

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

中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券 受托管理事务报告（2016 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）

2017 年 4 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2016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 2016 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 2016 年度经营情况	9
四、发行人 2016 年度财务状况	12
第三节 发行人募集资金使用情况	16
一、本期债券募集资金情况	16
二、本期债券募集资金实际使用情况	16
第四节 本期债券利息偿付情况	18
第五节 债券持有人会议召开情况	19
第六节 本期公司债券的信用评级情况	20
第七节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	21
第八节 其他情况	22

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”），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 2016 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 2016 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 2016 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，经营业态以住宅为主，城市布局主要位于北京、上海、深圳、成都等 12 个一线、二线城市，主要产品为壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列等住宅产品。

2016 年，中国房地产市场迎来了本轮周期的一个高点，为公司的持续稳定经营创造了有利的外部环境。面对房地产市场的激烈竞争，公司以“提质增效”为核心，坚持业绩至上，全年实现签约金额 199.62 亿元，营业收入 180.25 亿元，利润总额 22.34 亿元，净利润实现 13.33 亿元。

2016 年，中粮地产以“精细化管理，提升回报，强化变革，守正出新”十六字经营方针为指导，紧盯全年目标，有序开展各项经营管理工作，整体业绩实现较快增长，各项主要经营业绩指标均较好地完成。

1、提质增效，加强标准化建设和营销管控

2016 年，公司明确了以“管理对标”为核心内容的管理提升活动，管理提升落实到项目开发运营的各个环节，充分发挥全生命周期管理在项目节点控制、过程跟踪反馈、管理经验输出等方面的重要作用，切实提升项目运营管控水平。强化项目后评估机制的效力和作用。提升信息化水平，2016 年公司建成 ERP 系统一期上线使用，利用 ERP 系统提升管控能力。细化住宅物业管理方式，对库存去化细化管控要求，针对不同类型的住宅产品制定相应的去化目标，加强过程管控，增加首年去化率、入伙交付时去化率等各维度 KPI 指标。2016 年住宅业务存货周转率和利润率均同比提升。

2016 年，公司进一步提升产品设计标准化水平，大力推进住宅产品限额设计，在现有建造标准的基础上完善产品限额指标，设置了各产品线的标准成本，对产品类型建筑指标含量限额、标准配置科目综合单价限额标准及建造成本限价示范进行了优化，提高了成本的可控性。开展营销标准化建设，在市场策划阶段、销售阶段、客服方面均制定了相应的标准化文件并强化执行。同时继续推动自有销售团队建设，近三分之一的项目实现了纯自销模式，进一步强化营销管控。

2、深入挖潜，打造特色品牌住宅

公司以品牌住宅为核心，发展具有科技含量、人文关怀，突出“绿色、环保、健康”等新理念的高溢价拳头产品，提高盈利质量和周转速度，实现规模化发展。公司在现有产品手册的基础上，从打造拳头产品、提高品质、提升效率以及优化成本四个角度出发，从研究土地市场、客户需求入手，重点总结了高端改善型产品、再改型产品、首改型产品和首置型产品的市场竞争策略，梳理出壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列四条产品线，有力地提升品牌标识性及品牌价值。公司持续优化已有产品线，提升产品品质，并着力创新打造差异化的产品及服务，扩大品牌影响力，完善具有中粮特色的住宅产品系列。

3、创新业务，增加产品附加值

公司以新兴业务为契机，通过深圳 69 区创芯公园和 67 区中粮商务公园两个项目试点，积极探索产业地产运营模式，打造中粮品牌产业综合园区。中粮福安公司下属的福安第二工业城正在转型升级为“中粮（福安）机器人智造产业园”，该园区占地面积约 8 万平方米，建筑面积约 11.5 万平方米，是深圳市智能硬件孵化、机器人产业、智能制造示范区，被深圳市科技创新委员会认定为“深圳市科技企业孵化器”、被广东省科学技术厅认定为“国家级科技企业孵化器培育单位”。

公司创新物业管理手段。2016 年公司积极探索布局“物业+互联网”，自主研发设施设备智能化管理监控系统（“EISS”），获得国家知识产权局颁发的《实用新型专利证书》。公司开发的社区服务 APP，有效地提高了住宅产品的附加值，并为未来线上增值服务预留空间。

4、战略引领，积极拓展土地储备

面对激烈市场竞争，公司坚持战略引领，强化战略驱动，进一步聚焦区域，强化公司总部、城市公司两级驱动的常态化土地储备机制，将资源配置聚焦中心型城市，明确重点拓展城市，优化地块价值评价模型，积极寻找高潜区域，推动实现同城多项目运作。随着土地市场门槛提高，拿地成本增加，难度增大，公司及时调整策略，在公开市场鼓励联合拿地，加强与同行间的合作，利用较少的资金拓展更多项目；积极探索股权并购，成立并购谈判领导小组，有力指导和支持并购工作开展，2016 年通过股权收购的方式成功获取位于深圳梅林、宝安固戍开发区的工业土地，为公司的城市更新业务蓄力。

