



2008 年中粮地产（集团）股份有限公司 公司债券受托管理事务报告 （2016 年度）

债券受托管理人

中国国际金融股份有限公司



北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

2017 年 6 月

重要声明

中国国际金融股份有限公司（“中金公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人 2017 年 3 月对外披露的年度报告等其他公开披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中金公司所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中金公司书面许可，不得用作其他任何用途，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中金公司不承担任何责任。

目 录

第一章	本期债券概要	4
第二章	发行人 2016 年度经营和财务状况	7
第三章	发行人募集资金使用情况	16
第四章	本期债券保证人情况	18
第五章	债券持有人会议召开的情况	19
第六章	本期债券本息偿付情况	20
第七章	本期债券跟踪评级情况	21
第八章	发行人证券事务代表的变动情况	22

第一章 本期债券概要

一、核准文件和核准规模：本期债券经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]1001号文件核准公开发行，核准规模为债券面值不超过人民币12亿元。

二、债券名称：2008年中粮地产（集团）股份有限公司公司债券。（简称“本期债券”）。

三、债券简称及代码：08 中粮债、112004。

四、发行主体：中粮地产（集团）股份有限公司（简称“发行人”）。

五、债券期限：本期债券的期限为10年。

六、发行规模：本期债券的发行规模为12亿元。

七、债券利率：本期债券票面利率确定为6.06%/年，在债券存续期内固定不变，采取单利按年计息，不计复利，发行人按照登记机构相关业务规则将到期的利息和/或本金足额划入登记机构指定的银行账户后，不再另计利息。

九、票面金额：本期债券票面金额为人民币100元。

十、发行价格：本期债券按票面金额发行。

十一、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中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的托管账户托管记载。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。

十二、起息日：本期债券的起息日为2008年8月25日，在本期

债券存续期限内每年的 8 月 25 日为该计息年度的起息日。

十三、还本付息的期限及方式：采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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。

本期债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2008 年 8 月 25 日。公司债券的利息自起息日起在债券存续期间内每年支付一次，2009 年至 2018 年间每年的 8 月 25 日为上一计息年度的付息日（遇节假日顺延，下同）。本期债券的到期日为 2018 年 8 月 25 日，到期支付本金及最后一期利息。在公司债券付息的债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息，在公司债券到期本息的债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息及债券本金。本期债券的付息和本金兑付工作按照登记机构相关业务规则办理。

十四、担保情况：本期债券由中国建设银行股份有限公司授权其深圳市分行提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

十五、发行时信用级别：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA-，本期债券信用级别为 AAA。

十六、跟踪评级结果：根据中诚信证券评估有限公司公开披露的中粮地产（集团）股份有限公司公司债券 2017 年跟踪评级报告，主体级别为 AA+，债项级别为 AAA，评级展望为稳定，与前次评级结果相比主体评级一致。

十七、债券受托管理人：发行人聘请中国国际金融股份有限公司

作为本期债券的债券受托管理人。

十八、募集资金用途：本期债券募集资金 2.4 亿元用于偿还商业银行贷款，调整债务结构；剩余募集资金用于补充公司流动资金，并将之全部用于中粮地产联营公司广州市鹏万房地产有限公司的中粮万科·金域蓝湾项目的项目开发。

第二章 发行人 2016 年度经营和财务状况

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。本公司的主营业务：商品房开发、物业租赁

等。

二、发行人历史沿革

发行人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

根据发行人年度报告，2016 年，中国房地产市场迎来了本轮周期的一个高点，各类需求持续释放，市场成交量全年高位运行，商品

房销售面积、销售额再创历史同期新高。发行人经过多年发展，依托中粮集团的品牌优势、资源优势，以及多年房地产开发经验，已在相关行业和已进入城市形成了良好声誉，发行人整体业绩实现较快增长。

2016 年发行人利用新建 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；同时发行人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。2016 年住宅业务存货周转率和利润率均同比提升。

2016 年，发行人在现有产品手册的基础上，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。同时发行人以新兴业务为契机，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；通过创新物业管理手段，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。

此外，2016 年发行人也积极拓展土地储备，全年新增成都祥云里、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）。此外，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，为发行人的城市更新业务蓄

力。

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人总资产 612.77 亿元，较上年末增长 7.46%；归属于上市公司股东的所有者权益 58.92 亿元，较上年末下降 3.85%。公司 2016 年实现营业收入 180.25 亿元，较上年增长 31.34%；利润总额 22.34 亿元，较上年同期增长 72.22%；归属于上市公司股东的净利润 7.20 亿元，较上年增长 10.89%；基本每股收益 0.40 元，较上年增长 11.11%。

