

股票简称：中粮地产

股票代码：000031

债券简称：15 中粮 01

债券代码：112271.SZ

中粮地产（集团）股份有限公司
2015 年公司债券受托管理人报告（2015 年度）

发行人



中粮地产（集团）股份有限公司

（深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层）

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）

2016 年 6 月

重要声明

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《中粮地产（集团）股份有限公司2015年年度报告》等相关公开信息披露文件、中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“中粮地产”、“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。中信证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

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。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信证券不承担任何责任。

目 录

第一节 本期公司债券概况	4
一、发行人名称	4
二、本期公司债券核准文件及核准规模	4
三、本期债券基本情况	4
第二节 发行人 2015 年度经营情况和财务状况	7
一、发行人基本情况	7
二、发行人历史沿革	7
三、发行人 2015 年度经营情况	9
四、发行人 2015 年度财务状况	11
第三节 发行人募集资金使用情况	15
一、本期债券募集资金情况	15
二、本期债券募集资金实际使用情况	15
第四节 本期债券利息偿付情况	17
第五节 债券持有人会议召开情况	18
第六节 本期公司债券的信用评级情况	19
第七节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	20
第八节 其他情况	21

第一节 本期公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：中粮地产（集团）股份有限公司

英文名称：COFCO PROPERTY (GROUP) CO.,LTD.

二、本期公司债券核准文件及核准规模

中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“中粮地产”）2015 年公司债券经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1887 号”文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 23 亿元的公司债券，自证监会核准发行之日起十二个月内完成首期发行，剩余额度自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。2015 年 8 月 17 日至 2015 年 8 月 18 日，发行人成功发行中粮地产（集团）有限公司 2015 年公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）（债券简称“15 中粮 01”，债券代码“112271.SZ”），本期债券发行规模为 20 亿元，期限为 5 年期。截至目前，本期债券尚在存续期内。

三、本期债券基本情况

- 1、债券名称：中粮地产（集团）有限公司2015年公司债券（第一期）。
- 2、发行规模：本期债券最终发行规模为人民币20亿元。
- 3、票面金额及发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。
- 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。
- 5、债券期限：本期债券期限为5年期。
- 6、债券利率或其确定方式：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。最终票面利率为4.40%。
- 7、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次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；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。

8、起息日：本期债券的起息日为2015年8月17日。

9、付息日：本期债券的付息日期为2016年至2020年每年的8月17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。

10、兑付日：本期债券的到期日为2020年8月17日。

11、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照中国证券登记公司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中国证券登记公司的相关规定办理。

12、担保情况：本期债券无担保。

13、信用级别及资信评级机构：经鹏元资信综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。

14、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

15、发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格A股证券账户的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

16、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，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

17、承销方式：本期债券由主承销商、联席主承销商负责组建承销团，以主承销商、联席主承销商余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足20亿元部分全部由主承销商、联席主承销商余额包销，主承销商、联席主承销商应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

18、上市交易场所：深圳证券交易所。

19、上市安排：本期债券于2015年9月18日在深圳证券交易所挂牌上市。

20、质押式回购：发行人主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+，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证券登记机构的相关规定执行。

21、募集资金用途：本次公司债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款、调整公司债务结构、补充流动资金等。

22、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第二节 发行人 2015 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

注册名称：中粮地产（集团）股份有限公司

英文名称：COFCO PROPERTY (GROUP) CO., LTD.

法定代表人：周政

股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：中粮地产

股票代码：000031

注册资本：1,813,731,596.00 元

设立日期：1983 年 2 月 24 日

注册地址：深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号

联系地址：深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层

公司网址：<http://www.cofco-property.cn>

联系电话：0755-23999288

邮政编码：518048

经营范围：房地产开发经营、国内商业、物资供销业、建筑技术咨询、进出口贸易。发行人的主营业务：商品房开发、物业租赁、来料加工业等。

二、发行人历史沿革

中粮地产（集团）股份有限公司系经原中共宝安县委以宝组（1982）007 号文批准，于 1983 年 2 月 24 日正式成立的县属地方国营企业，原名为“宝安县城建设公司”。1993 年 2 月，经深圳市宝安区人民政府以深宝府[1993]15 号文批准，更名为“深圳市宝安区城建发展总公司”。1993 年 7 月 10 日，经深圳市人民政府办公厅以深府办复[1993]761 号文批准，改组为募集设立的股份有限公

