2,000 亿元，公司降负债实施效果明显，有息负债大幅下降。目前公司生产经营一切正常、

现金流充裕、抗风险能力强，没有任何债务风险。”

本次评级事项，不会对公司偿债能力产生重大不利影响，也不会对相关债券投资者适当性管理及债券质押式回购资格产生重大影响。”

2、2021 年 6 月 28 日临时受托管理事务报告

由于公司内部人事调整，吉兴顺先生不再任公司监事，公司聘辛玉全先生为公司监事。

辛玉全，中国国籍，男，1986 年出生，武汉大学学士，拥有逾 11 年房地产项目开发与运营管理经验。2010 年入职公司，历任恒大童世界集团营销品牌中心总经理、开封童世界公司总经理、恒大新能源汽车集团管理及监察中心总经理、恒大地产集团管理及监察中心总经理，现任中国恒大总裁助理，负责中国恒大系统计划考核及工程管理工作。

公司监事变动于 2021 年 5 月 26 日完成工商登记备案。

上述人事变动符合法律规定和公司章程规定。上述人事变动后，公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。公司监事的变动不会对对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响。

3、2021 年 8 月 2 日临时受托管理事务报告

根据 2021 年 7 月 7 日江苏省无锡市中级人民法院出具的《民事裁定书》，申请人广发银行宜兴支行请求冻结被申请人宜兴市恒誉置业有限公司、恒大地产集团有限公司银行存款 1.32 亿元人民币，或查封、扣押其他等值财产。经江苏省无锡市中级人民法院裁定，冻结被申请人宜兴市恒誉置业有限公司、恒大地产集团有限公司银行存款人民币 13201 万元或查封、扣押其他等值财产。针对上述事项，发行人于 2021 年 7 月 26 日发布了《恒大地产集团有限公司关于近期市场关注事项的公告》，公告具体内容如下：

“长期以来，广发银行与中国恒大一直保持良好的业务合作关系。针对近期诉前财产保全民事裁定事宜，双方经过充分沟通已经妥善解决。双方今后将不断巩固和深化业务合作关系，继续加强合作，实现互利共赢、共同发展。

截至本公告出具日，中国恒大针对上述市场关注事项已妥善处理解决，相关事件不会对公司的经营及偿债能力产生重大不利影响。”

4、2021 年 8 月 4 日临时受托管理事务报告

恒大地产集团有限公司于 2021 年 7 月 28 日公告《恒大地产集团有限公司关于主体以及债项评级维持 AAA、评级展望调整为负面的公告》，具体内容如下：

“恒大地产集团有限公司于 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“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。

对中诚信国际将我司主体及债项信用等级评级展望调整为负面的事项，公司深表遗憾和不理解。

自去年 3 月全面实施“高增长、控规模、降负债”新战略以来，恒大各项经营指标均创下历史新高，2020 年实现销售额 7,232 亿元、销售回款 6,532 亿元，今年 1-6 月实现销售额 3,567.9 亿元、回款 3,211.9 亿元。与此同时，去年 3 月份至今年 6 月 30 日公司用自有资金已累计归还 7 笔境外债券本息合计月 106 亿美元（折合约 823 亿港币），截止今年 6 月 30 日，公司有息负债较 2020 年最高时大幅下降约 3000 亿，净负债率降至 100%一下，实现一条“红线”变绿。

本次评级事项，不会对公司偿债能力产生重大不利影响，也不会对相关债券投资者适当性管理及债券质押式回购资格产生重大影响。

特此公告。”

5、2021 年 8 月 4 日临时受托管理事务报告

恒大地产集团有限公司于 2021 年 8 月 2 日公告《恒大地产集团有限公司澄清公告》，具体内容如下：

“就有关淮北矿业控股股份有限公司（股票代码：600985.SH）公告于安徽省六安市中级人民法院提起民事诉讼恒大地产集团有限公司子公司六安恒达建设工程价款及违约金人民币 4.01 亿元一事，本公司现澄清这起诉涉及建设工程合同纠纷，双方对是否达到合同约定的付款节点有争议，故通过诉讼解决。本公司不是合同主体，涉诉无法律和合同依据，本公司已依法向法院提出异议。

另有关廊坊发展股份有限公司（600149.SH）（以下简称“廊坊发展”）公司因本公司子公司与孝感市高创投资有限公司的商业纠纷，本公司持有的廊坊发展 20%股权被冻结，涉及股份价值约人民币 3.49 亿元。本公司现正寻求法律意见以保障本公司的合法权益。

特此公告。”

6、2021 年 8 月 9 日临时受托管理事务报告

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关规定，为切实保护投资者权益，将于 2021 年 8 月 9 日起，针对恒大地产集团有限公司“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”公司债券，调整其投资者适当性管理安排，调整后上述债券仅限专业投资者中的机构投资者买入。

7、2021 年 8 月 16 日临时受托管理事务报告

恒大地产集团有限公司于 2021 年 8 月 11 日公告《恒大地产集团有限公司关于近期市场关注事项的公告》，具体内容如下：

“恒大地产集团有限公司控股股东中国恒大集团的董事会，注意到中国恒大及其上市附属公司的股份价格及交易量上升，亦注意到近日关于中国恒大及附属公司的传闻。现针对相关情况说明如下：

