

债券简称：16 中海 01
债券简称：19 中海 02
债券简称：21 中海 01
债券简称：21 中海 02
债券简称：21 中海 03
债券简称：21 中海 04
债券简称：21 中海 05
债券简称：21 中海 06
债券简称：21 中海 07
债券简称：21 中海 08
债券简称：21 中海 09
债券简称：21 中海 10

债券代码：136646.SH
债券代码：112846.SZ
债券代码：149512.SZ
债券代码：149513.SZ
债券代码：149548.SZ
债券代码：149549.SZ
债券代码：149587.SZ
债券代码：159588.SZ
债券代码：149712.SZ
债券代码：149713.SZ
债券代码：149749.SZ
债券代码：149750.SZ

中海企业发展集团有限公司

公司债券受托管理事务报告

（2021 年度）

发行人：



（住所：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：



（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）

二〇二二年六月

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《中海企业发展集团有限公司公司债券年度报告（2021 年）》等相关公开信息披露文件、中海企业发展集团有限公司（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

声明.....	2
目录.....	3
第一节 公司债券概况.....	4
第二节 公司债券受托管理人履职情况.....	34
第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况.....	36
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	48
第五节 公司债券本息偿付情况.....	52
第六节 发行人偿债能力和意愿分析.....	55
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	56
第八节 债券持有人会议召开情况.....	57
第九节 公司债券的信用评级情况.....	58
第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	61
第十一节 其他事项.....	62

第一节 公司债券概况

一、发行人

公司名称：中海企业发展集团有限公司

类型：中央国有企业

住所：广东省深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

二、注册文件和注册规模

公司于 2016 年 8 月 19 日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）（以下简称“16 中海 01”），发行规模 60 亿元。

公司于 2019 年 1 月 24 日成功发行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）品种二，债权简称：19 中海 02，债权代码:112846，发行规模 15 亿元。

公司于 2021 年 6 月 15 日成功发行中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一债券简称：21 中海 01，债券代码：149512；品种二债券简称：21 中海 02，债券代码：149513），其中“21 中海 01”发行规模 20 亿元，“21 中海 02”发行规模 10 亿元。

公司于 2021 年 7 月 12 日成功发行中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一债券简称：21 中海 03，债券代码：149548；品种二债券简称：21 中海 04，债券代码：149549），其中“21 中海 03”发行规模 10 亿元，“21 中海 04”发行规模 20 亿元。

公司于 2021 年 8 月 9 日成功发行中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一债券简称：21 中海 05，债券代码：149587；品种二债券简称：21 中海 06，债券代码：149588），其中“21 中海 05”发行规模 5 亿元，“21 中海 06”发行规模 15 亿元。

公司于 2021 年 11 月 25 日成功发行中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种一债券简称：21 中海 07，债

券代码：149712；品种二债券简称：21 中海 08，债券代码：149713），其中“21 中海 07”发行规模 17 亿元，“21 中海 08”发行规模 12 亿元。

公司于 2021 年 12 月 20 日成功发行中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种一债券简称：21 中海 09，债券代码：149749；品种二债券简称：21 中海 10，债券代码：149750），其中“21 中海 09”发行规模 13 亿元，“21 中海 10”发行规模 8 亿元。

三、公司债券的主要条款

（一）16 中海 01

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：本期债券发行总规模人民币 60 亿元，当前余额为 19 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，6 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。

（二）19 中海 02

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）（品种二）。

3、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：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。两个品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制。由发行人与主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨权。

7、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。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 年存续。

8、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 5 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票面利率以及调整幅度的公告。

9、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。

10、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。

11、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。

12、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。

13、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。

14、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

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

16、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。

17、发行首日：2019年1月23日。

18、起息日：本期债券的起息日为2019年1月24日。

19、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。

20、计息期限(存续期间)：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。）

21、付息日：本期债券的付息日为 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。）

22、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。

23、兑付日：本期债券的兑付日为 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。）

24、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。

25、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。

26、担保情况：本期债券无担保。

27、募集资金专项账户：

1) 开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行营业部

2) 账户户名：中海地产集团有限公司

3) 收款账号：44250100003400003347

4) 大额支付号：105584000021

28、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。

29、牵头主承销商、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

30、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。

31、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。

32、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。

33、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。

34、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。

35、上市场所：深圳证券交易所。

（三）21 中海 01 和 21 中海 02

1、发行主体：中海企业发展集团有限公司。

2、债券名称：本期债券分两个品种，其中品种一债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”，债券简称为“21 中海 01”，品种二债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）”，债券简

称为“21 中海 02”。

3、发行规模：本期债券品种一发行规模为 20 亿元，品种二发行规模为 10 亿元。

4、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。

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：本期债券分两个品种，品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，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%。

7、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。

8、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。

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

10、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

11、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。

12、发行首日：2021 年 6 月 11 日。

13、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 6 月 15 日。

14、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。

15、计息期限（存续期间）：本期债券品种一的计息期限为 2021 年 6 月 15 日至 2024 年 6 月 14 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）。本期债券品种二的计息期限为 2021 年 6 月 15 日至 2026 年 6 月 14 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）。

16、付息日：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 6 月 15 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）。本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 6 月 15 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、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。

18、兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2024 年 6 月 15 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）。本期债券品种二的兑付日为 2026 年 6 月 15 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、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。

20、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。

21、担保情况：本期债券无担保。

22、募集资金专项账户：

账户一：

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司深圳文锦支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：79220078801500002315

账户二：

开户银行：兴业银行深圳分行营业部

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：337010100102057862

账户三：

开户银行：华夏银行股份有限公司深圳益田支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：10857000000360394

23、信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

24、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。

25、质押式回购安排：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，如获批准，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

26、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。

27、上市场所：深圳证券交易所。

（四）21 中海 03 和 21 中海 04

1、发行主体：中海企业发展集团有限公司。

2、债券名称：本期债券分两个品种，其中品种一债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）”，债券简称为“21 中海 03”，品种二债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）”，债券简称为“21 中海 04”。

3、发行规模：本期债券品种一发行规模为 10 亿元，品种二发行规模为 20 亿元。

4、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。

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：本期债券分两个品种，品种一期限为 4 年期，附第 2 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二期限为 4 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，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%。

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 2 年末行使本期债券品种一赎回选择权。发行人将于本期债券品种一第 2 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 2 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 2 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 3、4 年存续。发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 3 年末行使本期债券品种二赎回选择权。发行人将于本期债券品种二第 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，本期债券品种二将被视为第 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二。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 4 年存续。

