



中海地产集团有限公司

（住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼）

2018 年面向合格投资者公开发行公司债券 （第一期） 上市公告书

债券简称：18 中海 01

债券代码：112776

发行总额：35 亿元

上市时间：2018 年 11 月 9 日

上市地点：深圳证券交易所

牵头主承销商：中信证券股份有限公司

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

联席主承销商：中银国际证券股份有限公司

牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

联席主承销商：



中信建投证券
CHINA SECURITIES

（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）



中银国际证券 股份有限公司
BOC INTERNATIONAL (CHINA) CO., LTD.

（住所：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层）

签署日期：2018 年 11 月 7 日

第一节 绪言

重要提示

中海地产集团有限公司（以下简称“公司”、“发行人”或“本公司”）董事会成员已批准该上市公告书，确信其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

深圳证券交易所（以下简称“深交所”）对中海地产集团有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）上市申请及相关事项的审查，均不构成对本期债券的价值、收益及兑付作出实质性判断或任何保证。因本公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购，本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券等级为AAA。本期债券上市前，发行人最近一期末（2018年6月30日）合并报表中所有者权益合计（含少数股东权益）为1,004.60亿元，合并口径资产负债率为71.78%，母公司口径资产负债率为68.38%；发行人最近三个会计年度（2015年-2017年）实现的年均可分配利润（合并报表中归属于母公司所有者的净利润）为109.61亿元，不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行人在本期债券发行前的财务指标符合相关规定。

本期债券上市地点为深交所，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

本期债券将在深圳证券交易所的集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”）上市交易。本期债券上市前，若公司财务状况、经营业绩和信用评级等情况出现重大变化将影响本期债券双边挂牌交易。本公司承诺，若本期债券无法双边挂牌，债券持有人有权在本期债券上市前向本公司回售全部

或部分债券认购份额。本期债券上市后的流动性风险敬请投资者关注。

发行人在向深交所申请本期债券上市时，已与受托管理人就债券终止上市的后续安排签署协议，约定如果债券终止上市，发行人将委托该受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

投资者欲详细了解本期债券的偿债计划及其他保障措施、债券持有人会议、债券受托管理人以及其他重要事项等信息，请仔细阅读《中海地产集团有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》和《中海地产集团有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，投资者可到深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）查询。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

中文名称：中海集团有限公司

法定代表人：颜建国

注册资本：200 亿元人民币

成立日期：1988 年 9 月 8 日

住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

统一社会信用代码：914403006188329255

邮政编码：518048

联系人：程增辉、李昂

联系电话：0755-82826697

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总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则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。

关于公司的具体信息，请见本公司于 2018 年 10 月 16 日披露的《中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“募集说明书”）第一节。

第三节 债券发行、上市概况

一、债券全称

债券全称：中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

债券简称：18 中海 01

债券代码：112776

二、债券发行总额及票面利率

本期债券的发行总额为 35 亿元，票面利率为 4.00%

三、债券发行批准机关及文号

2018 年 8 月 14 日，本次债券经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]1328 号”文核准面向合格投资者公开发行。本次债券分期发行，本期债券为本次债券的第一期。

四、债券的发行方式及发行对象

（一）发行方式

本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人、簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

（二）发行对象

本期债券的发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

五、债券的发行日期

发行公告刊登日：2018年10月16日。

发行首日：2018年10月19日。

发行期限：2018年10月19日至2018年10月22日，共2个交易日。

网下发行期限：2018年10月19日至2018年10月22日，共2个交易日。

六、债券发行的主承销商

本期债券牵头主承销商为中信证券股份有限公司，联席主承销商为中信建投证券股份有限公司和中银国际证券股份有限公司。

七、债券面额及发行价格

本期债券面值 100 元，平价发行。

八、债券存续期限

本期债券发行期限为 6 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第 4、5、6 年存续。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 3 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日向投资者披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

投资者回售选择权：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登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司。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：自发行人向投资者披露是否调整本期债券票面利率及调整幅度之日起的 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，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。

九、债券年利率、计息方式和还本付息方式

债券票面利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定为 4.00%，在债券存续期内固定不变。

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。

支付金额：本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

起息日：本期债券的起息日为 2018 年 10 月 22 日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照深交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

计息期限（存续期间）：本期债券计息期限为 2018 年 10 月 22 日至 2024 年 10 月 21 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2018 年 10 月 22 日至 2021 年 10 月 21 日（若如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