中国恒大正在接触几家潜在独立第三方投资者，探讨有关出售中国恒大旗下部分资产，包括但不限于出售中国恒大上市附属公司中国恒大新能源汽车集团有限公司（708.HK），及恒大物业集团有限公司（6666.HK）的部分权益。截至本公告日期，尚未确定或订立任何具体计划或正式协议。倘有关该等计划或最终协议得以落实，将作出进一步公告通知市场。

特此公告。”

8、2021 年 8 月 23 日临时受托管理事务报告

恒大地产集团有限公司于 2021 年 8 月 18 日公告《恒大地产集团有限公司董事长及总经理变动的公告》，具体内容如下：

“由于恒大地产集团有限公司内部人事调整，公司董事长由许家印先生变更为赵长龙先生，公司法定代表人及总经理由柯鹏先生变更为赵长龙先生，赵长龙先生履历情况如下：

赵长龙，中国国籍，男，1964 年生，工学学士，1998 年入职公司，拥有逾 34 年的房地产项目开发与运营管理经验，现任恒大地产集团董事长及总经理、恒大物业集团执行董事。

恒大地产集团为中国恒大集团下属产业集团，2017 年因与深深房重组的需要，中国恒大集团董事局主席许家印先生兼任公司董事长。此前，赵长龙先生一直担任公司董事长、法定代表人。鉴于深深房重组已终止，公司决定由赵长龙先生复任公司董事长、法定代表人。除了重组深深房期间，许家印先生从未兼任中国恒大集团旗下任何产业集团的董事长。

公司上述人事变动于 2021 年 8 月 17 日完成工商登记备案。”

9、2021 年 9 月 2 日临时受托管理事务报告

恒大地产集团有限公司 2021 年 8 月 27 日公告的《恒大地产集团有限公司关于 2021 半年度盈利情况的公告》具体内容如下：

“2021 年 8 月 25 日，恒大地产集团有限公司控股股东中国恒大集团发布《盈利预警》公告。

根据中国恒大管理层目前所得的资料，预期中国恒大于截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月录得之净利润有所下降，净利润预期为人民币 90 至 105 亿元，较去年同期下降为 29%到 39%。

利润主要构成为房地产开发业务亏损约为人民币 40 亿元，中国恒大新能源汽车集团有限公司亏损约为人民币 48 亿元，出售中国恒大持有恒腾网络集团有限公司部分股份及持有其剩余股份按市价估值之盈利合计约为人民币 185 亿元。

2021 年上半年度利润下降主要是由于上半年房地产销售价格下降及费用上升所导致。

特此提示投资者关注。”

10、2021 年 9 月 10 日临时受托管理事务报告

恒大地产集团有限公司 2021 年 9 月 6 日公告的《恒大地产集团有限公司关于信用评级调整的公告》具体内容如下：

“恒大地产集团有限公司于 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进行相关评级工作。

根据中诚信国际于 2021 年 9 月 2 日披露的《中诚信国际关于调降恒大地产集团有限公司主体及相关债项信用等级并将其列入可能降级的观察名单的公告》（信评委公告[2021]663 号），中诚信国际决定将恒大地产主体信用等级由 AAA 调降至 AA，将“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”债项信用等级由 AAA 调降至 AA，并将主体和债项信用等级列入可能降级的观察名单。

本次信用评级调整将于 2021 年 9 月 2 日生效，具体调整原因请详见《中诚信国际关于调降恒大地产集团有限公司主体及相关债项信用等级并将其列入可能降级的观察名单的公告》（信评委公告[2021]663 号）。

本次信用评级调整，将导致上述债券不再满足质押式回购资格，将对上述债券作为回购质押品在相应市场开展回购业务产生影响。由于上述债券投资者适当性已调整为仅限合格投资者中的机构投资者买入，因此本次信用评级调整对投资者适当性不产生影响。

特此提示投资者关注。”

11、2021 年 9 月 22 日临时受托管理事务报告

恒大地产集团有限公司 2021 年 9 月 15 日公告的《恒大地产集团有限公司关于信用评级调整的公告》、《恒大地产集团有限公司关于公司债券停牌的公告》、《恒大地产集团有限公司关于公司债券调整交易方式的公告》、《恒大地产集团有限公司关于近期市场关注事项的公告》主要内容如下：

“（一）信用评级调整

根据中诚信国际于 2021 年 9 月 15 日披露的《中诚信国际关于调降恒大地产集团有限公司主体及相关债项信用等级并将其继续列入可能降级的观察名单的公告》（信评委公告[2021]695 号），中诚信国际决定将恒大地产主体信用等级由 AA 调降至 A，将“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”债项信用等级由 AA 调降至 A，并将主体和上述债项信用等级继续列入可能降级的观察名单。

本次信用评级调整将于 2021 年 9 月 15 日生效，具体调整原因请详见《中诚信国际关于调降恒大地产集团有限公司主体及相关债项信用等级并将其继续列入可能降级的观察名单的公告》（信评委公告[2021]695 号）。

