

债券简称：16 中海 01
债券简称：18 中海 01
债券简称：19 中海 01
债券简称：19 中海 02

债券代码：136646.SH
债券代码：112776.SZ
债券代码：112845.SZ
债券代码：112846.SZ

中海地产集团有限公司公司债券
受托管理事务报告
(2018 年度)

发行人

中海地产集团有限公司



(广东省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

中信证券股份有限公司



(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)

二〇一九年六月

声 明

中信证券股份有限公司（“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《中海地产集团有限公司 2018 年年度报告》等相关公开信息披露文件、中海地产集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）提供的证明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中信证券所作的承诺或声明。

目 录

第一章	公司债券概况.....	3
第二章	债券受托管理人履职情况.....	16
第三章	发行人 2018 年度经营及财务状况.....	18
第四章	发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况.....	24
第五章	公司债券本息偿付情况.....	26
第六章	发行人偿债意愿和能力分析.....	28
第七章	公司债券增信机制、偿债保障措施的重大变化及执行情况.....	29
第八章	债券持有人会议召开情况.....	30
第九章	公司债券的信用评级情况.....	31
第十章	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	32
第十一章	其他事项.....	33

第一章 公司债券概况

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、核准文件和核准规模

经中国证监会于 2016 年 7 月 29 日签发的“证监许可[2016]1720 号”文核准，公司获准向合格投资人公开发行面值总额不超过 60 亿元的公司债券。2016 年 8 月 19 日至 23 日，公司成功发行了中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期），发行规模 60 亿元。

经中国证监会（证监许可[2018]1328 号文）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 70 亿元（含 70 亿元）的公司债券。2018 年 10 月 18 日至 22 日，公司成功发行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），发行规模 35 亿元。2019 年 1 月 22 日至 24 日，公司成功发行了中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），发行总规模 35 亿元，其中品种一发行规模 20 亿元，品种二发行规模 15 亿元。

三、公司债券的主要条款

（一）16 中海 01 的主要条款

- 1、债券名称：中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）
- 2、发行规模：本次债券发行总规模人民币 60 亿元。
- 3、债券期限：本期债券为 10 年期，附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 4、债券利率及其确定方式：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，在债券存续期内固定不变。本期债券票面利率在其存续期前 5 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，

则未被回售部分在其存续期后年票面利率为前 5 年票面利率加调整基点，在其存续期后 5 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 5 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

5、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 5 年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第 5 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 5 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 5 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 6、7、8、9、10 年存续。

6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 5 年末调整后 5 年的票面利率；发行人将于第 5 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本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、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，投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券的第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。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 3 个交易日内，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的本期债券份额将被冻结交易；回售申报期内不进行申报的，则被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。

8、债券票面金额：本次债券票面金额为 100 元。

9、发行价格：本次债券按面值平价发行。

10、债券形式：本期债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。本期发行公司债券不向发行人股东优先配售。

11、起息日：本期债券的起息日为 2016 年 8 月 23 日。

12、付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上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。

13、付息日期：本期债券的付息日为 2017 年至 2026 年每年的 8 月 23 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）；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 23 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）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 23 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）。

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

15、兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 8 月 23 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）；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2021 年 8 月 23 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）；若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 8 月 23 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）。

16、计息期限：计息期限为 2016 年 8 月 23 日至 2026 年 8 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）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的计息期限为 2016 年 8 月 23 日至 2021 年 8 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)；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2016 年 8 月 23 日至 2021 年 8 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）。

17、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。本次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次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

18、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。

19、担保情况：本次债券无担保。

20、信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

21、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担任本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

22、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。网下申购由发行人与簿记管理人根据询价簿记情况进行配售。

23、配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

24、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。本期债券发行

最终认购不足部分全部由主承销商余额包销，主承销商应足额划付承担余额包销责任对应的募集款项。

25、上市交易场所：上海证券交易所。

26、新质押式回购：发行人主体信用等级为AAA，本次债券信用等级为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需有关部门最终批复，具体折算率等事宜将按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