8、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存续期的第 2 年末调整后 2 年的票面利率；发行人将于第 2 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信息披露媒体上发布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。若发行人未行使本期债券品种一调整票面利率选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 3 年末调整后 1 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信息披露媒体上发布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。若发行人未行使本期债券品种二调整票面利率选择权，则本期债券品种二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本期债券品种一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品种一的第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。发行人将按照深交所和证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品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期

债券品种二的第3个计息年度付息日将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人。发行人将按照深交所和证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。

11、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。本期债券品种一票面利率在其存续期前2年固定不变。如第2年末发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后2年票面利率为前2年票面利率加/减调整基点，在其存续期后2年固定不变。如发行人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2年票面利率仍维持原有票面利率不变。本期债券品种二票面利率在其存续期前3年固定不变。如第3年末发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后1年票面利率为前3年票面利率加/减调整基点，在其存续期后1年固定不变。如发行人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1年票面利率仍维持原有票面利率不变。

12、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。

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

14、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

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：2021年7月9日。

17、起息日：本期债券的起息日为2021年7月12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）：本期债券品种一的计息期限为 2021 年 7 月 12 日至 2025 年 7 月 11 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 2021 年 7 月 12 日至 2023 年 7 月 11 日。如投资者行使回售权，则本期债券品种一回售部分债券的计息期限为 2021 年 7 月 12 日至 2023 年 7 月 11 日。本期债券品种二的计息期限为 2021 年 7 月 12 日至 2025 年 7 月 11 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 2021 年 7 月 12 日至 2024 年 7 月 11 日。如投资者行使回售权，则本期债券品种二回售部分债券的计息期限为 2021 年 7 月 12 日至 2024 年 7 月 11 日。

20、付息日：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 7 月 12 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 2022 年至 2023 年每年的 7 月 12 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 2022 年至 2023 年间每年的 7 月 12 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）。本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 7 月 12 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 2022 年至 2024 年每年的 7 月 12 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 2022 年至 2024 年间每年的 7 月 12 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 7 月 12 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 2023 年 7 月 12 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 2023 年 7 月 12 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)。本期债券品种二的兑付日为 2025 年 7 月 12 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 7 月 12 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 7 月 12 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:

账户一:

开户银行:上海浦东发展银行股份有限公司深圳文锦支行

账户户名:中海企业发展集团有限公司

收款账号:79220078801500002315

账户二:

开户银行:兴业银行深圳分行营业部

账户户名:中海企业发展集团有限公司

收款账号:337010100102057862

账户三:

开户银行:华夏银行股份有限公司深圳益田支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：10857000000360394

27、信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

28、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、质押式回购安排：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，如获批准，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

30、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。

31、上市场所：深圳证券交易所。

（五）21 中海 05 和 21 中海 06

1、发行主体：中海企业发展集团有限公司。

2、债券名称：本期债券分两个品种，其中品种一债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）”，债券简称为“21 中海 05”，品种二债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）”，债券简称为“21 中海 06”。

3、发行规模：本期债券品种一发行规模为 5 亿元，品种二发行规模为 15 亿元。

4、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在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。

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：本期债券分两个品种，品种一期限为4年期，附第2年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二期限为7年期，附第5年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，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%。

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2年末行使本期债券品种一赎回选择权。发行人将于本期债券品种一第2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2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2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3、4年存续。发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第5年末行使本期债券品种二赎回选择权。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30个交易日，通过中国证监会指定的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。

8、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存续期的第2年末调整后2年的票面利率；发行人将于第2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信息披露媒体上发布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。若发行人未行使本期债券品种一调整票

面利率选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整后 2 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信息披露媒体上发布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。若发行人未行使本期债券品种二调整票面利率选择权，则本期债券品种二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本期债券品种一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品种一的第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。发行人将按照深交所和证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品种二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品种二的第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人。发行人将按照深交所和证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。

11、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。本期债券品种一票面利率在其存续期前 2 年固定不变。如第 2 年末发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 2 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如发行人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 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。本期债券品种二票面利率在其存续期前 5 年固定不变。如第 5 年末发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 5 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如发行人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 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

12、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。

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

14、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

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：2021 年 8 月 6 日。

17、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 8 月 9 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）：本期债券品种一的计息期限为 2021 年 8 月 9 日至 2025 年 8 月 8 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 2021 年 8 月 9 日至 2023 年 8 月 8 日。如投资者行使回售权，则本期债券品种一回售部分债券的计息期限为 2021 年 8 月 9 日至 2023 年 8 月 8 日。本期债券品种二的计息期限为 2021 年 8 月 9 日至 2028 年 8 月 8 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 2021 年 8 月 9 日至 2026 年 8 月 8 日。如投资者行使回售权，则本期债券品种二回售部分债券的计息期限为 2021 年 8 月 9 日至 2026 年 8 月 8 日。

20、付息日：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 8 月 9 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 2022 年至 2023 年每年的 8 月 9 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 2022 年至 2023 年间每年的 8 月 9 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）。本期债券品种二的付息日

为 2022 年至 2028 年每年的 8 月 9 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 2022 年至 2026 年每年的 8 月 9 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 2022 年至 2026 年间每年的 8 月 9 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 8 月 9 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 2023 年 8 月 9 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 2023 年 8 月 9 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）。本期债券品种二的兑付日为 2028 年 8 月 9 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 2026 年 8 月 9 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 2026 年 8 月 9 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）。

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：

账户一：

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司深圳文锦支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：79220078801500002315

账户二：

开户银行：兴业银行深圳分行营业部

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：337010100102057862

账户三：

开户银行：华夏银行股份有限公司深圳益田支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：10857000000360394

27、信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

28、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、质押式回购安排：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，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

30、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。

31、上市场所：深圳证券交易所。

32、上市和交易流通安排：本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但

本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

33、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（六）21 中海 07 和 21 中海 08

1、发行主体：中海企业发展集团有限公司。

2、债券名称：本期债券分两个品种，其中品种一债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种一）”，债券简称为“21 中海 07”，品种二债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种二）”，债券简称为“21 中海 08”。

3、发行规模：本期债券品种一发行规模为 17 亿元，品种二发行规模为 12 亿元。

4、债券期限：本期债券分两个品种，品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，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%。

5、债券票面金额：100 元。

6、发行价格：本期债券按面值平价发行。

7、增信措施：本期债券无担保。

8、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证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，债券认购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。

9、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。

10、发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

11、发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

12、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

13、配售规则：本期债券向专业投资者公开发行，具体配售规则安排请参见发行公告。

14、网下配售原则：本期债券向专业投资者公开发行，具体网下配售原则请参见发行公告。

15、起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 11 月 25 日。

16、兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

17、付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。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。

18、付息日：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 11 月 25 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）。本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 11 月 25 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、兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2024 年 11 月 25 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）。本期债券品种二的兑付日为2026年11月25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）。