付息日：本期债券的付息日为 2019 年至 2024 年每年的 10 月 22 日（上一个计息年 8 度的付息日）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日

为 2019 年至 2021 年间每年的 10 月 22 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照深交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年 10 月 22 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 10 月 22 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

还本付息方式及支付金额：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。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付息债权登记日收市时所持有的本期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。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证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证券登记机构的相关规定办理。

十、债券信用等级

经联合信用评级有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。中诚信证券评估有限公司出具了《中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，该评级报告将在联合评级网站（<http://www.unitedratings.com.cn>）和深交所网站（www.szse.cn）予以公布。。

十一、债券增信措施

本期债券无担保。

十二、募集资金验资情况

根据北京大成律师事务所出具的《北京大成律师事务所关于中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）符合上市条件之法律意见书》，本次发行网下认购所涉及的资金划拨符合《发行公告》的相关规定，

合法有效。截至 2018 年 10 月 22 日，发行人已收到主承销商中信证券汇入的全部募集资金。

十三、募集资金用途

本期债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务。

十四、受托管理人

中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）
北座

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、舒翔、陈天涯、黄超逸

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系电话：010-60833527

传真：010-60833504

邮政编码：100026

第四节 债券上市与托管基本情况

一、债券上市核准部门及文号

经深交所“深证上[2018]531”号文同意，本期债券将于 2018 年 11 月 9 日起在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易，本期债券简称为“18 中海 01”，证券代码为“112776”。

二、债券上市托管情况

根据登记公司提供的债券登记证明，本期债券已全部登记托管在登记公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人合并口径主要财务数据

项目	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总额（万元）	35,595,738	28,738,756	22,936,683	19,158,828
负债总额（万元）	25,549,776	19,298,476	14,234,315	12,738,264
所有者权益（万元）	10,045,962	9,440,280	8,702,369	6,420,564
归属于母公司所有者权益合计（万元）	9,561,960	9,033,969	8,304,822	6,096,282

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
营业总收入（万元）	1,548,543	5,103,452	7,298,443	7,292,953
营业成本（万元）	885,540	3,306,986	5,269,201	4,746,895
利润总额（万元）	558,687	1,465,804	1,540,481	1,873,295
净利润（万元）	435,077	1,116,570	1,155,667	1,439,120
归属于母公司所有者的净利润（万元）	388,929	1,022,286	1,106,829	1,384,899

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生现金流量净额（万元）	964,269	-4,481,551	2,273,112	-145,644
投资活动产生现金流量净额（万元）	372,088	96,206	-201,402	33,324
筹资活动产生现金流量净额（万元）	1,020,811	1,097,365	1,121,987	595,419

二、发行人合并报表口径主要财务指标

项目	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总额（万元）	35,595,738	28,738,756	22,936,683	19,158,828
负债总额（万元）	25,549,776	19,298,476	14,234,315	12,738,264
所有者权益（万元）	10,045,962	9,440,280	8,702,369	6,420,564
归属于母公司所有	9,561,960	9,033,969	8,304,822	6,096,282

者权益合计(万元)				
流动比率	1.6	1.65	1.65	1.57
速动比率	0.61	0.59	0.81	0.72
资产负债率(%)	71.78	67.15	62.06	66.49
债务资本比率(%)	34.22	29.36	19.88	20.43
项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
营业总收入(万元)	1,548,543	5,103,452	7,298,443	7,292,953
营业成本(万元)	885,540	3,306,986	5,269,201	4,746,895
利润总额(万元)	558,687	1,465,804	1,540,481	1,873,295
净利润(万元)	435,077	1,116,570	1,155,667	1,439,120
归属于母公司所有者的净利润(万元)	388,929	1,022,286	1,106,829	1,384,899
经营活动产生现金流量净额(万元)	964,269	-4,481,551	2,273,112	-145,644
投资活动产生现金流量净额(万元)	372,088	96,206	-201,402	33,324
筹资活动产生现金流量净额(万元)	1,020,811	1,097,365	1,121,987	595,419
营业毛利率(%)	30.42	35.2	27.8	34.91
平均总资产回报率(%)	-	4.32	5.49	7.84
加权平均净资产收益率(%)	-	11.6	12.3	25.66
EBITDA(亿元)	66.61	155.29	161.42	193.1
EBITDA 全部债务比	0.13	39.57	74.75	117.14
EBITDA 利息保障倍数	6.23	12.11	19.84	27.88
应收账款周转率	17.82	40.48	44.21	53.5
存货周转率	0.05	24.9	54.28	47.08