（二）公司债券停牌，交易方式调整

为保证公平信息披露，保护广大投资者的利益，经公司申请，恒大地产目前所有存续的公司债券自 2021 年 9 月 16 日开市起停牌 1 个交易日，于 2021 年 9 月 17 日开市起复牌，复牌之日起上述债券交易方式发生调整。其中：（1）“15 恒大 03”、“19 恒大 01”、“19 恒大 02”的交易方式将调整为仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易，由

中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供逐笔金额结算。（2）“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”的交易方式将调整为仅采取协议大宗交易方式，并维持原有净价计价方式。

（三）近期市场关注事项

1.预计中国恒大 9 月物业合约销售持续大幅下降

中国恒大预期 9 月物业合约销售持续大幅下降，中国恒大于 2021 年 6 月、7 月及 8 月的物业合约销售金额分别为人民币 716.3 亿元、人民币 437.8 亿元、人民币 380.8 亿元，呈下降趋势。

9 月通常是中国房地产行业物业合约销售高峰，然而由于对中国恒大的持续负面新闻报道严重影响潜在购房者信心，中国恒大预期 9 月销售持续大幅下降，导致中国恒大销售回款持续恶化，进一步对现金流及流动性造成巨大压力。2.为缓解流动性问题采取的其他措施未取得预期效果为缓解公司的流动性问题，中国恒大正积极接触潜在投资者，商讨出售中国恒大成员的权益，以及其他资产（包括但不限于投资性物业、酒店和其他物业），上述措施自 2021 年 8 月 31 日以来最新情况如下：

（1）出售中国恒大成员的权益尚未取得重大进展

中国恒大正积极接触多家潜在投资者，商讨出售中国恒大新能源汽车集团有限公（708.HK）及恒大物业集团有限公司（6666.HK）部分股份，同时也考虑为中国恒大及其他附属公司引入新投资者。

截至本公告出具日，中国恒大尚未与投资者签订任何有法律效力的协议，是否能实现上述出售尚有不确定性。

（2）出售中国恒大位于香港的办公大楼未按预期时间完

中国恒大正积极接触潜在买家，商讨出售中国恒大位于香港的办公大楼（即位于香港湾仔告士打道 38 号的中国恒大中心）。

截至本公告出具日，中国恒大尚未与投资者或买家签订任何有约束力的协议，

不能保证能够签订出售协议。

3.中国恒大两家子公司未能按期履行担保责任及有关流动性问题的更新

截至本公告出具日，中国恒大的两家子公司未能按期履行为第三方发行理财产品提供的担保义务，相关金额约为人民币 9.34 亿元。中国恒大正在积极与发行人和投资人进行协商以期达成一致同意的还款安排。

考虑到上述改善流动性的困难、挑战及不确定性，中国恒大无法保证继续履行有关融资及其他合同下的财务义务。如果中国恒大未能履行担保或其他到期债务的义务，且无法与投资人或债权人达成延期还款或其他替代方案，可能导致现有融资安排下的交叉违约，并可能导致相关债权人要求债务加速到期。这将对中国恒大业务、前景、财务状况及运营结果造成重大不利影响。

4.加强缓解流动性问题的措施

中国恒大将继续推进中期业绩公告披露的措施，缓解流动性问题，包括但不限于：调整项目开发时间表、严格控制成本、大力促进销售及回款、争取借款续贷和展期、出售股权和资产（包括但不限于投资物业、酒店及其他物业）及引入投资者增加中国恒大及附属公司股本。中国恒大将密切关注上述措施的进展，适时向市场公布有关重大进展，并承诺保护投资者相关合法权益。

5.聘任财务顾问

中国恒大董事会宣布，已聘任华利安诺基（中国）有限公司及钟港资本有限公司为中国恒大联席财务顾问。联席财务顾问会与中国恒大共同评估中国恒大目前的资本架构、研究流动性情况、探索所有可行方案以缓解目前的流动性问题，争取尽快达成对所有利益相关方最优的解决方案。

特此提示投资者关注。”

12、2021 年 10 月 29 日临时受托管理事务报告

恒大地产集团有限公司于 2021 年 10 月 22 日公告《恒大地产集团有限公司关于近期重大事项情况的公告》，具体内容如下：

“恒大恒大地产集团有限公司就本公司及控股股东中国恒大集团（3333.HK）

近期重大事项情况说明如下：

一、公募美元债券支付利息宽限期

中国恒大于公开市场发行的美元债券的利息到期后有 30 天宽限期。截至本公告出具日，中国恒大 2021 年 9 月及 10 月到期的公募美元债券利息的宽限期未满。

二、缓解流动性问题采取的措施

自 2021 年 9 月 14 日以来，中国恒大就缓解流动性问题的最新情况如下：

除中国恒大于 2021 年 9 月 28 日签订协议出售盛京银行股份有限公司 1,753,157,895 的非流动内资股外，出售中国恒大资产的情况尚未取得重大进展。

中国恒大将继续推进中期业绩公告披露的措施，缓解流动性问题，尽力争取与债权人达成借款续贷、展期或其他替代方案。

考虑到改善流动性的困难、挑战及不确定性，中国恒大无法保证能继续履行融资和其他合同下的财务义务。如果中国恒大未能履行担保或其他到期债务的义务，且无法与债权人达成借款续贷、展期或其他替代方案，将对中国恒大业务、前景、财务状况及运营结果造成重大不利影响。

