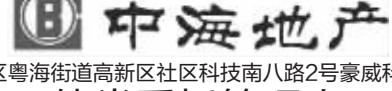


债券简称：16中海01 债券代码：136646.SH
 债券简称：18中海01 债券代码：112776.SZ
 债券简称：19中海01 债券代码：112845.SZ
 债券简称：19中海02 债券代码：112846.SZ

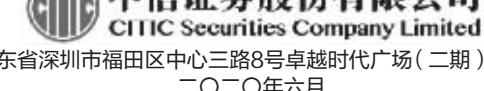
中海企业发展集团有限公司 公司债券受托管理事务报告(2019年度)

发行人
中海企业发展集团有限公司



(深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路2号豪威科技大厦1401)

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)

二〇二〇年六月

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(2019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中介机构出具的专业意见。

本报告不构成投资建议或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。

第一章 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：中海企业发展集团有限公司

英文名称：China Overseas Property Group Co., Ltd

二、核准文件和合规情况

经中国证监会《证监许可[2016]1720号》文核准，公司获准向合格投资者公开发行总额不超过70亿元(含70亿元)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总额不超过70亿元(含70亿元)的公司债券。2018年1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，品种二发行规模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：本次债券发行总额为60亿元。

3.偿债安排：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.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定利率区间内协商确定。本期债券票面利率在其存续期间内固定不变。

5.发行人赎回选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5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，本期债券将视为全部按票面金额加计5%计算的利息之和兑付之日起计，发行人将按照本期债券全部赎回金额加计5%的利息之和兑付给债券持有人。若发行人未行使赎回选择权，则本期债券票面利率在存续期间内固定不变。

6.发行人回售选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5年末按以下规定行使本期债券赎回选择权。发行人于每个交易日内有权决定是否行使本期债券赎回选择权，并以书面形式通知本公司。若发行人未行使赎回选择权，则本期债券票面利率在存续期间内固定不变。

7.投资者回售选择权：发行人有权决定是否是调整本期债券票面利率而调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券票面利率而调整幅度选择权，则本期债券票面利率仍维持原有票面利率不变。

8.发行人回购选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5个交易日后，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回购选择权的公告。若发行人决定行使回购选择权，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定利率区间内协商确定。若发行人未行使回购选择权，则本期债券票面利率在存续期间内固定不变。

9.发行人回售选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5个交易日后，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回售选择权的公告。若发行人决定行使回售选择权，则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定利率区间内协商确定。若发行人未行使回售选择权，则本期债券票面利率在存续期间内固定不变。

10.偿债安排：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.付息日及债权登记日：本期债券的利息支付日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定确定。在债权登记日当日收市后持有的本期债券持有人，均有权以其所持本期债券获得该付息日应付利息。

(三)“19中海01”和“19中海02”的主要条款

1.发行人名称：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)

2.发行规模：“19中海01”品种二金额为35亿元。

3.偿债安排：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.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定利率区间内协商确定。本期债券票面利率在其存续期间内固定不变。

5.发行人赎回选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5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，本期债券将视为全部按票面金额加计5%计算的利息之和兑付之日起计，发行人将按照本期债券全部赎回金额加计5%的利息之和兑付给债券持有人。若发行人未行使赎回选择权，则本期债券票面利率在存续期间内固定不变。

6.发行人回售选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5个交易日后，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回售选择权的公告。若发行人决定行使回售选择权，则本期债券票面利率仍维持原有票面利率不变。

7.投资者回售选择权：发行人有权决定是否是调整本期债券票面利率而调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券票面利率而调整幅度选择权，则本期债券票面利率仍维持原有票面利率不变。

8.发行人回购选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5个交易日后，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回购选择权的公告。若发行人决定行使回购选择权，则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定利率区间内协商确定。若发行人未行使回购选择权，则本期债券票面利率在存续期间内固定不变。

9.发行人回售选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5个交易日后，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回售选择权的公告。若发行人决定行使回售选择权，则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定利率区间内协商确定。若发行人未行使回售选择权，则本期债券票面利率在存续期间内固定不变。

10.偿债安排：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2019年1月24日。

12.付息日及债权登记日：本期债券的利息支付日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定确定。在债权登记日当日收市后持有的本期债券持有人，均有权以其所持本期债券获得该付息日应付利息。

(四)“16中海01”的主要条款

1.发行人名称：中海地产集团有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)

2.发行规模：“16中海01”品种二金额为35亿元。

3.偿债安排：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.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定利率区间内协商确定。本期债券票面利率在其存续期间内固定不变。

5.发行人赎回选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5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，本期债券将视为全部按票面金额加计5%计算的利息之和兑付之日起计，发行人将按照本期债券全部赎回金额加计5%的利息之和兑付给债券持有人。若发行人未行使赎回选择权，则本期债券票面利率在存续期间内固定不变。

6.发行人回售选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5个交易日后，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回售选择权的公告。若发行人决定行使回售选择权，则本期债券票面利率仍维持原有票面利率不变。

