

中粮置业投资有限公司 2016 年公开发行 公司债券（第一期）上市公告书

证券简称：16 中粮 01

上市代码：136147

发行总额：人民币 30 亿元

上市时间：2016 年 3 月 15 日

上市地点：上海证券交易所

主承销商、上市推荐人：中信建投证券股份有限公司

签署日： 2016 年 3 月

第一节 绪言

重要提示：发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

上海证券交易所（以下简称“上交所”）对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

本期债券评级为 AA+，发行规模为人民币 30 亿元；截至 2015 年 9 月 30 日，公司合并口径总资产为 3,586,285.83 万元，净资产为 1,866,917.50 万元，资产负债率为 47.94%；公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 94,666.57 万元，不少于本次债券 30 亿元一年利息的 1.5 倍。

第二节 发行人简介

一、发行人基本情况

中文名称：中粮置业投资有限公司

英文名称：COFCO Commercial Property Investment Co.,Ltd

注册资本：人民币 500,000 万元

实缴资本：人民币 500,000 万元

法定代表人：周政

注册时间：2007 年 02 月 15 日

住所：北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 12 层

办公地址：北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 12 层

邮政编码：100020

信息披露负责人：沈新文

电话号码：010-83366686

传真号码：010-85619852

互联网网址：www.cofco.com

电子信箱：shenxw@cofco.com

所属行业：房地产开发经营

组织机构代码：71093459-6

营业执照注册号：100000000040750

经营范围：（一）在国家允许外商投资的领域依法进行投资、从事资产管理、管理咨询；（二）国际经济、科技信息咨询服务及技术交流业务；（三）受其所投资企业的书面委托（经董事会一致通过），向其所投资企业提供下列服务：1、协助或代理所投资的企业集中采购所需机器设备、办公设备和各种材料及协助或代理其所投资的企业在国内外负责销售其物业，并提供售后服务；2、在外汇管理部门的同意和监督下，在其所投资企业之间平衡外汇；3、为其所投资企业提供产品经营、销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训、企业内部人事管理等服务；4、协助其所投资企业寻求贷款及提供担保。（四）承接其母公司

和关联公司的服务外包业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人经审计财务报表显示，其资产总计 3,324,014.26 万元，负债总计 1,510,692.54 万元，所有者权益 1,813,321.72 万元，2014 年度实现营业收入 218,760.88 万元，利润总额 118,211.98 万元，净利润 83,687.77 万元，归属母公司所有者的净利润 82,105.79 万元。截至 2015 年 6 月 30 日，发行人资产总计 3,534,672.04 万元，负债总计 1,672,043.45 万元，所有者权益 1,862,628.59 万元，2015 年 1-6 月，营业收入 100,909.85 万元，利润总额 81,396.37 万元，净利润 61,361.72 万元，归属母公司所有者的净利润 58,855.87 万元。

二、发行人设立及实际控制人变更情况

（一）、历史沿革

中粮置业投资有限公司（以下简称“中粮置业”、“发行人”或“公司”）于 2007 年 2 月 15 日经国家工商行政管理总局批准成立，企业法人营业执照注册号为 100000000040750。公司由中粮集团有限公司全资持股，原注册资本人民币 1,000.00 万元，于 2007 年 2 月一次缴足，业经中和正信会计师事务所有限公司验资，并出具中和正信验字[2007]第 1-003 号验资报告。

2009 年 12 月 15 日，根据中粮集团有限公司中粮董字[2009]53 号文件，中粮集团有限公司（以下简称“中粮集团”）对公司增资 78,170.559896 万元，业经北京希瑞杰会计师事务所有限责任公司验资，并出具京希验字[2009]第 073 号验资报告，增资后公司注册资本为 79,170.559896 万元。

2012 年 11 月 16 日，公司董事会决定，同意增加公司注册资本，公司增加注册资本 210,829.440104 万元，增资方式为现金增资，增加后注册资本 290,000.00 万元。同时修订公司章程，并办理相关审批及变更登记工作。此次增资业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）验资，并出具天职京 QJ[2012]T315 号的验资报告。

2012 年 11 月 22 日，公司董事会决定，同意增加公司注册资本，公司增加

注册资本 210,000.00 万元，增资方式为现金增资，增加后注册资本 500,000.00 万元。同时修订公司章程，并办理相关审批及变更登记工作。此次增资业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）验资，并出具天职京 QJ[2012]T328 号验资报告。

2012 年 12 月 27 日，公司唯一股东中粮集团有限公司决定，原董事史焯炜、朱传鼎不再担任公司董事，委派周政、许汉平担任董事，委派周政担任董事长。公司法人代表由史焯炜变更为周政。

2012 年 12 月 28 日，公司董事会决定，同意中粮集团将持有公司的 100% 股权注入中粮集团间接持有 100% 股权的全资子公司中粮（BVI）有限公司（COFCO (BVI) Limited），而后再通过妙稻有限公司（Magic Grain Limited）、立运有限公司（Fortune Set Limited）注资到香港佑城有限公司（Imperial City Limited）。完成本次股权注资后，佑城有限公司直接持有发行人 100% 的股权，同时发行人公司类型变更为有限责任公司（台港澳法人独资）。2013 年 4 月 23 日，国务院国有资产监督管理委员会作出《关于中粮集团将所持中粮置业投资有限公司等 2 家公司国有股权向境外注资有关问题的批复》（国资产权[2013]177 号），同意本次股权注资。2013 年 7 月 31 日，商务部发布《关于同意中粮集团有限公司将所持中粮置业投资有限公司股权向境外注资的批复》（商资批[2013]745 号），同意本次股权注资。2013 年 8 月 19 日，公司正式获得商务部颁发的《外商投资批准证书》（商外资资审 A 字[2013]0009 号）。

（二）、经营范围重大变更

2013 年 11 月 1 日，经国家工商行政管理总局核准，发行人经营范围变更为：（一）在国家允许外商投资的领域依法进行投资、从事资产管理、管理咨询；（二）国际经济、科技信息咨询服务及技术交流业务；（三）受其所投资企业的书面委托（经董事会一致通过），向其所投资企业提供下列服务：1、协助或代理所投资的企业集中采购所需机器设备、办公设备和各种材料及协助或代理其所投资的企业在国内外负责销售其物业，并提供售后服务；2、在外汇管理部门的同意和监督下，在其所投资企业之间平衡外汇；3、为其所投资企业提供产品经营、销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训、企业内部人事管理等服

务；4、协助其所投资企业寻求贷款及提供担保。（四）承接其母公司和关联公司的服务外包业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

（三）、发行人重大资产重组情况

发行人最近三年及一期未发生重大资产重组情况。

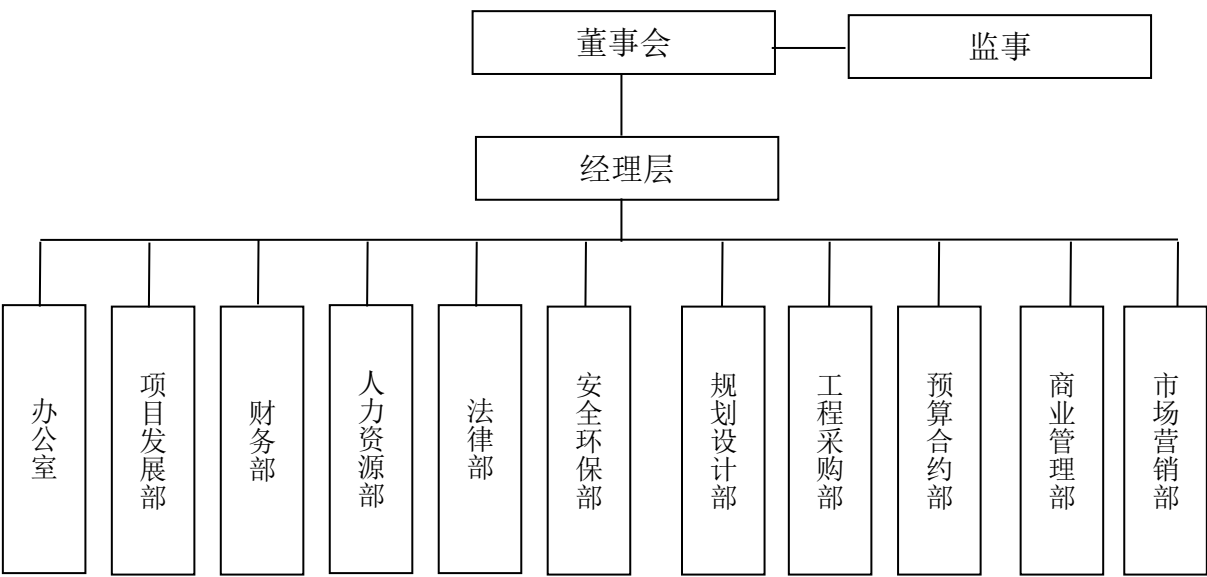
三、公司组织结构及权益投资情况

（一）、发行人组织结构

发行人一直以来致力于按照现代企业制度要求完善公司治理，切实提高整体运营和风险管控能力。公司设有董事会、公司不设监事会，设监事 1 名。董事会下设经理层，经理层下设办公室、项目发展部、财务部、人力资源部、法律部、安全环保部等六个支持保障类部门，规划设计部、工程采购部、预算合约部等三个开发管理类部门，以及商业管理部、营销管理部等两个运营管理类部门。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司组织结构如下图所示：