如中国恒大在缓解流动性问题方面有重大进展，将适时向市场公布。三、香港财务汇报局的查询香港财务汇报局（以下简称“财汇局”）于 2021 年 10 月 15 日公布了对中国恒大 2020 年度以及 2021 年上半年财务报表中有关持续经营汇报充分性的查询，中国恒大将全力配合财汇局的查询。

四、2021 年 9 月份以来的营运数据

2021 年 9 月份至今，中国恒大物业实现合约销售金额人民币 36.5 亿元（含向供货商及承包商出售物业单位抵扣款项），合约销售面积 40.5 万平方米。截至目前，中国恒大今年物业累计实现合约销售金额人民币 4,423.0 亿元，合约销售面积 5,419.2 万平方米。

五、恒大物业股权出售交易终止

（1）本次交易情况

中国恒大于 2021 年 10 月 4 日发布了重大交易内幕消息的公告，中国恒大与合生创展集团有限公司附属公司于 2021 年 10 月 1 日订立协议，拟出售恒大物业集团有限公司（6666.HK，以下简称“恒大物业”）的 5,416,216,311 股份，占恒大物业已发行股本的 50.1%，交易对价约 200.40 亿港元。

（2）本次交易终止原因

中国恒大于 2021 年 9 月 14 日公告，将采取缓解流动性问题的措施，其中包括出售股权及资产。出售事项为中国恒大实施缓解目前流动性问题的措施之一。

2021 年 10 月 12 日，根据从证券及期货事务监察委员会以外的其他方所得的信息，中国恒大有理由相信受让方未能符合对恒大物业股份作出全面要约收购的先决条件，中国恒大于 2021 年 10 月 13 日行使权利解除/终止该协议。证券及期货事务监察委员会执行人员已向中国恒大表示，对以上事项不发表意见。

特此提示投资者关注。”

13、2021 年 12 月 8 日临时受托管理事务报告

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控股股东中国恒大出售盛京银行股权情况的公告》、《恒大地产集团有限公司关于变更公司联系方式的公告》及《恒大地产集团有限公司关于控股股东中国恒大集团内幕消息的公告》具体内容如下：

“控股股东中国恒大出售盛京银行股权：一、本次交易基本情况根据公告披露，中国恒大下属公司恒大集团南昌有限公司（以下简称“恒大南昌”或“转让方”）作为转让方，沈阳盛京金控投资集团有限公司（以下简称“沈阳金控”或“受让方”）作为受让方，于 2021 年 9 月 28 日订立协议约定恒大南昌出售持有的盛京银行 1,753,157,895 的非流通内资股占盛京银行已发行股本的 19.93%。

二、本次交易对价

出售盛京银行非流通的内资股的对价为每股人民币 5.70 元，合计人民币 9,993,000,001.50 元。对价是经转让方与受让方公平磋商后决定。受让方将于先

决条件得到满足及股份已过户至受让方后支付对价。

三、本次交易先决条件协议的主要先决条件包括:

（1）协议项下的交易已获得盛京银行董事会批准；

（2）协议项下的交易已获得国有资产监督管理部门批准；

（3）协议项下的交易已获得银行业监督管理部门批准。

四、交易标的基本情况

盛京银行是根据中国法律于 1997 年 9 月 10 日在中国注册成立的股份有限公司。盛京银行及其附属公司主要是在中国内地提供公司及个人存款、贷款和垫款、支付结算、资金业务及中国银保监会批准的其他银行服务。

2020 年度，盛京银行除税后净利润 123,194 万元，2021 年 1-6 月除税后净利润 104,630 万元。截止 2021 年 6 月末，盛京银行的资产净值约为人民币 810.87 亿元。

五、本次交易的影响

截止 2021 年 9 月 29 日中国恒大持有盛京银行 34.5%的股权。出售完成后中国恒大仍将持有盛京银行约 14.57%股权。中国恒大流动性问题对盛京银行造成巨大负面影响，引入国企受让方作为大股东，有助稳定盛京银行的经营，同时有助于中国恒大仍持有的盛京银行 14.57%股权的增值保值。

出售事项的交割需要得到盛京银行的配合，盛京银行要求，出售事项全部所得款项需用作偿还中国恒大对盛京银行的相关债务。

公司联系方式的变更：

近期，恒大地产集团有限公司对公司联系电话进行变更，公司联系电话如下：

本次变更前为：

电话：0755-81995331

本次变更后为：

电话：0755-81995855、020-89182462

以上信息自本公告发布之日起正式启用，敬请广大投资者关注。

上述变动事项对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响，对公司董事会决议以及股东会决议有效性无重大不利影响。以上事项变动后公司治理结构仍符合法律规定。

控股股东中国恒大集团内幕消息：

2021 年 12 月 3 日，恒大地产集团有限公司控股股东中国恒大集团发布内幕消息，公告全文如下：

本公告由中国恒大集团（“本公司”，连同其附属公司，统称“本集团”）依照《香港联合交易所有限公司证券上市规则》第 13.09 条以及香港法例第 571 章《证券及期货条例》第 XIVA 部内幕消息条文刊发。