27、募集资金用途：公司拟将本期债券募集资金全部用于补充流动资金。

28、上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上证所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。经监管部门批准，本期债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

（二）18 中海 01 的主要条款

1、债券名称：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），简称“18 中海 01”。

2、发行规模：本期债券发行规模为 35 亿元。

3、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。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

5、债券品种和期限：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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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，在债券存续期内固定不变。

11、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。

12、发行方式、发行对象与配售规则：本期债券向合格投资者公开发行，具体发行方式、发行对象和配售规则安排请参见发行公告。

13、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。

14、发行首日：2018 年 10 月 19 日。

15、起息日：本期债券的起息日为 2018 年 10 月 22 日。

16、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。

17、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）。

18、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）。

19、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。

20、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）。

21、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。

22、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。

23、担保情况：本期债券无担保。

24、募集资金专项账户：

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：630452314

大额支付号：305584018019

25、信用级别及资信评级机构：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，本期债券的信用等级为 AAA。

26、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。

27、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司、中银国际证券股份有限公司。

28、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，采取以簿记建档为基础的余额包销的方式承销。

29、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，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，本期债券质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜将按深圳证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

30、募集资金用途：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。

31、上市场所：深圳证券交易所。

（三）19 中海 01 和 19 中海 02 的主要条款

1、发行主体：中海地产集团有限公司。

2、债券名称：中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），品种一简称“19 中海 01”，品种二简称“19 中海 02”。

3、发行规模：本期债券分为两个品种，发行总规模为人民币 35 亿元，其中

品种一发行规模 20 亿元，品种二发行规模 15 亿元。

4、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。

5、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

6、债券品种和期限：本期债券分为两个品种，品种一发行期限为 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；品种二发行期限为 7 年，附第 5 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。

7、发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 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，本期债券品种一将被视为第 3 年末全部到期，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品种一。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品种一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，则本期债券品种一将继续在第 4、5、6 年存续。

8、发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第 5 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，本期债券品种二将被视为第 5 年末全部到期，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品种二。所赎回的本金加第 5 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品种二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，则本期债券品种二将继续在第 6、7 年存续。

9、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品种一存

续期的第3年末调整本期债券品种一后3年的票面利率。发行人将于本期债券品种一第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品种一票面利率以及调整幅度的公告。发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第5年末调整本期债券品种二后2年的票面利率。发行人将于本期债券品种二第5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品种二票面利率以及调整幅度的公告。

10、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。

11、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。

12、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，在债券存续期内固定不变。

13、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。

14、发行方式、发行对象与配售规则：本期债券向合格投资者公开发行，具体发行方式、发行对象和配售规则安排请参见发行公告。

15、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。

16、发行首日：2019年1月23日。

17、起息日：本期债券的起息日为2019年1月24日。

18、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。

19、计息期限(存续期间)：

本期债券品种一计息期限为 2019 年 1 月 24 日至 2025 年 1 月 23 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的计息期限为 2019 年 1 月 24 日至 2022 年 1 月 23 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 1 月 24 日至 2022 年 1 月 23 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。）

品种二计息期限为 2019 年 1 月 24 日至 2026 年 1 月 23 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的计息期限为 2019 年 1 月 24 日至 2024 年 1 月 23 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 1 月 24 日至 2024 年 1 月 23 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。）

20、付息日：

本期债券品种一的付息日为 2020 年至 2025 年每年的 1 月 24 日为上一个计息年度的付息日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的付息日为 2020 年至 2022 年间每年的 1 月 24 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 2020 年至 2022 年间每年的 1 月 24 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。）

本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 1 月 24 日为上一个计息年度的付息日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2024 年间每年的 1 月 24 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 2020 年至 2024 年间每年的 1 月 24 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。）

21、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。

22、兑付日：

本期债券品种一的兑付日为 2025 年 1 月 24 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的兑付日为 2022 年 1 月 24 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 2022 年 1 月 24 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。）

本期债券品种二的兑付日为 2026 年 1 月 24 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的兑付日为 2024 年 1 月 24 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 2024 年 1 月 24 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。）