图 2-1：发行人公司组织结构示意图



（二）、主要部门职能

各机构主要职能简介如下：

表 2-1：发行人主要部门职能

序号	部门名称	主要职能
1	办公室	总经理文秘管理、会务管理、公文及印章管理、档案及证照管理、总务后勤；前台服务、行政管理；品牌管理、外联管理、危机管理、新闻与信息管；信息管理体系使用与维护、硬件及网络系统的建设维护；企业文化管理、党务工作管理、工会建设；计划管理、运营管理、流程与信息管。
2	项目发展部	市场研究、战略管理；项目拓展、项目论证；项目前期开发中的项目获取及拆迁管理、项目前期管理、报批报建、政府资源管理。
3	财务部	制定五年战略财务规划、预算管理、投资分析与评价、财务运营分析、业绩考核；会计核算管理与税务管理、项目销售\租金收入监控；融资管理；审计管理。
4	人力资源部	公司组织结构管理、人力资源规划、招聘管理、职业发展与培训管理、绩效管理、薪酬福利管理、员工关系管理。
5	法律部	负责公司法律风险管理体系的建立和维护，法律制度流程建设和管理；法律审核；法律风险评估；合同审查；法律纠纷处理。
6	安全环保部	公司制度与规范标准建设执行；安全生产监管；节能减排监管；食品安全统筹管理。
7	规划设计部	项目可研配合、设计供方管理、项目设计管理、设计变更管理；项目设计配合工作、设计知识管理。
8	工程采购部	项目工程管理、工程检查与评估、工程技术和知识管理、项目招标采购管理、供方管理、区域采购协同。
9	预算合约部	目标成本管理、动态成本管理、成本审核、项目成本后评价、成本数据管理；招标采购配合、工程合同管理。
10	商业管理部	商业综合类职能；项目定位支持、招商管理、商业团队建设、商业资源管理；持有型商业营销推广、品牌执行、媒体管理；持有型商户经营管理、运营管理；持有型商业消费者关系管理；商业系统运维管理。
11	市场营销部	市场调查研究、产品定位策划、营销策划；销售案场筹备、销售过程管理、销售后期管理、销售信息管理。

（三）、发行人公司治理情况

发行人按照《公司法》制定公司章程，不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，严格规定了法人治理结构每个层级的权限、义务和运作流程，保证公司的法人治理结构健全并有效运行。

1、股东

公司不设股东会，股东独立行使全部表决权。股东享有如下职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本做出决定；
- （8）对发行公司债券做出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （10）修改公司章程；
- （11）其他职权。

2、董事会

公司设董事会。董事会由 5 名董事组成，全部由股东委派，设董事长一名，由股东委派产生。董事每届任期三年，可以连任。

董事会对股东负责，其职权主要如下：

- （1）向股东报告工作；
- （2）执行股东决议，制定实施细则；
- （3）制订公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本及发行公司债券的方案；
- （7）制订公司修改公司章程、分立、合并、解散、清算或变更公司形式等方案；
- （8）决定公司内部管理机构的设置；
- （9）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事宜，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- （10）制定公司的基本管理制度；

（11）批准公司规章制度规定的或股东批准的金额以内的各项融资、股权或债务资本筹资、对外担保事项；

（12）批准公司规章制度或股东批准的金额以内的各项重大投资事项；

（13）批准单笔或累计金额超过公司规章制度规定的或股东批准的金额的各项重大开支事项；

（14）聘任或解聘审计师或变更审计标准；

（15）批准出售金额超过公司规章制度规定的或股东批准的金额的各项重大资产；

（16）批准公司薪酬管理及雇员股票持有计划；

（17）批准公司发起或解决金额超过公司规章制度规定的或股东批准的金额的各项法律诉讼。

（18）法律、法规或本章程规定或公司的股东授予的其他职权。

3、监事

公司设监事一人，由股东委派，任期三年，任期届满，可连选连任。

监事行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正；

（4）提议股东临时对公司事项作出书面决定；

（5）向股东提出建议；

（6）依照《中华人民共和国公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

监事可以列席董事会会议。

4、总经理及经营管理机构

公司设总经理一人、副总经理一人、财务负责人一人，由董事会决定聘任或者解聘。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
 - (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
 - (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
 - (4) 拟订公司的基本管理制度；
 - (5) 制订公司的具体规章；
 - (6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
 - (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
 - (8) 董事会授予的其他职权；
- 总经理应列席董事会会议。

(四)、发行人内部控制制度

根据有关法规和业务实际情况，发行人制定了相应的内部控制制度，为促进各项基础管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础，并在经营实践中取得了良好效果。

为提高发行人的内部控制与经营管理水平，建立现代公司制度，保障公司发展规划和经营战略目标的实现，发行人根据有关法律、行政法规等，制定了相关内部控制制度，制度主要涵盖财务管理、会计制度、预算管理、担保、关联方交易制度、重大投融资决策、下属子公司管理制度等方面。

1、财务管理

依据董事会制定的财务战略，合理筹集资金，有效营运资产，加强资产管理和风险控制，发行人制订了《会计基础规范》、《货币资金管理制度》、《减值准备管理办法》、《无形资产管理规定》、《关联交易核算管理办法》、《固定资产管理制度》、《财务报表编制及报送管理办法》和《税务管理手册》等，建立了系统的财务管理机制，主要包括：(1) 建立财务决策机制：明确决策规则、程权限和责任等；(2) 建立财务决策回避机制：对股东、董事会成员、高级管理人员与公司利益有冲突的财务决策实行回避制度；(3) 建立财务风险管理制度：明确投资者、经营者及其他相关人员的管理权限和责任，按照风险与收益均衡、不相容职务分离等原则，控制财务风险；(4) 建立财务预算管理制度事项，明

确运算管理的程序、执行时间、权责归属等细节问题；（5）组织机构管理机制：明确财务管理权职机构及其管理职权和内容；（6）资金筹集制度：明确了对资金筹集的方式、原则、程序和细则；（7）资产营运：建立资金管理制度，明确资金调度的条件、权限和程序，统一筹集、使用和管理资金。内容包括对建立销售合同、存货管理管理以及固定资产购建、使用、处置制度；（8）对外担保制度：明确了对对外担保活动应遵守的审批程序和实施职能部门；（9）损益管理制度：说明了收入管理的内容，成本控制的制度原则以及收益分配的实施内容和条件；（10）清算重组：明确了重组清算活动的实施原则和程序；（11）财务监督：公司设立审计委员会和监事，对公司的审计、定期报告以合作事务所、机构的更换等进行职权监督和管理。（12）关联交易：明确了对关联交易的管理制度。

2、会计核算

公司根据《企业会计准则》的规定，制定《会计基础工作规范》和《会计核算制度（试行）》，对公司本身发生的交易或者事项进行会计确认、计量和报告。主要包括：（1）会计核算：明确会计要素的确立原则，对会计科目的分类以及公司执行的会计核算方法及会计核算工作程序；（2）组织与人员：明确了会计机构和会计人员的职责和权限；（3）会计凭证、会计档案管理：分别明确了原始凭证、记账凭证和会计凭证的内容与格式要求，会计档案的保存期限与借用程序；（4）财产物资管理制度：明确了货币资金的管理、发票、收据的管理及应收款项的管理；（5）房地产开发企业成本核算方法；（6）财务报告及财务评价：明确了财务报告披露的时间及内容。

3、预算管理

公司制定《全面预算管理办法》，定义全面预算为围绕企业发展战略，以经营计划为基础，以年度工作任务为目标，在科学预测和决策的基础上，对企业预算年度内各种资源和经营行为所做的预期安排，主要包括经营预算、资本支出预算和财务预算。管理办法中规定经营预算和资本支出预算由相关业务部门主导编制，用以配合行动计划；财务预算是在经营预算和资本支出预算的基础上，由财务部门相应制定现金预算以配置资源。预算管理办法中还规定了全面预算编制的主要依据、编制流程，以及全面预算的执行、控制、分析与评价。

4、投资与融资管理

公司制定了《投资管理指引》和《投资管理办法》，主要内容包括：（1）纳入投资管理的项目类型；（2）投资管理评审制度（3）投资相关机构职责划分；（4）投资审批权限与额度；（5）投资项目跟踪管理；（6）投资项目后评价管理；（7）具体项目投资审批流程；（8）其他事项。

公司制定《资金管理暂行办法》规范融资业务，加强资金监管，防范融资风险，合理配置资源，提高资金使用效率。公司在融资决策方面规定：各项目公司与银行签订授信协议，或续签授信协议前，须报公司财务部审批，并按规范说明贷款申请信息；进行其他债务类融资前，应先比较当地银行贷款，当银行贷款额度不能保证、贷款条件较为严格或资金用途受到限制时，可考虑选择其他债务类融资，其他债务类融资申请需财务部审核，由总经理、财务负责人批准后方可办理。

5、担保制度

公司制定《资金管理暂行办法》，明确规定了公司对外担保制度管理、审批权限和审查程序、信息披露、监督调查等。为有效控制或有负债风险，公司规定各子公司无权独立对外提供担保、办理资产抵押或股权质押等；因特殊原因，确需由各子公司或母公司本级提供担保的，应由各子公司报财务部和法律部审核，经总经理批准后办理。

6、关联交易制度

公司制定《关联交易核算管理办法》和《关联交易申报管理办法》等制度以规范公司关联交易行为，提高规范运作水平。公司规定法律部负责关联交易的整体管理，财务部负责统计并汇报关联交易数据。公司对关联交易制度作出了详细规定，主要内容包括：（1）明确了关联人的范畴及关联关系的定义（2）对关联交易定义（3）明确关联交易决策程序（4）明确关联交易披露内容（5）说明日常关联交易管理原则。公司根据房地产业务特点，将投资项目分为持有型和销售型，并分别设置投资项目必须满足的具体定量指标。

