

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

海外監管公告

一家附屬公司在中國發行境內人民幣債券 債券上市公告書及委託代理安排債券兌付兌息相關事宜的公告

本海外監管公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條刊發。

提述中國海外發展有限公司(「本公司」)於二零一五年十一月十七日、二零一五年十一月十九日及二零一五年十一月二十三日就中海地產集團有限公司(本公司全資附屬公司)發行人民幣債券的公佈。

以下有關債券發行的文件已經上載於上海證券交易所的網站(<http://www.sse.com.cn>)：

1. 中海地產集團有限公司2015年公司債券上市公告書；及
2. 中海地產集團有限公司關於擬委託中國證券登記結算有限責任公司上海分公司代理債券兌付兌息相關事宜的公告。

為遵守上市規則第13.10B條，該等上載資料亦刊登於香港聯合交易所有限公司「披露易」
中文版網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
郝建民

香港，二零一六年一月十四日

於本公告日期，郝建民（主席兼行政總裁）、肖肖（副主席）、陳誼、羅亮、聶潤榮諸位先生為本公司之執行董事，鄭學選先生為本公司之非執行董事，而林廣兆先生、李民斌先生及范徐麗泰女士為本公司之獨立非執行董事。

1. 中海地產集團有限公司
2015年公司債券上市公告書
(連本頁共49頁)

证券代码：136046

证券简称：15 中海 01

证券代码：136049

证券简称：15 中海 02



中海地产

中海地产集团有限公司

(深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼)

中海地产集团有限公司 2015 年公司债券 上市公告书

	6 年期品种	7 年期品种
证券简称：	15 中海 01	15 中海 02
证券代码：	136046	136049
发行总额：	人民币 70 亿元	人民币 10 亿元
上市时间：	2016 年 01 月 15 日	
上市地：	上海证券交易所	

主承销商、债券受托管理人、簿记管理人



中银国际 证券有限责任公司
BOC International (China) Limited

上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

签署日期：2016 年 01 月 13 日

第一节 绪言

重要提示

中海地产集团有限公司（简称“发行人”、“公司”、“本公司”或“中海地产”）董事会成员已批准本上市公告书，保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

上海证券交易所（以下简称“上证所”）对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因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。

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 级，本期债券评级为 AAA 级。本期债券上市前，本公司最近一期末（截至 2015 年 6 月 30 日）合并报表中所有者权益为 514.67 亿元，资产负债率为 72.84%；本期债券上市前，本公司 2012 年、2013 年和 2014 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 69.90 亿元、67.50 亿元和 102.32 亿元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 79.90 亿元，预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本期债券上市前的财务指标符合相关规定。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

公司名称:	中海地产集团有限公司
公司简称:	中海地产
法定代表人:	郝建民
成立日期:	1988年09月08日
注册资本:	100亿元人民币
实缴资本:	100亿元人民币
注册地址:	深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼
办公地址:	深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼
邮政编码:	518048
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, 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
信息披露负责人:	范钊
电话:	0755-82826697
传真:	0755-82950333
所属行业:	房地产业(K70)
经营范围:	房地产业
组织机构代码:	61883292-5

二、发行人基本情况

(一) 发行人主要业务情况

发行人是国内房地产行业的龙头企业, 房地产业务覆盖深圳、北京、上海、广州、沈阳、大连、苏州、天津、南京、无锡、长春等数十个国内一、二线城市和部分三线城市。近年来, 在我国房地产行业景气度下滑的背景下, 发行人营业收入持续稳健增长, 盈利水平保持行业领先, 品牌影响力不断扩大, 且产品品质较高, 土地储备充足, 生产销售管理规范, 抵抗行业周期性风险能力较强。

公司主营业务为房地产开发与销售。2012~2014年, 公司主营业务收入规模呈现较快增长态势, 三年复合增长率为48.26%, 2014年实现主营业务收入494.98亿元, 较上年增加48.94%。从公司主营业务收入的构成来看, 房地产开发业务是公司主要收入来源, 近三年占公司主营业务收入的比例均在95%以

上，2014 年房地产开发业务实现收入 488.84 亿元，占当年主营业务收入的 98.76%。

（二）发行人历史沿革情况

中海地产是在中海地产股份有限公司基础上依法改制的有限责任公司。公司前身是经深圳市人民政府深办函【1988】337 号文“关于中国海外建筑工程有限公司在深圳组建分公司请示的批示的批复”批准，由中国海外建筑工程有限公司（以下简称“中海建筑”）独资设立的外商投资企业，设立时名称为中国海外建筑工程有限公司深圳分公司，注册资本为人民币 5,000,000 元。中国海外建筑工程有限公司深圳分公司于 1988 年 9 月 8 日在深圳市工商行政管理局注册登记，并取得营业执照。

1991 年 2 月 28 日，中国海外建筑工程有限公司深圳分公司更名为中国海外建筑（深圳）有限公司并在深圳市工商行政管理局办理了工商变更登记。1991 年 12 月 31 日，经深圳市人民政府外复【1991】1420 号文“关于中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本的批复”批准，中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本增至人民币 20,000,000 元。

1992 年 7 月 23 日，中国建筑在香港联交所上市，同时名称变更为中国海外发展有限公司。中国海外建筑（深圳）有限公司股东随之变更为中海发展，并在深圳市工商行政管理局办理了股东变更登记。

1996 年 11 月 14 日经国家外汇管理局深圳分局外资管理处批准，中海发展以从公司分得的人民币 80,000,000 元利润进行再投资，中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本增至人民币 100,000,000 元。

1997 年 11 月 27 日，经深圳市招商局深招商复【1997】B1042 号文“关于港资企业‘中国海外建筑（深圳）有限公司’股权转让的批复”批准，中国海外建筑（深圳）有限公司股权转让给中海发展在香港注册的全资子公司中国海外兴业有限公司（以下简称“中海兴业”），并于 1998 年 3 月 3 日在深圳市工商行政管理局办理了股东变更登记。

2001 年 12 月 11 日，经深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复【2001】0902 号文“关于外资企业‘中国海外建筑（深圳）有限公司’增资的批复”批

准，同意中海兴业以从其投资的中海地产（深圳）有限公司分得的利润和自有资金对中国海外建筑（深圳）有限公司增加投资人民币 140,000,000 元，注册资本增加至人民币 240,000,000 元。