司，更名为“深圳宝恒（集团）股份有限公司”，向社会公开发行境内上市内资股（A 股）股票并上市交易，并于 1993 年 10 月 8 日领取深企法字 04498 号（注册号 19224718-9）企业法人营业执照。

1993 年 10 月，根据深圳市证券管理办公室深证办复[1993]116 号文及深圳证券交易所深证市字[1993]第 39 号文批准，发行人采用募集设立方式向境内社会公众公开发行内资股（A 股）股票 50,000,000 股，发行后公司股份总额达到 200,000,000 股，并于 1993 年 10 月 8 日起在深圳证券交易所挂牌交易。

1994 年 4 月 28 日，发行人第二次股东大会通过了 1993 年度分红派息方案，以 1993 年 12 月 31 日公司总股份 200,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 1 股红股，送股后公司总股份增至 220,000,000 股。

1995 年 5 月 12 日，发行人第三次股东大会通过了 1994 年度分红派息方案，以 1994 年 12 月 31 日公司总股份 220,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 2 股红股，送股后公司总股份增至 264,000,000 股。

1996 年 5 月 21 日，发行人第四次股东大会通过了 1995 年度分红派息方案，以 1995 年 12 月 31 日公司总股份 264,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 2.5 股红股，送股后公司总股份增至 330,000,000 股。

1996 年 9 月 26 日，发行人第五次股东大会通过了配股方案，以 1996 年 7 月 1 日公司总股份 330,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股配售 2.4 股，配股后公司总股份增至 373,041,903 股。

1996 年 12 月 18 日，经深圳市工商行政管理局批准，发行人更名为“深圳市宝恒（集团）股份有限公司”。

1997 年 5 月 28 日，发行人第六次股东大会通过了 1996 年度分红派息方案，以 1996 年 12 月 31 日公司总股份 373,041,903 股为基数，向全体股东每 10 股送 2 股红股并转增 0.5 股，送股及转增后公司总股份增至 466,302,377 股。

2004 年 12 月 31 日，深圳市宝安区投资管理公司（以下简称宝投公司）与中粮集团有限公司（以下简称中粮集团）签订《股权转让协议书》，经国务院国有资产监督管理委员会于 2005 年 5 月 29 日以国资产权[2005]536 号批复，宝

投公司将其所持有的发行人 278,062,500 股国家股转让予中粮集团。转让后，中粮集团持有发行人 278,062,500 股国家股，占总股本的 59.63%，成为发行人第一大股东。

2006 年 4 月 13 日，经深圳市工商行政管理局批准，发行人更名为“中粮地产（集团）股份有限公司”。2006 年 4 月 20 日，发行人 2005 年度股东大会通过了 2005 年度分红派息方案，以 2005 年 12 月 31 日公司总股份 466,302,377 股为基数，向全体股东每 10 股转增 5 股，转增后公司总股份增至 699,453,565 股。

2007 年 8 月 10 日，发行人 2006 年度股东大会通过了配股方案，以 2006 年 12 月 31 日总股本 699,453,565 股为基数，每 10 股配售 3 股，配股后公司总股份增至 906,865,798 股。

2008 年 6 月 27 日，发行人 2007 年度股东大会通过了发行人 2007 年度利润分配及资本公积金转增股本预案，以 2007 年 12 月 31 日的总股本 906,865,798 股为基数，每 10 股送 4 股红股，每 10 股转增 6 股，送股及转增后公司总股本增至 1,813,731,596 股。