7、子公司管理

发行人规定各下属子公司应根据发行人的基本制度建立公司的管理制度，子公司规章制度与公司一致。发行人针对下属子公司的人员进行监督和管理，

确保下属子公司规范、高效、有序的运作和健康的发展，提高公司整体资产运营质量，控制公司整体风险，维护公司整体形象。

（五）、发行人对其他企业的重要权益投资情况

1、全资及控股子公司

截至 2015 年 6 月末，发行人纳入合并范围的下属子公司共 6 家，具体情况如下：

表 2-2：截至 2015 年 6 月 30 日发行人子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	区域	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	取得方式
1	上海新兰房地产开发有限公司	上海	房地产开发	420,000.00	100.00	100.00	非同一控制下的企业合并
2	大悦城（天津）有限公司	天津	房地产开发	187,000.00	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
3	西单大悦城有限公司	北京	商业物业经营租赁	102,500.00	100.00	100.00	非同一控制下的企业合并
4	北京弘泰基业房地产有限公司	北京	房地产开发	105,500.00	90.00	90.00	非同一控制下的企业合并
5	大悦城（上海）有限责任公司	上海	房地产开发	52,000.00	100.00	100.00	投资设立
6	北京昆庭资产管理有限公司	北京	资产管理	107,431.86	30.00	100.00	投资设立

注：发行人对北京昆庭资产管理有限公司持股比例未超过 50% 纳入合并范围的原因是：北京昆庭资产管理有限公司的股东中国土产畜产进出口总公司持股 70%，与本公司签订一致行动承诺书，承诺在股东会和董事会行使表决权时，将始终以本公司的表决意见作为其意见。

公司出资额在 5,000 万元以上，对公司有较大影响的一级子公司情况如下：

（1）上海新兰房地产开发有限公司

上海新兰房地产开发有限公司成立于 2002 年 7 月 31 日，企业法人营业执照注册号为 310108000284927，注册资本 420,000 万元，法定代表人：韩石，经营范围：房地产开发经营；物业管理；建筑设计；停车场管理；在电子科技专业领域内从事技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；票务代理；展览展示服务；会务服务，市场营销策划；企业形象策划；企业管理咨询；向国内企业提供劳务派遣服务；金属材料、建筑材料、日用百货、服装、服饰、鞋帽、

化妆品、工艺礼品、鲜花的销售；从事货物及技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2014 年末，该公司总资产为 1,018,593.01 万元，总负债为 532,861.66 万元，所有者权益为 485,731.34 万元。2014 年，实现营业收入为 11,399.39 万元，净利润为 26,795.26 万元。

截至 2015 年 6 月末，该公司总资产为 1,202,635.35 万元，总负债为 707,146.16 万元，所有者权益为 495,489.19 万元。2015 年 1-6 月，实现营业收入为 5,188.26 万元，净利润为 9,757.85 万元。

（2）大悦城（天津）有限公司

大悦城（天津）有限公司成立于 2004 年 4 月 13 日，企业法人营业执照注册号为 120104000001677，注册资本 187,000 万元，法定代表人：韩石，经营范围：房地产开发（天津大悦城）及商品房销售；自有房屋租赁；房地产信息咨询、中介服务；商品房代理销售；物业管理；建筑设计咨询；金属材料、建筑材料、服装、服饰、日用杂品、化妆品、预包装食品兼散装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）批发、零售、进出口（不涉及国营贸易管理商品、涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；酒店管理及咨询；停车场经营；铁路、水上、民航、公路旅客运输、影剧院、演出的票务代理；健身服务；商务信息咨询；文化艺术交流活动策划；管理咨询服务、餐饮管理；洗衣服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2014 年末，该公司总资产为 570,333.41 万元，总负债为 335,012.56 万元，所有者权益为 235,320.85 万元。2014 年，实现营业收入为 76,998.93 万元，净利润为 13,190.67 万元。

截至 2015 年 6 月末，该公司总资产为 545,334.48 万元，总负债为 305,383.09 万元，所有者权益为 239,951.39 万元。2015 年 1-6 月，实现营业收入为 28,900.01 万元，净利润为 4,630.53 万元。

（3）西单大悦城有限公司

西单大悦城有限公司成立于 2005 年 3 月 4 日，企业法人营业执照注册号为 110000008022824，注册资本 102,500.00 万元，法定代表人：韩石，经营范围：以下项目限分支机构经营：住宿；制售中餐（含冷荤凉菜）、西餐（含冷荤凉菜）；

零售烟、酒；洗衣服务；游泳馆；酒店投资管理；酒店管理咨询、信息咨询；出租商业用房；物业管理；机动车公共停车场服务；票务代理；健身服务；技术交流；设计、制作、代理、发布广告；广告信息咨询；组织文化艺术交流活动；承办展览展示；销售服装服饰、鞋帽、日用品、化妆品；以下项目限分支机构经营：销售工艺品、鲜花；打字、复印。

截至 2014 年末，该公司总资产为 962,324.85 万元，总负债为 339,058.27 万元，所有者权益为 623,266.59 万元。2014 年，实现营业收入为 79,204.05 万元，净利润为 43,128.35 万元。

截至 2015 年 6 月末，该公司总资产为 969,330.95 万元，总负债为 338,072.85 万元，所有者权益为 631,258.09 万元。2015 年 1-6 月，实现营业收入为 40,005.58 万元，净利润为 19,733.36 万元。

(4) 北京弘泰基业房地产有限公司

北京弘泰基业房地产有限公司成立于 2002 年 9 月 17 日，企业法人营业执照注册号为 110000410275493，注册资本 105,500.00 万元，法定代表人：韩石，经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；项目投资；资产管理；物业管理；酒店管理；房地产信息咨询；建筑设计、咨询；批发金属材料、建筑材料；机动车公共停车场服务；国际经济咨询、科技信息咨询；技术交流；票务代理；健身服务；设计、制作、代理广告；经济信息咨询；组织文化艺术交流活动（演出除外）；承办展览展示；销售服装服饰、鞋帽、日用品、化妆品、鲜花；打字复印；货物进出口、技术进出口、代理进出口；出租商业用房。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

截至 2014 年末，该公司总资产为 575,697.82 万元，总负债为 289,667.67 万元，所有者权益为 286,030.15 万元。2014 年，实现营业收入为 49,703.56 万元，净利润为 16,725.58 万元。

截至 2015 年 6 月末，该公司总资产为 600,926.34 万元，总负债为 286,451.14 万元，所有者权益为 314,475.20 万元。2015 年 1-6 月，实现营业收入为 26,816.00 万元，净利润为 28,445.05 万元。

2、发行人联营、合营企业基本情况

截至 2015 年 6 月末，发行人联营、合营企业共有 2 家，基本情况如下：

表 2-3：截至 2015 年 6 月末发行人联营企业情况

单位：万元、%

序号	企业名称	业务性质	投资金额	持股比例	表决权比例
1	烟台大悦城有限公司	房地产开发	25,070.38	33.33	33.33
2	北京中粮广场发展有限公司	房地产开发	24,563.11	40.00	40.00

（1）烟台大悦城有限公司

烟台大悦城有限公司成立于 2011 年 5 月 3 日，企业法人营业执照注册号为 370600400032847，注册资本 90,000 万元，法定代表人：周政，经营范围：从事烟台大悦城项目(南至北马路，西至海港路，东、北至用地边界)的开发、销售、租赁及物业管理；机动车公共停车场服务；酒店投资管理；酒店管理咨询、会务服务；健身服务；向国内企业提供劳务派遣服务；国际经济、科技、环保、物流、房地产信息咨询；在电子科技专业领域内从事技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；市场营销策划；企业形象策划；企业管理咨询；资产管理；从事金属材料、建筑材料、服装、服饰、鞋帽、日用品、化妆品、工艺礼品、鲜花的批发、零售及进出口业务、打字复印。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2014 年末，该公司总资产为 267,191.52 万元，总负债为 158,535.52 万元，所有者权益 108,656.00 万元。2014 年，该公司实现营业收入 4,920.52 万元，净利润 9,423.43 万元。

截至 2015 年 6 月末，该公司总资产为 263,514.26 万元，总负债为 157,324.75 万元，所有者权益 106,189.51 万元。2015 年 1-6 月，该公司实现营业收入 6,547.30 万元，净利润-2,242.40 万元。

（2）北京中粮广场发展有限公司

北京中粮广场发展有限公司成立于 1987 年 9 月 14 日，企业法人营业执照注册号为 91110000625907745T，注册资本 3,330 万美元，法定代表人：韩石，经营范围：经营写字楼、公寓、会议室、多功能厅；出租商场铺面；附设零售商场、收费停车场；康乐服务及物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

截至 2014 年末，该公司总资产为 543,440.03 万元，总负债为 146,491.15 万

元，所有者权益 396,948.88 万元。2014 年，该公司实现营业收入 26,387.63 万元，净利润 15,982.72 万元。

截至 2015 年 6 月末，该公司总资产为 551,485.99 万元，总负债为 157,642.64 万元，所有者权益 393,843.35 万元。2015 年 1-6 月，该公司实现营业收入 11,923.24 万元，净利润 6,894.47 万元。