2002 年 5 月 15 日，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函【2002】473 号文“关于中国海外建筑（深圳）有限公司增资、更名等事项的批复”及 2002 年 5 月 20 日深外经贸资复【2002】1448 号文“关于外资企业‘中国海外建筑（深圳）有限公司’增资、更名等事项的批复”，中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本增至人民币 303,797,500 元，名称变更为深圳中海实业有限公司，同时股东由中海兴业一名增加为中海兴业、深圳市中海投资管理有限公司（以下简称“中海投资”）、深圳市志趣咨询服务有限公司（以下简称“志趣咨询”）、深圳市永福通实业有限公司（以下简称“永福通实业”）、深圳市喜逢春咨询服务有限公司（以下简称“喜逢春咨询”）五名股东，新增四名股东均以现金投入。根据中华财务会计咨询有限公司于 2002 年 3 月 6 日出具的中华评报字（2002）第 009 号评估报告，中国海外建筑（深圳）有限公司截止 2001 年 12 月 31 日的净资产值为人民币 338,005,600.00 元，每单位（即每 1 元人民币）注册资本的净资产值为人民币 1.41 元。新增四名股东均同意按照 1:1.56 的比例认购中国海外建筑（深圳）有限公司的注册资本。其中中海投资投入资金人民币 52,131,768 元，注册资本出资额为人民币 33,417,800 元，占注册资本的 11%；志趣咨询投入资金人民币 23,696,244 元，注册资本出资额为人民币 15,189,900 元，占注册资本 5%；永福通实业投入资金人民币 14,217,684 元，注册资本出资额为人民币 9,113,900 元，占注册资本 3%；喜逢春咨询投入资金为人民币 9,478,404 元，注册资本出资额为人民币 6,075,900 元，占注册资本的比例 2%。2002 年 5 月 27 日中海实业在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

2002 年 8 月，根据中海实业 2002 年 6 月 3 日及 6 月 8 日的董事会决议，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函【2002】760 号“关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复”及深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复【2002】2543 号“关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复”批准，由中海兴业、中海投资、志趣咨询、永福通实业、喜逢春咨询作为发起人，中海实业整体变更为中海地产股份有限公司。即以

2002年5月31日为基准日，以德勤华永会计师事务所有限公司德师报（审）字（02）第P0612号审计报告确定的净资产人民币406,800,000.00元为依据，中海兴业等5位股东（股份公司发起人）以其拥有中海实业的全部权益，按1:1的比例折成40,680万股，每股面值人民币1元，各股东（股份公司发起人）在股份公司的股权比例与变更前在中海实业中的股权比例相同。具体持股情况为：中海兴业持32,137.20万股，占总股本的79%，为外资法人股；中海投资持4,474.80万股，占总股本的11%，为国有法人股；志趣咨询持2,034.00万股，占总股本的5%，为法人股；永福通实业持1,220.40万股，占总股本的3%，为法人股；喜逢春咨询持813.60万股，占总股本的2%，为法人股，以上股权设置经财政部财企【2002】275号《财政部关于中海地产股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》批准。2002年8月8日公司在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

2004年5月，经公司股东大会决议通过，实施2003年度利润分配方案，以总股本40,680万股为基数每10股派送红股5股、派发现金人民币1.2元，派送红股总数为20,340万股，派送红股事宜已于2004年8月25日经商务部商资批【2004】1169号文批准。送股完成后，公司总股本增至61,020万股，中海兴业持48,205.80万股，占总股本的79%，为外资法人股；中海投资持6,712.20万股，占总股本的11%，为国有法人股；志趣咨询持3,051.00万股，占总股本的5%，为法人股；永福通实业持1,830.60万股，占总股本的3%，为法人股；喜逢春咨询持1,220.40万股，占总股本的2%，为法人股。

2006年11月，经深圳市贸易工业局深贸工资复【2006】2392号“关于同意中海地产集团有限公司股权转让、名称变更并转为有限责任公司的批复”批准，公司由中海地产股份有限公司转为有限责任公司，名称变更为中海地产集团有限公司，原股东深圳市中海投资管理有限公司持有的11%股份转让给广州中海地产有限公司，其余股东及所持股份不变。

2008年4月，经深圳市贸易工业局深贸工资复【2008】0965号“关于同意中海地产集团有限公司增资及转股的批复”批准，新增注册资本人民币200,000万元，由中国海外兴业有限公司以等值外币投入，增资后，公司注册资本为人民币261,020万元，公司股东结构为：中国海外兴业有限公司持股97.43%，广州中海地产有限公司持股2.57%。股东深圳市喜逢春咨询服务有限公司将持有的公司

2%的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，并经深圳市公证处以（2008）深证字第 31293 号公证书公证；股东深圳市永福通实业有限公司将持有的公司 3%的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，并经深圳市公证处以（2008）深证字第 31294 号公证书公证；股东深圳市志趣咨询服务有限公司将持有的公司 5%的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，并经深圳市公证处以（2008）深证字第 31292 号公证书公证。

2008 年 7 月，公司新增实收资本人民币 651,620,534.40 元，并经深圳皇嘉会计师事务所出具深皇嘉所验字（2008）141 号验资报告验证。变更后的实收资本为人民币 1,261,820,534.40 元。

2008 年 12 月，公司新增实收资本人民币 1,348,379,465.60 元，并经深圳皇嘉会计师事务所出具深皇嘉所验字（2008）279 号验资报告验证。变更后的实收资本为人民币 2,610,200,000.00 元。

2010 年 10 月，经商务部商资批【2010】1004 号“商务部关于同意中海地产集团有限公司股权及增资的批复”同意：公司投资者广州中海地产有限公司将其持有的公司 2.57%的股权转让予外文投资者中国海外兴业有限公司，公司相应变更为外资企业；公司总投资额由原来的 52.204 亿元增加到 180 亿元人民币，注册资本由 26.102 亿元增加到 100 亿元人民币。

2012 年 1 月办理工商变更手续，股东广州中海地产有限公司将持有的公司 2.57%的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，公司变更为台港澳法人独资企业。2012 年 5 月换领了批准号为商外资资审 A 字【2002】第 0038 号的台港澳侨投资企业批准证书。

2012 年 1 月、3 月、7 月、8 月，公司共新增实收资本人民币 73.898 亿元人民币，并经深圳皇嘉会计师事务所分别出具深皇嘉所验字【2012】011 号、深皇嘉所验字【2012】094 号、深皇嘉所验字【2012】185 号、深皇嘉所验字【2012】247 号验资报告验证：变更后的实收资本为人民币 100 亿元。