5、多措并举，广开融资渠道

2016 年，公司对外广开融资渠道，股权融资、债权融资等多种方式并举筹措资金，打通境内外资金渠道助力项目收购及后续发展。通过“股权投资+债权融资”的方式为成都金牛项目、北京稻田项目、上海新场项目、深圳固戍项目引入合作伙伴，为项目的发展提供资金支持，实现合作共赢。同时，公司紧抓资本市场再融资机遇，已向中国证监会申报了非公开发行 A 股股票相关方案，计

划募集资金不超过 31 亿元。

2016 年公司新增成都祥云里、上海新场、上海顾村、北京永丰、北京青龙湖、烟台中粮朗云、深圳 69 区创芯公园 7 个项目，合计计容建筑面积 77.95 万平方米（按权益计 49.35 万平方米）。

公司积极参与城市更新项目。除在建的深圳中粮天悦壹号(原名中粮紫云)、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(即“69 区创芯公园”项目)。深圳宝安 69 区城市更新项目于 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，2016 年 5 月 12 日获得实施主体资格，2016 年 7 月 19 日获得建设用地规划许可证。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，2016 年 12 月取得专项规划批复，目前正在开展拆迁、谈判等前期工作。此外，还通过股权收购的方式获取位于深圳梅林工业区的土地（占地面积约 2.84 万平方米）以及位于深圳宝安区西乡街道固戍开发区的土地（占地面积约 9.9 万平方），上述地块具备依据法定图则的规定进行工业区更新改造的可能性，公司未来将进行“城市更新”申报并进行项目开发。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司在建拟建项目的占地面积合计 429.79 万平方米（按权益计 401.02 万平方米），计容建筑面积合计 702.99 万平方米（按权益计 653.73 万平方米）。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司在深圳宝安区拥有物业建筑面积约 130 万平米(含竣工并转为可出租物业的 67 区中粮商务公园及新收购的宝安区西乡街道固戍开发区地块)。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 98 万平米（占地约 54 万平米）。

四、发行人 2016 年度财务状况

2016 年，公司全年实现营业收入 180.25 亿元，较上年增长 31.34%，主要是本年住宅项目结转面积同比增加；利润总额 22.34 亿元，较上年增长 72.22%，主要是本年住宅项目结转收益同比增加；归属于上市公司股东的净利润 7.20 亿元，较上年增长 10.89%，主要是本年住宅项目结转收益同比增加；归属于上市

公司股东的扣除非经常性损益的净利润 5.04 亿元，较上年增长 1,475.95%，主要是本年净利润来源于主营业务收益；基本每股收益 0.40 元，较上年增长 11.11%，主要是本年住宅项目结转收益同比增加。经营活动产生的现金流量净额 68.38 亿元，较上年增长 543.86%，主要是本年商品房销售回款同比增加。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司总资产 612.77 亿元，较上年末增长 7.46%，主要是本年住宅项目销售回款、应收联营合营企业往来款项增加等；公司所有者权益 112.88 亿元，较上年末增长 0.47%；加权平均净资产收益率 11.61%，较上年增加 1.16 个百分点；资产负债率 81.58%。

1、截至 2016 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	2016 年	2015 年	同期变动
息税折旧摊销前利润	292,880.56	196,846.64	48.79%
经营活动产生的现金流量净额	683,759.87	-154,048.33	543.86%
投资活动产生的现金流量净额	-333,130.06	65,246.93	-610.57%
筹资活动产生的现金流量净额	40,876.14	315,523.82	-87.04%
流动比率	164.57%	182.34%	下降 17.77 个百分点
资产负债率	81.58%	80.30%	增加 1.28 个百分点
速动比率	68.92%	45.50%	增加 23.42 个百分点
EBITDA 全部债务比	5.86%	4.30%	增加 1.56 个百分点
利息保障倍数	2	1.15	0.85
现金利息保障倍数	12.61	-0.66	13.27
EBITDA 利息保障倍数	2.14	1.27	0.87
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	107.94%	90.87%	增加 17.07 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，息税折旧摊销前利润的大幅变动主要系本年结转商品房毛利率较高所致。
经营活动产生的现金流量净额的变动主要是本年商品房销售回款同比增加所致。

投资活动产生的现金流量净额的变动主要是本年度投资并购支出增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额的变动主要是本年融资借款减少所致。