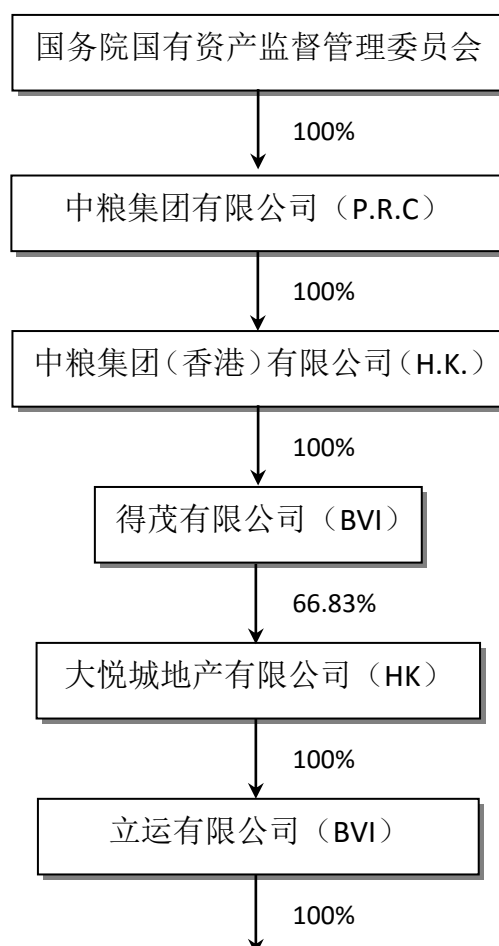
四、公司控股股东和实际控制人基本情况

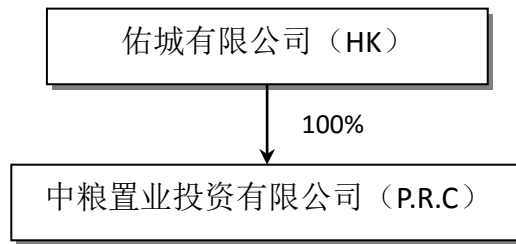
佑城有限公司持有发行人 100% 的股份，是发行人的唯一股东；国务院国有资产监督管理委员会为发行人实际控制人。

（一）、发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人控股股东及实际控制人持股情况如下图所示：

图 2-2：截至 2015 年 6 月末公司及控股股东、实际控制人股权关系





截至募集说明书出具之日，中粮置业投资有限公司的股权未被质押。

（二）、发行人控股股东基本情况

发行人控股股东为佑城有限公司。佑城有限公司于 2012 年 11 月 6 日在香港注册成立，主要业务为投资控股。佑城有限公司为大悦城地产有限公司¹全资控股的二级子公司，中粮集团有限公司间接控股大悦城地产有限公司。截至募集说明书出具之日，佑城有限公司持有中粮置业投资有限公司 100% 股权。

截至 2015 年 6 月 30 日，佑城有限公司资产总额为 3,534,673.64 万元，负债总额为 1,672,061.22 万元，所有者权益为 1,862,612.42 万元；2015 年 1-6 月，佑城有限公司实现营业收入 100,909.85 万元，利润总额 79,752.20 万元，净利润 61,361.61 万元。

（三）、发行人实际控制人基本情况

国务院国有资产监督管理委员会是根据第十届全国人民代表大会第一次会议批准的国务院机构改革方案和《国务院关于机构设置的通知》设置的国务院直属正部级特设机构。国务院授权国有资产监督管理委员会代表国家履行出资人职责，负责监管中央所属企业（不含金融类企业）的国有资产。根据党中央决定，国有资产监督管理委员会成立党委，履行党中央规定的职责。

国务院国有资产管理委员会主要职责为：（1）根据国务院授权，依照《中华人民共和国公司法》等法律和行政法规履行出资人职责，监管中央所属企业（不含金融类企业）的国有资产，加强国有资产的管理工作；（2）承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任。建立和完善国有资产保值增值指标体系，

注¹：大悦城地产有限公司，原名“中粮置地控股有限公司”，为发行人的中间控股股东。公司专注于在中国开发、经营、销售、出租及管理综合体和商用物业。2013 年 12 月 9 日，大悦城地产有限公司完成收购包括一系列中粮集团旗下的商业物业项目，并在香港联交所主板上市。2014 年 12 月 4 日，大悦城地产有限公司进一步完成收购包括发行人在内的集团旗下商业物业项目。

制订考核标准，通过统计、稽核对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管，负责所监管企业工资分配管理工作，制定所监管企业负责人收入分配政策并组织实施；（3）指导推进国有企业改革和重组，推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构，推动国有经济布局 and 结构的战略性调整；（4）通过法定程序对所监管企业负责人进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者激励和约束制度；（5）按照有关规定，代表国务院向所监管企业派出监事会，负责监事会的日常管理工作；（6）负责组织所监管企业上交国有资本收益，参与制定国有资本经营预算有关管理制度和办法，按照有关规定负责国有资本经营预决算编制和执行等工作；（7）按照出资人职责，负责督促检查所监管企业贯彻落实国家安全生产方针政策及有关法律法规、标准等工作；（8）负责企业国有资产基础管理，起草国有资产管理法律法规草案，制定有关规章、制度，依法对地方国有资产管理工作进行指导和监督；（9）承办国务院交办的其他事项。

（四）、发行人的独立性

1、业务独立性

发行人具有独立完整的房地产开发与经营体系，在项目立项、土地储备、设计规划、工程施工、材料采购、项目租赁、项目销售、物业运营等各环节各方面的经营与运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。

2、资产独立性

发行人在资产所有权方面产权关系明确，拥有独立的有形资产和无形资产。发行人的控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在占用发行人的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

3、人员独立性

发行人的总经理、副总经理、财务负责人及董事会秘书专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人中兼任除董事外的其他行政职务；发行人财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职；发行人建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，建立了独

立的工资管理、福利与社会保障体系。发行人具有良好的人员独立性。

4、财务独立性

发行人设置了独立的财务管理部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；发行人独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人财务与控股股东、实际控制人及其控制的企业完全分开，实行独立核算，不存在控股股东干预发行人资金使用的情况；发行人在银行独立开户，独立纳税，不存在为其控制人纳税的情况。发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

5、机构独立性

发行人的机构与控股股东或实际控制人完全分开且独立运作，不存在混合经营、合署办公的情形，完全拥有机构设置自主权，发行人具有良好的机构独立性。

五、董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）、现任董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人董事、监事、高级管理人员近三年及一期内不存在违法违规及受处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。截至募集说明书签发之日，董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

表 2-4：发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	出生年月	任期起始时间	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
董事：				
周政	董事长	1963 年 03 月	2012 年 12 月	否
马王军	董事	1964 年 12 月	2010 年 02 月	否
迟京涛	董事	1963 年 01 月	2010 年 02 月	否
韩石	董事、总经理	1967 年 10 月	2010 年 02 月	否
许汉平	董事	1966 年 09 月	2012 年 12 月	否
监事：				

姓名	职务	出生年月	任期起始时间	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
吴文婷	监事	1963 年 01 月	2010 年 02 月	否
其他高级管理人员：				
张金明	副总经理	1967 年 09 月	2010 年 05 月	否
曹洪	总经理助理	1964 年 04 月	2008 年 07 月	否
沈新文	财务部总监	1971 年 12 月	2007 年 04 月	否

（二）、现任董事、监事、高级管理人员简历

截至募集说明书签发之日，董事、监事、高级管理人员简历如下：

1、董事会成员简历

周政先生：现任公司董事长。1963 年 3 月出生，硕士研究生学历，工学硕士学位，北京航空航天大学航空宇航制造工程专业，高级工程师职称。曾任航空航天部第 609 研究所高级工程师；中粮南方包装有限公司副总经理、总经理；中粮杭州美特容器有限公司总经理；中粮发展有限公司包装实业部总经理；中粮发展有限公司副总经理；中国粮油食品（集团）有限公司包装实业部总经理；中粮包装有限公司总经理；中粮地产（集团）有限公司总经理；中粮集团有限公司地产酒店事业部总经理；中粮置地有限公司总经理。

马王军先生：现任公司董事。1964 年 12 月出生，大学本科学历，经济学学士学位，北京商学院会计专业，高级会计师职称。曾任北京商学院会计系教师；中国粮油食品进出口总公司计财部副总经理；中国粮油食品进出口总公司资产管理部总经理；中国粮油食品进出口总公司财务部副总监、财务计划部总经理、财务部代理总监；中国粮油食品（集团）有限公司财务总监；中粮财务有限公司总经理；中粮集团有限公司总经理助理、副总会计师、财务部总监。

迟京涛先生：现任公司董事。1963 年 1 月出生，硕士研究生学历，工商管理硕士学位，对外经济贸易大学 EMBA 专业，高级经济师职称。曾任装甲兵工程学院教练团修理连技术员兼排长、政治部干部处副连职干事、院务部汽车队政治指导员；总参装甲兵部军事代表办事处政治处副营职干事；中国五金矿产进出口总公司党委办公室党委秘书、党委办公室副主任、党委办公室主任、人事部总经理、人力资源部总经理；中国粮油食品进出口（集团）有限公司人力资源

部副总监；中粮集团有限公司人力资源部总监、党组成员、副总经理；中国食品有限公司执行副董事长、董事长；中国华粮物流集团公司总经理。

韩石先生：现任公司董事、总经理。1967 年 10 月出生，大学本科学历，学士学位，经贸大学国际贸易专业，高级经济师职称。曾任中国粮油食品进出口总公司中粮粮油进出口公司部门副经理；中国粮油食品进出口（集团）有限公司鹏利（加拿大）有限公司副总经理；中国粮油食品（集团）有限公司物业投资部副总经理。

许汉平女士：现任公司董事。1966 年 9 月出生，大学本科学历，学士学位，厦门大学会计专业，会计师职称。曾任中粮粮油进出口公司财务部部门经理；中国粮油食品集团（香港）有限公司财务部总经理助理；中粮金融中心综合办公室主任助理；中粮集团财务部资金管理部副总经理；中粮地产酒店事业部财务部总经理；中粮置地有限公司财务部总经理。