20、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。

21、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

22、信用评级机构及信用评级结果：经联合资信综合评定，公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为AAA。

23、募集资金专项账户：

账户一：

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司深圳文锦支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：79220078801500002315

账户二：

开户银行：兴业银行深圳分行营业部

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：337010100102057862

账户三：

开户银行：华夏银行股份有限公司深圳益田支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：10857000000360394

24、上市交易场所：深圳证券交易所。

25、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。

26、募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

27、牵头主承销商、受托管理人：中信证券股份有限公司。

28、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司。

29、质押式回购安排：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，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

（七）21 中海 09 和 21 中海 10

1、发行主体：中海企业发展集团有限公司。

2、债券名称：本期债券分两个品种，其中品种一债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种一）”，债券简称为“21 中海 09”，品种二债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种二）”，债券简称为“21 中海 10”。

3、发行规模：本期债券品种一发行规模为 13 亿元，品种二发行规模为 8 亿元。

4、债券期限：本期债券分两个品种，品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，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%。

5、债券票面金额：100 元。

6、发行价格：本期债券按面值平价发行。

7、增信措施：本期债券无担保。

8、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证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，债券认购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。

9、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。

10、发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

11、发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

12、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

13、配售规则：本期债券向专业投资者公开发行，具体配售规则安排请参见发行公告。

14、网下配售原则：本期债券向专业投资者公开发行，具体网下配售原则请参见发行公告。

15、起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 20 日。

16、兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

17、付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。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。

18、付息日：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 12 月 20 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)。本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 20 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、兑付日:本期债券品种一的兑付日为 2024 年 12 月 20 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)。本期债券品种二的兑付日为 2026 年 12 月 20 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)。

20、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

21、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 $\times$ 票面年利率。

22、偿付顺序:本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

23、信用评级机构及信用评级结果:经联合资信综合评定,公司的主体信用等级为 AAA,评级展望为稳定,本期债券信用评级为 AAA。

24、上市交易场所:深圳证券交易所。

25、募集资金用途:本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债券本金。

26、募集资金专项账户:本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定,指定专项账户,用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。募集资金专项账户具体信息如下:

账户一:

开户银行:上海浦东发展银行股份有限公司深圳文锦支行

账户户名:中海企业发展集团有限公司

收款账号：79220078801500002315

账户二：

开户银行：兴业银行深圳分行营业部

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：337010100102057862

账户三：

开户银行：华夏银行股份有限公司深圳益田支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：10857000000360394

27、牵头主承销商、受托管理人：中信证券股份有限公司。

28、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司。

29、质押式回购安排：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，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

第二节 公司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。受托管理人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

发行人 16 中海 01、19 中海 02、21 中海 01、21 中海 02、21 中海 03、21 中海 04、21 中海 05、21 中海 06、21 中海 07、21 中海 08、21 中海 09 及 21 中海 10 存续公司债券无增信措施。

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 16 中海 01、19 中海 02、21 中海 01、21 中海 02、21 中海 03、21 中海 04、21 中海 05、21 中海 06、21 中海 07、21 中海 08、21 中海 09 及 21 中海 10 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 2021 年 6 月 28 日在上海证券交易所网

站（www.sse.com.cn）、深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《中海地产集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2020 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

截至本报告出具日，本公司已督促“16 中海 01”、“19 中海 02”、“21 中海 01”、“21 中海 02”按期足额付息；“21 中海 03”、“21 中海 04”、“21 中海 05”、“21 中海 06”、“21 中海 07”、“21 中海 08”、“21 中海 09”及“21 中海 10”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。

第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况

一、发行人 2021 年度经营情况

目前，公司主营业务收入主要来自房地产开发、物业出租和承包工程，其中，房地产开发占据最大比重，近两年，公司房地产开发收入占主营业务收入的比例分别为 95.61%、97.65%。

最近三年，公司主营业务收入、主营业务成本、主营业务利润以及毛利率情况如下：

最近两年发行人营业收入构成情况

单位：万元，%

项目	2021 年度		2020 年度	
	收入	占比	收入	占比
房产开发	16,465,575.27	96.35	12,803,204.25	97.65
物业出租	179,345.17	1.05	158,033.08	1.21
承包工程	182,048.47	1.07	112,447.53	0.86
销售商品	262,505.71	1.54	37,844.38	0.29
合计	17,089,474.62	100.00	13,111,529.24	100.00

最近两年发行人营业成本构成情况

单位：万元，%

项目	2021 年度		2020 年度	
	成本	占比	成本	占比
房产开发	12,697,230.19	96.51	9,163,315.34	98.39
物业出租	51,852.7	0.39	34,723.94	0.37
承包工程	159,511.86	1.21	87,702.03	0.94
销售商品	247,634.56	1.88	27,259.70	0.29
合计	13,156,229.31	100.00	9,313,001.01	100.00

最近两年毛利润及毛利率构成情况

单位：万元，%

项目	2021 年		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
房产开发	3,768,345.08	22.89	3,639,888.91	28.43
物业出租	127,492.47	71.09	123,309.14	78.03
承包工程	22,536.61	12.38	24,745.50	22.01
销售商品	14,871.15	5.67	10,584.68	27.97
合计	3,933,245.31	23.02	3,798,528.23	28.97

（二）发行人 2021 年度财务状况

1、主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
营业总收入	17,114,024.71	13,137,588.60
利润总额	3,533,892.33	3,236,903.98
净利润	2,647,903.59	2,469,729.67
扣除非经常性损益后的净利润	2,182,284.62	2,461,300.00
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	2,118,409.76	2,278,900.00
归属于母公司所有者的净利润	2,412,897.47	2,287,251.84
经营活动产生现金流量净额	2,930,714.09	-725,799.95
投资活动产生现金流量净额	-2,101,825.53	-1,498,850.97
筹资活动产生现金流量净额	1,115,746.54	3,211,627.87
营业毛利率	30.01%	41.00%
平均总资产回报率	4.33%	4.72%
加权平均净资产收益率	14.92%	16.96%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	12.30%	16.90%
EBITDA	36,822,653.58	3,324,600.00
EBITDA 全部债务比	29.37%	31.05%

项目	2021 年度	2020 年度
EBITDA 利息倍数	16.85	7.75
应收账款周转率	25.60	25.27
存货周转率	0.44	0.32
项目	2021 年度	2020 年度
总资产	64,488,757.13	57,758,848.74
总负债	45,398,323.42	41,356,659.59
全部债务	12,538,110.39	10,289,100.00
所有者权益	19,090,433.71	16,402,189.15
流动比率	1.47	1.50
速动比率	0.64	0.57
资产负债率	70.40%	71.60%
债务资本比率	39.64%	38.55%