自 2021 年 9 月份以来，本集团积极与财务顾问和法律顾问评估公司的资本架构及流动性情况，探索所有可行方案，并与境外债权人保持持续沟通。鉴于目前的流动性情况，本集团不确定是否拥有充足资金继续履行财务责任。本集团会统筹考虑其整体财务状况，尊重全体利益相关方，秉承公平性、法制化原则，将积极与境外债权人沟通，为所有利益相关方制定可行的境外重组方案。

于本公告之日，本公司收到要求本公司履行一项金额为 2.6 亿美元担保义务的通知。在中国恒大未能履行担保或其他财务责任的情况下，可能导致债权人要求债务加速到期。

本公司股东及其他投资者于买卖本公司证券时务须审慎行事。

上述为恒大地产集团有限公司控股股东中国恒大集团发布内幕消息之公告全文，特此公告。”

14、2021 年 12 月 14 日临时受托管理事务报告

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控股股东中国恒大集团成立风险化解委员会的公告》、《恒大地产集团有限公司关于信用评级调整的公告》具体内容如下：

“控股股东中国恒大集团成立风险化解委员会：

2021 年 12 月 6 日，恒大地产集团有限公司控股股东中国恒大集团发布内幕消息，公告全文如下：

本公告由中国恒大集团（“本公司”，连同其附属公司，统称“本集团”）依照《香港联合交易所有限公司证券上市规则》第 13.09 条以及香港法例第 571 章《证券及期货条例》第 XIVA 部内幕消息条文刊发。

委员会成员	在风险化解委员会担任职务	背景
许家印先生	主席	董事会主席及本公司执行董事
刘志鸿先生	联席主席	粤海控股集团有限公司副总经理
潘大荣先生	委员	本集团财务总监及本公司执行董事
赵立民先生	委员	中国信达资产管理股份有限公司副总裁
李锋先生	委员	广州越秀集团股份有限公司首席资本运营官
陈勇先生	委员	国信证券股份有限公司合规总监
郝瀚先生	委员	北京市中伦律师事务所合伙人

考虑到本集团目前面临的经营上和财务上的挑战，本公司董事会决议设立中国恒大集团风险化解委员会（“风险化解委员会”）。风险化解委员会的成员背景多样，包括本集团现时高管、若干领先企业的高管及专业人士等，具体包括：

风险化解委员会尽管不属于中国恒大集团董事会下属委员会，但风险化解委员会将积极在本集团未来风险化解事项中发挥重要作用。中国恒大集团董事会相信，风险化解委员会成员的丰富经验及其能调动的广泛资源，有利于本集团更顺利解决目前面临的各项困难。

基于此，中国恒大集团董事会认为，风险化解委员会的成立及运作，对于本集团及全体股东（包括少数股东）整体有益。

特此公告。

关于信用评级调整：

恒大地产集团有限公司发行的“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”由中诚信国际信用评级有限责任公司进行相关评级工作。

根据中诚信国际于 2021 年 12 月 7 日披露的《中诚信国际关于调降恒大地产集团有限公司主体及相关债项信用等级并将其继续列入可能降级的观察名单的公告》（信评委公告[2021]901 号），中诚信国际决定将恒大地产主体信用等级由 A 调降至 BB，将“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”债项信用等级由 A 调降至 BB，并将主体和上述债项信用等级继续列入可能降级的观察名单。

本次信用评级调整将于 2021 年 12 月 7 日生效，具体调整原因请详见《中诚信国际关于调降恒大地产集团有限公司主体及相关债项信用等级并将其继续列入可能降级的观察名单的公告》（信评委公告[2021]901 号）。

特此提示投资者关注。”

15、2021 年 12 月 23 日临时受托管理事务报告

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信用评级调整的公告》具体内容如下：

“恒大地产集团有限公司发行的“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”由中诚信国际信用评级有限责任公司进行相关评级工作。

根据中诚信国际于 2021 年 12 月 20 日披露的《中诚信国际关于调降恒大地产集团有限公司主体及相关债项信用等级并将其继续列入可能降级的观察名单的公告》（信评委公告[2021]943 号），中诚信国际决定将恒大地产主体信用等级由 BB 调降至 B，将“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”债项信用等级由 BB 调降至 B，并将主体和上述债项信用等级继

续列入可能降级的观察名单。

本次信用评级调整将于 2021 年 12 月 20 日生效，具体调整原因请详见《中诚信国际关于调降恒大地产集团有限公司主体及相关债项信用等级并将其继续列入可能降级的观察名单的公告》（信评委公告[2021]943 号）。

特此提示投资者关注。”

第二章　发行人2021年度经营情况及财务状况

一、　发行人基本情况

中文名称：恒大地产集团有限公司

法定代表人：赵长龙

成立日期：1996年6月24日

注册资本：393,979.6387万元

实缴资本：393,979.6387万元

注册地址：深圳市南山区海德三道126号卓越后海金融中心2801房

办公地址：广州市天河区黄埔大道西78号恒大中心

邮政编码：518054

公司网址：http://www.evergrande.com/

信息披露事务负责人：钱程

电话：020-8918 2462

传真：0755-81994188

电子信箱：qiancheng@evergrande.com

所属行业：房地产业（K70）

统一社会信用代码：91440101231245152Y

主营业务：房地产开发经营;房地产咨询服务;室内装饰、设计;制冷、空调设备制造;园林绿化工程服务;企业管理咨询服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