2、监事简历

吴文婷女士：现任公司监事。1963 年 1 月出生，大学本科学历，硕士学位，中央财经大学财务管理专业，高级会计师职称。曾任北京商学院会计系财务教研室教师；中央讲师团赴鄂宜昌分团宜昌地区粮校教师；中国粮油食品进出口总公司计财处职员；中国良丰谷物进出口公司财务部副总经理；中粮粮油进出口公司财务部总经理；中国粮油食品（集团）有限公司审计部总监；中粮集团有限公司审计部总监；中粮集团有限公司审计监察部总监、审计监察部风险管理部总经理。

3、非董事高级管理人员简历

张金明先生：现任公司副总经理。1967 年 9 月出生，博士研究生学历，经济学博士学位，厦门大学经济统计学专业。曾任厦门市政府经济研究中心（研究室）经济处副处长；厦门市政府办公厅秘书一处副处长（主持工作）；清华大学土木水利学院建设管理系房地产研究所博士后；国务院国有资产监督管理委员会研究室研究二处干部、副处长、处长；中粮置业投资有限公司副总经理、党委委员（挂职）；国务院国资委研究局综合处处长；中粮置地杭州公司总经理。

曹洪先生：现任公司总经理助理。1964 年 4 月出生，大学本科学历，北京建筑工程学院建筑学专业。曾任北京机械工业建筑设计所工程师；中粮广场现

场管理、现场负责人；北京名都园工程部经理、总工程师；中粮沈阳鹏利广场副总工程师；神华集团“华城项目部”总工程师；中粮亚龙湾开发股份有限公司副总工程师；中粮置业投资有限公司工程部总经理；中粮置地天津公司总经理。沈新文先生：现任公司财务部总监。1971年12月出生，硕士研究生学历，对外经济贸易大学高级管理人员工商管理硕士专业（在职）。曾任中粮国际（北京）有限公司主管；中贸联万客隆商业有限公司高级财务经理；中粮置业投资有限公司财务部总经理；中粮置地北京公司财务推进小组组长、财务部总监；中粮置地有限公司财务部副总经理。

（三）、现任董事、监事、高级管理人员在股东单位及其他主要单位（不包括发行人下属公司）兼职情况

1、现任董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况

表 2-5：董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况

姓名	在发行人职务	股东单位名称	在股东单位担任职务	任期起始时间	在股东单位是否领取报酬津贴
周政	董事长	佑城有限公司	董事长	2012 年 11 月	否

2、现任董事、监事、高级管理人员在其他主要单位任职情况

表 2-6：董事、监事、高级管理人员在其他主要单位任职情况

姓名	在公司单位担任职务	兼职公司名称	在其他单位职务
周政	董事长	大悦城地产有限公司	董事长、执行董事
		中粮地产（集团）股份有限公司	董事长
		得茂有限公司	董事
		中粮集团有限公司	党组成员、副总裁
		中粮包装控股有限公司	非执行董事
马王军	董事	中粮集团有限公司	总会计师
		大悦城地产有限公司	非执行董事
		得茂有限公司	董事
		中国粮油控股有限公司	非执行董事
迟京涛	董事	中粮贸易有限公司	总经理
		中国华粮物流集团北良有限公司	董事长
		中国粮油控股有限公司	董事长
		中粮集团有限公司	党组成员、副总裁

韩石	董事、总经理	大悦城地产有限公司	执行董事、总经理
		得茂有限公司	董事
许汉平	董事	大悦城地产有限公司	财务总监
吴文婷	监事	中国食品有限公司	副总经理 兼财务部总经理

（四）、持有发行人股权及债券情况

截至募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员均不持有发行人股权及债券。

六、公司主要业务及主要产品的用途

（一）、公司的经营范围

发行人的经营范围为：（一）在国家允许外商投资的领域依法进行投资、从事资产管理、管理咨询；（二）国际经济、科技信息咨询服务及技术交流业务；（三）受其所投资企业的书面委托（经董事会一致通过），向其所投资企业提供下列服务：1、协助或代理所投资的企业集中采购所需机器设备、办公设备和各种材料及协助或代理其所投资的企业在国内外负责销售其物业，并提供售后服务；2、在外汇管理部门的同意和监督下，在其所投资企业之间平衡外汇；3、为其所投资企业提供产品经营、销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训、企业内部人事管理等服务；4、协助其所投资企业寻求贷款及提供担保。（四）承接其母公司和关联公司的服务外包业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）

（二）、公司的主营业务分析

1、发行人主营业务基本情况

发行人所处行业为房地产开发行业，公司主营业务包括出租业务、房地产销售业务、物业业务、酒店公寓业务等四大板块，主要分布在北京、上海、天津等一线城市核心区域。其中，出租业务和房地产销售收入约占主营业务收入 80%以上。

2012-2014 年及 2015 年 1-9 月公司主营业务收入情况如下：

表 2-7：发行人主营业务基本情况

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	155,943.85	218,760.88	272,467.82	193,840.67
营业成本	32,288.00	55,267.63	116,365.81	67,462.55
营业利润	97,102.95	119,665.07	161,190.09	104,688.99
净利润	72,167.31	83,687.77	132,344.54	73,672.40
毛利润	123,655.86	163,493.25	156,102.01	126,378.12
毛利率（%）	79.30	74.74	57.29	65.20

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 193,840.67 万元、272,467.82 万元、218,760.88 万元和 155,943.85 万元，2013 年较 2012 年同比增长 40.56%，2014 年较 2013 年有所减少，营业收入整体呈现稳步增长趋势；发行人营业成本分别为 67,462.55 万元、116,365.81 万元、55,267.63 万元和 32,288.00 万元，2013 年较 2012 年同比增长 72.49%，增幅较大，而 2014 年营业成本较 2013 年同比减少 52.51%，营业成本波动原因为 2013 年天津大悦城结算的销售型住宅较多，故当年的营业成本较高，2013 年之后因房源存货下降导致住宅销售下降，因而营业成本较 2013 年下降。

发行人毛利润分别为 126,378.12 万元、156,102.01 万元、163,493.25 万元和 123,655.86 万元，近三年营业毛利润基本保持稳定增长趋势，主要由于公司各主营业务板块的盈利能力较强，规模扩大导致毛利润逐年提升；发行人毛利率分别为 65.20%、57.29%、74.74%和 79.30%，近三年营业毛利率稳中有升。

2、发行人的主营业务结构

2012 年度至 2014 年度及 2015 年 1-9 月，发行人主营业务收入结构如下表所示：

表 2-8：发行人主营业务收入结构

单位：万元、%

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	145,292.98	93.17	208,372.48	95.25	263,639.98	96.76	182,632.55	94.22
其中：出租业务	113,608.21	72.85	142,206.08	65.01	122,485.51	44.95	101,184.36	52.20
房地产销售	15,262.84	9.79	43,519.74	19.89	119,688.93	43.93	63,686.15	32.85
物业费	11,633.98	7.46	15,941.60	7.29	14,315.21	5.25	10,587.23	5.46
酒店公寓	4,787.95	3.07	6,705.05	3.07	7,150.34	2.62	7,174.81	3.70
其他业务收入	10,650.87	6.83	10,388.41	4.75	8,827.83	3.24	11,208.12	5.78

其中：杂项商场物业	10,650.87	6.83	10,388.41	4.75	8,827.83	3.24	11,208.12	5.78
合计	155,943.85	100.00	218,760.88	100.00	272,467.82	100.00	193,840.67	100.00

公司营业收入主要来源于出租业务和房地产销售，2012-2014 年，公司出租业务收入和房地产销售收入占公司营业收入的比例稳定在 80% 左右。

2012 年度、2013 年度及 2014 年度，发行人出租业务收入分别为 101,184.36 万元、122,485.51 万元、142,206.08 万元，总体保持增长趋势，主要是由于公司所持有的租赁物业面积保持持续增长，同时发行人下辖商业地产的租金价格也不断上涨。

2012 年度、2013 年度和 2014 年度，发行人房地产销售收入分别为 63,686.15 万元、119,688.93 万元、43,519.74 万元，收入有所波动，主要原因是 2013 年公司结转了部分上年度预收房产的收入，使得该期该板块相比 2012 年有较大幅度的增长，2013 年之后因公司剩余房源存货下降导致房地产销售收入下降。

公司营业收入中的其他业务收入主要包括杂项商场物业。最近三年，该项收入分别为 11,208.12 万元、8,827.83 万元、10,388.41 万元，占营业收入的比例约为 5% 左右，占比较小。

3、发行人主要客户及供应商情况

近三年及一期，发行人主要客户情况如下：

表 2-9：发行人主要客户情况

单位：万元

年度	客户	销售收入	占当期营业收入的比例
2012 年度	客户一	2,260.78	1.13%
	客户二	2,243.45	1.12%
	客户三	1,384.36	0.69%
	客户四	1,254.88	0.63%
	客户五	1,165.10	0.58%
2013 年度	客户一	1,465.77	0.54%
	客户二	1,733.20	0.64%
	客户三	1,413.09	0.52%
	客户四	1,128.17	0.41%
	客户五	1,108.97	0.41%

年度	客户	销售收入	占当期营业收入的比例
2014 年度	客户一	1,791.06	0.82%
	客户二	1,695.96	0.78%
	客户三	1,339.16	0.61%
	客户四	1,292.41	0.59%
	客户五	1,211.27	0.55%
2015 年 1-6 月	客户一	916.90	0.91%
	客户二	904.10	0.90%
	客户三	628.60	0.62%
	客户四	623.87	0.62%
	客户五	591.30	0.59%