利息保障倍数的变动主要是本年结转商品房收益较上年增加所致。

现金利息保障倍数的变动主要是本年商品房销售回款增加所致。

EBITDA 利息保障倍数的变动主要是本年结转商品房收益较上年增加所致。

2、资产负债表项目增减变动情况及原因的说明

截至 2016 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	1,362,269.49	966,364.10	40.97%
预付款项	7,185.18	4,866.30	47.65%
其他应收款	675,760.11	211,824.10	219.02%
其他流动资产	116,307.81	75,878.97	53.28%
长期应收款	7,140.29	5,340.29	33.71%
长期股权投资	204,535.28	57,068.73	258.40%
预收款项	1,389,918.16	1,051,393.35	32.20%
应交税费	331,444.15	150,307.89	120.51%
递延收益	125,500.06	91,289.12	37.48%

货币资金增加的原因主要是销售商品房款增加。

预付款项增加的原因主要是预付项目工程款等增加。

其他应收款增加的原因主要是本年参股子公司及子公司其他股东往来款增加。

其他流动资产增加的原因主要是缴交土地增值税和企业所得税增加

长期应收款增加的原因主要是发行人孙公司按照相关规定认购信托业保障基金。

长期股权投资增加的原因主要是合营联营企业投资款增加。

预收款项增加的原因主要是商品房销售回款增加。

应交税费增加的原因主要是土地增值税、企业所得税等增加。递延收益增加的原因主要是深圳宝安 67 区商务公园长期租赁款增加。

3、利润表项目增减变动情况及原因的说明

截至 2016 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	2016 年度	2015 年度	变动率
营业收入	1,802,519.15	1,372,454.39	31.34%
税金及附加	245,471.73	148,332.38	65.49%
资产减值损失	6,745.12	25,374.89	-73.42%
投资收益	4,938.78	88,263.33	-94.40%

营业收入增加的原因主要是本年商品房住宅销售收入结转较上年增加。

税金及附加增加的原因主要是土地增值税等增加。

资产减值损失减少的原因主要是计提存货跌价准备减少。

投资收益减少的原因主要是本年未取得处置可供出售金融资产收益。

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，本次公司债券的发行已经公司第八届董事会第五次会议、2014 年第一次临时股东大会审批通过。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。董事会授权总经理按照募集资金的管理规定决定募集资金的使用。公司资金支出严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，经主管经理签字后报财务部，由财务部经办人员审核后，逐级由项目负责人、财务负责人及总经理签字后予以付款。此外，公司与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议，设立专项账户，严格规范募集资金的存放、使用、支付利息，监督募集资金专项账户的运作。公司每年出具募集资金存放与使用情况专项报告，并聘请会计师事务所对募集资金存放与使用情况出具鉴证报告。

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。截至 2015 年 12 月 31 日，公司募集资金专户余额为

1,036,997.46 元，其中利息收入共计 1,037,839.46 元，支付银行手续费 842.00 元。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司募集资金专户余额为 39,072.00 元，其中 2016 年利息收入共计 2,074.54 元，支出共计 100.00 万元，用于支付公司债利息。

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募集说明书披露的用途使用。2016 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。

根据偿债计划，公司已于 2016 年 8 月 17 日派付公司债券第一年度的利息，已按照《募集说明书》约定的偿债计划通过专项偿债账户按时、足额支付，有关资金来自公司自有资金。

本期债券本金及利息的支付通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项按照有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。具体可参见 2016 年 8 月 10 日公开披露的《中粮地产（集团）股份有限公司“15 中粮 01”公司债券 2016 年付息公告》，深圳证券交易所网站及巨潮资讯网等公开渠道均可查询。

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 2016 年 12 月末，发行人及其子公司无对外担保情况。2016 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 2016 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

2016 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

2016 年度，发行人未发生重大资产重组情况。

五、非公开发行 A 股股票相关情况

2016 年 3 月 4 日，公司第八届董事会第二十五次会议审议通过了公司非公开发行 A 股股票相关议案，公司拟向包括控股股东中粮集团有限公司在内的不超过十名特定投资者非公开发行 A 股股票不超过 509,164,969 股（含 509,164,969 股），发行价格不低于 9.82 元/股，拟募集资金总额不超过 500,000 万元（含 500,000 万元）。中粮集团承诺拟认购数量不超过公司本次非公开发行股份总数的 20%。公司拟以部分募集资金收购中粮集团持有的中粮地产投资（北京）有限公司 49% 股权和中粮集团全资子公司裕传有限公司持有的烟台中粮博瑞房地产开发有限公司 100% 股权。上述股份认购及股权收购事宜构成关联交易。

2016 年 5 月 5 日，公司第八届董事会第二十九次会议审议通过了关于非公开发行 A 股股票预案（修订稿）及相关议案。根据国务院国资委授权机构备案的评估结果，公司董事会对本次非公开发行方案进行了调整。发行数量调整为不超过 508,957,160 股（含 508,957,160 股），募集资金总额调整为不超过 499,795.93