23、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。

24、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。

25、担保情况：本期债券无担保。

26、募集资金专项账户：

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行营业部

账户户名：中海地产集团有限公司

收款账号：44250100003400003347

大额支付号：105584000021

27、信用级别及资信评级机构：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，本期债券的信用等级为 AAA。

28、牵头主承销商、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

29、簿记管理人：中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司。

30、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司、中银国际证券股份有限公司。

31、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，采取以簿记建档为基础的余额包销的方式承销。

32、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，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，本期债券质押式回购具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

33、募集资金用途：本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟全部用于支付发行人对股东中海发展的其他应付款项，同时由中海发展授权发行人将此笔募集资金划转给全资子公司中信房地产集团有限公司，以偿还其到期的公司债。

34、上市场所：深圳证券交易所。

第二章 债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》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。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、持续关注增信措施

本次债券无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人本期债券募集资金实际用途与核准用途一致。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职，于2018年6月28日公告了《中海地产集团有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）债券受托管理人报告（2017年度）》。

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，发行人未召开持有人会议。

五、督促履约

报告期内，本公司已督促 16 中海 01 按期足额付息，18 中海 01、19 中海 01 和 19 中海 02 无兑付兑息事项，本公司将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三章 发行人 2018 年度经营及财务状况

一、公司主要业务和经营状况简介

(一) 主要经营业务

公司从事的主要业务	房地产项目开发与经营、建筑施工
主要产品及其用途	主要产品包括各类住宅及商用物业，能够满足购买者居住、投资、办公、经营等多方面需求
经营模式	小总部、大区域、属地化管理、专业化运营
所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位	房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的重要支柱。在我国经济步入由高速增长转为中高速增长的“新常态”时期，经济增长方式从传统的依赖劳动力和资本投入的粗放式增长，转向改革创新、产业优化升级的增长方式。2018 年，房地产政策调控面临的宏观经济环境更加复杂。在金融财政政策定向“宽松”的同时，房地产调控政策仍然“从紧”。2018 年 3 月，两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控。地方延续 2016、2017 年因城施策的调控风格，在需求端继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求。在供给端则发力住房供给结构调整，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居住房，增加有效供给比重。 三十多年来，中海发展以“过程精品、楼楼精品”为开发理念，公司研发推出五代住宅精品，累计开发项目超过 600 个，完成开发建造面积超过 1.5 亿平方米。公司旗下项目累计荣获“詹天佑大奖—优秀住宅小区奖”累计达 58 项（金奖 35 项、单项奖 23 项），中国建筑工程“鲁班奖”7 项，国际地产奖（InternationalPropertyAwards）18 项。公司连续 14 年入选“中国蓝筹地产”企业，连续 14 年当选“中国房地产行业领导品牌”。2018 年，中海发展品牌价值达 722.56 亿元人民币，位居房地产行业第一。公司荣获观点地产新媒体颁发的“2019 年中国房地产上市企业 30 强第一名”，亦荣获 2018 中国房地产卓越 100 榜 TOP10 等荣誉。
报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响	无

2018 年，发行人分业务板块的营业收入、营业成本构成情况如下：

项目	2018 年			2017 年		
	收入	成本	收入占比	收入	成本	收入占比
主营业务						
房产开发	390.44	220.69	95.75%	490.43	327.33	97.93%
物业出租	10.58	1.33	2.59%	9.18	2.03	1.83%

项目	2018 年			2017 年		
	收入	成本	收入占比	收入	成本	收入占比
承包工程	6.74	6.29	1.65%	1.21	0.78	0.24%
主营业务小计	407.76	228.31	100.00%	500.82	330.14	100.00%
其他业务						
其他业务	3.12	1.12	100.00%	4.11	0.56	100.00%
其他业务小计	3.12	1.12	100.00%	4.11	0.56	100.00%
合计	410.88	229.42	100.00%	504.92	330.70	100.00%