近三年及一期，发行人主要供应商情况如下：

表 2-10：发行人主要供应商情况

单位：万元

项目	采购商名称	采购金额	占当期采购金额的比例
2012 年度	供应商一	20,046.20	19.92%
	供应商二	14,516.24	14.42%
	供应商三	12,715.61	12.63%
	供应商四	11,830.62	11.75%
	供应商五	4,322.78	4.29%
2013 年度	供应商一	17,500.68	20.80%
	供应商二	10,491.38	12.47%
	供应商三	7,705.51	9.16%
	供应商四	5,969.60	7.10%
	供应商五	4,385.77	5.21%
2014 年度	供应商一	10,982.17	16.14%
	供应商二	10,122.74	14.88%
	供应商三	6,578.78	9.67%
	供应商四	4,459.99	6.55%

	供应商五	1,759.77	2.59%
2015 年 1-6 月	供应商一	25,079.20	42.60%
	供应商二	2,613.34	4.44%
	供应商三	1,125.65	1.91%
	供应商四	765.00	1.30%
	供应商五	755.03	1.28%

（三）、经营情况分析

1、发行人业务模式

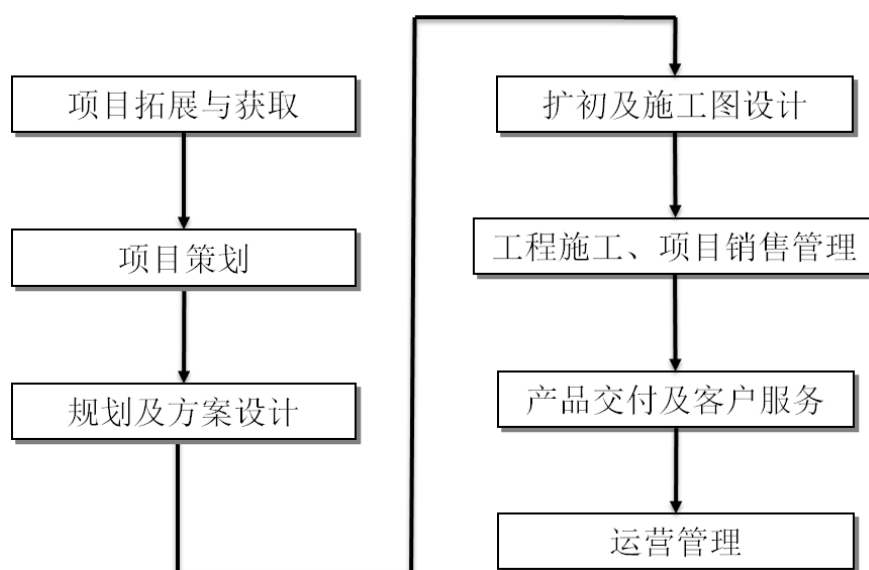
公司的主营业务主要围绕以“大悦城”为品牌的城市综合体的开发与经营展开，其中，购物中心、酒店以及写字楼由公司自持并运营，配套产品如住宅、公寓等进行销售。以大悦城购物中心为核心产品的持有型物业出租业务是公司收入和利润的主要来源；商业综合体中剩余部分如住宅、公寓等产品的物业销售业务是公司快速回笼资金的重要渠道，也是公司长期持有商业物业和酒店公寓的重要保障；酒店公寓多与持有型商业物业位于同一综合体，与持有型物业相辅相成，共同满足消费者多方面需求，增加商业综合体整体的吸引力、品牌知名度及客流量，同时提升综合体中销售型房产的销量。整体而言，公司的物业出租业务、房地产销售业务和酒店公寓运营等业务板块之间相互支持、相互提升，组成一个有机业务整体，形成以购物中心为核心、充分发掘业务板块之间联动效应的商业综合体开发与运营管理模式。

在上述模式中，公司自持的商业物业对外出租获得的收入，计入主营业务收入中的出租业务板块；将商铺、写字楼和住宅等的配套产品销售收入计入主营业务收入中的房地产销售业务板块；运营自持的酒店式公寓获得的收入，计入主营业务收入中的酒店公寓业务板块。

2、发行人业务流程

在开发、经营及管理集零售、办公、酒店公寓、餐饮、休闲娱乐于一体的大型多功能商业综合物业项目过程中，公司总结并制定了一套具体的标准化业务流程。

图 2-3：发行人业务流程



（1）项目拓展与获取：公司首先对意向性项目进行信息收集与现场考察，公司的管理层考虑影响当地物业市场发展的主要因素，并根据可行性研究、商业市场调查和尽职调查作出知情决策，并通过“招、拍、挂”或项目公司收购取得土地。公司考虑的主要因素包括：城市整体经济状况及发展前景；当地居民的收入水平及购买力；当地的人口密度；基础设置、当地政府的城市规划及发展计划；在城市的位置、与市中心的距离以及交通及公共设施的便利性、主要土地开发项目的完整性以及是否适合进行大型物业的开发；目标客户（18-35岁客群）的消费特点和活跃程度；竞争对手的布局情况等。

（2）项目策划：通过市场调研和消费者调研的结论，结合大悦城产品线需求，得出未来项目定位和经营特色；针对具体情况调整可行性分析，对项目进行商业定位、业态规划以及针对目标客户进行产品概念设计。

（3）规划及方案设计阶段：根据项目策划阶段的产品定位（业态、规划及配比等）及概念设计方案成果，与招商部进行协调和配合，完成规划方案设计。完成规划方案设计后，与购物中心大型主力店、主力店进行深入对接洽谈，明确其工程技术条件和商务条件需求，并与推广、物业等相关部门进行沟通明确其需求，进行方案阶段的相应设计输入，完成建筑、机电、结构、室内、景观等方案设计。

（4）扩初及施工图设计阶段：此阶段公司开始全面的招商工作，完成招商

的品牌落位方案、店铺分割方案和商户的工程技术条件对接，根据招商成果、推广需求、物业使用需求及方案设计成果完成相应的建筑、机电、结构、室内、景观等的扩初设计和全套施工图设计，扩初阶段需明确材料设备部品清单，施工图完成前完成选样定板工作。设计单位的选择按照公司的招标采购程序完成。

（5）施工图设计与准备：根据初步设计成果及审批意见、商业设计更新输入条件、各专项设计方案成果等，编制施工图设计任务书，相关部门评审后组织设计单位开展、完成项目各项施工图。所有施工图（含内外装）完成后，公司组织完成面积测绘工作。总体规划、项目定位设计理念及规格确定后，公司会与第三方设计公司、建筑公司密切合作，设计出更详尽的建设规划与设计图。

（6）工程施工与项目租赁（销售）管理：公司进行工程施工，项目开工至竣工开业，主要经过地基处理、主体结构、二次砌筑、外幕墙工程施工、机电安装、消防工程施工、给排水工程施工、内外装修、竣工备案等九个阶段；履行土地、规划、施工等相关手续的报批后，对符合销售条件的销售型物业办理预售销售手续。施工完成后进行竣工验收。商业维度上，招商部同步开展商户的招商工作，先后完成主力店、次主力店、专卖店的招商谈判、合同签署及工程条件对接工作，并陆续进场装修。结构封顶后进入集中招商期。

（7）产品交付及客户服务：对于销售业务，在对房屋验收、测量合格后，向符合交付条件的业主邮寄《交付通知书》及费用明细单，明确告知交付时间、地点、费用明细及注意事项，按照《商品房买卖合同》的约定，在规定时间内通过交付活动，将房产移交业主。对于商业物业出租业务，商户此阶段开始进场二次装修，推广工作集中实施商户端推广并逐步向消费者端过度，进行开业前的市场预热，蓄客和会员吸纳工作。

（8）运营管理：项目正式进入营运阶段，公司进行商户日常运营管理、重点关注各商户经营情况；综合体会员管理，开展各类公关推广活动（PR 活动）和促销类活动（SP 活动）；对综合体的日常运行情况及各项指标数据进行数据分析，通过数据为决策部门提供依据；以及聘用专业的物业管理公司进行日常物业服务管理。

（9）物业开发融资：公司一般项目前，公司通过内部产生的现金、计息的银行借款以及其他借款、信托融资等为项目提供资金，完成现有商业物业及酒

店公寓的开发，同时，公司通过预售及销售物业所得款垫付投资物业及酒店项目的部分建设成本。在可行的情况下，公司也通过内部资源为项目提供资金，降低外部融资。

3、出租业务

发行人的营业收入、毛利润大部分来自于出租业务，主要包括旗下大悦城系列商业物业的持有型物业租赁收入。

（1）出租业务基本情况

表 2-11：发行人主要出租业务基本情况

自持物业	区域	物业类型	建筑面积 (平方米)	出租率（%）			
				2012	2013	2014	2015.6.30
西单大悦城	北京	商业及配套	152,769.63	99%	98%	95%	93%
		写字楼		90%	94%	95%	62%
朝阳大悦城	北京	商业及配套	338,835.48	90%	99%	98%	99%
天津大悦城	天津	商业及配套	297,500.00	84%	95%	99%	99%
上海大悦城	上海	商业及配套	63,921.93	97%	98%	98%	97%

发行人持有商业及配套物业主要集中在北京、上海、天津等地区，主要为发行人大悦城品牌的西单大悦城商业综合体、朝阳大悦城商业综合体、天津大悦城商业综合体和上海大悦城商业综合体。发行人持有型商业物业的出租率在项目开业两年后基本维持在 98% 左右，其中，西单大悦城商业综合体的出租率近一年及一期略有下降，其中 2014 年主要是受 Zara 及 H&M 两个品牌店铺重新装修扩租调整及地下二层小型餐饮区调整的影响，出租率有所下降；2015 年为进一步提升西单大悦城整体形象，保持品牌引领性，与九层商户（FAB 精彩集团）解约，导致出租率有所下降，发行人目前正在与更有时尚度的目标品牌洽谈中。

