

中海地产集团有限公司
2015年公司债券受托管理事务报告
(2016年度)

发行人



(住所：深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼)

债券受托管理人



(住所：上海市浦东银城中路200号中银大厦39层)

2017 年 6 月

重要提示

本报告依据中海地产集团有限公司（以下简称“公司”、“中海地产”或“发行人”）对外公布的《中海地产集团有限公司二零一六年年度报告》等相关公开信息披露文件或发行人提供的证明文件或第三方中介机构出具的专业意见等，由本期公司债券受托管理人中银国际证券有限责任公司（以下简称“中银证券”）编制。

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中银证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中银证券不承担任何责任。

目 录

重要提示.....	1
目 录.....	2
第一章 本次债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	5
第三章 发行人 2016 年度经营和财务状况.....	6
第四章 募集资金使用及专项账户运作情况.....	9
第五章 偿债保障措施执行情况.....	10
第六章 债券持有人会议召开的情况.....	12
第七章 本次债券付息情况.....	13
第八章 本次债券跟踪评级情况.....	14
第九章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况.....	15
第十章 其他事项.....	16

第一章 本次债券概况

一、 发行人名称

中文名称：中海地产集团有限公司

英文名称：CHINA OVERSEAS PROPERTY GROUP CO., LTD

二、 本次债券的主要条款

1、债券名称：中海地产集团有限公司2015年公司债券

2、债券代码及简称：本次债券分为两个品种：品种一简称为“15中海01”，债券代码“136046”；品种二简称为“15中海02”，债券代码“136049”

3、发行规模：本次债券发行规模为80亿元。2015年公司债券分为两个品种，品种一为6年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为7年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。品种一发行规模为70亿元；品种二发行规模为10亿元

4、票面利率：品种一的最终票面利率为3.40%。品种一的票面利率在存续期内前3年固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加调整基点，在债券存续期后3年固定不变

品种二的最终票面利率为3.85%。品种二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，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前5年票面利率加调整基点，在债券存续期后2年固定不变

5、发行日：2015年11月19日

6、上市日：2016年1月15日

7、兑付日：本次债券品种一的付息日期为2016年至2021年每年的11月19日，品种二的付息日期为2016年至2022年每年的11月19日。若投资者行使回售选择权，

则品种一回售部分债券的付息日为2016年至2018年每年的11月19日，品种二回售部分债券的付息日为2016年至2020年每年的11月19日。（如遇法定节假日或休息日，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）

8、担保人及担保方式：本次债券无担保

9、信用等级：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本次债券的信用等级为AAA

第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，中银证券作为本次债券的受托管理人履行职责情况如下：

（一）中银证券于 2016 年 6 月 30 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露了《中海地产集团有限公司 2015 年公司债券受托管理事务年度报告（2015 年度）》。

（二）中银证券向发行人发送邮件，提醒发行人对是否发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条中所列示的重大事项进行自查，发行人于 2016 年 12 月在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）对变更公司董事、总经理、法定代表人的重大事项进行了公告。中银证券就发行人披露的重大事项在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了临时受托管理事务公告。

（三）中银证券于 2016 年 11 月 30 日向发行人发送邮件，建议发行人按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 38 号——公司债券年度报告的内容与格式》进行 2015 年年报的自查。

中银证券于 2016 年 11 月 30 日向发行人发送邮件，建议发行人按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 39 号——公司债券半年度报告的内容与格式》进行 2016 年半年报的自查。

上述事项不涉及债券本息兑付等实质风险，未对项目造成实质影响。中银证券将继续积极履行受托管理职责，要求发行人按照在信息披露和募集资金管理等事务上履行发行人义务，切实保障债券持有人的合法权益。

第三章 发行人 2016 年度经营和财务状况

一、发行人基本信息

公司法定中文名称：中海地产集团有限公司

公司法定英文名称：CHINA OVERSEAS PROPERTY GROUP CO., LTD

法定代表人：肖肖

注册资本：200亿元人民币

实收资本：200亿元人民币

成立日期：1988年9月8日

注册地址：深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼

办公地址：深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼

邮政编码：518048

信息披露事务负责人：范钊

互联网网址：<http://www.coli688.com/>

公司电话：0755-82826697

公司传真：0755-82950333

经营范围：对外资向内地各省市投资的建设项目进行承包，承担项目组织和施工管理业务，通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务。

二、发行人2016年度经营情况

2016年，发行人实现营业收入62,585,899.62千元，较2015年下降14.18%；归属于母公司所有者的净利润8,914,359.10千元，较2015年减少35.63%；经营活动产生的现金流量净额21,547,656.41千元，较上年同比增加约23,004,098.46千元。

三、发行人2016年度财务状况

根据发行人2016年年度报告，其主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
资产总计	212,019,626,393.08	191,588,278,912.64
负债合计	128,457,872,928.41	127,382,639,112.15
归属于母公司所有者权益合计	81,101,778,054.88	60,962,815,616.19
所有者权益合计	83,561,753,464.67	64,205,639,800.49

2、合并利润表主要数据

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	62,585,899,619.28	72,929,530,471.64
营业成本	45,244,061,758.60	47,468,954,286.99
营业利润	12,115,972,051.82	18,724,673,855.18
利润总额	12,187,278,372.25	18,732,947,296.38
净利润	9,034,541,466.74	14,391,202,749.41
归属于母公司所有者的净利润	8,914,359,098.67	13,848,990,014.45

