

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（2017 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）

2018 年 6 月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“管理办法”）、《深圳证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“上市规则”）、《公司债券日常监管问答（五）》、《中粮地产（集团）股份有限公司 2017 年年度报告》等相关公开信息披露文件及中粮地产（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。由本期公司债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

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。

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 2017 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 2017 年度经营情况	9
四、发行人 2017 年度财务状况	10
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”），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 2017 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：深圳市宝安区新安街道 3 区龙井二路 3 号中粮地产集团中心第 1 层 101 室

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 2017 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%。

**本公司法定代表人：周政；企业统一社会信用代码：
914403001922471899；注册地址：深圳市宝安区新安街
道 3 区龙井二路 3 号中粮地产集团中心第 1 层 101 室。三、
发行人 2017 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，公司立足环北京、环上海、环深圳三大核心城市群，重点关注以长江中游城市群、成渝城市群、一带一路沿线为主的中心城市及高潜力城市，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。经过多年发展，依托中粮集团的品牌优势、资源优势，以及自身的优良品质和完善服务，公司积累了良好的市场知名度和品牌美誉度。2017 年，面对房地产市场的激烈竞争和中央房地产政策的调整，中粮地产以“优化系统、提质增效、创新变革、强化执行”十六字经营方针为指导，提升系统力与专业力，加快规模发展，降本增效，公司业绩在 2017 年实现了新的突破。全年实现净利润 17.35 亿，同比增长 30.10%，归母净利润 9.45 亿，同比增 31.27%，盈利能力持续提升；同时，全年实现签约金额 261.59 亿，同比增 31.04%

2017 年，面对激烈的行业竞争与巨变，中粮地产寻求转型，探索以更优的业态组合与资产抵御行业风险。2017 年，中粮地产在大股东中粮集团“强地产”战略的指引下，打造专业化地产平台，启动对商业地产及城市综合体业务为核心的大悦城地产控股公司的重大资产重组，以期打造综合型、全业态的房地产专业化公司，争取在行业竞争中更主动、更灵活、更具话语权。

（一）狠抓营销，2017 再创佳绩

2017 年，公司狠抓“快定位、快设计、快报建、快开工、快开盘、快回款、快结算”，提升开盘去化率。同时，积极推动商办整售，整体盈利水平有较明显提升。

公司重点关注两年以上库龄的项目，通过降低长期库存占比，逐步实现了库存结构的优化；同时新开盘项目保去化率，明确将新开盘项目去化率纳入业绩考核。

（二）规模发展，土地储备取得突破

2017 年，公司全面加大土地储备获取力度，面对新形势下土地资源稀缺性及土拍市场政策收紧的局面，公司创新思考，充分挖掘区域价值、地块价值，加快高举高打“拿好地”，采取并购方式“巧拿地”，广开合作渠道“多拿地”，快速增加土地储备；同时借助产业地产“大规模拿地”，积极探索存量用地更新“低成本拿地”，稳步获取土地资源。全年新增 23 个项目，计容建筑面积合计 349.58 万平方米。有效拓展了全国城市布局向纵深发展，全年新开拓城市达到 4 个。

（三）纲目并举，进一步优化管理体系

2017 年，公司在管理体系的标准化、信息化、合规划、一体化上取得了新的进步。具体措施如下：

一是管理的标准化建设进一步加强。出台了《全面风险管理办法》、《项目闭环管理制度》、《营销管控指引》、《销售型物业客户服务手册》等一系列管理办法，进一步提升了经营管理标准化水平和运营管理效率；

二是 ERP 体系正式上线。全面覆盖房地产开发阶段核心业务功能，实现房地产项目开发全周期业务、财务一体化线上管理，推动公司管理方式和工作方式的根本性变革；

三是风险管控得到进一步加强。从公司治理、全面风险管理、安全管理等三大方面，进一步加强业务合规管控、审计管控及安全风险管控，强化内控建设，实现了降险增效；

四是大运营体系进一步完善。公司明确了“做强总部、做优城市、做精项目”的发展方向，形成了“横向做宽、纵向裂变”的城市深耕拓展思路，深入开展大运营体系建设，整体能力得到进一步提升。