2、资产受限情况

截至 2021 年末，发行人受限资产明细如下：

单位：亿元

受限资产	账面价值
货币资金	1.61
存货	16.49
投资性房地产	214.00
合计	232.10

3、对外担保情况

截至 2021 年末，公司对外担保情况如下：

单位：万元

被担保方单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
济南寰宇商业运营管理有限公司	中海企业发展集团有限公司	750.00	2021/11/30	2022/5/21
	中海企业发展集团有限公司	750.00	2021/11/30	2022/11/21
	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/11/30	2023/5/21
	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/11/30	2023/11/21
	中海企业发展集团有限公司	1,500.00	2021/11/30	2024/5/21
	中海企业发展集团有限公司	1,500.00	2021/11/30	2024/11/21
	中海企业发展集团有限公司	2,000.00	2021/11/30	2025/5/21

被担保方单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	中海企业发展集团有限公司	2,000.00	2021/11/30	2025/11/21
	中海企业发展集团有限公司	2,500.00	2021/11/30	2026/5/21
	中海企业发展集团有限公司	2,500.00	2021/11/30	2026/11/21
	中海企业发展集团有限公司	3,000.00	2021/11/30	2027/5/21
	中海企业发展集团有限公司	3,000.00	2021/11/30	2027/11/21
	中海企业发展集团有限公司	3,500.00	2021/11/30	2028/5/21
	中海企业发展集团有限公司	3,500.00	2021/11/30	2028/11/21
	中海企业发展集团有限公司	4,000.00	2021/11/30	2029/5/21
	中海企业发展集团有限公司	4,000.00	2021/11/30	2029/11/21
	中海企业发展集团有限公司	4,500.00	2021/11/30	2030/5/21
	中海企业发展集团有限公司	4,500.00	2021/11/30	2030/11/21
	中海企业发展集团有限公司	5,000.00	2021/11/30	2031/5/21
	中海企业发展集团有限公司	5,000.00	2021/11/30	2031/11/21
	中海企业发展集团有限公司	5,000.00	2021/11/30	2032/5/21
	中海企业发展集团有限公司	5,000.00	2021/11/30	2032/11/21
	中海企业发展集团有限公司	5,500.00	2021/11/30	2033/5/21
	中海企业发展集团有限公司	5,500.00	2021/11/30	2033/11/21
	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2021/11/30	2034/5/21
	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2021/11/30	2034/11/21
	中海企业发展集团有限公司	2,500.00	2021/11/30	2035/5/21
	中海企业发展集团有限公司	2,500.00	2021/11/30	2035/11/21
	中海企业发展集团有限公司	3,000.00	2021/11/30	2036/5/21
	中海企业发展集团有限公司	3,000.00	2021/11/30	2036/11/21
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	中海企业发展集团有限公司	55.00	2019/10/21	2022/6/21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019/10/21	2022/6/21
	中海企业发展集团有限公司	5,455.00	2019/10/21	2022/12/21
	中海企业发展集团有限公司	3,950.00	2019/10/21	2022/12/21
	中海企业发展集团有限公司	55.00	2019/10/21	2023/6/21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019/10/21	2023/6/21
	中海企业发展集团有限公司	5,455.00	2019/10/21	2023/12/21
	中海企业发展集团有限公司	3,950.00	2019/10/21	2023/12/21
	中海企业发展集团有限公司	55.00	2019/10/21	2024/6/21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019/10/21	2024/6/22
	中海企业发展集团有限公司	54,650.00	2019/10/21	2024/10/17

被担保方单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	中海企业发展集团有限公司	39,780.00	2019/10/21	2024/10/17
	中海企业发展集团有限公司	5.00	2019/10/31	2022/6/21
	中海企业发展集团有限公司	495.00	2019/10/31	2022/12/21
	中海企业发展集团有限公司	5.00	2019/10/31	2023/6/21
	中海企业发展集团有限公司	495.00	2019/10/31	2023/12/21
	中海企业发展集团有限公司	5.00	2019/10/31	2024/6/22
	中海企业发展集团有限公司	2,570.00	2019/10/31	2024/10/17
	中海企业发展集团有限公司	2,400.00	2021/2/4	2024/10/17
珠海市永福通房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	93.75	2020/9/29	2022/3/21
	中海企业发展集团有限公司	93.75	2020/9/29	2022/9/21
	中海企业发展集团有限公司	125.00	2020/9/29	2023/3/21
	中海企业发展集团有限公司	125.00	2020/9/29	2023/9/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2024/3/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2024/9/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2025/3/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2025/9/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2026/3/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2026/9/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2027/3/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2027/9/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2028/3/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2028/9/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2029/3/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2029/9/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2030/3/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020/9/29	2030/9/21
	中海企业发展集团有限公司	375.00	2020/9/29	2031/3/21
	中海企业发展集团有限公司	375.00	2020/9/29	2031/9/21
	中海企业发展集团有限公司	375.00	2020/9/29	2032/3/21
	中海企业发展集团有限公司	375.00	2020/9/29	2032/9/21
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2020/9/29	2033/3/21
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2020/9/29	2033/9/21
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2020/9/29	2034/3/21
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2020/9/29	2034/9/21
	中海企业发展集团有限公司	562.50	2020/9/29	2035/3/21
	中海企业发展集团有限公司	562.50	2020/9/29	2035/9/21
	中海企业发展集团有限公司	562.50	2020/9/29	2036/3/21

被担保方单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	中海企业发展集团有限公司	562.50	2020/9/29	2036/9/21
	中海企业发展集团有限公司	625.00	2020/9/29	2037/3/21
	中海企业发展集团有限公司	625.00	2020/9/29	2037/9/21
	中海企业发展集团有限公司	625.00	2020/9/29	2038/3/21
	中海企业发展集团有限公司	625.00	2020/9/29	2038/9/21
	中海企业发展集团有限公司	625.00	2020/9/29	2039/3/21
	中海企业发展集团有限公司	625.00	2020/9/29	2039/9/21
	中海企业发展集团有限公司	750.00	2020/9/29	2040/3/21
	中海企业发展集团有限公司	750.00	2020/9/29	2040/9/29
	中海企业发展集团有限公司	313.00	2020/11/26	2022/5/21
	中海企业发展集团有限公司	313.00	2020/11/26	2022/11/21
	中海企业发展集团有限公司	417.00	2020/11/26	2023/5/21
	中海企业发展集团有限公司	417.00	2020/11/26	2023/11/21
	中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2024/5/21
	中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2024/11/21
	中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2025/5/21
	中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2025/11/21
	中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2026/5/21
	中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2026/11/21
	中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2027/5/21
	中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2027/11/21
	中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2028/5/21
	中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2028/11/21
	中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2029/5/21
	中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2029/11/21
	中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2030/5/21
	中海企业发展集团有限公司	834.00	2020/11/26	2030/11/21
	中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020/11/26	2031/5/21
	中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020/11/26	2031/11/21
	中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020/11/26	2032/5/21
	中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020/11/26	2032/11/21
	中海企业发展集团有限公司	1,667.00	2020/11/26	2033/5/21
	中海企业发展集团有限公司	1,667.00	2020/11/26	2033/11/21
	中海企业发展集团有限公司	1,667.00	2020/11/26	2034/5/21
	中海企业发展集团有限公司	1,667.00	2020/11/26	2034/11/21
	中海企业发展集团有限公司	1,875.00	2020/11/26	2035/5/21
	中海企业发展集团有限公司	1,875.00	2020/11/26	2035/11/21
	中海企业发展集团有限公司	1,875.00	2020/11/26	2036/5/21
	中海企业发展集团有限公司	1,875.00	2020/11/26	2036/11/21
	中海企业发展集团有限公司	2,084.00	2020/11/26	2037/5/21
	中海企业发展集团有限公司	2,084.00	2020/11/26	2037/11/21
	中海企业发展集团有限公司	2,084.00	2020/11/26	2038/5/21