第六节 本期债券的偿付风险及对策措施

一、债券偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。本次公司债券期限较长，在本次债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、房地产市场、资本市场状况、国家相关政策等外部因素及发行人经营情况的不确定性，可能导致发行人无法从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，从而对债券持有人的利益造成一定影响。

二、偿债资金来源

公司将根据本期债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。本期债券偿债资金来源主要为发行人日常经营所产生的现金流。

本公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度营业收入（合并报表口径）分别为 729.30 亿元、729.84 亿元、510.35 亿元，归属于母公司股东的净利润分别为 138.49 亿元、110.68 亿元、102.23 亿元，营业收入和净利润均保持在较高水平。随着公司业务的不断发展，本公司营业收入和利润水平有望进一步提升，公司良好的盈利能力和未来发展前景将保障本期债券利息和本金的及时支付。

三、应急偿债保障措施

公司必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，截至 2018 年 6 月 30 日，公司合并报表流动资产为 3,230.34 亿元，流动资产具体构成如下：

项目	2018 年 6 月 30 日	
	金额（亿元）	占比
货币资金	609.69	18.87%
应收账款	8.04	0.25%
预付款项	5.25	0.16%
应收利息	3.46	0.11%
应收股利	1.67	0.05%
其他应收款	517.25	16.17%
存货	1,992.62	61.68%
一年内到期的非流动资产	10.50	0.33%
其他流动资产	81.87	2.53%

项目	2018年6月30日	
	金额（亿元）	占比
流动资产合计	3,230.34	100.00%

公司流动资产中占比较多的分别是货币资金及存货，其余分别是 609.69 亿元和 1,992.62 亿元，分别占流动资产的 18.87%和 61.68%。若未来公司出现偿债困难的情形，可以通过变现部分流动资产作为本期债券的偿付资金。公司主营业务的健康发展，也将为公司营业收入、经营利润以及经营性现金流的增长奠定良好基础，为公司偿债能力提供有力保障。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次（本期）债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）募集资金专款专用

公司将严格依照董事会决议及本募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。同时，公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作。

（二）制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人按照《公司债券发行与交易管理办法》制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定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，为保障本期公司债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（三）聘请债券受托管理人

公司按照《公司债发行与交易管理办法》聘请了本次债券的债券受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本次债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（四）设立专门的偿付工作小组

本公司指定财务资金部等相关部门的人员组成专门的偿债工作小组，全面负责本次债券利息支付、本金兑付及与之相关的工作。偿债工作小组将在每年财务预算中落实本次债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，确保债券持有人利益。

（五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：

- 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；
- 2、债券信用评级发生变化；
- 3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

5、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

6、发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

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；

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；

13、发行人拟变更募集说明书的约定；

14、发行人不能按期支付本息；

15、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

16、发行人提出债务重组方案的；

17、本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

18、发行人涉及需要说明的市场传闻；

19、发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本次债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

20、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

21、发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

（六）发行人股东、董事会对本次债券偿债保障的相关决议

经本公司于 2018 年 5 月 15 日召开的董事会审议通过以及于 2018 年 6 月 11 日股东批准，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，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。

（七）其他偿债措施

公司与国内主要银行保持良好的长期合作关系，间接融资能力较强。截至 2018 年 6 月末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 715.00 亿元，其中已使用额度为 341.72 亿元，尚有 373.28 亿元未使用。授信额度充足，若公司经营活动现金流量净额不足以偿还本次债券的到期利息或本金，公司可通过向金融机构借款筹集资金，用于偿付本次债券的本息。

五、发行人违约责任及解决措施

（一）本次债券违约的情形

以下事件构成本次债券的违约事件：

（1）发行人未能根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金；

（2）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的其他任何承诺（上述（1）违约情形除外），且经债券受托管理人书面通知，或经持有本次债券本金总额 25% 以上的债券持有人书面通知，该种违约情形持续三十个连续工作日；

（3）发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（4）在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

如果以上违约事件发生且一直持续五个连续工作日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：（1）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息及罚息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行计算的复利；或（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；或（3）债券持有人会议同意的其他措施。单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

如果发生本次债券的违约事件且一直持续，债券受托管理人应根据债券持有人会议的指示，采取任何可行的法律救济方式（包括但不限于依法申请法定机关采取财产保全措施并根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁）回收债券本金和利息，或强制发行人履行《债券受托管理协议》或本次债券项下的义务。