2016 年全年住宅项目销售明细

项目名称	状态	签约销售面积(万平方米)	签约销售金额(万元)
北京南苑项目(按权益计)	拟建	-	-
北京永丰项目(按权益计)	拟建	-	-
北京青龙湖项目(按权益计)	在建	-	-
北京稻田项目(按权益计)	在建	-	-
北京祥云国际	在建	5.50	170,910.57
北京长阳一号地、五号地	在建	7.92	245,559.00
北京中粮瑞府	在建	0.71	57,295.09
上海新场项目(按权益计)	拟建	-	-
上海顾村项目(按权益计)	拟建	-	-
上海南桥半岛	在建	0.18	5,333.54
69 区创芯公园	在建	-	-
深圳天悦壹号(原中粮紫云项目)	在建	2.16	174,592.00
深圳祥云国际	在建	-	-
深圳云景国际	在建	7.97	257,777.74
成都中粮祥云里(原金牛地块项目)	在建	-	-
成都御嶺湾	在建	0.43	4,777.18

项目名称	状态	签约销售面积(万平方米)	签约销售金额(万元)
沈阳中粮隆玺	在建	5.58	67,412.28
天津中粮大道	在建	3.06	77,780.46
南京中粮祥云	在建	5.80	139,141.27
南京中粮鸿云坊	在建	8.77	159,097.92
南京颐和南园	在建	-	-
长沙北纬 28 度	在建	11.40	64,656.96
苏州中粮祥云国际	在建	5.55	102,335.00
北京长阳三号地南侧地块（按权益计）	竣工	-	-
上海翡翠别墅	竣工	0.56	20,198.62
深圳中粮鸿云	竣工	-	-
深圳中粮锦云	竣工	0.05	1,669.84
深圳一品澜山	竣工	2.01	31,394.00
深圳中粮凤凰里	竣工	5.56	213,729.40
广州金域蓝湾（按权益计）	竣工	0.02	510.50
成都中粮锦云	竣工	3.60	42,927.83
成都祥云国际	竣工	2.01	15,704.38
成都香榭丽都	竣工	0.36	2,379.50
成都中粮鸿云	竣工	7.74	95,021.84
成都香颂丽都	竣工	1.28	6,013.91
南京彩云居	竣工	0.03	156.29
杭州云涛名苑	竣工	1.40	8,661.67
杭州方圆府	竣工	0.28	4,625.87
中粮朗云	竣工	3.23	26,563.13
合计		93.16	1,996,225.79

四、发行人 2016 年度财务情况

根据发行人年度报告,2016 年,发行人实现营业收入 1,802,519.15 万元,较上年增长 31.34%;利润总额 223,413.16 万元,较上年同期增长 72.22%;实现归属于上市公司股东的净利润 72,015.39 万元,比

上年同期增长 10.89%；加权平均净资产收益率 11.61%，比上年同期上升 1.16 个百分点。

2016 年，发行人住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积 93.16 万平米，签约金额 199.62 亿元，结算面积 98.38 万平米，结算收入 171.77 亿元，已售待结转面积 81.37 万平米。房屋租赁收入 44,846.15 万元，比上年同期增加 10,364.86 万元，增长 30.06%，主要是北京祥云小镇租金收入增加。物业管理收入 15,874.30 万元，比上年同期增加 4,270.77 万元，增长 36.81%，主要是本年新增住宅项目结转交付，物业管理面积同比增加。此外，公司其他业务本年实现收入合计 2.46 亿元，较上年同期下降 34.63%，主要是 2016 年同一控制下企业合并的金帝项目收入同比减少。

发行人主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：人民币元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	增减率
资产总计	61,276,950,060.49	57,022,544,630.90	7.46%
负债合计	49,989,420,885.34	45,787,313,523.32	9.18%
少数股东权益	5,395,401,434.48	5,107,333,756.75	5.64%
归属于母公司股东权益	5,892,127,740.67	6,127,897,350.83	-3.85%

注：因本年发生同一控制下企业合并，公司新增合并 Prized Developments Limited（简称“PD 公司”）、烟台中粮博瑞房地产开发有限公司，故追溯调整以前年度会计数据和财务指标。

2、合并利润表主要数据

单位：人民币元

项目	2016年度	2015年度	增减率
营业收入	18,025,191,494.99	13,724,543,853.12	31.34%
营业利润	2,224,046,500.47	1,281,816,323.65	73.51%

利润总额	2,234,131,602.39	1,297,230,323.54	72.22%
净利润	1,333,459,035.57	928,834,401.34	43.56%
归属于母公司股东的净利润	720,153,948.48	649,424,310.54	10.89%

注：因本年发生同一控制下企业合并，公司新增合并 Prized Developments Limited（简称“PD 公司”）、烟台中粮博瑞房地产开发有限公司，故追溯调整以前年度会计数据和财务指标。