三、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、投资性房地产公允价值波动的风险

公司采用公允价值模式计量投资性房地产。2012 年度、2013 年度及 2014 年度公司投资性房地产的公允价值变动收益分别为 1,582,677 千元、1,075,000 千元及 1,785,614 千元，由于房地产市场的变化，若发行人投资性房地产的公允价值在未来出现波动，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

2、存货价值波动的风险

2012 年末至 2014 年末，公司的存货余额分别为 58,719,888 千元、91,107,126 千元、107,918,007 千元，在流动资产中所占比重分别为 68.62%、73.43% 及 67.96%，2015 年 6 月 30 日，存货余额为 115,967,383 千元，占流动资产比例 66.75%，存货是流动资产的主要构成部分，公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及拟开发土地。报告期内公司存货余额呈现逐年增长的趋势，主要系房地产开发项目增加投入较多所致。

公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。在未来的资产负债表里，若存货中相关房地产项目的价格出现波动，则存货将面临计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

3、有息负债增加的风险

2012 年末至 2014 年末，公司的负债余额分别为 68,539,183 千元、99,535,303 千元及 125,956,489 千元，2015 年 6 月 30 日负债余额为 138,042,421 千元，截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月 30 日，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 69.53%、72.56%、71.75%、72.84%。随着业务的发展，公司融资需求、方式及规模将不断变化，公司或将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。

但是报告期内，公司的负债总额呈现增长的趋势，主要是由于近年来公司业务增长，相应其它应付账款和预收账款等增长较快。其中：其它应付款主要是应付其它关联子公司往来款，主要是其它关联子公司归集到公司的销售回款；预收

帐款则是合并报表范围内各子公司的预收房款。这两部分为无息负债。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末，公司有息负债占资产总量比例为 6.57%、5.15%、5.54%，有息负债比例较低。净借贷比率为-25.96%、-17.29%、-29.27%，表明公司偿债压力上升的同时有较强抗风险能力。

4、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度的经营活动现金流量净额分别为 4,269,206 千元、-1,149,885 千元和 9,457,972 千元，2015 年 1-6 月经营活动现金流量净额为-9,649,442 千元。近三年公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。未来若公司的经营活动现金流量有波动，将可能在一定程度上对公司的经营及财务状况构成影响。

5、未来存在较大规模资本支出的风险

房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。截至 2015 年 6 月底，公司土地储备总建筑面积达到 2,123.3 万平方米。由于房地产项目具有规模较大、回款周期长、资源占用大的特点，随着在建项目及拟建项目的陆续开发建设，公司在未来的现金支出将会较大，公司需要准备大量的流动资金以应对项目所需的资金周转，保证项目的运转和开发。公司所持有的高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持。因此，总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

(二) 经营风险

1、市场波动风险

房地产行业的发展周期与经济发展周期紧密相关，过去几年中，我国房地产市场长期处于供销两旺的状态，全线城市房价普遍出现大幅增长。但随着我国宏观经济形势的变化，GDP 增长率逐步放缓，城镇居民人均可支配收入增长率有所回落，加之房地产调控政策的实施和市场预期的变化，自 2013 年底开始，部

分城市商品房价格逐渐出现回落，成交量有所萎缩，全国商品房销售面积和房屋新开工面积呈现连续同比负增长，土地成交面积也同比下滑，投资增速大幅下降。2015年，各地政府逐步调整房地产调控政策，在放宽公积金购房、降息降准等政策影响下，房地产低迷的迹象开始出现逆转，但一、二、三线城市由于有效需求和前期供给积压情况的不同，复苏步伐形成了分级化。未来，我国房地产市场将进入平稳发展的新常态，行政调控措施将逐步淡出，市场流动性逐步改善，有利于市场长期向好，但在短期内，房地产市场仍有可能经历阶段性调整，从而对发行人的经营和投资产生一定影响。

2、市场竞争风险

房地产企业准入门槛不高，尤其对民营资本开放度较高，导致国内房地产企业数量庞大，竞争激烈。2014年，根据国务院发展研究中心企业研究所数据，我国房地产百强企业市场份额达到35.4%，较上年增加5.9%，但集中度相比其他国民经济支柱行业而言，仍然偏低，反映出房地产市场的充分激烈的竞争。在2015年国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院每年联合研究并发布中国房地产百强企业名单中，按照综合实力排名（中海发展口径），发行人排名第四，按照公司品牌价值排名（中海发展口径），中海地产排名第一。未来，在房地产市场逐步进入深化调整的新形势下，行业内各企业发展格局将逐步分化，行业将加速迈入品牌竞争的时代，各房地产企业探索创新经营模式的步伐也将不断加快，发行人可能将面临更加激烈、更加复杂的市场竞争环境。

3、项目开发风险

房地产项目开发包括选址、购地、策划、设计、施工、销售及售后服务等多个环节，具有开发周期长、投资金额大的特点，且受到政府审批、市场环境等因素的影响。若房地产项目开发各环节及外部环境发生变化，将对项目开发周期和预期收益产生一定影响。近几年来，国家陆续出台了针对土地交易、户型规划，以及办理施工证、销售许可证等方面更为严格的调控措施，由此增加公司取得政府审批的难度，延长开发周期及销售周期，进而增加开发成本和开发风险。

公司的房地产开发采用一体化的运营模式，涵盖从前期市场调研到后期产品

销售的各个业务环节，运营模式有利于公司及时掌握项目开发各阶段的最新信息并快速完善项目开发方案，从而缩短项目开发周期、降低项目开发风险。

4、施工安全的风险

项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。虽然公司大部分项目的施工均由外包施工公司承担，但公司一直十分重视对工程施工的监管，并强化相关外包施工公司责任人的安全意识和产品质量意识。但如若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为公司带来处罚、赔偿等风险，可能间接影响公司声誉及经营业绩。

5、销售风险

随着我国住宅及商业地产消费市场的需求日趋多元化、个性化和理性化，消费者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务、创新销售模式等方面不能及时了解并应对消费者需求的变化，将可能造成销售不畅、回款缓慢，从而给发行人带来销售压力和销售风险。同时，若市场成交量有较大波动也会给发行人带来一定的销售风险。发行人将通过调研研究、市场预测等方式制定出应对消费者需求变化的一系列措施积极应对销售风险的措施。