（四）战略引领，助推跨越式发展

为实现跨越式发展，公司站在战略的高度制定符合自身的发展策略。具体举措如下：

一是区域战略，推行“横向做宽、纵向裂变”的发展路径，围绕重点城市群进行谋篇布局，明确“3+X”区域战略。立足环北京、环上海、环深圳三大核心城市群，重点关注以长江中游城市群、成渝城市群、一带一路沿线为主的中心城市及高潜力城市，即“X”城市，把资源向经济发展快、产业支撑强、政策限制少、地货比例低、人口导入高的地区倾斜。

二是产品战略。坚持聚焦改善型产品，重点围绕祥云、锦云等首改和再改产品，不断提升产品力，打造具有中粮特色的住宅明星产品线。同时积极探索通过打造产业综合体、智慧园区运营建设、长租公寓等，拓展地产综合开发新业务发展模式。

（五）优化资源配置，启动地产业务整合

2017 年公司顺应地产行业整合趋势，启动重大资产重组，整合地产业务资源，提升公司的市场地位和行业竞争力。本次重组标的资产初步确定为 Vibrant Oak Limited（中文名称为“明毅有限公司”，一家在英属维尔京群岛设立的公司）的 100% 股权（Vibrant Oak Limited 为大悦城地产有限公司控股股东）。

通过本次重组，公司与大悦城地产有限公司将形成住宅、商业板块的优势互补，充分发挥资源整合的协同效应，提升运营效率；公司与大悦城地产将打造为统一的房地产专业化平台，公司主营业务将注入新的商业地产元素，变成一家全业态地产公司，土地获取能力进一步增强，为业绩增长奠定坚实基础，进一步提高公司的核心竞争力。

四、发行人 2017 年度财务状况

2017 年，公司全年实现营业收入 140.42 亿元，较上年下降 22.01%，主要是本年公司可结转房屋销售面积减少，相应的结转收入有所减少；归属于上市公司股东的净利润 9.45 亿元，较上年增长 31.27%，主要是净利润较上年增长 30%，其中：营业利润增长，所得税费用有所下降；基本每股收益 0.52 元，较上年增长 30%，主要是本年净利润同比增加。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司总资产 757.51 亿元，较上年末增长 23.62%，主要是本年新获取项目投资款增加，同时对应股东借款增加；公司所有者权益 117.45 亿元，较上年末增长 4.05%；加权平均净资产收益率 15.44%，较上年增加 3.83 个百分点；资产负债率 84.50%。

（一）截至 2017 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	2017 年	2016 年	同期变动	备注
总资产	7,575,147.58	6,127,695.01	23.62%	
营业收入	1,404,235.59	1,802,519.15	-22.10%	
经营活动现金	171,779.54	591,389.79	-70.95%	主要是本年商品房销售回款同比减少，同时本年在建项目工程款、土地款等增加

项目	2017 年	2016 年	同期变动	备注
流量净额				
息税折旧摊销前利润	355,542.72	292,880.56	21.40%	
流动比率	134.69%	164.57%	下降 29.88 个百分点	
资产负债率	84.50%	81.58%	上升 2.92 个百分点	
速动比率	63.17%	68.92%	下降 5.75 个百分点	
加权平均净资产收益率	15.44%	11.61%	上升 3.83 个百分点	
EBITDA 全部债务比	5.55%	5.86%	下降 0.31 个百分点	
利息保障倍数	2.13	2.00	6.50%	
现金利息保障倍数	3.14	5.02	-37.45%	主要是因为公司本年按照中国证券监督管理委员会会计部要求将关联企业之间的资金拆借从经营性活动重分类为投资活动和筹资活动，公司重述 2016 年及 2015 年经营活动产生的现金流量净额所致。
EBITDA 利息保障倍数	2.27	2.14	6.07%	
贷款偿还率	100%	100%	-	
利息偿付率	92.43%	93.21%	下降 0.78 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

（二）2017 年资产、负债构成重大变动的情况

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	同期变动	备注
预付款项	16,490.30	7,185.18	129.50%	主要是本年预付在建项目工程款
其他应收款	1,809,877.40	675,760.11	167.83%	主要是本年增加参股子公司往来款及拍地保证金
其他流动资产	185,621.49	116,307.81	59.60%	主要是本年预交增值税、企业所得税、土地增值税等增加
长期股权投资	336,388.15	204,535.28	64.46%	主要是本年新增参股子公司投资额增加
递延所得税资产	106,855.25	69,083.11	54.68%	主要是土地增值税、资产减值准备等可抵扣暂时性差异增加
预收款项	1,900,947.43	1,413,883.93	34.45%	主要是本年销售的住宅未达到结算收入条件的预收房款同比上年增加
其他应付款	788,862.61	159,255.60	395.34%	主要是本年合作项目往来借款及履约保证金增加
一年内到期的非流动负债	778,017.08	225,112.24	245.61%	主要是本年一年内到期的应付债券及长期借款增加
应付债券	198,746.78	377,821.16	-47.40%	主要是一年内到期的应付债券重分类至一年内到期的非流动负债而减少