发行人母公司是中粮集团有限公司。截至 2015 年 12 月 31 日，中粮集团持有发行人股份 828,265,000 股，占总股本的 45.67%。

发行人法定代表人：周政；企业法人营业执照注册号：440301103197805；注册地址：深圳市宝安区新城二区湖滨路。

三、发行人 2015 年度经营情况

公司从事的主要业务包括：房地产开发、经营、销售、出租及管理住宅、商用物业、工业物业，主要产品有壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列等住宅产品，目前已进入北京、上海、深圳、成都等全国 11 个城市。

2015 年，伴随经济新常态，房地产行业步入重大变革期。公司团队积极面对各种困难，努力拼搏，团结一致，群策群力，全年实现签约金额 151.41 亿元，营业收入 135.00 亿元，利润总额 14.01 亿元，净利润实现 10.01 亿元。根据克尔瑞最新发布的《2015 年中国房地产企业销售金额 TOP100 榜单》，公司排名

47，较 2014 年提高 3 位。

在经营管理方面，公司经营管理层遵照既定的经营方针，并充分考虑经济形势和市场行情变化，因时制宜、因地制宜地实施各项经营措施，保证各项经营计划的顺利推进。

1、营销创新，精准营销提升业绩

公司结合互联网思维及大数据管理，转变传统营销思路，创新营销渠道，加强营销标准化建设，制定营销分类管理办法，强化营销执行力，通过精准营销提升业绩。

2、积极拿地，多措并举助持续发展

2015 年，公司高度重视土地储备工作，全面加强组织保障，成立拿地工作小组，总部加大对城市公司拿地的专业支持和把关力度，全力支持城市公司在授权范围内积极拿地，完成全年拿地目标的 100%。公司除积极参加公开市场竞争外，创新思路，通过城市更新（旧城改造）、收购兼并、内部挖潜等方式，强化土地储备非常规拓展。

3、分类管理，稳步推进城市发展战略

2015 年，公司从宏观环境、城市房地产市场、城市公司团队情况三大维度出发，将已设立的 10 个城市公司划分为“中心型城市公司”、“成长性城市公司”和“提升型城市公司”三个类别进行分类管理。同时进一步强化城市动态管理原则，充分激发城市公司“我要发展”的驱动力，从而发挥城市公司二级发动机的作用。

4、降本增效，系统提升运营管理水平

2015 年，公司致力于从各个开发环节入手，提升经济效益，在 2014 年开展集中采购的基础上召开供应商大会，优化供应商管理。基于全生命周期成本管控特点，从目标成本、过程成本、后评估数据三方面加强成本控制。

2015 年，公司积极参与公开市场竞争，分别在北京、南京及苏州成功获取五宗国有土地建设使用权，计容建筑面积合计 102.10 万平方米（按权益计 71.88

万平米）。

公司积极参与城市更新项目。除在建的深圳中粮紫云、深圳祥云国际、深圳云景国际等城市更新项目外，公司还申报了深圳宝安 25 区城市更新项目、宝安 69 区城市更新项目。深圳市宝安 25 区城市更新项目已于 2011 年 12 月 8 日纳入更新单元，目前处于专项规划审批阶段；深圳宝安 69 区城市更新项目 2015 年 3 月 9 日纳入更新单元，2016 年 2 月 4 日取得专项规划批复。

截止 2015 年末，公司在深圳宝安区拥有物业建筑面积约 115 万平米（含竣工并转为可出租物业的 67 区中粮商务公园）。其中新安片区建筑面积约 32 万平米（占地约 19 万平米）；福永片区建筑面积约 83 万平米（占地约 43 万平米）。

四、发行人 2015 年度财务状况

2015 年，公司全年实现营业收入 135.0 亿元，较上年增长 49.32%，主要是本年住宅商品房项目结算收入增加；归属于上市公司股东的净利润 7.22 亿元，较上年增长 20.60%，主要是本年商品房项目结算收益及可供出售金融资产出售收益增加；基本每股收益 0.40 元，较上年增长 21.21%，主要是本年商品房项目结算收益及可供出售金融资产出售收益增加。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司总资产 553.22 亿元，较上年末增长 19.46%，主要是本年获取地块及在建项目投入等增加；公司所有者权益 110.86 亿元，较上年末增长 3.95%，主要是本年利润结转及少数股东投入增加；加权平均净资产收益率 12.00%，较上年增加 1.32 个百分点；资产负债率 79.97%。