（2）主要商业项目经营情况

表 2-12：发行人主要物业出租项目经营情况

单位：万元、%

项目名称	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度
	收入金额	增长率	收入金额	增长率	收入金额	增长率	收入金额
西单大悦城	32,785.16	1.79	64,417.41	11.12	57,970.70	9.56	52,911.83
朝阳大悦城	23,133.01	8.86	42,499.18	25.45	33,876.70	38.69	24,426.98
天津大悦城	14,759.92	17.30	25,165.80	22.79	20,495.72	47.14	13,929.77
上海大悦城	4,161.17	-4.79	8,740.96	1.19	8,638.10	1.18	8,537.03
上海中粮大厦（1）	-	-	1,382.72	-8.08	1,504.29	9.11	1,378.74
合计	74,839.26	5.25	142,206.08	16.10	122,485.51	21.05	101,184.36

注：1. 2014 年发行人通过对外转让的方式出售了持有的上海中粮置业发展有限公司 50% 的股权。

北京西单大悦城是位于北京市西城区黄金地段的商业综合体，包括一个购物中心、一间酒店及办公区，同时包括餐饮、停车位及其他娱乐休闲设施。北京西单大悦城交通便捷，邻近北京地铁系统西单地铁站及多个巴士站。项目于 2008 年 1 月竣工，总占地面积为 14,541 平方米，总建筑面积为 185,654 平方米。北京西单大悦城由项目公司西单大悦城有限公司拥有及开发。

北京朝阳大悦城是位于北京市朝阳区黄金地段的综合体，包括商务公寓及零售区。北京朝阳大悦城交通便捷，邻近北京地铁系统青年路地铁站及多个巴士站。该项目于 2010 年 8 月竣工，总占地面积为 58,958 平方米，总建筑面积为 405,570 平方米。北京朝阳大悦城由项目公司北京弘泰基业拥有及开发。

天津大悦城为位于天津市中心区的综合体，包括购物中心、办公区、住宅区及商务公寓。天津大悦城配备多种设备与设施，包括餐馆、剧院、停车位及其他娱乐休闲设施。该项目交通便捷，邻近天津地铁系统鼓楼地铁站及多个巴士站。该项目的总占地面积为 77,450 平方米，估计总建筑面积为 531,369 平方米。该项目的零售及住宅区以及商务公寓已竣工，办公区域在募集说明书签发日也已完工，但尚未投入运营。天津大悦城由项目公司大悦城（天津）拥有及开发。

上海大悦城是位于上海市中心区之综合体，包括购物中心、办公、住宅区及酒店式公寓。上海大悦城项目亦包括餐馆、停车位及其他娱乐设施。该项目交通便捷，邻近上海地铁系统 8 号及 12 号线地铁接驳站及多个巴士站。上海大

悦城将分两期开发。一期南座已于二零一一年五月竣工，包括一个 11 层高的购物中心以及一个做商业用途的地下仓库。此项目的一期北座及二期仍在兴建。该项目的总占地面积为 85,975 平方米，估计总建筑面积为 449,849 平方米。上海大悦城由项目公司上海新兰拥有及开发。

（3）出租业务经营模式

租赁模式：发行人持有经营物业，通过子公司或自身代理公司进行对外宣传、招商和租赁活动。在确定相应租户之后，即通过签订租赁协议，将公司自持物业租赁给目标客户使用，公司收取租金实现收益目标。

租金收取方式为根据租赁客户、租赁位置不同等因素，租金收取方式分为固定租金、业绩抽成及以上两种方式综合确定的三类模式。发行人针对大部分客户采用固定租金与业绩抽成综合、两者取其高的模式收取租金。

结算方式：基本以按月结算为主。

4、房地产销售业务

在商业物业项目开发过程中，除将增加持有型物业面积和比重作为核心发展目标外，发行人还制定持有型物业与销售型物业相结合战略，通过对外出售剩余的商业物业以及商业综合体中的公寓住宅部分，达到快速回笼资金和稳定现金流的目的。

（1）商务地产和住宅销售情况

近三年及一期，发行人商务地产和住宅的销售情况如下：

表 2-13：发行人房地产销售业务基本情况

单位：亿元、万平方米、%

项目	2015 年 1-6 月			2014 年			2013 年			2012 年		
	销 售 签 约 面 积	签约额		销售 签约 面 积	签约额		销售 签约 面 积	签约额		销售 签约 面 积	签约额	
		金额	比例		金额	比例		金额	比例		金额	比例
朝阳大悦城公寓	-	-	-	-	-	-	0.01	0.04	0.48	0.49	1.24	17.97
天津大悦城悦府	1.04	2.03	100.00	1.68	3.69	100.00	4.07	8.31	99.52	3.38	5.66	82.03
总计	1.04	2.03	100.00	1.68	3.69	100.00	4.08	8.35	100.00	3.87	6.90	100.00

2012 年度，发行人实现房产销售签约面积约 3.87 万平方米，签约额约 6.90 亿元；结算面积约 2.79 万平方米，实现营业收入约 6.37 亿元。在上述签约销售

额中，天津大悦城悦府项目销售额约为 5.66 亿元，占比 82.03%；朝阳大悦城公寓销售额约为 1.24 亿元，占比 17.97%。

2013 年度，发行人实现房产销售签约面积约 4.08 万平方米，签约额约 8.35 亿元；结算面积约 6.32 万平方米，实现营业收入约 11.97 亿元。在上述 8.35 亿元签约额中，天津大悦城悦府销售签约额约为 8.31 亿元，占比 99.52%；朝阳大悦城销售签约额约为 0.04 亿元，占比 0.48%。

2014 年度，发行人实现房产销售签约额约 3.69 亿元，销售签约面积约 1.68 万平方米。按产品类型划分，签约销售额全部来源于天津大悦城悦府项目住宅地产，销售签约额约 3.69 亿元。2014 年度，发行人签约销售额较去年同期下降约 58.82%，主要原因为朝阳大悦城公寓计划销售部分已售罄，且天津大悦城销售型部分进入尾盘销售阶段。

（2）销售型物业项目基本情况

天津大悦城悦府项目位于天津市南开区南门外大街与服装街交口，总占地面积 3.26 万平方米，总建筑面积 15.15 万平方米。其中，可售住宅建筑面积为 6.72 万平方米，可售公寓建筑面积为 4.61 万平方米。该项目已竣工入住。截至募集说明书签发日，该项目销售型物业已全部售罄。

朝阳大悦城公寓位于北京市位于朝阳北路与青年路交汇口，地处朝阳区核心区域，为朝阳大悦城商业综合体的组成部分。朝阳大悦城公寓距朝阳门商圈和建国门 CBD 商圈较近，周边学校、医院、银行等配套设施比较完备。朝阳大悦城公寓可售住宅建筑面积为 6.47 万平方米，截至 2015 年 6 月 30 日，该项目销售型物业已全部售罄。

（3）发行人房地产开发运营情况

表 2-14：发行人房地产开发运营情况

指标	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
开复工面积（万平方米）	6.05	-	-	-
其中：新开工面积（万平方米）	6.05	-	-	-
竣工面积（万平方米）	-	-	4.63	15.15
合同销售面积（万平方米）	1.04	1.68	4.08	3.87
合同销售金额（亿元）	2.03	3.69	8.35	6.90

指标	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
结算面积（万平方米）	0.48	2.19	6.32	2.79
结算金额（亿元）	0.90	4.35	11.97	6.37

发行人根据市场和政策变化，合理调整施工节奏。2015 年 1-6 月新开工 6.05 万平方米。

（4）房地产销售经营模式

发行人房地产开发的主要经营模式为自主开发，主要通过“招、拍、挂”或项目公司收购取得土地之后，针对目标客户进行产品设计，履行土地、规划、施工等相关手续的报批，符合销售条件时办理预售后销售手续，房产建造完成并验收合格后交付客户。

发行人房产开发的销售定价模式：在对宏观环境、区域环境和房地产产业环境市场发展趋势分析与预测基础上，通过对项目所在区域房地产市场供求关系及竞争环境的深入研究，结合项目自身特色，在确保开发项目成本收益测算满足公司既定利润指标的前提下，综合确定开发项目期房和现房销售价格体系。此方法适用于销售型物业（包括住宅、写字楼、商业、车位以及特殊用房）价格体系的制定。

发行人房产开发项目销售模式：通过招、拍、挂或股权收购取得项目的开发权，并根据项目招、拍、挂约定和市场定位开发相应功能的物业类型。销售模式为期房销售和现房销售。公司的销售组织以自主销售为主，社会中介代理机构代理销售为辅，公司市场营销部负责项目的营销策划，市场定位，销售组织与管理等工作。

5、物业服务业务

除了商业物业的自持租赁及房地产销售业务之外，发行人从商业物业“先商业、后运营、再物业”的本质特征出发，通过提供物业服务致力于为其所运营的商业物业项目提供全方位的物业管理解决方案。发行人内部已形成标准化的物业服务流程体系，涵盖了从服务性招商管理、到延伸服务、再到完善的基础服务。公司物业服务主要通过各项目物业管理处实现运营，为租户提供的物业服务包括但不限于：公共设施设备检测、维修保养，公共区域能源，保安，保洁，绿化，垃圾清运等。物业服务产生的成本由各大悦城负担，发行人在物业管理