被担保方单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	中海企业发展集团有限公司	2,084.00	2020/11/26	2038/11/21
	中海企业发展集团有限公司	2,084.00	2020/11/26	2039/5/21
	中海企业发展集团有限公司	2,084.00	2020/11/26	2039/11/21
	中海企业发展集团有限公司	2,491.00	2020/11/26	2040/5/21
	中海企业发展集团有限公司	2,491.00	2020/11/26	2040/9/29
	中海企业发展集团有限公司	180.00	2020/12/25	2022/6/21
	中海企业发展集团有限公司	180.00	2020/12/25	2022/12/21
	中海企业发展集团有限公司	240.00	2020/12/25	2023/6/21
	中海企业发展集团有限公司	240.00	2020/12/25	2023/12/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2024/6/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2024/12/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2025/6/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2025/12/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2026/6/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2026/12/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2027/6/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2027/12/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2028/6/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2028/12/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2029/6/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2029/12/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2030/6/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020/12/25	2030/12/21
	中海企业发展集团有限公司	640.00	2020/12/25	2040/9/29
	中海企业发展集团有限公司	720.00	2020/12/25	2031/6/21
	中海企业发展集团有限公司	720.00	2020/12/25	2031/12/21
	中海企业发展集团有限公司	720.00	2020/12/25	2032/6/21
	中海企业发展集团有限公司	720.00	2020/12/25	2032/12/21
	中海企业发展集团有限公司	960.00	2020/12/25	2033/6/21
	中海企业发展集团有限公司	960.00	2020/12/25	2033/12/21
	中海企业发展集团有限公司	960.00	2020/12/25	2034/6/21
	中海企业发展集团有限公司	960.00	2020/12/25	2034/12/21
	中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020/12/25	2035/6/21
	中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020/12/25	2035/12/21
	中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020/12/25	2036/6/21
	中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020/12/25	2036/12/21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020/12/25	2037/6/21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020/12/25	2037/12/21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020/12/25	2038/6/21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020/12/25	2038/12/21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020/12/25	2039/6/21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020/12/25	2039/12/21

被担保方单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	中海企业发展集团有限公司	1,440.00	2020/12/25	2040/6/21
	中海企业发展集团有限公司	21.00	2021/1/28	2022/1/21
	中海企业发展集团有限公司	62.50	2021/1/28	2022/7/21
	中海企业发展集团有限公司	62.50	2021/1/28	2023/1/21
	中海企业发展集团有限公司	84.00	2021/1/28	2023/7/21
	中海企业发展集团有限公司	84.00	2021/1/28	2024/1/21
	中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2024/7/21
	中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2025/1/22
	中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2025/7/21
	中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2026/1/21
	中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2026/7/21
	中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2027/1/21
	中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2027/7/21
	中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2028/1/21
	中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2028/7/21
	中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2029/1/21
	中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2029/7/21
	中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2030/1/21
	中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2030/7/21
	中海企业发展集团有限公司	167.00	2021/1/28	2031/1/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2021/1/28	2031/7/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2021/1/28	2032/1/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2021/1/28	2032/7/21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2021/1/28	2033/1/21
	中海企业发展集团有限公司	334.00	2021/1/28	2033/7/21
	中海企业发展集团有限公司	334.00	2021/1/28	2034/1/21
	中海企业发展集团有限公司	334.00	2021/1/28	2034/7/21
	中海企业发展集团有限公司	334.00	2021/1/28	2035/1/21
	中海企业发展集团有限公司	375.00	2021/1/28	2035/7/21
	中海企业发展集团有限公司	375.00	2021/1/28	2036/1/21
	中海企业发展集团有限公司	375.00	2021/1/28	2036/7/21
	中海企业发展集团有限公司	375.00	2021/1/28	2037/1/21
	中海企业发展集团有限公司	417.00	2021/1/28	2037/7/21
	中海企业发展集团有限公司	417.00	2021/1/28	2038/1/21
	中海企业发展集团有限公司	417.00	2021/1/28	2038/7/21
	中海企业发展集团有限公司	417.00	2021/1/28	2039/1/21
	中海企业发展集团有限公司	417.00	2021/1/28	2039/7/21
	中海企业发展集团有限公司	417.00	2021/1/28	2040/1/21
	中海企业发展集团有限公司	489.00	2021/1/28	2040/9/29
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2021/1/28	2040/7/21
	中海企业发展集团有限公司	24.00	2021/3/29	2022/3/21
	中海企业发展集团有限公司	72.00	2021/3/29	2022/9/21