1、截至 2015 年末发行人近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	211,024.65	195,192.92	8.11%
投资活动产生的现金流量净额	65,644.53	-5,974.21	1198.80%
筹资活动产生的现金流量净额	318,157.08	349,985.83	-9.09%
年末现金及现金等价物余额	925,273.39	723,038.62	27.97%
流动比率	187.04%	171.86%	增加 15.18 个百分点
资产负债率	79.97%	76.97%	增加 3 个百分点
速动比率	43.90%	33.77%	增加 10.13 个百分点

项目	2015 年	2014 年	同期变动率
EBITDA 全部债务比	4.77%	5.48%	下降 0.71 个百分点
利息保障倍数	1.21	1.20	上升 0.01 个百分点
现金利息保障倍数	0.07	-0.51	增加 0.58 个百分点
EBITDA 利息保障倍数	1.32	1.35	下降 0.03 个百分点
贷款偿还率	100%	100%	
利息偿付率	97.26%	97.40%	下降 0.14 个百分点

注：1、EBITDA 全部债务比=息税折旧摊销前利润/全部债务

2、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

3、现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

4、EBITDA 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

其中，投资活动产生的现金流量净额的大幅变动主要系本年处置可供出售金融资产和支付的项目并购款较上年减少所致。

2、资产负债表项目增减变动情况及原因的说明

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人主要资产负债变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	年末数	年初数	变动率
货币资金	933,298.77	729,059.91	28.01%
应收账款	16,026.43	22,683.55	-29.35%
其他应收款	209,503.81	42,784.59	389.67%
投资性房地产	378,096.13	279,703.50	35.18%
无形资产	3,454.76	6,176.38	-44.06%
递延所得税资产	56,009.85	42,544.33	31.65%
可供出售金融资产	3,518.00	83,707.77	-95.80%
长期应收款	5,340.29	715.67	646.20%
在建工程	0.00	26,510.59	-100.00%
长期待摊费用	1,123.33	2,115.92	-46.91%
应付账款	516,654.90	349,868.17	47.67%
应付利息	13,202.83	9,701.49	36.09%
应付股利	1,204.76	154.76	678.48%

项目	年末数	年初数	变动率
应付债券	377,118.78	119,311.50	216.08%
递延收益	91,289.12	212.96	42766.12%
递延所得税负债	14,097.91	36,866.27	-61.76%
其他综合收益	224.36	57,912.55	-99.61%

货币资金增加的原因主要是本年商品房销售款项增加。

应收账款减少的原因主要是本年收回商品房销售款。

其他应收款增加的主要原因是本年新增合营公司北京悦恒置业有限公司往来款。

投资性房地产增加的原因主要是本年深圳 67 区中粮商务公园和北京祥云小镇完工转入。

无形资产减少的原因主要是本年转入投资性房地产。

递延所得税资产增加的原因主要是本年计提的土地增值税和未支付工程款增加，按准则规定确认的递延所得税资产增加。

可供出售金融资产减少的原因主要是本年出售可供出售金融资产。

长期应收款增加的原因主要是云景国际项目公共配套设施的政府监管资金。

在建工程减少的原因主要是本年深圳宝安 67 区中粮商务公园项目竣工交付。

长期待摊费用摊销减少的原因主要是本年摊销长期待摊费用。

应付账款增加的原因主要是本年应付地价款及工程款增加。

应付利息增加的原因主要是本年计提应付利息增加。

应付股利增加的原因主要是子公司计提应付股利未支付。

应付债券增加的原因主要是本年发行五年期公司债与三年期中期票据。

递延收益增加的原因主要是本年新增预收深圳 67 区中粮商务公园的租金。

递延所得税负债减少的原因主要是本年出售可供出售金融资产。

其他综合收益减少的原因主要是本年出售可供出售金融资产。

3、利润表项目增减变动情况及原因的说明

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人利润表主要项目变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	变动率
营业收入	1,349,954.27	904,083.32	49.32%
营业成本	992,930.26	563,380.92	76.24%
投资收益	88,263.33	58,915.73	49.81%