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

发行人承诺按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金，若发行人不能按时支付本次债券利息或本次债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本次债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本次债券的票面利率计算利息（单利）。

当发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任。

（三）争议解决方式

双方对因上述情况引起的任何争议，任一方有权向中国国际经济贸易仲裁委员会提请仲裁，适用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在北京，仲裁裁决是终局的，对发行人及投资者均具有法律约束力。

第七节 债券担保人基本情况及资信情况

本期债券无担保。

第八节 债券跟踪评级安排说明

根据监管部门和联合信用评级有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本期债券存续期内，在每年中海地产集团有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

中海地产集团有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。中海地产集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注中海地产集团有限公司的相关状况，如发现中海地产集团有限公司或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

如中海地产集团有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至中海地产集团有限公司提供相关资料。

联合评级对本期债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送中海地产集团有限公司、监管部门等。

第九节 债券受托管理人

请参见《中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》“第九节 债券受托管理人”。

第十节 债券持有人会议规则的有关情况

请参见《中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》“第八节 债券持有人会议”。

第十一节 募集资金的运用

一、本次发行公司债券募集资金数额及用途

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，公司向中国证监会申请发行不超过 70 亿元的公司债券。

本期债券最终发行规模为 35 亿元。

二、本期债券募集资金运用计划

本次发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务。募集资金拟用于偿还以下公司债务：

债券简称	债券类型	起息日期	发行期限	行权日	发行规模	票面利率
15 中海 01	公司债券	2015-11-19	3+3 年	2018-11-19	70 亿元	3.40%

注：公司将严格按照有关的制度使用募集资金，募集资金可用于置换上述债务；本次公司债券实际募集资金若不能满足上述全部债务的偿还，资金缺口由公司自筹解决。

“15 中海 01”的主要发行条款如下：

- 1、债券名称：中海地产集团有限公司 2015 年公司债券（品种一）。
- 2、债券期限：该期债券为 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。
- 3、发行规模：该期债券发行规模为 70 亿元。
- 4、债券形式：实名制记账式公司债券。
- 5、债券简称及代码：简称为“15 中海 01”，债券代码“136046”。
- 6、票面金额及发行价格：该期债券票面金额为 100 元，按面值发行。
- 7、债券票面年利率及确定方式：该期债券票面年利率为 3.40%。该期债券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。

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在该期债券存续期的第 3 年末调整该期债券后 3 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整该期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使该期债券票面利率调整选择权，则该期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整该期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在该期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的该期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

10、回售登记期：自发行人发出关于是否调整该期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有该期债券并接受上述关于是否调整该期债券票面利率及调整幅度的决定。

11、还本付息方式：该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。

12、支付金额：该期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的该期债券票面总额；该期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的该期债券票面总额×票面年利率。

13、发行首日：2015 年 11 月 19 日

14、起息日：该期债券自发行首日开始计息，该期债券计息期限内每年的 11 月 19 日为该计息年度的起息日。

15、计息期限(存续期间)：该期债券的计息期限为 2015 年 11 月 19 日至 2021 年 11 月 18 日；若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的计息期限为 2015 年 11 月 19 日至 2018 年 11 月 18 日。

16、担保情况：无担保。

17、募集资金用途：该期债券发行募集资金全部用于偿还金融机构借款及补充流动资金。

三、公司关于本期债券募集资金的承诺

公司承诺，本次发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不变更本期债券募集资金用于偿还存量债务的约定，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人于民生银行深圳分行营业部开立了募集资金专项账户。关于专项账户管理安排如下：

1、开立募集资金与偿债保障金专项账户专款专用

发行人开立募集资金与偿债保障金专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向进行募集资金的使用，确保专款专用。此外，发行人与债券受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银行公司共同监督募集资金的使用、资金划转情况。以此保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作，同时保证本期债券募集资金不转借他人。

2、募集资金与偿债保障金专项账户资金来源

（1）资金来源

本期债券的本息兑付资金主要来自发行人经营活动现金流和净利润。

（2）提取时间、频率及金额

发行人应在本期债券每次付息日前两个工作日将应付的利息资金全额划付至偿债保障金专项账户。

（3）募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

①发行人指定财务部门负责偿债保障金专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务管理部在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

②发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

（4）监督安排

①债券受托管理人和资金监管银行共同监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债保障金专项账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