被担保方单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	中海企业发展集团有限公司	72.00	2021/3/29	2023/3/21
	中海企业发展集团有限公司	96.00	2021/3/29	2023/9/21
	中海企业发展集团有限公司	96.00	2021/3/29	2024/3/21
	中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2024/9/21
	中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2025/3/21
	中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2025/9/21
	中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2026/3/21
	中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2026/9/21
	中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2027/3/21
	中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2027/9/21
	中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2028/3/21
	中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2028/9/21
	中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2029/3/21
	中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2029/9/21
	中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2030/3/21
	中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2030/9/21
	中海企业发展集团有限公司	192.00	2021/3/29	2031/3/21
	中海企业发展集团有限公司	288.00	2021/3/29	2031/9/21
	中海企业发展集团有限公司	288.00	2021/3/29	2032/3/21
	中海企业发展集团有限公司	288.00	2021/3/29	2032/9/21
	中海企业发展集团有限公司	288.00	2021/3/29	2033/3/21
	中海企业发展集团有限公司	384.00	2021/3/29	2033/9/21
	中海企业发展集团有限公司	384.00	2021/3/29	2034/3/21
	中海企业发展集团有限公司	384.00	2021/3/29	2034/9/21
	中海企业发展集团有限公司	384.00	2021/3/29	2035/3/21
	中海企业发展集团有限公司	432.00	2021/3/29	2035/9/21
	中海企业发展集团有限公司	432.00	2021/3/29	2036/3/21
	中海企业发展集团有限公司	432.00	2021/3/29	2036/9/21
	中海企业发展集团有限公司	432.00	2021/3/29	2037/3/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2021/3/29	2037/9/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2021/3/29	2038/3/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2021/3/29	2038/9/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2021/3/29	2039/3/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2021/3/29	2039/9/21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2021/3/29	2040/3/21
	中海企业发展集团有限公司	556.00	2021/3/29	2040/9/29
	中海企业发展集团有限公司	576.00	2021/3/29	2040/9/21
佛山海映商业管理有限公司	中海企业发展集团有限公司	44,649.00	2020/8/21	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	611.43	2020/11/17	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	65.12	2020/11/30	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	22.55	2020/11/30	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	66.12	2020/11/30	2025/8/21

被担保方单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	中海企业发展集团有限公司	28.01	2020/12/1	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	41.12	2020/12/25	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	63.46	2021/2/4	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	156.94	2021/2/4	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	52.45	2021/2/4	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	151.36	2021/2/4	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	84.61	2021/2/5	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	26.04	2021/2/9	2025/8/21
	中海企业发展集团有限公司	81.07	2021/7/20	2025/8/21
中海振兴（成都）物业发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100,070.00	2021/3/23	2039/9/23
	中海企业发展集团有限公司	139,644.00	2021/4/28	2039/10/28
	中海企业发展集团有限公司	160,000.00	2021/6/23	2039/12/23
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	50,100.00	2021/6/23	2039/12/23
太原冠泽置业有限公司	中海企业发展集团有限公司	61,100.00	2021/11/10	2039/11/10
济南中海华山商业地产有限公司	中海企业发展集团有限公司	202,800.00	2020/10/30	2023/10/30
	中海企业发展集团有限公司	15,000.00	2020/11/26	2023/11/26
	中海企业发展集团有限公司	37,500.00	2020/12/28	2023/12/28
	中海企业发展集团有限公司	42,500.00	2021/1/15	2024/1/15
	中海企业发展集团有限公司	58,000.00	2021/12/14	2026/12/14
苏州泽安商业发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	30,000.00	2021/8/13	2026/8/13
	中海企业发展集团有限公司	30,000.00	2021/9/29	2026/9/29
海口鸿洲滨海建设有限公司	中海企业发展集团有限公司	70,000.00	2021/10/29	2026/10/29
	中海企业发展集团有限公司	80,000.00	2021/11/17	2026/11/17
青岛博莱置业有限公司	中海企业发展集团有限公司	50,000.00	2021/11/29	2026/11/29
珠海市海悦房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	22,000.00	2021/12/30	2026/12/30
中海地产集团有限责任公司	中海企业发展集团有限公司	20,000.00	2021/7/30	2024/7/12
	中海企业发展集团有限公司	8,000.00	2021/10/29	2024/10/29
	中海企业发展集团有限公司	4,000.00	2021/12/15	2024/10/29
重庆信悦置业有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/9/29	2022/9/27
	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/9/29	2023/3/27
	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/9/29	2023/9/27
	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/9/29	2024/3/27
	中海企业发展集团有限公司	16,000.00	2021/9/29	2024/9/27
万宁金信发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	0.29	2021/5/25	2024/5/24
	中海企业发展集团有限公司	0.44	2021/5/25	2025/5/24
	中海企业发展集团有限公司	2.21	2021/5/25	2026/5/24
	中海企业发展集团有限公司	2.36	2021/5/25	2027/5/24

被担保方单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	中海企业发展集团有限公司	2.36	2021/5/25	2028/5/24
	中海企业发展集团有限公司	2.36	2021/5/25	2029/5/24
	中海企业发展集团有限公司	2.36	2021/5/25	2030/5/24
	中海企业发展集团有限公司	2.36	2021/5/25	2031/5/24
	中海企业发展集团有限公司	72.00	2021/7/5	2024/7/5
	中海企业发展集团有限公司	108.00	2021/7/5	2025/7/5
	中海企业发展集团有限公司	540.00	2021/7/5	2026/7/5
	中海企业发展集团有限公司	576.00	2021/7/5	2027/7/5
	中海企业发展集团有限公司	576.00	2021/7/5	2028/7/5
	中海企业发展集团有限公司	576.00	2021/7/5	2029/7/5
	中海企业发展集团有限公司	576.00	2021/7/5	2030/7/5
	中海企业发展集团有限公司	576.00	2021/7/5	2031/5/24
	中海企业发展集团有限公司	96.00	2021/8/20	2024/8/20
	中海企业发展集团有限公司	144.00	2021/8/20	2025/8/20
	中海企业发展集团有限公司	720.00	2021/8/20	2026/8/20
	中海企业发展集团有限公司	768.00	2021/8/20	2027/8/20
	中海企业发展集团有限公司	768.00	2021/8/20	2028/8/20
	中海企业发展集团有限公司	768.00	2021/8/20	2029/8/20
	中海企业发展集团有限公司	768.00	2021/8/20	2030/8/20
	中海企业发展集团有限公司	768.00	2021/8/20	2031/5/24
	中海企业发展集团有限公司	20.27	2021/8/27	2024/8/27
	中海企业发展集团有限公司	30.41	2021/8/27	2025/8/27
	中海企业发展集团有限公司	152.06	2021/8/27	2026/8/27
	中海企业发展集团有限公司	162.20	2021/8/27	2027/8/27
	中海企业发展集团有限公司	162.20	2021/8/27	2028/8/27
	中海企业发展集团有限公司	162.20	2021/8/27	2029/8/27
	中海企业发展集团有限公司	162.20	2021/8/27	2030/8/27
	中海企业发展集团有限公司	162.20	2021/8/27	2031/5/24
	中海企业发展集团有限公司	63.93	2021/11/11	2024/11/8
	中海企业发展集团有限公司	42.00	2021/11/11	2025/11/8
	中海企业发展集团有限公司	210.00	2021/11/11	2026/11/8
	中海企业发展集团有限公司	224.00	2021/11/11	2027/11/8
	中海企业发展集团有限公司	224.00	2021/11/11	2028/11/8
	中海企业发展集团有限公司	224.00	2021/11/11	2029/11/8
	中海企业发展集团有限公司	224.00	2021/11/11	2030/11/8
	中海企业发展集团有限公司	224.00	2021/11/11	2031/5/24
	中海企业发展集团有限公司	273.73	2021/11/30	2024/11/29
	中海企业发展集团有限公司	120.00	2021/11/30	2025/11/29
	中海企业发展集团有限公司	600.00	2021/11/30	2026/11/29
	中海企业发展集团有限公司	640.00	2021/11/30	2027/11/29
	中海企业发展集团有限公司	640.00	2021/11/30	2028/11/29
	中海企业发展集团有限公司	640.00	2021/11/30	2029/11/29