3、合并现金流量表主要数据

单位：人民币元

项目	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	6,837,598,651.59	-1,540,483,307.40
投资活动产生的现金流量净额	-3,331,300,583.74	652,469,345.47
筹资活动产生的现金流量净额	408,761,397.95	3,155,238,159.17

注：因本年发生同一控制下企业合并，公司新增合并 Prized Developments Limited（简称“PD 公司”）、烟台中粮博瑞房地产开发有限公司，故追溯调整以前年度会计数据和财务指标。

五、发行人最新财务情况

投资者如需了解发行人最新的财务情况，可参阅发行人于 2017 年 3 月公告的《中粮地产（集团）股份有限公司 2016 年年度报告》。

第三章 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[2008]1001 号文批准,于2008年8月25日至2008年8月27日公开发行了人民币120,000万元的公司债券,本期债券扣除承销费用后的募集资金,已于2008年8月28日汇入发行人在中国建设银行深圳市分行宝安支行开设的账户内。开元信德会计师事务所有限公司业已针对上述到账款项进行了验证,并出具了编号为开元信德深验资字(2008)第057号验资报告。

根据本期债券募集说明书的相关内容,本期债券募集资金拟用2.4亿元偿还商业银行贷款,调整债务结构;拟用剩余募集资金补充公司流动资金,并将之全部用于中粮地产联营公司广州市鹏万房地产有限公司的中粮万科·金域蓝湾项目的项目开发。

二、本期债券募集资金实际使用情况

根据发行人公告的《中粮地产(集团)股份有限公司2009年年度报告》的相关内容。截至2009年12月31日止,本期债券募集资金均按本期债券披露使用用途专款专用,且全部募集资金已使用完毕,具体情况如下:

单位：万元

募集资金总额			118,650			本年度投入募集资金总额				47,650		
变更用途的募集资金总额						已累计投入募集资金总额				118,650		
变更用途的募集资金总额比例												
承诺投资项目	是否已变更项目 (含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3) = (2) - (1)	截至期末投入进度(%) (4) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
归还银行贷款	否	24,000		24,000		24,000	0	100%				否
广州鹏万房地产开发有限公司	否	94,650		94,650	47,650	94,650	0	100%				否
合计	-	118,650		118,650	47,650	118,650	-	-	-		-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	无											
项目可行性发生重大变化的情况说明	无											
募集资金投资项目实施地点变更情况	无											
募集资金投资项目实施方式调整情况	无											
募集资金投资项目先期投入及置换情况	无											
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无											
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	无											
尚未使用的募集资金用途及去向	无											
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无											

第四章 本期债券保证人情况

中国建设银行股份有限公司授权其深圳市分行为本期债券本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。2016 年度内，保证人持续盈利，资产规模保持增长，信用状况没有发生重大不利变化。

根据中国建设银行股份有限公司的年度报告，截至 2016 年 12 月 31 日，该行在中国内地设有分支机构 14,956 个，拥有 362,482 位员工，服务于亿万个人和公司客户，与中国经济战略性行业的主导企业和大量高端客户保持密切合作关系。该行在 29 个国家和地区设有商业银行类分支机构及子公司，共拥有境外各级机构 251 家；拥有基金、租赁、信托、人寿、财险、投行、期货以及养老金等多个行业的子公司。资产总额为 209,637.05 亿元，归属于公司股东权益为 15,765.00 亿元；2016 年全年，保证人合计实现营业收入 6,050.90 亿元，实现归属于公司股东的净利润 2,314.60 亿元。

第五章 债券持有人会议召开的情况

2016 年度内，未召开债券持有人会议。

第六章 本期债券本息偿付情况

截至本报告出具日，发行人未出现延迟支付本期债券本息的情况。

发行人已于 2016 年 8 月 25 日，支付自 2015 年 8 月 25 日至 2016 年 8 月 24 日期间的利息，相关付息具体事宜已按照本期债券上市交易场所要求在付息前予以公告。

第七章 本期债券跟踪评级情况

根据中诚信证券评估有限公司 2017 年 4 月 26 日出具的《2008 年中粮地产（集团）股份有限公司跟踪评级报告（2017）》（信评委函字[2017]跟踪 065 号）对本期债券的跟踪评级，维持主体级别为 AA+，债项级别为 AAA，评级展望为稳定。

中诚信证券评估有限公司将在本期债券的存续期内对发行人主体信用和本期债券每年定期和不定期进行跟踪评级。

第八章 发行人证券事务代表的变动情况

根据发行人对外披露的 2016 年年度报告，2016 年度内，发行人的证券事务代表为范步登先生，未发生变动。

（本页无正文，为 2008 年中粮地产（集团）股份有限公司公司债券
受托管理事务报告（2016 年度）之盖章页）



债券受托管理人：中国

日期：2017 年 6 月 29 日