（二）非主营业务导致利润重大变化的说明

报告期内，发行人不存在非主营业务导致利润重大变化的情况。

（三）投资情况

2018 年，发行人新增投资情况：

单位：平方米、人民币亿元

编号	收购日期	城市	开发项目名称	权益	土地面积	总楼面面积	土地出让金
1	1 月	杭州	滨江区项目	100%	22,935.00	89,276.00	22.13
2	1 月	北京	昌平区项目	100%	175,115.00	489,691.00	54.50
3	1 月	广州	南沙区项目	100%	78,951.00	233,512.00	18.24
4	2 月	深圳	坪山区项目	100%	19,194.68	124,300.00	12.55
5	2 月	北京	大兴区项目	100%	74,464.00	205,538.00	32.75
6	2 月	昆明	五华区项目	60%	102,719.82	515,348.00	14.77
7	2 月	沈阳	浑南区项目	100%	179,941.83	450,439.00	17.44
8	2 月	广州	番禺区项目	14.28%	76,285.00	365,628.00	4.74
9	2 月	重庆	巴南区项目	51%	89,257.00	299,427.00	3.67
10	2 月	武汉	江岸区项目	51%	21,774.00	129,571.00	5.51
11	3 月	长沙	雨花区项目	100%	70,673.90	343,263.00	11.17
12	3 月	青岛	高新区项目	100%	85,732.50	231,555.00	8.72
13	4 月	北京	大兴区项目	33%	31,049.00	128,364.00	4.83
14	4 月	昆明	巫家坝项目	100%	116,803.38	584,063.47	28.50
15	5 月	乌鲁木齐	高新区项目	100%	16,644.61	76,253.14	3.32
16	6 月	福州	闽侯县项目	100%	30,043.00	112,383.00	7.88
17	6 月	天津	红桥区项目/孟春里	25%	52,482.60	241,900.00	8.80
18	6 月	长春	北湖科技开发区项目	100%	172,207.00	571,692.00	20.29
19	6 月	济南	高新区项目#2	33%	215,377.00	473,888.00	8.18
20	7 月	南昌	新建区项目	100%	64,307.00	105,704.00	4.91
21	7 月	杭州	西湖区项目	100%	39,344.00	134,241.00	33.39
22	7 月	南昌	赣江新区项目	100%	111,477.00	282,468.00	12.04

编号	收购日期	城市	开发项目名称	权益	土地面积	总楼面面积	土地出让金
23	7 月	宁波	鄞州区项目	100%	37,266.00	106,925.00	7.69
24	8 月	南京	江北新区项目	100%	149,465.00	456,686.00	56.40
25	8 月	北京	大兴区项目#3	100%	39,735.00	145,140.00	17.27
26	8 月	哈尔滨	松北区项目	100%	63,157.47	128,676.00	6.85
27	9 月	济南	历城区项目	100%	70,211.00	307,429.00	9.79
28	9 月	哈尔滨	群力区项目	100%	48,396.20	158,198.00	7.52
29	9 月	北京	朝阳区崔各庄项目	100%	74,980.00	143,113.00	29.10
30	9 月	长春	北湖科技开发区项目 2#	100%	199,999.00	530,355.00	15.72
31	9 月	鄂州	葛店开发区项目	50%	123,756.30	426,949.00	9.28
32	10 月	上海	普陀红旗村 A11A-01 项目	70%	14,904.10	55,260.00	13.57
33	10 月	上海	普陀红旗村 A06-04 项目	70%	23,391.80	116,371.00	26.18
34	10 月	上海	普陀红旗村 A07A-04 项目	70%	23,122.10	85,305.00	20.51
35	10 月	上海	普陀红旗村 F04-05 项目	70%	8,579.70	97,158.00	5.53
36	10 月	哈尔滨	道里区群力西项目	100%	47,078.90	154,198.00	6.20
37	10 月	武汉	江岸区项目	99%	17,925.00	146,509.00	13.70
38	10 月	北京	石景山区项目	80%	61,128.00	246,064.00	38.67
39	11 月	青岛	市北区海岸路项目	100%	42,474.30	181,151.00	9.96
40	11 月	广州	增城区荔城街 62 地块	25%	133,319.08	595,713.00	12.49
41	11 月	广州	增城区荔城街 82 地块	20%	85,336.00	380,331.00	6.44
42	11 月	福州	福州市晋安区浦下村	50%	35,195.00	137,226.00	5.44
43	12 月	大连	大连高新园育马场地块	100%	67,485.80	179,540.00	16.02
44	12 月	烟台	烟台芝罘区项目	100%	29,750.80	52,768.00	2.64
45	12 月	青岛	高新区金茂资产包 A 包	18%	317,762.00	1,160,118.00	3.86
46	12 月	青岛	高新区金茂资产包 C 包	18%	292,876.00	1,216,688.00	4.08
47	12 月	成都	天府新区麓湖项目	100%	64,206.30	182,195.00	14.54