被担保方单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	中海企业发展集团有限公司	640.00	2021/11/30	2030/11/29
	中海企业发展集团有限公司	640.00	2021/11/30	2031/5/24
鄂州中建宝来房地产有限公司	中海企业发展集团有限公司	31,500.00	2021/10/15	2024/10/15
深圳市海清置业发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,000.00	2018/5/17	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	2,500.00	2018/12/24	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	3,500.00	2019/3/27	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2019/5/24	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	300.00	2019/7/31	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	200.00	2019/9/11	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	300.00	2019/9/20	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	800.00	2019/10/10	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	200.00	2019/10/24	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	700.00	2019/11/15	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	600.00	2019/12/2	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	200.00	2019/12/20	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	200.00	2019/12/30	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	1,300.00	2020/1/15	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	100.00	2020/7/6	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	200.00	2020/7/22	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	300.00	2020/8/27	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	300.00	2020/9/4	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	200.00	2020/9/18	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	400.00	2020/10/16	2023/5/16
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2020/11/2	2023/5/16
广州碧臻房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	17,300.00	2018/12/11	2023/12/8
广州利合房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	20.00	2020/6/29	2023/6/28
合计		1,662,053.92		

除上述担保事项外，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 2021 年末，发行人承担阶段性担保总额为 310.65 亿元，金额较大，但符合行业现状。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

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 2021 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、19 中海 02

2019 年 1 月，发行人成功发行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)(品种二)，发行规模 15 亿元，发行期限 7 年，附第 5 年末发行人赎回选择权、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，截至 2021 年 12 月 31 日，募集资金专项账户余额为 0 万元。

3、21 中海 01 和 21 中海 02

公司于 2021 年 6 月 15 日成功发行中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一债券简称：21 中海 01，债券代码：149512；品种二债券简称：21 中海 02，债券代码：149513），其中“21 中海 01”发行规模 20 亿元，“21 中海 02”发行规模 10 亿元。本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还 16 中海 01 本金。

发行人与资金监管银行签署了募集资金账户监管协议，并设立了募集资金专户。截至 2021 年 12 月 31 日，本期债券全部用于偿还 16 中海 01 本金，募集资金专项账户余额为 0 万元本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还 16 中海 01 本金，与募集说明书承诺的用途和使用计划一致。

4、21 中海 03 和 21 中海 04

公司于 2021 年 7 月 12 日成功发行中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一债券简称：21 中海 03，债券代码：149548；品种二债券简称：21 中海 04，债券代码：149549），其中“21 中海 03”发行规模 10 亿元，“21 中海 04”发行规模 20 亿元。本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还 16 中海 01 和 18 中海 01 本金。

发行人与资金监管银行签署了募集资金账户监管协议，并设立了募集资金专户。截至 2021 年 12 月 31 日，本期债券全部用于偿还 16 中海 01 和 18 中海 01 本金，募集资金专项账户余额为 0 万元。本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还 16 中海 01 和 18 中海 01 本金，与募集说明书承诺的用途和使用计划一致。

5、21 中海 05 和 21 中海 06

公司于 2021 年 8 月 9 日成功发行中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一债券简称：21 中海 05，债券代码：149587；品种二债券简称：21 中海 06，债券代码：149588），其中“21 中海 05”发行规模 5 亿元，“21 中海 06”发行规模 15 亿元。本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还 18 中海 01 和 15 中海 01 本金。

发行人与资金监管银行签署了募集资金账户监管协议，并设立了募集资金专

户。截至 2021 年 12 月 31 日，本期债券全部用于偿还 18 中海 01 和 15 中海 01 本金，募集资金专项账户余额为 0 万元。本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还 18 中海 01 和 15 中海 01 本金，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。

6、21 中海 07 和 21 中海 08

公司于 2021 年 11 月 25 日成功发行中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种一债券简称：21 中海 07，债券代码：149712；品种二债券简称：21 中海 08，债券代码：149713），其中“21 中海 07”发行规模 17 亿元，“21 中海 08”发行规模 12 亿元。本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还 15 中海 01 本金。

发行人与资金监管银行签署了募集资金账户监管协议，并设立了募集资金专户。截至 2021 年 12 月 31 日，本期债券全部用于偿还 15 中海 01 本金，募集资金专项账户余额为 0 万元。本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还 15 中海 01 本金，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。

7、21 中海 09 和 21 中海 10

公司于 2021 年 12 月 20 日成功发行中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种一债券简称：21 中海 09，债券代码：149749；品种二债券简称：21 中海 10，债券代码：149750），其中“21 中海 09”发行规模 13 亿元，“21 中海 10”发行规模 8 亿元。本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还 15 中海 01、18 中海 01、19 中海 01 本金。

发行人与资金监管银行签署了募集资金账户监管协议，并设立了募集资金专户。截至 2021 年 12 月 31 日，本期债券全部用于偿还 15 中海 01、18 中海 01、19 中海 01 本金，募集资金专项账户余额为 0 万元。本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还 15 中海 01、18 中海 01、19 中海 01 本金，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。

二、公司债券募集资金实际使用情况

截至 2021 年 12 月 31 日，16 中海 01、19 中海 02、21 中海 01、21 中海

02、21 中海 03、21 中海 04、21 中海 05、21 中海 06、21 中海 07、21 中海 08、21 中海 09 及 21 中海 10 和债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺均一致。

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。

四、与定期报告披露内容一致性的核查情况

经中信证券核查，发行人公司债券募集资金使用情况与发行人 2021 年年度报告披露内容保持一致。

第五节 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（具体内容详见发行人于 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（具体内容详见发行人于 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》）。

2019 年 8 月 23 日，发行人向债券持有人支付了自 2018 年 8 月 23 日至 2019 年 8 月 22 日期间的利息，共计 186,000,000 元（具体内容详见发行人于 2019 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）2019 年付息公告》）。

2020 年 8 月 24 日，发行人向债券持有人支付了自 2019 年 8 月 23 日至 2020 年 8 月 22 日期间的利息，共计 186,000,000 元（具体内容详见发行人于 2020 年 8 月 17 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）2020 年付息公告》）。

2021 年 8 月 24 日，发行人向债券持有人支付了自 2020 年 8 月 23 日至 2021

年 8 月 22 日期间的利息，共计 186,000,000 元（具体内容详见发行人于 2021 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）2021 年付息公告》）。