（三）管理风险

1、项目子公司管理控制的风险

发行人是全国性、跨区域的综合房地产开发商，主要通过下属项目子公司进行项目开发，业务覆盖北京、深圳、上海、广州、沈阳、长春、大连、青岛、烟台、天津、济南、武汉、太原、杭州、南京、苏州、南昌、宁波、无锡、重庆、成都、西安、昆明、佛山、厦门、中山、福州等数十个重点城市。截至 2014 年 12 月 31 日，公司直接或间接控股的子公司达 74 家，对子公司的有效管理控制存在一定的风险。目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的管控机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

2、人力资源管理的风险

在公司过去的发展历程中，经验丰富的高级管理人员和优秀的专业人员为公司创造了巨大的价值，同时公司也培养和选聘了大批的优秀管理人员和专业人员，引进并充分发掘优秀人才已成为公司长期发展战略实现的重要保证。目前，公司已建立了较为完善的薪酬福利制度和培训体系，并为优秀人才提供了广阔的发展平台。随着国内房地产市场的持续发展，优秀的专业人才将成为稀缺资源，公司能否建立有效机制保留并吸引更多符合公司发展需要的优秀专业人才成为公司发展战略有效实施的关键所在。

（四）政策风险

房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，包括住房供应结构、土地、金融、税收等多个方面，政策调控涉及面较广。

1、行业政策调控风险

近年来，为保障房地产行业健康稳定发展，国家和有关部门相继出台了一系列调控政策。2010年，国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（即“国十条”）；2011年1月，国务院再次下发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（即“新国八条”）；2013年2月，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施（即“国五条”），再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房，同时进一步要求各地公布年度房价控制目标。随着上述政策和相关配套措施的实施，以及国家经济增长速度的放缓，我国房地产市场价格得到了有效的控制，相关的调控措施也逐渐转向以市场化的方式调控为主。2014年以来，我国房地产市场出现了较大的下行压力，在年初政府工作报告提出“双向调控”的政策思路后，各地政府陆续放松了前几年宏观调控基调下的系列行政调控政策，出台了取消限购、放松限贷、放松住房公积金政策、下调首付款比例、定向降准、降息等相关支持政策，使得房地产市场外部环境获得较大改善。如果后续房地产市场继续出现过热情形或者异常变动，不排除国家会适时出台新的调控政策，则可能会影响公司房地产业务的开展。

2、信贷政策变化风险

近年来，国家针对房地产开发企业的信贷、消费者购房贷款等方面实施了一系列信贷调控政策，对市场的供给和需求两方面造成重要影响。一方面，房地产业是典型的资金密集型产业，对银行贷款的依赖度较高，近年来对房地产行业的贷款规模和风险控制要求日渐趋紧，使得银行贷款的难度加大，财务成本明显提高，给部分房地产企业造成了较大的资金压力，从而对项目的开发进度造成不利影响；另一方面，银行信贷政策的变化会对消费者的购房需求产生影响，贷款利率、贷款比例及贷款期限等的变化均直接影响到消费者的购房能力和决策，从而影响到房地产市场的销售情况。

3、税收政策风险

房地产行业涉及税种较多，政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征房产税、物业税等，将一定程度上影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。另外，根据《关于 2014 年中央和地方预算执行情况与 2015 年中央和地方预算草案的报告》的要求，2015 年房地产业将纳入营业税改征增值税范围，“营改增”不仅会对房地产行业的土地成本、存量资产和实际税负产生影响，也会对房地产公司内部的税务核算体系产生一定的冲击，如果“营改增”后实际税负增加或者公司税务核算体系不健全，将会增加公司的税收负担及产生一定的税务风险。

第三节 债券发行概况

一、债券名称

中海地产集团有限公司 2015 年公司债券。

二、核准情况

本期债券已经中国证监会证监许可[2015] 2293 号文核准。

三、发行总额

本期债券的发行总额为人民币 80 亿元。

四、票面金额和发行价格

本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

五、债券期限及规模

本期债券分为两个品种，品种一为 6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，证券代码：136046，证券简称：15 中海 01，最终发行规模为人民币 70 亿元；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，证券代码：136049，证券简称：15 中海 02，最终发行规模为人民币 10 亿元。

六、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公开发行的方式。

（二）发行对象

本期债券发行对象为符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

本期债券两个品种均附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本

期债券品种一的票面利率为 3.40%，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。本期债券品种二的票面利率为 3.85%，在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

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。本次债券的付息和本金兑付工作按照登记公司相关业务规则办理。

本期债券的起息日、付息日及兑付日如下：

1、本期债券的起息日为 2015 年 11 月 19 日，。

2、本期债券品种一的付息日期为 2016 年至 2021 年每年的 11 月 19 日，品种二的付息日期为 2016 年至 2022 年每年的 11 月 19 日。若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 11 月 19 日，品种二回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 11 月 19 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

3、本期债券品种一的兑付日期为 2021 年 11 月 19 日，品种二的兑付日期为 2022 年 11 月 19 日；若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的兑付日为 2018 年 11 月 19 日，品种二回售部分债券的兑付日为 2020 年 11 月 19 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

八、本期债券发行的主承销商及承销方式

本期债券由主承销商中银国际证券有限责任公司以簿记建档为基础的余额包销的方式承销。本期债券的主承销商、债券受托管理人、簿记管理人为中银国际证券有限责任公司。

九、债券信用等级

经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

十、担保情况

本期债券无担保。

十一、募集资金的资金到位确认

本期债券实际发行总额为人民币 80 亿元，扣除发行费用之后的净募集资金已于 2015 年 11 月 23 日汇入发行人指定的银行账户。发行人已出具《中海地产集团有限公司 2015 年公司债券募集资金到账确认书》，对本期债券募集资金到位情况进行了说明。

十二、回购交易安排

发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，符合进行新质押式回购交易的基本条件。发行人已向上海证券交易所及债券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及债券登记机构的相关规定执行。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2016 年 01 月 15 日起在上海证券交易所上市交易。本期债券品种一简称“15 中海 01”，上市代码“136046”；债券品种二简称“15 中海 02”，上市代码“136049”。

经上海证券交易所批准，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易。

根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AAA。债券品种一上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为“134046”；债券品种二上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为“134049”。上市折扣系数和上市交易后折扣系数见中国结算首页（www.chinaclear.cn）公布的标准券折算率。

二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在登记公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人最近三个会计年度财务报告审计情况