②本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

（5）信息披露

债券受托管理人和资金监管银行将依据监管规定及债券受托管理协议、资金监管协议的相关规定进行信息披露安排。

五、本次债券募集资金运用对公司财务状况的影响

本期债券的实际募集资金规模为 35 亿元，全部用于偿还“15 中海 01”。由于本次债券用于偿还公司存量即将到期的公司债券，在置换之后公司整体的资产债务结构将不会发生变化。

六、募集资金监管机制及措施

发行人将对债券募集资金进行严格的使用管理，加强业务规划和内部管控，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的资金安排使用，实行专款专用，并由债券受托管理人根据《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的约定对募集资金的监管进行

持续的监督。

（一）发债募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和资金安排使用募集资金。发行人与中信银行股份有限公司签署了募集资金账户监管协议，并在中信银行深圳三诺大厦支行设立了募集资金专户，资金监管行将对募集资金的使用状况进行严格的核查监督，确保募集资金的使用符合募集说明书承诺的投向和资金安排，切实保障募集资金专款专用。

（二）发债募集资金管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。通过完善的内部管理制度和严格的规范流程，发行人将确保债券募集资金按照证监会核准的用途使用，降低偿付风险，保证本期债券持有人的合法权益。根据发行人与受托管理人签订的《中海地产集团有限公司 2018 年公司债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人应当至少提前二十个工作日掌握公司债券还本付息的资金安排，督促发行人按时履约。受托管理人应当每半年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，并至少在每年 6 月 30 日前披露上一年度受托管理事务报告。

七、前次公开发行公司债券募集资金的使用

发行人于 2015 年 11 月发行“中海地产集团有限公司 2015 年公司债券”（即“15 中海 01”及“15 中海 02”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本期债券募集说明书签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

发行人于 2016 年 8 月发行“中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债

券（第一期）”（即“16 中海 01”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本期债券募集说明书签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

第十二节 其他重要事项

一、公司对外担保情况

截至 2017 年末，公司对外担保情况如下：

发行人合并范围子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期自保证合同生效日起，至商品房承购人所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2017 年末，发行人承担阶段性担保总额为 359.30 亿元，金额较大，但符合行业现状。

发行人下属上海中建投资有限公司于 2013 年 1 月与国家开发银行股份有限公司上海市分行签订了《人民币资金贷款抵押合同》，为关联方杭州中建国博置业投资有限公司向其贷款 40 亿元的借款合同（合同编号：3100201301100000271）提供抵押担保，借款期限自 2013 年 4 月 10 日至 2020 年 4 月 9 日止。合同抵押物为上海中建投资有限公司权属物业上海市浦东新区世纪大道 1568、1588 号上海中建大厦其中 8 层（即中建大厦第 11、12、15、16、33、35、36、37 层，大厦共 32 层），抵押房产面积 19,188.26 平米，抵押物当时评估价值 10.02 亿元。截至 2017 年 12 月 31 日，该项贷款担保余额 18 亿元。

二、公司涉及的行政处罚、未决诉讼或仲裁事项

（一）行政处罚

根据发行人出具的书面说明并经主承销商、发行人律师查询公开披露的相关信息，报告期内，发行人及其合并报表范围的子公司存在少量因未办理出建设工程质量监督手续、建设工程规划许可证或施工许可证情况下提前开工、竞价售房行为受到行政处罚的情形。经核查，截至本募集说明书出具之日，上述行政处罚事项中被处罚单位均依法足额缴纳罚款、纠正了违法行为并整改完毕。

发行人及其合并报表范围的子公司在其相关各监管机构和法规的规范下均有权利和权限经营其业务，近三年及一期没有因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大行政处罚。发行人的融资行为没有因其相关业务运营情况或其他

原因受到限制。

（二）重大未决诉讼或仲裁事项

根据发行人书面确认并经主承销商、发行人律师网络检索，截至本募集说明书出具之日，发行人及其合并报表范围的子公司涉案金额为 1000 万元以上的未决诉讼仲裁情况如下：

涉案时间	案由	原告	被告	标的金额（元）
2013.11.22	建设工程合同纠纷	江苏省聚峰建设集团有限公司	济南中海地产投资有限公司	67,957,814.70
2016.5.26	商品房预售合同纠纷	沈如定	宁波中海和协置业发展有限公司	11,068,854.00

注：宁波中海和协置业发展有限公司原由中海地产集团有限公司持股 50%，公司主体已于 2016 年 12 月 30 日注销。

截至本募集说明书签署之日，上述未决案件均为发行人子公司在房地产项目开发过程中的正常业务纠纷，且案件总额占发行人最近一期经审计净资产比例较小。根据发行人出具的书面说明，并经主承销商、发行人律师适当核查，截至本募集说明书出具之日，除上述未决案件外，发行人及其合并范围内子公司报告期内不存在作为被告或许承担责任主体的标的额在 1000 万元以上的未决诉讼、仲裁。