二、　发行人2021年1-6月度经营情况

发行人于2022年3月22日披露《恒大地产集团有限公司关于无法按时披露

2021 年年度报告的公告》，“恒大地产集团有限公司控股股东中国恒大于 2022 年 3 月 22 日刊发内幕消息公告，公告称由于其经营情况发生重大变化，核数师于本年度增加了大量额外的审计程序，叠加新冠疫情的相关影响，根据中国恒大目前掌握的资料，无法按期完成审计程序。由于审计工作尚未完成，中国恒大预期无法根据联交所上市规则相关规定，于 2022 年 3 月 31 日或之前刊发截至 2021 年 12 月 31 日止年度之经审核业绩。恒大地产作为中国恒大境内主要地产经营实体，预计无法于 2022 年 4 月 30 日前按期完成审计工作。”

截至目前，发行人未能完成公司债券 2021 年年度报告的编制及披露。根据《恒大地产集团有限公司公司债券半年度报告（2021 年）》，发行人 2021 年 1-6 月主要经营数据如下：

单位：亿元

项目	2021 年 1-6 月			
	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率
住宅	1,621.79	1,400.77	221.02	13.63%
商业地产	74.34	71.48	2.86	3.85%
其他	39.39	24.01	15.38	39.05%
合计	**1,735.52**	**1,496.26**	**239.26**	**13.79%**
项目	**2020 年 1-6 月**			
	营业收入	**营业成本**	**营业毛利**	**毛利率**
住宅	2,186.69	1,628.81	557.88	25.51%
商业地产	88.45	63.66	24.79	28.03%
其他	91.97	58.34	33.63	36.57%
合计	**2,380.22**	**1,760.13**	**620.09**	**26.04%**

公司本期营业收入较上年同期减少 644.70 亿元，同比减少 27.09%，主要是由于房地产销售价格下降，其中房地产销售收入占比约 97.73%，主业突出，其他板块业绩较上期有所下降，主要由于物业和酒店 2020 年已转出；本期营业成本较上年同期减少 263.87 亿元，同比减少 14.99 %，营业成本随着营业收入下降而下降；本期营业毛利减少 380.83 亿元，同比下降 61.42 %，主要是报告期销售价格下降使得毛利率下降，随着营业收入的下降导致营业毛利大幅下跌。

三、 发行人 2021 年 1-6 月财务状况

截至目前，发行人未能完成公司债券 2021 年年度报告的编制及披露。根据《恒大地产集团有限公司公司债券半年度报告（2021 年）》，发行人 2021 年 1-6 月主要财务数据如下：

1、资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2021/6/30	2020/12/31	较年初变化
资产合计	19,056.43	18,558.93	+2.68%
负债合计	15,673.38	15,221.80	+2.97%
少数股东权益	1,106.73	979.92	+12.94%
归属于母公司股东的权益合计	2,276.32	2,357.21	-3.43%

截至 2021 年 6 月末，发行人的资产总额为 19,056.43 亿元，较 2020 年末增长 2.68%，负债总额为 15,673.38 亿元，较 2020 年末增长 2.97%，总体变动趋势与资产总额变动趋势相匹配。

2、合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
营业收入	1,735.52	2,380.22
营业成本	1,496.26	1,760.13
营业利润	-22.25	363.40
利润总额	-37.23	334.96
净利润	-55.56	209.75
归属于母公司股东的净利润	-63.33	189.48

2021 年 1-6 月，发行人的利润总额为-37.23 亿元，较去年同期减少-111.11%，归属于母公司股东的净利润为-63.33 亿元，较年同期减少-133.42%，主要为房地产销售价格下降及费用上升所致。

3、合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月

经营活动产生的现金流量净额	41.87	477.24
投资活动产生的现金流量净额	-376.07	109.97
筹资活动产生的现金流量净额	-319.98	-487.14

2021 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为 41.87 亿元，较去年同期减少 91.23%，投资活动产生的现金流量净额为-376.07 亿元，较去年同期减少 441.98%，筹资活动产生的现金流量净额为-319.98 亿元，较去年同期减少 34.31%。

第三章　发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、　本次公司债券募集资金情况

发行人已在上海浦东发展银行广州分行、中信银行广州环市支行和交通银行股份有限公司广东省分行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及监管银行也已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议。

其中，15 恒大 02 和 15 恒大 03 合计发行人民币 150 亿元，扣除承销费用之后的净募集资金已于 2015 年 7 月 10 日汇入发行人本期债券募集资金专户，发行人已出具募集资金足额到账的确认书。

二、　本次公司债券募集资金实际使用情况及核查情况

根据本次债券募集说明书中募集资金运用计划，发行人拟将本次债券募集资金中 150 亿用于偿还公司金融机构借款，其余 50 亿元用于补充流动资金。

募集资金实际使用情况如下：

单位：人民币亿元

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金实际投入金额
用于偿还公司及下属子公司的金融机构借款，补充公司及下属子公司营运资金	否	150
总计		**150**