编号	收购日期	城市	开发项目名称	权益	土地面积	总楼面面积	土地出让金
48	12 月	长春	净月区项目	100%	132,563.00	310,679.00	13.12
合计					4,050,842.17	13,889,249.61	710.90

发行人本年度无新增重大投资。

（四）与主要客户业务往来是否存在严重违约情况

报告期内，发行人不存在与主要客户业务往来是否存在严重违约情况。

（五）非经营性往来占款或资金拆借情况等

报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借合计 301.90 亿元，占合并口径净资产 28.21 %。

二、发行人 2018 年度财务情况

（一）最近两年主要会计数据

单位：亿元币种：人民币

项目	本期末/本期	上年末/上年同期	变动比例（%）
总资产	3,922.64	2,873.88	36.49
总负债	2,852.29	1,929.85	47.80
净资产	1,070.35	944.03	13.38
归属母公司股东的净资产	1,016.19	903.40	12.49
资产负债率（%）	72.71	67.15	8.28
流动比率	1.55	1.65	-6.06
速动比率	0.51	0.59	-13.56
期末现金及现金等价物余额	430.40	331.76	29.73
营业收入	410.88	504.92	-18.62
营业成本	229.42	330.70	-30.63
利润总额	148.22	146.58	1.12
净利润	112.62	111.66	0.86
扣除非经常性损益后净利润	99.67	99.42	0.25
归属母公司股东的净利润	101.01	102.23	-1.19
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	152.44	155.16	-1.75
EBITDA 利息倍数	6.49	12.10	-27.64
经营活动产生的现金流净额	-73.65	-448.16	-83.57
投资活动产生的现金流净额	50.07	9.62	420.48
筹资活动产生的现金流净额	122.22	109.74	11.37

项目	本期末/本期	上年末/上年同期	变动比例（%）
应收账款周转率	53.40	40.48	31.92
存货周转率	0.14	0.28	-50.00
贷款偿还率（%）	100%	100%	0.00
利息偿付率（%）	100%	100%	0.00

截至 2018 年末，发行人总资产相较上年末余额变动超过 30%，主要原因是报告期内公司新增投资同比增加，导致存货同比增加 45.1%；

截至 2018 年末，发行人总负债余额相较上年末余额变动超过 30%，主要原因是报告期内公司销售回款同比增加 79.2%；

2018 年，发行人营业成本发生额相较上年同期发生额变动超过 30%，主要原因是部分商品房项目尚未达到结利状态，导致其本期成本同比减少；

2018 年，发行人经营活动产生的现金流净额发生额相较上年同期发生额变动超过 30%，主要原因是报告期内销售回款同比增加 24%，支付保证金等同比减少 42.59%；

2018 年，发行人投资活动产生的现金流净额发生额相较上年同期发生额变动超过 30%，主要原因是报告期内收到投资收益同比增加 163.23%，收回委贷同比增加 64.18%；