营业收入、营业成本增加的原因主要是本年住宅商品房项目结算面积增加，收入成本同比增加。

投资收益增加的原因主要是本年处置可供出售金融资产收益增加。

第三节 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1887 号文批准，2015 年公开发行了人民币 20 亿元的公司债券，本期公司债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款、调整公司债务结构、补充流动资金等。截至本报告出具日，发行人严格按照募集说明书披露计划使用该期债券的募集资金。

二、本期债券募集资金实际使用情况

募集资金总体使用情况说明如下：

中粮地产（集团）股份有限公司于 2015 年 8 月 17 日采取网下面向合格投资者公开发行的方式按面值平价发行，发行价格为 100 元/张，募集资金总额为人民币 20 亿元。截至 2015 年 8 月 18 日止，扣除从募集资金中已直接扣减的承销费人民币 2,000.00 万元后，实际收到资金为人民币 198,000.00 万元。上述募集资金于 2015 年 8 月 18 日到账，实际到账金额为人民币 198,000.00 万元。

2015 年度，公司使用募集资金总额 198,000.00 万元，其中偿还华西证券股份有限公司通过招商银行的委托贷款 20,000.00 万元，偿还中耀房地产开发(沈阳)有限公司借款 23,000.00 万元，偿还长沙观音谷房地产开发有限公司借款 25,000.00 万元，偿还华润深国投信托有限公司委托贷款 40,000.00 万元，补充营运资金 90,000.00 万元。截止 2015 年 12 月 31 日，公司募集资金专户余额为 1,036,997.46 元，利息收入共计 1,037,839.46 元，支付银行手续费 842.00 元。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

账号：41019400040042591

户名：中粮地产（集团）股份有限公司

开户行：中国农业银行

发行人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进行检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据董事会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。2015 年，本次债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

第四节 本期债券利息偿付情况

中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债（第一期）的付息日期为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 17 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。

2015 年本次债券无利息需要支付。根据偿债计划，公司将于 2016 年 8 月 17 日支付首期利息，与募集说明书约定的偿债方案保持一致。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

第五节 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，发行人未召开债券持有人会议。

第六节 本期公司债券的信用评级情况

本期公司债券的信用评级机构为鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元资信”）。根据鹏元资信评估有限公司于 2016 年 5 月 24 日出具的《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）2016 年跟踪信用评级报告》，公司主体评级 AA+，本期债券评级 AA+。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及鹏元资信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，鹏元资信将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，鹏元资信已于 2016 年 5 月 24 日完成该年度的定期跟踪评级。

鹏元资信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）和鹏元资信网站（<http://www.pyrating.cn>）予以公布，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

报告期内，鹏元资信已出具定期跟踪评级。此外，发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况较债券发行时基本一致，鹏元资信未出具不定期跟踪评级报告。

截至本报告签署日，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别反映中粮地产偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。发行人 2015 年公司债券信用等级为 AA+，说明债券信用质量极高，信用风险极低。

第七节 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。

第八节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2015 年 12 月末，发行人及其子公司无对外担保情况。2015 年，发行人无违规对外担保情况。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

2015 年度，本期公司债券的受托管理人、资信评级机构均未发生变动。

四、重大资产重组情况

2015 年度，发行人未发生重大资产重组情况。

五、其他重大事项的说明

2015 年，公司累计新增借款 46.49 亿元，占 2014 年末净资产的 43.59%。该部分新增借款均用于公司正常经营及业务发展，有明确还款来源，对公司偿债能力无明显影响。除此之外，公司未发生《公司债券发行与管理办法》第四十五条列示的重大事项。

（本页无正文，为《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券受托管理人报告（2015 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2016年 6 月 21日