三、资产抵押、质押和其他限制用途情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司存在所有权或使用权受限制的资产合计 9,297,746 千元。

截止 2017 年末，公司受限资产明细如下：

单位：千元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	5,248,746	预售房产监管资金、按政府规定交纳保证金等
投资性房地产	4,049,000	为关联方抵押借款质押
合计	9,297,746	-

截至 2018 年 6 月 30 日，公司存在所有权或使用权受限制的资产仍为货币资金（预售房产监管资金、按政府规定交纳保证金等）42.21 亿元和投资性房地产（为关联方抵押借款质押）42.02 亿元，合计 84.23 亿元。

四、其他或有事项

除上述情况外，截至目前，公司无其他应披露的或有事项。

第十三节 本期债券发行的有关机构

一、发行人：中海地产集团有限公司

住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
法定代表人：颜建国
联系人：程增辉、李昂
联系地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
联系电话：0755-82826697
传真：0755-82950333
邮政编码：518048

二、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
法定代表人：张佑君
项目负责人：王宏峰、舒翔
项目组成员：陈天涯、黄超逸
联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
联系电话：010-60833527
传真：010-60833504
邮政编码：100026

三、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
法定代表人：王常青
项目负责人：许可
项目组成员：潘学超、樊瀚元、洪浩

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层
联系电话：010-65608310
传真：010-65608445
邮政编码：100010

四、联席主承销商：中银国际证券股份有限公司

注册地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层
法定代表人：宁敏
项目负责人：康乐、张华庭
项目组成员：何柳、张超磊
联系地址：北京市西城区西单北大街 110 号 7 层
联系电话：010-66229000
传真：010-66578961
邮政编码：100032

五、发行人律师：北京大成律师事务所

联系人：徐文萍、项武君、陈运娜
联系地址：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层
联系电话：010-58137627
传真：010-58137722

六、会计师事务所：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：顾仁荣
签字注册会计师：邢向宗、郑明艳
联系地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层
电话：010-88095588
传真：010-88091199

七、资信评级机构：联合信用评级有限公司

联系人：王璐
联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层
联系电话：010-85171271-8061
传真：010-85679228

八、募集资金专项账户开户银行

开户银行：中国民生银行深圳分行营业部
账户户名：中海地产集团有限公司
收款账号：630452134
大额支付号：305584018019

九、簿管理人收款银行：中信银行北京瑞城中心支行

账户名称：中信证券股份有限公司
开户银行：中信银行北京瑞城中心支行
银行账户：7116810187000000121
现代化支付系统号：302100011681

十、申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：广东省深圳市福田区深南大道 2012 号
负责人：王建军
电话：0755-82083333
传真：0755-82083275

邮政编码：518000

十一、公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：广东省深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：周宁

电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

邮政编码：518000

第十四节 备查文件

一、备查文件内容

（一）发行人2015年、2016年及2017年的经审计财务报告及2018年半年度财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）发行人律师出具的法律意见书；

（四）资信评级机构出具的资信评级报告；

（五）中海地产集团有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则；

（六）中海地产集团有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议；

（七）中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查文件查阅时间、地点

自本募集说明书公告之日起，投资者可以至本公司、主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或登录深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）查阅本募集说明书及摘要。

（一）查阅时间

本次债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

（二）查阅地点

发行人：中海地产集团有限公司

办公地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦 12 楼

联系人：程增辉、李昂

电话：0755-82826697

传真：0755-82950333

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、舒翔、陈天涯、黄超逸

电话：010-60833527

传真：010-60833504

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系人：潘学超、樊瀚元、洪浩

联系电话：010-65608310

传真：010-65608445

联席主承销商：中银国际证券股份有限公司

办公地址：北京市西城区西单北大街 110 号 7 层

联系人：康乐、张华庭、何柳、张超磊

联系电话：010-66229000

传真：010-66578961

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、
律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）上市公告书》之盖章页）



2018 年 11 月 7 日

（本页无正文，为《中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）上市公告书》之盖章页）



中信证券股份有限公司

2018 年 11 月 7 日

（本页无正文，为《中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）上市公告书》之盖章页）



（本页无正文，为《中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）上市公告书》之盖章页）