发行人 2012 年度、2013 年度和 2014 年度的财务报告经过瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华审字【2015】48460003 号标准无保留意见的审计报告（连审）。本公告中出现的 2012 年度、2013 年度及 2014 年度财务会计信息均来源于本公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度经审计的财务报告。

二、最近三年及一期财务报表

（一）合并财务会计报表

1、资产负债表

单位：千元

资产	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	15,996,362	24,242,819	13,577,164	14,273,707
应收账款	781,321	1,011,497	524,238	722,584
预付款项	864,056	683,562	349,944	587,802
应收利息	-	6,517	8,368	10,290
其他应收款	35,233,836	20,595,731	15,601,247	8,727,174
存货	115,967,383	107,918,007	91,107,126	58,719,888
一年内到期的非流动资产	329,250	1,485,000	400,000	1,229,250
其他流动资产	4,551,317	2,853,686	2,501,469	1,300,141
流动资产合计	173,723,526	158,796,819	124,069,555	85,570,835
非流动资产：				
可供出售金融资产	19,999	19,999	39,502	19,999
长期股权投资	1,038,539	1,076,827	941,324	2,323,627
投资性房地产	12,353,000	12,353,000	8,439,000	7,364,000
无形资产	2,701	2,633	2,271	100

商誉	9,627	9,627	9,067	9,067
固定资产	61,056	62,797	60,888	46,089
长期待摊费用	516	1,417	1,098	2,153
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	2,300,000	3,229,250	3,614,250	3,235,726
非流动资产合计	15,785,438	16,755,549	13,107,401	13,000,761
资产总计	189,508,963	175,552,368	137,176,956	98,571,596

资产负债表(续)

单位：千元

负债和所有者权益	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债：				
短期借款	26,000	26,000	0	0
应付账款	12,915,568	13,631,912	6,931,876	4,465,924
预收款项	50,745,511	34,814,887	31,334,307	18,787,590
应付职工薪酬	4,286	5,112	2,575	3,101
应交税费	692,822	2,728,031	1,770,838	2,661,344
应付利息	-	16,091	19,712	38,614
应付股利	2,697	2,697	4,371	2,697
其他应付款	59,981,300	62,972,023	50,838,474	34,838,822
一年内到期的非流动负债	3,333,249	3,156,749	882,765	988,912
流动负债合计	127,701,432	117,353,501	91,784,917	61,787,001
非流动负债：				
长期借款	8,283,000	6,545,000	6,186,500	5,489,778
递延所得税负债	2,057,988	2,057,988	1,563,886	1,262,404
非流动负债合计	10,340,988	8,602,988	7,750,386	6,752,182
负债合计	138,042,421	125,956,489	99,535,303	68,539,183
所有者权益：				
实收资本	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
资本公积	7,174	25,817	25,922	23,831
盈余公积	171,559	171,559	171,559	171,559
未分配利润	38,190,916	36,505,272	26,273,687	19,523,742
其他综合收益	-7,209	-8,598	-11,382	-905
归属于母公司所有者权益合计	48,362,440	46,694,051	36,459,786	29,718,227
少数股东权益	3,104,103	2,901,828	1,181,867	314,186
所有者权益合计	51,466,543	49,595,879	37,641,653	30,032,413
负债和所有者权益总计	189,508,963	175,552,368	137,176,956	98,571,596

2、利润表

单位：千元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	10,923,460	49,881,261	33,634,793	22,799,785
减：营业成本	6,322,825	32,101,571	22,390,983	13,033,334
营业税金及附加	1,026,148	3,897,703	2,589,455	2,467,743
销售费用	351,693	800,062	451,792	355,783
管理费用	306,914	518,530	425,784	400,910
财务费用	171,407	389,103	115,418	292,547
资产减值损失/(转回)	0	0	0	0
加：公允价值变动收益	0	1,785,614	1,075,000	1,776,874
投资收益	6,712	75,503	234,869	985,595
其中：对联营企业的投资收益	6,712	75,503	143,029	985,595
营业利润	2,751,186	14,035,408	8,971,231	9,011,938
加：营业外收入	34,394	76,991	52,368	142,936
减：营业外支出	1,313	3,981	2,439	1,389
其中：非流动资产处置损失	169	97	102	21
利润总额	2,784,266	14,108,419	9,021,159	9,153,485
减：所得税费用	717,702	3,665,240	2,196,462	2,157,747
净利润	2,066,564	10,443,178	6,824,697	6,995,738
归属于母公司所有者的净利润	1,685,644	10,231,586	6,749,945	6,989,723
少数股东损益	380,920	211,593	74,752	6,015
综合收益总额	2,067,952	10,445,963	6,814,220	6,992,048
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	1,687,032	10,234,370	6,739,468	6,986,034
归属于少数股东的综合收益总额	380,920	211,593	74,752	6,015

3、现金流量表

单位：千元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	29,314,333	50,653,752	44,011,455	27,688,578
收到的税费返还	853	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	12,344,333	29,480,617	67,694,360	7,105,866
经营活动现金流入小计	41,659,519	80,134,369	111,705,815	34,794,445
购买商品、接受劳务支付的现金	15,418,488	39,006,174	81,540,552	20,694,482
支付给职工以及为职工支付的现金	596,394	869,909	622,842	541,779
支付的各项税费	6,140,269	6,345,624	6,977,385	4,074,917
支付的其他与经营活动有关的现金	29,153,810	24,436,690	23,714,922	5,214,060
经营活动现金流出小计	51,308,961	70,658,397	112,855,700	30,525,238
经营活动产生的现金流量净额	-9,649,442	9,475,972	-1,149,885	4,269,206
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
不丧失控制权处置子公司部分股权收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	50,000	-	-	-
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	36	146	4,998	1,007
收到其他与投资活动有关的现金		1,200,000	3,050,000	720,350
投资活动现金流入小计	50,036	1,200,146	3,054,998	721,357
购建固定资产和其他长期资产支付的现金	3,268	10,147	31,830	20,815
投资支付的现金	67,036	100,000	44,503	-
取得子公司支付的现金净额	-	-	-	-
处置子公司相关的现金流出净额				
支付其他与投资活动有关的现金		1,900,000	2,602,484	2,337,331
投资活动现金流出小计	70,305	2,010,147	2,678,818	2,358,146
投资活动产生的现金流量净额	-20,268	-810,001	376,181	-1,636,788
三、筹资活动产生的现金流量				

