

6. 中海地產集團有限公司
2018年第一期中期票據發行方案及承諾函 - 主承銷
商
(連本頁共12頁)

中海地产集团有限公司

2018年度第一期中期票据发行方案

中海地产集团有限公司2018年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。中国建设银行股份有限公司（以下简称“建设银行”）为本次中期票据发行的主承销商和簿记管理人，中国农业银行股份有限公司（以下简称“农业银行”）为本期中期票据的联席主承销商。根据中国银行间市场交易商协会关于非金融企业债务融资工具的相关规定及自律规则，发行人与簿记管理人将本次发行的具体发行方案披露如下。

一、发行基本情况

1、债务融资工具名称：中海地产集团有限公司2018年度第一期中期票据

2、发行人：中海地产集团有限公司

3、发行人所在类别：二类企业

4、主承销商：中国建设银行股份有限公司

中国农业银行股份有限公司

5、簿记管理人：中国建设银行股份有限公司

6、注册通知书文号：中市协注[2016]MTN476号

7、接受注册时间：2016年10月26日

8、完成备案时间：2018年1月23日

9、注册金额：60亿元

10、本期发行金额：30亿元

11、债务融资工具期限：3年

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档过程中直接接收投资人的申购订单，其最终发行利率根据投资人的投标结果而定，投资人在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管理人在集中簿记建档系统实现簿记建档集中处理，汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商各自分别承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作。但主承销商与发行人之间的义务各自独立，其均不对对方的行为作出承诺与保证。

本方案所有内容主承销商行领导（或公司领导）及发行人公司法定代表人均已知悉并已作出相关工作安排。

为提高公开决策的透明度，防范集中簿记建档过程中可能涉及的道德风险和操作风险，簿记管理人拟采取以下措施：

1、集体会商决策制度

实行债券簿记配售集体会商讨论制度，并形成集中簿记建档工作备忘录。

2、风险监控制度

集中簿记建档当日，风险管理等部门派人参加集中簿记建档工作过程，并与业务部门一同签署集中簿记建档工作备忘录。

3、三级审批制度

债券簿记配售结果实行三级签审制度，经办人员签字后，报处室主管、部门分管领导审批。

三、集中簿记建档的相关安排

（一）发行时间安排

本期债券发行时间安排以《中海地产集团有限公司2018年度第一期中期票据募集说明书》披露时间为准。

（二）定价原则

1. 足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满集中簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2. 认购不足的定价

集中簿记建档中，如出现全部合规申购额小于集中簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在规定时间内完成。

（2）缩减发行总额。

（三）配售

1. 配售原则

簿记管理人通过簿记配售集体决策会议，根据债务融资工具申购情况，遵守“价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销团成员的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2. 配售方式

簿记管理人通过债券簿记配售集体决策会议，原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于集中簿记建档总额，原则上应对全部合规申购进行全额配售；

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过集中簿记建档总额，原则上应对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售；对等于发行利率的合规申购，应在参考边际倍率的基础上，结合簿记管理人的“核心客户、重点客户优先，投资性机构优先”原则配售。

3. 配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记配售集体决策会议议定，簿记管理人可对配售结果进行适当调整：

(1) 对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；

(2) 对合规申购总金额超过集中簿记建档总额的，若按比例配售导致出现某配售对象边际上的获配量小于1000万元的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

4. 不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策会议议定，可不予配售：

(1) 拟配售对象的名称、账户资料与其登记的不一致的；

(2) 拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

(四) 集中簿记出现极端情况下的应对原则

本期债券集中簿记建档期间若市场出现剧烈波动，可能出现本期债券投资人认购不足或者投资人获得配售后无法按时缴款的风险，簿记管理人根据以往项目经验及本期债券相关协议，通过集体决策会议确定了相关情况的应对原则：

1. 投资人认购不足的应对原则

若主承销商在集中簿记建档发行过程中遇到宏观政策或市场环境发生剧变，未能全额募集本期债券计划发行量，确实需要履行包销程序的情况下，主承销商将按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。若按照承销协议相关约定，主承销商和发行人未能按照协商一致的发行利率完成余额

包销流程，则主承销商将在与发行人、投资人充分协商后，合理调整发行安排并及时向市场公告。

2. 投资人无法按时缴款的应对原则

若通过集中簿记确定了定价配售之后距离缴款日期债市波动加剧，造成获配投资者未能筹足应缴资金，缴款日最终缴款不足的极端情况，主承销商将按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。此外，未按照相关协议约定进行缴款的投资者构成违约，主承销商将按照发行相关的协议文件约定，向违约方进行追索，要求违约方承担违约责任，以主张和维护自身合法权利。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、主承销商、联席主承销商、簿记管理人等面临多种风险。其各自分别承诺已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件，签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临交易对手的违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，守约方可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容有重大实质性要素错误，集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：簿记管理人将完善内控制度，引入复核复查程序，强化内部风险控制，制定详细的操作规程，并加强对相关人员的专业培训，减少操作失误。

（三）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商等机构对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：主承销商在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（四）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记建档管理人安排专人负责本期债务融资工具

的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，尽量督促托管机构及时完成确权，并尽量督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，制定在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理方案，尽力维护投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（五）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：主承销商在债券发行前尽力对货币政策及市场走势进行评估，尽量避开货币政策敏感期；如发行人确定在货币政策敏感期发行，簿记建档管理人将在确定集中簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，尽量避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记管理人、发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

发行人承诺：在本期债券发行结束前对企业是否发生重大事项，或发生非重大、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行排查；如有上述事项发生，承诺按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

五、重大（或重要）事项

本机构已按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2016年版）》之M.13 表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”或“定向协议”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。（以下无正文）

(本页无正文，为《中海地产集团有限公司2018年度第一期中期
票据发行方案》之盖章页)

主承销商：中国建设银行股份有限公司



2018 年 1 月 24 日

簿记管理人承诺函

发行人本期债务融资工具已向中国银行间市场交易商协会注册。我公司作为本次债务融资工具发行的主承销商和簿记管理人，经与发行人商议确定，本次发行拟采取集中簿记建档方式，我公司特此承诺如下：

1、我公司作为簿记管理人、已充分告知发行人集中簿记建档发行的相关规则及潜在风险，发行人已明确知晓，并愿意采取集中簿记建档方式发行、承诺遵守相关规则、接受集中簿记建档发行结果。

2、我公司承诺按照交易商协会的规则和指引及本次发行相关协议，根据“集体决策、公开透明”的原则，组织实施集中簿记建档工作，不实施或配合实施不正当利益输送行为，不做出有违债券公开、公平、公正发行的行为。

中国建设银行股份有限公司

2018 年 1 月 24 日