2018 年，发行人应收账款周转率相较上年同期变动超过 30%，主要原因是报告期内公司收回第三方应收账款；

2018 年，发行人存货周转率相较上年同期变动超过 30%，主要原因是报告期内营业总成本同比减少；

2018 年，发行人利息保障倍数相较上年同期变动超过 30%，主要原因是报告期内公司借款同比增加，导致利息支出同比增加；

2018 年，发行人现金利息保障倍数相较上年同期变动超过 30%，主要原因是报告期内经营现金流量净额较上期增加 374.5 亿；

2018 年，发行人 EBITDA 利息倍数相较上年同期变动超过 30%，主要原因是报告期内公司借款同比增加，导致利息支出同比增加。

（二）资产受限情况

截至 2018 年末，资产权利受限情况

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	87.91 亿元	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	42.02 亿元	为关联方抵押借款质押
合计	129.93 亿元	-

（三）对外担保情况

发行人 2018 年对外担保的增减变动情况：比 2017 年末对外担保余额增加 36.95 亿元。

第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况

一、公司债券募集资金情况

(1) 16 中海 01

2016 年 8 月，发行人成功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），发行规模 60 亿元，发行期限 10 年，附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人与中信银行股份有限公司深圳分行签署了募集资金账户监管协议，并在其下属支行深圳三诺大厦支行设立了募集资金专户。截至 2018 年 12 月 31 日，本期债券用于补充流动资金 60 亿，募集资金专项账户余额为 0 万元。发行人实行资金集中管理制度，募集资金由发行人用于资金归集的其他同名一般银行账户资金归集后，最终用于补充流动资金，本期债券募集资金使用与募集说明书承诺的用途和使用计划一致。

关于募集资金使用履行的内部审批流程：发行人依照资金管理制度严格执行，均由总部有关部门或子公司向总部财务资金部上报债券募集资金用款计划，经财务部门审核后，符合债券募集资金使用条件的，由财务资金分管领导终审进行资金调拨，募集资金调拨到位后，逐级由总部或子公司所涉用款部门负责人、财务负责人、总经理签字后予以付款。

(2) 18 中海 01

2018 年 10 月，发行人成功发行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），发行规模 35 亿元，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。

发行人与中国民生银行深圳分行签署了募集资金账户监管协议，并在中国民生银行深圳分行营业部设立了募集资金专户。截至 2018 年 12 月 31 日，本期债券 35 亿用于偿还“15 中海 01”回售部分本金，募集资金专项账户余额为 0 万元。

关于募集资金使用履行的内部审批流程：发行人依照资金管理制度严格执行，均由总部有关部门或子公司向总部财务资金部上报债券募集资金用款计划，经财

务部门审核后，符合债券募集资金使用条件的，由财务资金分管领导终审进行资金调拨，募集资金调拨到位后，逐级由总部或子公司所涉用款部门负责人、财务负责人、总经理签字后予以付款。

(3) 19 中海 01 和 19 中海 02

2019 年 1 月，发行人成功发行了中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），发行总规模 35 亿元，其中品种一发行规模 20 亿元，品种二发行规模 15 亿元。品种一发行期限为 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；品种二发行期限为 7 年，附第 5 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。

本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟全部用于支付发行人对股东中海发展的其他应付款项，同时由中海发展授权发行人将此笔募集资金划转给全资子公司中信房地产集团有限公司，以偿还其到期的公司债。

二、公司债券募集资金实际使用情况

截至 2018 年 12 月 31 日，16 中海 01 和 18 中海 01 债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。

三、募集资金专项账户运作情况

报告期内，本次债券募集资金的存储及使用程序均按照与主承销商、存放募集资金的托管银行签订的《募集资金专户存储三方监协议》执行，募集资金账户运作规范。

第五章 公司债券本息偿付情况

一、16 中海 01

16 中海 01 的付息日为 2017 年至 2026 年每年的 8 月 23 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）；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 23 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）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 23 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）。

2017 年 8 月 23 日，发行人向债券持有人支付了自 2016 年 8 月 23 日至 2017 年 8 月 22 日期间的利息，共计 186,000,000 元（具体内容详见公司于 2017 年 8 月 16 日在上海证券交易所网站披露的《中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）2017 年付息公告》）。