注：15 恒大 02 及 15 恒大 03 为同期发行的两个品种，因而对其使用情况合并披露。

本次债券募集资金已于 2015 年末前全部使用完毕。

经核查，发行人已严格按照募集说明书中的约定使用募集资金，未超出募集说明书中约定的使用范围。

第四章　内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

本次债券采用无担保形式发行。

2015 年 4 月 23 日，发行人控股股东中国恒大就本期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期债券：

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期债券。

2、在本期债券存续期内，如债券持有人会议根据本期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期债券。

如果债券持有人按照上述约定要求中国恒大收购本期债券，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期债券。

2021 年 12 月 3 日，恒大地产的控股股东中国恒大公告其收到要求其履行一项金额为 2.6 亿美元担保义务的通知。

2021 年 12 月 6 日，中国恒大公告称考虑到其目前面临的经营上及财务上的挑战，董事会决议设立中国恒大集团风险化解委员会。

2021 年 12 月 22 日，中国恒大发布关于风险化解委员会的公告，针对其面临的风险，风险化解委员会正调动广泛资源，积极与债权人保持沟通，努力化解集团风险，维护各方合法权益。

2021 年 12 月，广东省人民政府向恒大地产派出工作组，督促推进企业风险处置工作。工作组进驻后，主要协助恒大地产及中国恒大协商制定整体债务重组方案。

上述事项可能对中国恒大履行债券收购义务产生不确定性。

第五章　债券持有人会议召开情况

2021 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第六章　发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿

2021 年度，发行人完成 20 恒大 01、19 恒大 01、19 恒大 02、20 恒大 02、20 恒大 03、15 恒大 03、20 恒大 04 的兑息，19 恒大 01 的回售，以及 21 恒大 01 的发行。经与发行人沟通，发行人偿债意愿未发生重大变化。

二、发行人偿债能力分析

项目	2021 年 6 月末	2020 年末
流动比率	1.30	1.34
速动比率	0.36	0.34
资产负债率（%）	82.25	82.02

从短期偿债能力分析来看。截至 2020 年末及 2021 年 6 月末，公司的流动比率分别为 1.34 倍和 1.30 倍，速动比率分别为 0.34 倍和 0.36 倍，速动比率较低。

从长期偿债能力分析来看。2020 年末及 2021 年 6 月末，公司资产负债率分别为 82.02%和 82.25%，资产负债率较高。

2022 年至今，19 恒大 01、20 恒大 04、21 恒大 01 的付息以及 20 恒大 01、19 恒大 02、20 恒大 02、20 恒大 03 的回售均已通过召开持有人会议的方式展期半年。目前发行人对于到期债务的兑付存在不确定性。

此外，鉴于中国恒大经营情况发生重大变化，核数师于本年度增加了大量额外的审计程序，叠加新冠疫情的相关影响，中国恒大关于 2021 年度的审计工作尚未完成。截至目前，恒大地产作为中国恒大境内主要地产经营实体，同样未能完成 2021 年度审计工作并披露 2021 年年度报告。

第七章　发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

一、　本期公司债券本次偿付情况

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2021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）。

本期债券的本金支付日为2022年7月8日。如投资者行使回售权，则回售部分债券的兑付日为2021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）。

截至2021年12月31日，本期债券已按照约定如期支付了发行至今各年债券利息及回售债券的兑付。

二、　本期债券偿债保障措施执行情况

2021 年内，发行人按照本期债券募集说明书的约定执行了本期债券的相关偿债保障措施，并按约定完成2021年度的利息兑付。

第八章　发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据发行人于 2015 年 4 月 16 日召开董事会及于 2015 年 4 月 23 日出具的股东决定审议通过的关于本期债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人可以对如下事项作出决议并采取相应措施：

（1）限制公司债务及对外担保规模；

（2）限制公司对外投资规模；

（3）限制公司向第三方出售或抵押主要资产。

2021 年内发行人到期债券的本息均已按期兑付，未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第九章　本次债券的信用评级情况

根据中诚信证券评估有限公司于2021年5月26日出具的《恒大地产集团有限公司2015年公司债券（第二期）跟踪评级报告（2021）》，跟踪评级结果为：主体信用等级AAA，本次债券信用等级AAA，评级展望为：稳定。

中诚信国际于2021年6月9日披露了《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列入信用评级观察名单的公告》（信评委公告[2021]422号），中诚信国际决定维持恒大地产集团有限公司主体信用等级为AAA，将恒大地产集团有限公司主体及上述债项信用等级列入信用评级观察名单。

根据中诚信国际于2021年7月26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》，“中诚信国际决定维持恒大地产集团有限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。”

2021年9月2日，中诚信国际发布《中诚信国际关于调降恒大地产集团有限公司主体及相关债项信用等级并将其列入可能降级的观察名单的公告》，决定将恒大地产集团有限公司主体信用等级由AAA调降至AA，将“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”债项信用等级由AAA调降至AA，并将主体和债项信用等级列入可能降级的观察名单。