7.投资者回售选择权：发行人有权决定是否是调整本期债券票面利率而调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券票面利率而调整幅度选择权，则本期债券票面利率仍维持原有票面利率不变。

8.发行人回购选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5个交易日后，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回购选择权的公告。若发行人决定行使回购选择权，则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定利率区间内协商确定。若发行人未行使回购选择权，则本期债券票面利率在存续期间内固定不变。

9.发行人回售选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5个交易日后，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回售选择权的公告。若发行人决定行使回售选择权，则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定利率区间内协商确定。若发行人未行使回售选择权，则本期债券票面利率在存续期间内固定不变。

10.偿债安排：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.付息日及债权登记日：本期债券的利息支付日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定确定。在债权登记日当日收市后持有的本期债券持有人，均有权以其所持本期债券获得该付息日应付利息。

(五)“18中海01”、“18中海02”、“19中海01”、“19中海02”的主要条款

1.发行人名称：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)

2.发行规模：“18中海01”品种二金额为35亿元。

3.偿债安排：实行余额包销。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户内保管，其回售部分的债券在登记机构开立的托管账户内保管，其存续期间内每年度的利息收入归投资者所有，登记机构将每年度的利息收入划入投资者的托管账户内。

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：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末行使本期债券赎回选择权，发行人于每个交易日内有权决定是否行使本期债券赎回选择权，若发行人未行使赎回选择权，则本期债券票面利率和期限将根据发行人对本期债券存续期的第3年末未决定是否行使赎回选择权的情况而定。

7.发行人回售选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3个交易日后，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回售选择权的公告。若发行人决定行使回售选择权，则本期债券票面利率和期限将根据发行人对本期债券存续期的第3个交易日后未决定是否行使回售选择权的情况而定。

8.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定利率区间内协商确定。本期债券票面利率在其存续期间内固定不变。

9.发行人赎回选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3个交易日后，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，本期债券将视为全部按票面金额加计5%计算的利息之和兑付之日起计，发行人将按照本期债券全部赎回金额加计5%的利息之和兑付给债券持有人。若发行人未行使赎回选择权，则本期债券票面利率和期限将根据发行人对本期债券存续期的第3个交易日后未决定是否行使赎回选择权的情况而定。

10.发行人回售选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3个交易日后，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回售选择权的公告。若发行人决定行使回售选择权，则本期债券票面利率和期限将根据发行人对本期债券存续期的第3个交易日后未决定是否行使回售选择权的情况而定。

11.偿债安排：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。

12.起息日：本期债券的起息日为2018年1月23日。

13.起息日：本期债券的利息支付日为2019年1月24日。

14.付息方式：本期债券付息时按单利计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本。

15.付息日：每年付息日为本期债券计息年度的第1个交易日，即每年的1月23日。

16.债权登记日：每年付息日前的第2个交易日，即每年的1月22日。

17.付息金额：每年付息金额为每手债券面值与票面利率乘积的100倍。

18.付息方式：每年付息时按单利计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本。

19.担保情况：本次债券无担保。

20.信用级别及评级机构：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AA+。

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、债券受托管理人；中信证券股份有限公司担任本期债券的受托管理人。

22.发行方式：本期债券采取网下向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人和簿记管理人根据询价情况进行定价。

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，合格投资者的认购配额不会超过其有效申购中相对最大的认购配额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购金额从低到高进行簿记建档，按照申购金额从低到高进行配售，直至全部资金到位为止。

24.承销协议：本期债券由主承销商余额包销的方案承销。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，主承销商应足额划扣认购金额并按约定向投资者支付对应的募集款项。

25.上市交易场所：上海证券交易所。

26.新债上市前回售：发行人信用等级为AA+，本期债券新债上市前回售相关事宜尚需有关部门最终批复，具体承销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：拟全部用于补充流动资金。

28.上市交易安排：本期债券发行后，发行人将尽快向上交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。经营监管部门批准，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)

2.发行规模：本期债券发行规模为35亿元。

3.偿债安排：实行余额包销。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户内保管，其回售部分的债券在登记机构开立的托管账户内保管，其存续期间内每年度的利息收入归投资者所有，登记机构将每年度的利息收入划入投资者的托管账户内。

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：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末行使本期债券赎回选择权，发行人于每个交易日内有权决定是否行使本期债券赎回选择权，若发行人未行使赎回选择权，则本期债券票面利率和期限将根据发行人对本期债券存续期的第3年末未决定是否行使赎回选择权的情况而定。

7.发行人回售选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3个交易日后，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回售选择权的公告。若发行人决定行使回售选择权，则本期债券票面利率和期限将根据发行人对本期债券存续期的第3个交易日后未决定是否行使回售选择权的情况而定。

8.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定利率区间内协商确定。本期债券票面利率在其存续期间内固定不变。

9.发行人赎回选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3个交易日后，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，本期债券将视为全部按票面金额加计5