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
吸收投资收到的现金	-	5,880	22,000	7,398,200
取得借款所收到的现金	3,430,000	4,466,000	3,015,733	3,626,262
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-
筹资活动现金流入小计	3,430,000	4,471,880	3,037,733	11,024,462
偿还债务支付的现金	1,515,500	1,807,516	2,425,158	5,224,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	491,127	664,679	535,369	518,949
支付其他与筹资活动有关的现金	120	-	45	1,330
筹资活动现金流出小计	2,006,747	2,472,195	2,960,572	5,744,279
筹资活动产生的现金流量净额	1,423,253	1,999,685	77,161	5,280,184
四、现金及现金等价物净增加额	-8,246,457	10,665,656	-696,543	7,912,602
加：年初现金及现金等价物余额	24,242,819	13,577,164	14,273,707	6,361,105
五、年末现金及现金等价物余额	15,996,362	24,242,819	13,577,164	14,273,707

(二) 母公司财务会计报表

1、母公司资产负债表

单位：千元

资产	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				
货币资金	4,356,850	8,995,267	5,939,643	7,469,417
预付款项	-	1,749	-	2,781
应收利息	-	42,481	34,471	34,918
应收股利	44,606	-	-	-
其他应收款	70,002,185	57,486,833	46,717,057	23,618,798
存货	349	349	837	6,909
一年内到期的非流动资产	7,032,491	2,888,241	2,051,644	8,746,301
流动资产合计	81,436,481	69,414,920	54,743,651	39,879,124
非流动资产				

资产	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
长期股权投资	5,664,451	5,693,680	4,527,099	3,995,178
可供出售金融资产	19,999	19,999	39,502	19,999
固定资产	3,595	3,453	2,090	2,373
无形资产	1,263	1,754	1,862	100
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	7,100,000	15,229,250	14,267,491	7,032,512
非流动资产合计	12,789,308	20,948,136	18,838,043	11,050,162
资产总计	94,225,789	90,363,057	73,581,694	50,929,286

母公司资产负债表(续)

单位：千元

负债和所有者权益	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债				
应付账款	5,662	5,944	6,543	25,799
预收款项	-	-	887	769
应付职工薪酬	-	-	22	-
应交税费	18,992	299,133	426,290	347,506
应付利息	-	15,333	11,243	12,721
其他应付款	57,513,107	55,953,835	43,668,510	27,787,791
一年内到期的非流动负债	2,500,000	4,895,000	710,000	820,000
流动负债合计	60,037,761	61,169,245	44,823,494	28,994,586
长期借款	7,383,000	3,143,500	4,986,500	4,518,000
非流动负债合计	7,383,000	3,143,500	4,986,500	4,518,000
负债合计	67,420,761	64,312,745	49,809,994	33,512,586
所有者权益				
实收资本	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
资本公积	6,092	6,092	6,092	4,001
盈余公积	171,559	171,559	171,559	171,559

负债和所有者权益	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
未分配利润	16,627,377	15,872,660	13,594,048	7,241,141
所有者权益合计	26,805,029	26,050,312	23,771,700	17,416,701
负债和所有者权益总计	94,225,789	90,363,057	73,581,694	50,929,286

2、母公司利润表

单位：千元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	659,740	1,405,758	1,387,037	1,092,188
减：营业成本	-	291	6,072	986
营业税金及附加	30,363	74,167	80,272	73,912
销售费用	85	446	810	414
管理费用	51,657	104,694	150,321	190,674
财务费用	209,553	440,400	162,265	325,812
加：投资收益	416,054	1,689,364	5,613,696	1,312,071
营业利润	784,136	2,475,125	6,600,992	1,812,460
加：营业外收入	600	-	17	3,876
减：营业外支出	-	27	0	4
利润/(亏损)总额	784,736	2,475,098	6,601,009	1,816,332
减：所得税费用	30,020	196,486	248,101	128,251
净利润/(亏损)及综合收益/(亏损)总额	754,717	2,278,612	6,352,908	1,688,081

3、母公司现金流量表

单位：千元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品，提供劳务收到的现金	705,198	102,892	113,875	53,224
收到的税费返还	630	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	37,158,805	75,044,090	91,535,503	45,939,913
经营活动现金流入小计	37,864,634	75,146,982	91,649,378	45,993,138

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
购买商品、接受劳务支付的现金	336	408	5,363	15,295
支付给职工以及为职工支付的现金	43,509	84,217	121,690	174,754
支付的各项税费	344,081	400,439	253,727	110,536
支付的其他与经营活动有关的现金	43,735,666	72,374,581	91,891,694	42,912,305
经营活动现金流出小计	44,123,591	72,859,645	92,272,474	43,212,890
经营活动产生的现金流量净额	-6,258,958	2,287,337	-623,096	2,780,248
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	10,000	650,000	119,700	-
取得投资收益收到的现金	70,670	340,400	645,284	45,000
处理固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	11	48	5
收到其他与投资活动有关的现金	-	4,601,644	11,252,919	1,801,850
投资活动现金流入小计	80,670	5,592,055	12,017,951	1,846,855
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	542	2,712	2,362	611
支付其他与投资活动有关的现金	-	6,400,000	11,795,725	4,134,643
投资所支付的现金	25,000	252,990	1,092,503	171,600
投资活动现金流出小计	25,542	6,655,702	12,890,590	4,306,853
投资活动产生的现金流量净额	55,128	-1,063,647	-872,639	-2,459,998
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	7,389,800
取得借款收到的现金	3,330,000	4,040,000	2,610,000	2,618,000
筹资活动现金流入小计	3,330,000	4,040,000	2,610,000	10,007,800
偿还债务支付的现金	1,485,500	1,698,000	2,251,500	5,019,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	279,088	510,065	392,539	420,543
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	1,330
筹资活动现金流出小计	1,764,588	2,208,065	2,644,039	5,440,873
筹资活动产生的现金流量净额	1,565,412	1,831,935	-34,039	4,566,927
四、现金及现金等价物净变动额	-4,638,417	3,055,625	-1,529,774	4,887,177

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
加：年初现金及现金等价物余额	8,995,267	5,939,643	7,469,417	2,582,240
五、年末现金及现金等价物余额	4,356,850	8,995,267	5,939,643	7,469,417