2018 年 8 月 23 日，发行人向债券持有人支付了自 2017 年 8 月 23 日至 2018 年 8 月 22 日期间的利息，共计 186,000,000 元（具体内容详见公司于 2018 年 8 月 15 日在上海证券交易所网站披露的《中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）2018 年付息公告》）。

二、18 中海 01

18 中海 01 的付息日为 2019 年至 2024 年每年的 10 月 22 日（上一个计息年度的付息日）。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）。

18 中海 01 尚未到付息日期。

三、19 中海 01 和 19 中海 02

19 中海 01 的付息日为 2020 年至 2025 年每年的 1 月 24 日为上一个计息年度的付息日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的付息日为 2020 年

至 2022 年间每年的 1 月 24 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 2020 年至 2022 年间每年的 1 月 24 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。）

19 中海 02 的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 1 月 24 日为上一个计息年度的付息日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2024 年间每年的 1 月 24 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 2020 年至 2024 年间每年的 1 月 24 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。）

19 中海 01 和 19 中海 02 均未到付息日期。

第六章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人已于 2018 年 8 月 23 日足额支付 16 中海 01 的当期利息，18 中海 01、19 中海 01 和 19 中海 02 无兑付兑息事项，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2018 年 12 月 31 日 /2018 年	2017 年 12 月 31 日 /2017 年
资产负债率（%）	72.71	67.15
流动比率	1.55	1.65
速动比率	0.51	0.59
EBITDA 利息倍数	6.49	12.10

从短期指标来看，最近两年末，发行人流动比率分别为 1.65 和 1.55，速动比率分别为 0.59 和 0.51，由于发行人的行业属性导致存货规模较大，速动比率偏低。总体来看，发行人短期偿债能力较为稳定。

从长期指标来看，最近两年末，公司资产负债率分别为 67.15%和 72.71%，资产负债率水平较为平稳。总体而言，公司具有一定的长期偿债能力。

从 EBITDA 利息倍数来看，最近两年，EBITDA 利息倍数分别为 12.10 和 6.49，发行人利息偿付能力较强。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第七章 公司债券增信机制、偿债保障措施的重大变化及执行情况

一、增信机制及变动情况

16 中海 01、18 中海 01、19 中海 01 和 19 中海 02 均无担保。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八章 债券持有人会议召开情况

2018 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。

第九章 公司债券的信用评级情况

16 中海 01、18 中海 01、19 中海 01 和 19 中海 02 的信用评级机构均为联合信用评级有限公司。

联合信用评级有限公司于 2016 年 7 月 1 日完成了对 16 中海 01 的初次评级。根据《中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）信用评级分析报告》，经联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

联合信用评级有限公司于 2018 年 9 月 7 日完成了对 18 中海 01 的初次评级。根据《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）》，经联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

联合信用评级有限公司于 2018 年 12 月 27 日完成了对 19 中海 01 的初次评级。根据《中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）》，经联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

根据监管部门和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每年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。

根据联合评级于 2017 年 6 月 20 日出具《中海地产集团有限公司公司债券 2017 年跟踪评级公告》，经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“16 中海 01”的信用等级为 AAA。

根据联合评级于 2018 年 6 月 21 日出具《中海地产集团有限公司公司债券 2018 年跟踪评级》，经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“16 中海 01”的信用等级为 AAA。

最新一期跟踪评级报告预计于 2019 年 6 月 30 日前披露至证券交易所网站。

第十章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十一章 其他事项

一、报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

报告期内，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

二、报告期内公司破产重整事项

报告期内，发行人不存在破产重整事项。

三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，16 中海 01、18 中海 01、19 中海 01 和 19 中海 02 均不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员无涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

五、报告期内其他重大事项

报告期内，发行人发生其他重大事项如下：

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	无

序号	重大事项	有/无
	员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	
13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	无

（以下无正文）

(本页无正文,为《中海地产集团有限公司公司债券受托管理事务报告(2018年度)》之盖章页)


中信证券股份有限公司
2019 年 6月27 日