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）募集说明书》中设定的回售条款，“16 中海 01”债券持有人于回售登记期（2021 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 15 日）内对其所持有的全部或部分“16 中海 01”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16 中海 01”回售有效期登记数量为 4,129,300 手，回售金额为 4,129,300,000.00 元。根据《中海企业发展集团有限公司关于“16 中海 01”公司债券投资者回售权实施结果公告》，发行人可对回售债券进行转售，经发行人最终确认，本期债券拟转售债券金额 4,129,300,000.00 元。本期债券完成转售债券金额 29,300,000.00 元，其中通过非交易过户形式转售债券金额 0.00 元，注销未转售债券金额 4,100,000,000.00 元。发行人于 2021 年 8 月 24 日支付上述回售款。

二、19 中海 02

“19 中海 02”债券付息日为 2020 年至 2026 年每年的 1 月 24 日。如发行人行使赎回选择权，则“19 中海 02”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。）

2020 年 1 月 25 日，发行人向债券持有人支付了自 2019 年 1 月 24 日至 2020 年 1 月 23 日期间的利息，共计 56,250,000 元（具体内容详见发行人于 2020 年 1 月 17 日在上海证券交易所网站披露的《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）（品种二）2020 年付息公告》）。

2021 年 1 月 25 日，发行人向债券持有人支付了自 2020 年 1 月 24 日至 2021 年 1 月 23 日期间的利息，共计 5,625,000 元（具体内容详见发行人于 2021 年 1 月 21 日在上海证券交易所网站披露的《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）（品种二）2021 年付息公告》）。

三、21 中海 01

“21 中海 01”债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 6 月 15 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）。

2022 年 6 月 15 日，发行人向债券持有人支付了自 2021 年 6 月 15 日至 2022 年 6 月 14 日期间的利息，共计 65,000,000 元（具体内容详见发行人于 2021 年 6 月 13 日在深圳证券交易所网站披露的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2022 年付息公告》）。

四、21 中海 02

“21 中海 02”债券的付息日为 2022 年至 2027 年每年的 6 月 15 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）。

2022 年 6 月 15 日，发行人向债券持有人支付了自 2021 年 6 月 15 日至 2022 年 6 月 14 日期间的利息，共计 35,500,000 元（具体内容详见发行人于 2021 年 6 月 13 日在深圳证券交易所网站披露的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2022 年付息公告》）。

五、不涉及本息偿付的债权

截至本报告出具之日，21 中海 03、21 中海 04、21 中海 05、21 中海 06、21 中海 07、21 中海 08、21 中海 09 及 21 中海 10 不涉及本息偿付。

第六节 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

截至本报告出具之日，16 中海 01、19 中海 02、21 中海 01、21 中海 02 已按时足额支付当期利息；21 中海 03、21 中海 04、21 中海 05、21 中海 06、21 中海 07、21 中海 08、21 中海 09 及 21 中海 10 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

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
EBITDA 利息倍数	16.85	7.75
流动比率	1.47	1.50
速动比率	0.64	0.57
资产负债率	70.40%	71.60%

从短期指标来看，2020 年末及 2021 年末，发行人流动比率分别为 1.50 和 1.47，速动比率分别为 0.57 和 0.64，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，2020 年末及 2021 年末，公司资产负债率分别为 71.60%和 70.40%，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，2020 年末及 2021 年末，EBITDA 利息倍数分别为 7.75 和 16.85，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。

第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

16 中海 01、19 中海 02、21 中海 01、21 中海 02、21 中海 03、21 中海 04、21 中海 05、21 中海 06、21 中海 07、21 中海 08、21 中海 09 及 21 中海 10 债券均无增信机制。

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。

第八节 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开持有人会议。

第九节 公司债券的信用评级情况

16 中海 01、19 中海 02、21 中海 01、21 中海 02、21 中海 03、21 中海 04、21 中海 05、21 中海 06、21 中海 07、21 中海 08、21 中海 09、21 中海 10 债券的信用评级机构均为联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”，原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 02”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。

联合资信评估股份有限公司于 2021 年 6 月 7 日完成了对 21 中海 01 和 21 中海 02 的初次评级。根据《中海企业发展集团有限公司 2021 面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，经联合资信综合评定，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。

联合资信评估股份有限公司于 2021 年 7 月 6 日完成了对 21 中海 03 和 21 中海 04 的初次评级。根据《中海企业发展集团有限公司 2021 面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，经联合资信综合评定，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。

联合资信评估股份有限公司于 2021 年 7 月 30 日完成了对 21 中海 05 和 21 中海 06 的初次评级。根据《中海企业发展集团有限公司 2021 面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，经联合资信综合评定，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。

联合资信评估股份有限公司于 2021 年 11 月 19 日完成了对 21 中海 07 和 21 中海 08 的初次评级。根据《中海企业发展集团有限公司 2021 面向专业投资者公

开发行公司债券（第四期）信用评级报告》，经联合资信综合评定，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。

联合资信评估股份有限公司于 2021 年 12 月 13 日完成了对 21 中海 09 和 21 中海 10 的初次评级。根据《中海企业发展集团有限公司 2021 面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）信用评级报告》，经联合资信综合评定，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，联合资信将在公司债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并在公司债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

根据联合资信于 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》，经联合资信综合评定，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。

根据联合资信于 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》，经联合资信综合评定，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。

根据联合资信于 2019 年 6 月 19 日出具《中海地产集团有限公司公司债券 2019 年跟踪评级公告》，经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“16 中海 01”、“19 中海 02”的信用等级为 AAA。

根据联合资信于 2020 年 6 月 9 日出具《中海企业发展集团有限公司公司债券 2020 年跟踪评级公告》，经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“16 中海 01”、“19 中海 02”的信用等级为 AAA。

根据联合资信于 2021 年 6 月 24 日出具《中海企业发展集团有限公司公司债券 2021 年跟踪评级公告》，经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“16 中海 01”、“19 中海 02”的信用等级为 AAA。

根据联合资信于 2022 年 6 月 17 日出具《中海企业发展集团有限公司 2022 年跟踪评级公告》，经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“16 中海 01”、“19 中海 02”、“21 中海 01”、“21 中海 02”、“21 中

海 03”、“21 中海 04”、“21 中海 05”、“21 中海 06”、“21 中海 07”、“21 中海 08”、“21 中海 09”和“21 中海 10”的信用等级为 AAA。

作为公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十节 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。

第十一节 其他事项

无。

（以下无正文）

(本页为正文,为《中海企业发展集团有限公司公司债券受托管理事务报告(2021年度)》之盖章页)



2022 年 6 月 24 日