万元（含 499,795.93 万元）。2016 年 7 月 22 日，公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过了非公开发行股票相关议案。公司 2015 年度利润分配方案实施完成后，本次非公开发行股票的发行价格调整为 9.78 元/股，发行数量调整为不超过 511,038,784 股（含 511,038,784 股）。2016 年 8 月 11 日，公司收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（161959 号），证监会决定对公司本次非公开发行股票申请予以受理。2016 年 9 月 29 日，公司第八届董事会第四十五次会议审议通过了关于非公开发行 A 股股票预案（二次修订稿）及相关议案，对本次非公开发行的发行数量及募集资金用途进行再次调整，发行数量调整为不超过 399,922,679 股（含 399,922,679 股），募集资金总额调整为不超过 391,124.38 万元（含 391,124.38 万元）。2016 年 12 月 29 日，公司第八届董事会第五十九次会议审议通过了关于非公开发行 A 股股票预案（三次修订稿）及相关议案，公司根据资本市场整体情况对本次非公开发行的发行数量及募集资金用途进行再次调整，发行数量调整为不超过 318,801,872 股（含 318,801,872 股），募集资金总额调整为不超过 311,788.23 万元（含 311,788.23 万元）。

公司根据非公开发行 A 股股票预案的规定，在募集资金到位前，使用自有资金 39,951.51 万元先行收购裕传有限公司持有的烟台中粮博瑞房地产开发有限公司 100%股权，报告期内烟台中粮博瑞房地产开发有限公司股权收购事项已完成交割、工商登记变更等程序，烟台博瑞已于 2016 年 12 月 29 日纳入公司合并报表范围。公司将在募集资金到位后对该笔股权收购款予以置换。本次非公开发行股票相关事项尚需获得中国证券监督管理委员会的核准后方可实施。

六、监管关注函的说明

2017 年 2 月，深圳证监局对发行人下发了关注函，认为公司在信息披露、公司内控管理等方面有待完善，并予以关注，对公司提出加强和改进债券信息披露事务管理工作的要求，关注事项及相关说明如下：

1、中粮地产为“08 中粮债（10 年期）”开立了 1 个募集资金转储与划转的账户，该账户为一般账户且至今尚未注销，但中粮地产在 2015 年年报和 2016 年半年报中披露该账户为募集资金专项账户且截至报告期末已注销，上述披露

的内容与实际情况不相符。

说明：2007 年颁布的《公司债券发行试点办法》中未要求发行人需对公司债券募集资金设置专项账户，2008 年 1 月深圳证券交易所发布的《上市公司募集资金管理办法》适用范围亦不包括公司债券募集资金。故募集资金专项账户管理不适用公司“08 中粮债”。公司虽未对“08 中粮债”设置专项账户，但也通过专门账户对“08 中粮债”募集资金进行接收、存储和划转，同时规范募集资金的管理和使用。公司在每一笔募集资金的使用时严格履行内部审批程序，并严格按照募集说明书中承诺的募集资金投资计划使用募集资金，未出现变更募集资金用途等情形。公司“08 中粮债”募集资金已于 2009 年 9 月全部使用完毕，目前该专门账户作为公司日常结算账户使用。

2、中粮地产在定期报告中未披露公司债券募集资金使用履行的程序，不符合《关于公开发行公司债券的上市公司年度报告披露的补充规定》（证监会公告[2016]3 号）关于“公司债券相关情况中应当披露公司债券募集资金使用履行的程序”的规定。

说明：公司于 2008 年股东大会审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司募集管理制度》，并于 2015 年年度股东大会审议修订了相关制度。公司在严格履行内部审批程序后按照募集说明书约定的用途使用募集资金。公司 2015 年年度报告及 2016 年半年度报告中详细披露了“15 中粮 01”募集资金每笔的使用情况，并说明募集的资金均按承诺募集资金投向使用，募集资金使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。未展开说明公司债券募集资金使用履行的程序。

就上述事项，公司已于 2016 年年度报告中予以纠正：（1）明确“08 中粮债”不适用募集资金专项账户相关规定；（2）详细说明“08 中粮债”及“15 中粮 01”募集资金使用履行的程序。后续，公司将进一步加强对现行规定的学习与理解，及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务。

七、其他重大事项的说明

公司在债券存续期内的每月月初 5 个交易日内，对截至上月的新增借款余额进行监控，对当年上月末借款余额与上年末借款余额的差额超过上年末净资

产的 20%等事项及时进行披露。截止 2016 年 12 月 31 日，公司借款余额较 2015 年 12 月 31 日借款余额减少人民币 12.88 亿元。除此之外，报告期内公司未发生《公司债券发行与管理办法》第四十五条所规定的重大事项。

中信证券后续将持续跟踪发行人新增借款及担保等重大事项发生情况，并将严格按照《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的有关约定履行债券受托管理人职责。

（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事务报告（2016 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2017 年 4 月 11 日