三、最近三年及一期主要财务指标

(一) 主要财务指标（合并报表口径）

项目	2015年6月30日/2015年1-6月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
流动比率	1.36	1.35	1.35	1.38
速动比率	0.45	0.43	0.36	0.43
资产负债率（合并）	72.84%	71.75%	72.56%	69.53%
资产负债率（母公司）	71.55%	71.17%	67.69%	65.80%
EBITDA 利息保障倍数(倍)	9.22	18.29	15.99	18.28
存货周转率	0.056	0.32	0.30	0.22
应收账款周转率	12.19	64.96	53.95	31.55
总资产周转率	0.06	0.32	0.29	0.23

注：上述财务指标的计算方法如下：

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

③EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

④资产负债率=总负债/总资产

⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额，其中 2012 年应收账款周转率=营业收入/应收账款余额

⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额，其中 2012 年存货周转率=营业成本/存货余额

⑦总资产周转率=营业收入/总资产平均余额，其中 2012 年总资产周转率=营业收入/总资产余额

(二) 净资产收益率情况

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》的规定，公司近三年和2015年第一季度的加权平均净资产收益率指标计算如下：

报告期利润	报告期间	加权平均净资产收益率（%）
归属于公司普通股股东的净利润	2015年上半年	3.55
	2014年度	24.61
	2013年度	20.40
	2012年度	26.65
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2015年上半年	3.28
	2014年度	21.45
	2013年度	18.02
	2012年度	21.50

注：上述财务指标的计算方法如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中，P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

第六节 本期债券的偿付风险及偿债计划和保障措施

一、本期债券的偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。本次公司债券期限较长，在本期债券存续期内，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、偿债计划

（一）时间安排

本期债券品种一的付息日期为2016年至2021年每年的11月19日，品种二的付息日期为2016年至2022年每年的11月19日。若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为2016年至2018年每年的11月19日，品种二回售部分债券的付息日为2016年至2020年每年的11月19日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息。

本期债券品种一的兑付日期为2021年11月19日，品种二的兑付日期为2022年11月19日；若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的兑付日为2018年11月19日，品种二回售部分债券的兑付日为2020年11月19日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

（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2012年度、2013年度、2014年和2015年1-6月营业收入（合并报表口径）分别为22,799,785千元、33,634,793千元、49,881,261千元和10,923,460千元，归属于母公司股东的净利润分别为6,989,723千元、6,749,945千元、10,231,586千元和1,685,644千元，营业收入和净利润增速较快，其中2015年1-6月数据相对偏低，主要是由于房地产业务收入的确认普遍集中在下半年所致。随

着公司业务不断发展，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）偿债应急保障方案

公司必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，截至 2014 年 12 月 31 日，公司合并报表流动资产余额为 158,796,819 千元，流动资产具体构成如下：

项目	2014 年 12 月 31 日	
	金额（千元）	占比（%）
货币资金	24,242,819	15.27%
应收账款	1,011,497	0.64%
预付款项	683,562	0.43%
应收利息	6,517	0.00%
其他应收款	20,595,731	12.97%
存货	107,918,007	67.96%
一年内到期的非流动资产	1,485,000	0.94%
其他流动资产	2,853,686	1.80%
流动资产合计	158,796,819	100.00%

公司的货币资金为 24,242,819 千元；公司的应收账款为 1,011,497 千元，其中一年以内的应收账款 885,165 千元，占比 87.51%；应收账款对象主要为购房客户，应收账款的可回收性较好；公司的存货为 107,918,007 千元，主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及工程施工、工程结算。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。

三、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》制定了本期债券的《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九节“债券持有人会议”。

（三）聘请债券受托管理人

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》聘请了本期债券的债券受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，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十节“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，全面负责本期债券利息支付、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期债券本息兑付资金，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、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

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期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、董事会对本期债券偿债保障的相关决议

经本公司于 2015 年 5 月 5 日召开的董事会审议通过以及于 2015 年 5 月 25 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 2015 年 9 月末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 518.00 亿元，其中已使用额度为 98.31 亿元，尚有 419.69 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期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，用于偿付本期债券的本息。

四、发行人违约责任及解决措施

（一）本次债券违约的情形

以下事件构成本期债券的违约事件：

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

(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，或经持有本期债券本金总额 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) 在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期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。

如果发生本期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》或本期债券项下的义务。

（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,联合评级将在本次债券存续期内,在每年中海地产集团有限公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级,并在本次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次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,据以确认或调整本次债券的信用等级。

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,可宣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。

跟踪评级结果将在本公司网站和交易所网站予以公布,并同时报送中海地产集团有限公司、监管部门等,且交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露时间。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

截至本上市公告书公告之日,发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金的运用

一、本期债券募集资金总量

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 80 亿元的公司债券。

本期债券发行规模为人民币 80 亿元，主要目的在于拓宽公司融资渠道，优化公司债务期限结构，增加中长期负债的比例，使得公司负债与资产的期限结构更加匹配，满足公司战略规划对中长期资金的需求，同时在一定程度上降低公司的财务成本，增强公司的抗风险能力，提升公司的市场竞争力，符合公司的利益。

二、公司债券募集资金投向

经公司 2015 年 5 月 5 日董事会会议审议通过，并经 2015 年 5 月 25 日股东决议通过，本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还银行贷款和补充流动资金。

（一）偿还银行贷款

公司拟将本期债券募集资金的 13.95 亿元用于偿还银行贷款，具体的偿付明细如下：

序号	借款单位	借款金融机构	截至 2015 年 3 月 31 日借款余额（亿元）	到期日
1	中海地产集团有限公司	中国建设银行深圳分行	6.00	2016 年 01 月 03 日 2 亿元 2016 年 01 月 01 日 4 亿元
2	中海地产集团有限公司	中国银行深圳分行	3.50	2016 年 02 月 01 日
3	中海地产集团有限公司	中国农业银行罗湖支行	4.45	2015 年 12 月 20 日
合计			13.95	

（二）补充流动资金

公司拟将本期债券募集资金的 66.05 亿元用于补充流动资金。

截至 2014 年末，公司土地储备的总建筑面积达到 2,207.2 万平方米。随着在建项目及拟建项目的陆续开发建设，公司在未来的现金支出将会较大。由于房地产项目具有规模较大、回款周期长、资源占用大的特点，公司需要准备大量的流动