3、合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	21,547,656,413.78	-1,456,442,054.89
投资活动产生的现金流量净额	-2,338,064,298.26	333,234,888.83
筹资活动产生的现金流量净额	11,651,564,166.75	5,954,190,255.56
现金及现金等价物净增加额	30,861,161,242.77	4,830,953,856.66
期末现金及现金等价物余额	60,171,172,424.32	29,310,011,181.55

第四章 募集资金使用及专项账户运作情况

中海地产集团有限公司 2015 年公司债券共募集资金 80.00 亿元。根据募集说明书公开披露，该次债券募集资金拟全部用于偿还银行贷款和补充流动资金。截至 2016 年末，债券募集资金已按约定用途使用，余额为 1,078,876.12 元。专项账户无异常运作情况。

第五章 偿债保障措施执行情况

一、偿债保障措施执行情况

（一）制定《债券持有人会议规则》

执行情况：发行人已制定《债券持有人会议规则》，并将此作为项目申报的要件之一。该文件约定了本次债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）聘请债券受托管理人

执行情况：发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定聘请了中银证券作为债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》，由中银证券代表债券持有人对公司的相关情况进行监督。发行人能够按照该协议的要求履行受托管理期间的相关义务，中银证券的履职情况请见上文“第二章 受托管理人履行职责情况”。

（三）设立专门的偿付工作小组

执行情况：偿付工作小组以负责偿付的专员为核心，全面负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（四）严格的信息披露

执行情况：发行人在债券存续期内，严格按照相关规定进行信息披露工作，对存续期内的重大事项临时公告、公司债券年度报告、公司债券半年度报告、付息等公告均按要求披露。

（五）募集资金专款专用

执行情况：发行人根据董事会决议、募集说明书等相关约定用途使用募集资金。

（六）发行人股东、董事会对本期债券偿债保障的相关决议

根据发行人召开的董事会会议审议通过的关于本次债券发行的有关决议，在

出现预计不能按期偿付本次债券本息或者到期未能按期偿付本次债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

执行情况：发行人未出现预计不能按期偿付本次债券本息的情形，因此上述承诺措施未执行。

二、发行人偿债资金来源有效保障

（一）公司偿债资金主要来源于公司日常经营所产生的收益。2016 年，公司实现营业收入 625.86 亿元，净利润 90.35 亿元，归属于母公司所有者的净利润 89.14 亿元。公司具有较强的持续盈利能力，有效保证本次债券按期兑付。

（二）银行授信情况

2016年末，公司获得银行授信金额合计518.00亿元，尚有452.47亿元额度未使用，授信额度充足。

三、内外部增信机制及偿债保障措施变化情况

报告期内，公司内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

四、发行人在募集说明书中约定的其它义务的执行情况

发行人在募集说明书中未约定其它义务。

第六章 债券持有人会议召开的情况

截至 2016 年末，未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 本次债券付息情况

中海地产集团有限公司2015年公司债券已于2016年11月21日（因2016年11月19日为休息日，顺延至其后的第1个工作日）按时支付本期债券从2015年11月19日至2016年11月18日期间的利息。

第八章 本次债券跟踪评级情况

在本次债券的存续期内，联合信用评级有限公司每年将出具一次正式的定期跟踪评级报告。

根据联合信用评级有限公司于2016年5月30日出具的信用评级报告（联合评字[2016]465号），“15中海01”、“15中海02”债项信用等级为AAA级，公司主体信用等级为AAA级，评级展望为稳定。

预计最新跟踪评级报告将于2017年6月30日之前披露，提醒投资者关注。

第九章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

截至 2016 年末，发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人未发生变动。

第十章 其他事项

一、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2016 年末，发行人无重大诉讼、仲裁事项。

二、相关当事人

2016 年度，本次公司债券的受托管理人、资信评级机构均未发生变动。

三、重大事项披露情况

根据《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条，报告期内，公司重大事项情况如下所示：

序号	重大事项	有/无
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	无
2	债券信用评级发生变化	无
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	无
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	无
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	无
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	无
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	无
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚	无
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	无
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	无
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	无
13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	无

四、其他相关事项

1、公司注册资本自100亿元人民币增至200亿元人民币。公司于2016年2月29日完成工商变更事项。增加的注册资本100亿元人民币由公司唯一股东中国海外兴业有限公司以来源于境外的人民币现金方式出资。截至2016年3月29日止，中国海外兴业有限公司新增出资100亿元人民币已全部到账。

2、2016年12月5日，经公司股东会、董事会通过：（1）郝建民先生因工作

调整辞任本公司董事长、总经理。(2) 肖肖先生获选为本公司董事长兼总经理。

(3) 董大平先生、林晓峰先生、阚洪波先生不再担任本公司董事。公司于2016年12月5日完成工商变更。

3、2016年12月26日，经公司股东会、董事会通过：(1) 肖肖先生不再兼任本公司总经理职位。(2) 颜建国先生获委任为本公司董事兼总经理。公司于2016年12月26日完成工商变更（备案）。

(本页无正文，为《中海地产集团有限公司 2015 年公司债券受托管理事务报告
(2016 年度)》盖章页)


中银国际证券有限责任公司
2017 年 6 月 20 日