2021年9月15日，中诚信国际发布《中诚信国际关于调降恒大地产集团有限公司主体及相关债项信用等级并将其继续列入可能降级的观察名单的公告》，决定将恒大地产集团有限公司主体信用等级由AA调降至A，将“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”的债项信用等级由AA调降至A，并将主体和上述债项信用等级继续列入可能降级的观察名单。

2021年12月7日，中诚信国际发布《中诚信国际关于调降恒大地产集团有

限公司主体及相关债项信用等级并将其继续列入可能降级的观察名单的公告》，决定将恒大地产集团有限公司主体信用等级由 A 调降至 BB，将“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”的债项信用等级由 A 调降至 BB，并将主体和上述债项信用等级继续列入可能降级的观察名单。

2021 年 12 月 20 日，中诚信国际发布《中诚信国际关于调降恒大地产集团有限公司主体及相关债项信用等级并将其继续列入可能降级的观察名单的公告》，决定将恒大地产集团有限公司主体信用等级由 BB 调降至 B，将“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”的债项信用等级由 BB 调降至 B，并将主体和上述债项信用等级继续列入可能降级的观察名单。

国泰君安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，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。

第十章　与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

一、　对外担保情况

根据《恒大地产集团有限公司公司债券半年度报告（2021 年）》，发行人 2021 年 6 月末经审计后净资产为 3,383.05 亿元，2021 年 6 月末对外担保余额 317.76 亿元，2021 年 1-6 月累计增加担保为 80.93 亿元，对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额为 241.85 亿元。

二、　涉及的未决诉讼或仲裁事项

根据发行人发布的《恒大地产集团有限公司澄清公告》、《淮北矿业控股股份有限公司关于下属公司涉及诉讼的公告》、《淮北矿业控股股份有限公司 2021 年年度报告》、《廊坊发展股份有限公司关于恒大地产集团有限公司所持公司股份被冻结的公告》以及《孝感市高创投资有限公司关于与恒大地产集团有限公司、恒大地产集团武汉有限公司诉讼事项的进展公告》等公开信息：

案号	案由	原告/申请人	被告/被申请人	金额	审理机构	最新进展
（2021）鄂 09 民初 155 号	产权交易合同纠纷	孝感市高创投资有限公司	恒大地产集团有限公司、恒大地产集团武汉有限公司	产权交易款 6.73 亿元及对应的利息、经济损失	湖北省孝感市中级人民法院	恒大地产持有廊坊发展的全部股份及恒大地产下属其他部分资产已被冻结；根据最高人民法院关于集中管辖的通知，本案已移交至广东省广州市中级人民法院审理
（2021）皖 15 民初 364 号	建设工程施工合同纠纷	淮北矿业（集团）工程建设有限责任公司	恒大地产集团有限公司、恒大地产合肥有限公司	工程价款及违约金 4.01 亿元	安徽省六安市中级人民法院	六安市中级人民法院受理后，移送广州市中级人民法院集中管辖

截至目前，恒大地产及其控股股东中国恒大正积极推进债务重组工作，相关诉讼或仲裁信息以恒大地产公开披露为准。

三、 相关当事人

报告期内，本次公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、 其他对债券持有人利益可能有重大影响的事项

2021 年 12 月 3 日，恒大地产发布《恒大地产集团有限公司关于控股股东中国恒大集团内幕消息的公告》，主要内容如下：2021 年 12 月 3 日，恒大地产集团有限公司控股股东中国恒大集团发布内幕消息，公告全文如下：

“本公告由中国恒大集团（“本公司”，连同其附属公司，统称“本集团”）依照《香港联合交易所有限公司证券上市规则》第 13.09 条以及香港法例第 571 章《证券及期货条例》第 XIVA 部内幕消息条文刊发。

自 2021 年 9 月份以来，本集团积极与财务顾问和法律顾问评估公司的资本架构及流动性情况，探索所有可行方案，并与境外债权人保持持续沟通。鉴于目前的流动性情况，本集团不确定是否拥有充足资金继续履行财务责任。本集团会统筹考虑其整体财务状况，尊重全体利益相关方，秉承公平性、法制化原则，将积极与境外债权人沟通，为所有利益相关方制定可行的境外重组方案。

于本公告之日，本公司收到要求本公司履行一项金额为 2.6 亿美元担保义务的通知。在恒大集团未能履行担保或其他财务责任的情况下，可能导致债权人要求债务加速到期。

本公司股东及其他投资者于买卖本公司证券时务须审慎行事。”

2021 年 12 月 6 日，恒大地产发布《恒大地产集团有限公司关于控股股东中国恒大集团成立风险化解委员会的公告》，中国恒大考虑到集团目前面临的经营上和财务上的挑战，其董事会决议设立中国恒大集团风险化解委员会，协助中国恒大处理未来风险化解事项。

截至本报告出具日，经中诚信国际多次调整，已调降恒大地产集团有限公司主体及相关债项信用等级至 B 级，并持续将主体和债项信用等级继续列入可能降级的观察名单。

国泰君安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，已督

促发行人就上述事项履行信息披露义务。我司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。

（本页无正文，为《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）受托管理事务报告（2021 年度）》签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2022 年 6 月 30 日