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。

自 2016 年起，公司募集资金专户用于支付“15 中粮 01”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。2017 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；于 2017 年 8 月 17 日派付公司债券第二年度的利息，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，由公司在中国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》和 2017 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 2017 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 2017 年 5 月 9 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）2017 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 2017 年 5 月 9 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 2017 年 12 月末，发行人及其子公司无对外担保情况。2017 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 2017 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

2017 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

2017 年 9 月 28 日，公司与本次重大资产重组交易对方中粮集团（香港）有限公司（英文名称为“COFCO(HongKong)Limited”）签署了关于本次重组的框架协议，并于 2017 年 9 月 29 日公告了框架协议的主要内容，由公司向中粮香港发行股份及/或支付现金购买资产的方式购买其所持 VibrantOakLimited 的 100%股权并募集配套资金，VibrantOakLimited 为大悦城地产有限公司控股股东。由于重组方案尚需进一步协商、确定和完善，且公司尚需与国务院国有资产监督管理委员会等若干监管机构就交易方案进行沟通，并需取得上述机构的原则性同意，截至 2017 年 12 月 31 日，本次重组最终结果尚无法确定。

五、非公开发行 A 股股票相关情况

中粮地产于 2016 年 7 月 22 日召开公司 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。公司本次非公开发行股票决议有效期为自股东大会审议通过之日起 12 个月。

截至 2017 年 7 月 22 日，公司本次非公开发行股票方案尚未取得中国证监会的书面核准文件。根据中国证监会和深圳证券交易所的有关规定，本次非公

开发行股票方案自动失效。

公司于 2017 年 7 月 31 日召开第九届董事会第五次会议审议通过了《关于公司申请撤回 2016 年度非公开发行股票申报材料的议案》，决定向中国证监会申请撤回本次非公开发行股票相关申报材料。

本次申请撤回非公开发行股票相关申报材料不会对发行人经营造成影响。未来公司将根据经营发展需要及资金需求情况，统筹安排融资计划。

六、其他重大事项的说明

（一）关于董事、监事及高级管理人员变动情况

中粮地产于 2017 年 5 月 5 日召开 2016 年年度股东大会，选举产生公司第九届董事会及监事会成员，同日召开第九届董事会第一次会议选举产生第九届董事会董事长，并聘任总经理、常务副总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等 9 名高级管理人员；同日召开第九届监事会第一次会议选举产生监事会主席及监事会副主席。公司已于 2017 年 5 月 6 日在深圳证券交易所网站、巨潮资讯网站等公开渠道发布《2016 年年度股东大会决议公告》、《第九届董事会第一次会议决议公告》、《第九届监事会第一次会议决议公告》等公告，对相关情况进行了详细披露。公告链接：

<http://disclosure.szse.cn/finalpage/2017-05-06/1203483014.PDF>

<http://disclosure.szse.cn/finalpage/2017-05-06/1203483013.PDF>

<http://disclosure.szse.cn/finalpage/2017-05-06/1203483012.PDF>

针对发行人上述相关事宜，受托管理人出具了《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券 2017 年度临时受托管理事务报告》，公告链接：

<http://disclosure.szse.cn/finalpage/2017-05-12/1203504390.PDF>

（二）2017 年新增借款超过 2016 年末净资产的百分之二十的情况

对照《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的对发行人经营情况和偿债能力有重大影响的重大的事项，发行人存在 2017 年累计新增借款或对外

提供担保超过 2016 年末净资产的百分之二十的情况。发行人于 2017 年 10 月 13 日公告了《中粮地产（集团）股份有限公司关于 2017 年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》，公告链接：

<http://disclosure.szse.cn/finalpage/2017-10-13/1204033338.PDF>

针对发行人上述相关事宜，受托管理人出具了《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券 2017 年度临时受托管理事务报告》，公告链接：

<http://disclosure.szse.cn/finalpage/2017-10-17/1204045643.PDF>

除上述事项外，发行人报告期内无其他重大事项需予以说明。

（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（2017 年度）》之盖章页）