资金以应对项目所需的资金周转，保证项目的运转和开发。

截至2014年末，公司的流动负债中主要包括预收款项348.15亿元、其他应付款629.72亿元及应付账款136.32亿元，公司短期内对流动资金的需求较大。流动资金的补充可以保障公司的现金储备，从而有效应对公司日常经营中的资金需求，为公司业务的快速发展提供有力的支持。为了更好地贯彻公司的发展战略，把握公司新一轮开发的机遇，本次募集资金中的66.05亿元补充流动资金将用于现有项目的滚存使用和未来资金储备，从而进一步保障公司未来流动资金的充足率和灵活性，优化公司的资产负债结构。

发行人已于中国银行深圳中建大厦支行开设账户作为本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储与划转。

三、募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）有利于优化公司债务结构，增强短期偿债能力

截至2015年6月30日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为92.51%，非流动负债占负债总额的比例为7.49%，流动比率为1.36，速动比率为0.45。假设本期债券发行在2015年6月30日完成，按本次发行规模上限80亿元计算且按募集资金用途使用本次发行所募资金后，流动负债占负债总额的比例将下降为87.32%，非流动负债占负债总额的比例将上升为12.68%，流动比率提高为1.43，速动比率为0.51。

以上数据显示，募集资金用于金融机构借款和补充流动资金，有利于优化公司债务期限结构，增强短期偿债能力和提高资金运营效率。

（二）有利于公司合理配置资金，支持业务发展

近期，国家在坚持房地产业宏观调控的各项政策不动摇的基础上，研究建立房地产宏观调控的长效机制，以促进房地产业长期健康稳定发展。报告期内，公司秉承谨慎乐观的方针，通过大力开拓新的销售区域、完善销售及市场推广策略、融资渠道多元化等经营策略，使得公司主业发展保持了稳定的增长，各项资产规模逐步扩大。本期债券募集资金的运用，有利于公司更合理地配置中长期资金及流动资金，有效支持公司房地产开发业务的进一步发展，实现继续拓展房地产业务区域和提高市场份额的战略规划。

（三）有利于拓宽公司融资渠道，降低融资成本

通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，并有效降低融资成本。按目前的银行贷款利率水平以及本期债券预计的发行利率进行测算，本期债券发行后，公司每年可节省一定的财务费用，有利于增强公司的盈利能力。

综上所述，本次募集资金用于偿还银行贷款和补充流动资金，有利于提高财务杠杆比率，优化债务期限结构，增强短期偿债能力和资金运营效率，满足公司的流动资金需求，符合公司和全体股东的利益。

四、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。发行人与中国银行股份有限公司深圳深南支行签署了募集资金账户监管协议，并在深圳深南支行下属二级支行深圳中建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 2015 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。

第十节 其他重要事项

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券的按期足额还本付息产生重大影响的重要事项。

第十一节 有关当事人

（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：郝建民

联系人：范钊

电话：0755-82826697

传真：0755-82950333

（二）主承销商：中银国际证券有限责任公司

办公地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人：钱卫

联系人：康乐、陈微、严建岳、樊承东、邵冰清

电话：010-66229000

传真：010-66228972

（三）发行人律师：广东深天成律师事务所

办公地址：深圳市福田区深南大道 4009 号投资大厦 12 层

负责人：程洁海

签字律师：肖红宇、徐斌

电话：0755-33339885

传真：0755-33339833

（四）主承销商律师：北京大成律师事务所

办公地址：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层

负责人：彭雪峰

经办律师：徐文萍、张伍平

电话：010-58137799

传真： 010-58137788

（五）审计机构：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 9 层

负责人： 顾仁荣

签字注册会计师： 邢向宗、燕玉嵩

电话： 0755-88999133

传真： 0755-88997399

（六）资信评级机构：联合信用评级有限公司

办公地址：北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

法定代表人： 吴金善

联系人： 刘洪涛、刘晓亮

电话： 010-85172818

传真： 010-85171273

（七）债券受托管理人：中银国际证券有限责任公司

办公地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人： 钱卫

联系人： 何银辉

电话： 021-20328556

传真： 021-50372641

（八）募集资金专项账户开户银行

开户银行： 中国银行深圳中建大厦支行

账户户名： 中海地产集团有限公司

收款账号： 757565731589

联系地址： 深圳市东门南路 3026 号中建大厦 1 楼

联系人：张贤美、杜希垚

电话：0755-22336422，0755-22332098

传真：0755-22332272

（九）公司债券申请上市交易所：上海证券交易所

注册地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

法定代表人：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68807813

（十）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：高斌

电话：021-38874800

传真：021-58754185

第十二节 备查文件

除本上市公告书披露的资料外，备查文件如下：

- 1、中海地产集团有限公司公开发行公司债券募集说明书（面向合格投资者）
- 2、发行人2012年、2013年、2014年的财务报告及审计报告，以及2015年半年度报告；
- 3、主承销商出具的上市意见书；
- 4、发行人律师出具的法律意见书；
- 5、资信评级机构出具的资信评级报告；
- 6、债券持有人会议规则；
- 7、债券受托管理协议；
- 8、中国证监会核准本次发行的文件；

投资者可以至本公司及主承销商处查阅本上市公告书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本期债券募集说明书及摘要等文件。

（本页无正文，为《中海地产集团有限公司 2015 年公司债券上市公告书》之盖章页）

发行人：中海地产集团有限公司

2016年1月13日



（本页无正文，为《中海地产集团有限公司 2015 年公司债券上市公告书》之盖章页）

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中银国际证券有限责任公司



2. 中海地產集團有限公司
關於擬委託中國證券登記結算
有限責任公司上海分公司
代理債券兌付兌息相關事宜的公告
(連本頁共3頁)

证券代码：136046

证券简称：15 中海 01

证券代码：136049

证券简称：15 中海 02

中海地产集团有限公司

关于拟委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

代理债券兑付兑息相关事宜的公告

中海地产集团有限公司（以下简称“本公司”）拟与中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（以下简称“中国结算上海分公司”）签订委托代理债券兑付、兑息协议（以下简称“协议”），委托中国结算上海分公司代理发放中海地产集团有限公司2015年公司债券（品种一：6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，证券代码：136046，证券简称：15中海01；品种二：7年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，证券代码：136049，证券简称：15中海02）兑付、兑息资金。但如本公司未按时足额将兑付、兑息资金划入中国结算上海分公司指定银行账户，则中国结算上海分公司将根据协议终止委托代理债券兑付、兑息服务，后续兑付、兑息工作由本公司自行负责办理，相关实施事宜以本公司的公告为准。

特此公告。

(本页无正文，为《中海地产集团有限公司关于拟委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司代理债券兑付兑息相关事宜的公告》之盖章页)