服务已提供、与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业、且与物业管理服务有关的成本能够可靠计量时，按照与租户签订的物业管理合同或协议确认收入。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人已在北京、上海、天津等城市以大悦城系列商业综合体为载体为各类商业客户群体提供商业物业服务。发行人商业物业服务收入随着经营规模的扩大持续增长。2012 年度、2013 年度和 2014 年，发行人的商业物业服务实现收入分别为 10,587.23 万元、14,315.21 万元和 15,941.60 万元，分别占发行人。尽管商业物业服务对于发行人商业物业运营板块的整体收入贡献相对较少，但商业物业服务在提升发行人所运营商业物业品质方面作出不可忽视的贡献。

6、酒店公寓业务

（1）酒店公寓业务基本情况

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人持有西单大悦城酒店公寓等经营物业。最近三年，公司酒店业务收入分别为 7,174.81 万元、7,150.34 万元和 6,705.05 万元，收入总体保持稳定。总体来看，酒店公寓业务在公司整体业务中的收入占比较小，仅占营业收入总额的 3% 左右，但作为大悦城商业综合体的重要物业形态，也是公司收入的关键构成。2012-2014 年度，公司酒店业务实现毛利润分别为 6,619.04 万元、6,547.78 万元和 6,325.70 万元，毛利率分别为 92.25%、91.57% 和 94.34%，近三年酒店公寓业务盈利水平基本保持稳定。

表 2-15：酒店公寓基本情况

自持物业	所在区域	物业类型	建筑面积 (平方米)	入住率 (%)			
				2012	2013	2014	2015.6.30
北京大悦城酒店公寓	北京	酒店公寓及配套	32,885	77.54%	75.69%	74.03%	75.56%
合计	-	-	32,885	-			

（2）主要物业经营情况

表 2-16：发行人酒店公寓项目收入金额情况

单位：万元

项目名称	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
------	--------------	---------	---------	---------

北京大悦城酒店公寓	3,352.04	6,705.05	7,150.34	7,174.81
-----------	----------	----------	----------	----------

北京大悦城酒店公寓地处长安街中央繁华地带，天安门以西的西单商业中心，南依长安街，西靠金融街，并与故宫、北海公园为邻，距天安门广场、国家大剧院等地标性建筑步行 25 分钟左右。作为西单大悦城商业综合体的一部分，北京大悦城酒店公寓拥有客房数量 300 间，周边设有购物中心、影院、写字楼，定位为为客户提供便利性的豪华商务型酒店。

（3）物业经营模式

委托经营管理模式：即委托专业机构进行物业和市场分析与评估，确定项目市场定位与经营业态。由被委托的专业机构组建项目经营管理团队，负责项目公司的各项经营管理，控股公司通过审批项目年度经营预算与各项工作计划，以及其他各种监控手段监督项目运行情况，实现收益目标。委托经营的主要成本是固定资产折旧。

发行人委托经营的物业主要有北京大悦城酒店公寓。发行人委托广州新中华酒店管理有限公司对北京大悦城酒店公寓从专业项目经营的角度，参照中国国家现行五星级酒店评定标准和广州新中华酒店管理有限公司管理模式，在经营管理期内全权负责项目的经营管理工作。

7、主要在建工程及未来投资计划

（1）公司在建项目情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司主要在建房地产开发项目如下：

表 2-17：公司在建项目基本情况

单位：平方米、亿元

序号	项目名称	功能用途	地区	用地面积	开发建筑面积	总投资额	开工时间	计划竣工时间
1	上海大悦城一期西北	商业及配套	上海	12,894	95,217	29.78	2013 年 3 月	2015 年 12 月
2	上海大悦城二期南	住宅、商业及配套	上海	27,854	112,237	42.26	2014 年 10 月	2015 年 11 月

上海大悦城一期西北及上海大悦城二期南项目为上海大悦城商业综合体的扩充。

（2）公司拟建项目情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司主要拟建房地产开发项目如下：

表 2-18：公司拟建项目基本情况

单位：平方米、亿元

序号	项目名称	功能用途	地区	用地面积	开发建筑面积	总投资额	开工时间	计划竣工时间
1	上海大悦城二期北	办公、商业及配套	上海	20,498	196,395	70.24	2015 年 11 月	2018 年 8 月
2	安定门项目	办公及配套	北京	13,030	81,836	28.50	2016 年 7 月	2018 年 6 月

上海大悦城二期北项目为上海大悦城商业综合体的扩充。北京安定门项目坐落于北京市东城区，临近北京地铁二号线安定门站，预期开发用途为办公及配套商业物业。

七、发行人所在行业状况

发行人所处行业为房地产开发经营行业，公司主营业务包括出租业务、房地产销售业务、物业业务、酒店公寓业务等四大板块，主要分布在北京、上海、天津等一线城市核心区域。

（一）、商业物业开发经营行业状况

商业物业的长期走势与经济发展息息相关，随着中国国际地位的不断提高，城市化进程的不断加速以及产业结构转变等因素必然会拉动国内对于商业物业的需求。秉承国家“十二五”规划总体构思，响应扩大内需和区域协调发展的号召，商业物业运营因其产业相关度高、带动性等特点，已成为促进消费和经济转型的重要载体，并将成为行业转型发展的关键力量。从短期来看，内需市场启动将促使市场本身释放对办公物业、商业物业以及物业服务的强劲需求；随着扩大内需的不断深入，多元化和高品质的消费需求将应运而生，由此推动商业物业向多元化、个性化和品质化方向发展。从长期来看，商业物业的发展，有利于助推区域经济发展和区域城市化进程，区域经济的快速发展又进一步激发其对于商业物业的总需求。同时，国家优先发展现代服务业，积极推进地方经济社会发展建设项目规划，都为商业物业行业的发展起到保驾护航的作用。

我国商业物业经营发展大致经历了以下几个阶段：一、1980 年至 1995 年，

港澳地产商对五星级酒店和高档写字楼进行建设和投资；二、1995 年至 1998 年，住房制度改革和旧城商业区改造为商业物业经营带来了新的发展契机；三、1998 年至 2002 年，房地产开发商以高姿态进入商业物业运营市场，商业物业运营转变为独立、高利润的产业；四、2002 年至 2005 年，商业物业出现局部过剩，空置率居高不下，大量商业物业开发企业出现销售危机；五、2005 年开始，随着我国经济的飞速发展以及加入世贸组织后大量外企进驻中国市场，给商业物业的发展奠定了良好基础，商业物业运营市场在快速发展的同时逐渐走向有序和成熟，商业中心服务的目标也面临转向；六、2008 年全球爆发金融危机，商业物业的需求量随着国内外投资者需求减少而下降；七、从 2009 年至今，我国经济从金融危机中缓慢复苏，商业物业行业也随着市场复苏呈快速发展状态。

在 2012 年至 2014 年的三年内，商业物业市场取得了蓬勃的发展，这可以从投资额、销售面积和销售额三方面的数据得到印证。2012 年，商业物业开发投资额达到 9,312 亿元，比上年增长 25.4%。根据国家统计局公布的数字，2012 年，办公楼销售面积增长 12.4%，商业营业用房销售面积与上年相比变化不大，办公楼销售额增长 12.2%，商业营业用房销售额增长 4.8%。2014 年全国全年房地产开发投资 95,036 亿元，比上年增长 10.5%。其中，商业营业用房投资 14,346 亿元，增长 20.1%。商品房销售面积 120,649 万平方米，同比下降 7.6%，其中，住宅销售面积下降 9.1%，商业营业用房销售面积增长 7.2%；商品房销售额 76,292 亿元，下降 6.3%。其中，住宅销售额下降 7.8%，商业营业用房销售额增长 7.6%。

值得关注的是，在通胀压力越来越大的预期下，商业物业投资价值再次提升，投资需求开始积极转向商业物业市场。以北京为例，2011 年至 2014 年，北京的写字楼市场需求旺盛，来自国内外的企业办公需求大大推动了中心城区高档办公物业交易的活跃程度租金呈现连续三年上升趋势。此外，对中心城区商业物业的需求随着城区经济的发展而增加。例如，在北京市朝阳区、海淀、西城等传统的商圈集中区域需求维持热度的同时，随着城南的发展，丰台区的商业物业得到了迅速的发展，未来有望形成新的商圈；随着轨道交通网络的快速铺开，地铁沿线的商业物业项目也将成为新热点。2015 年第二季度北京写字楼

租赁市场需求回暖，加之优质可租赁面积持续稀缺，甲级写字楼租金水平在第二季度微涨 0.4%，租金水平达到每月每平方米 379 元。

（二）、房地产行业状况

房地产业的产业链较长、产业关联度较大，联系着国民经济的方方面面，据统计与此相关的产业和部门达 50 多个，相关的产品、部门品件多达成百上千种。例如，与上游产业部门相联系的有建材工业、冶金、化工、森林、机械、仪表等生产资料工业部门；与中游产业部门相联系的有建筑工业、建筑机械工业、安装、装潢、厨卫洁具、园林绿化以及金融业等；与下游产业部门相联系的有家用电器、家具、通信工具等民用工业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使得房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用，从而具备支柱产业的特征。

我国的房地产市场自 1999 年住房制度改革以来进入了高速发展期，在经历了 2008 年的金融危机后，随着 2009 年国家刺激房地产消费政策的出台和购房者积压了一年的刚性需求的释放。2010 年以来，为抑制过快上涨的房价，国务院先后出台了“新国十条”，“新国八条”、“新国五条”等多项调控政策，房地产市场再次进入调整阶段。

（1）房地产开发投资持续增长

2004-2014 年，中国房地产开发投资总体保持持续增长；2014 年，全国房地产开发投资 95,036 亿元，比上年名义增长 10.5%。

（2）商品房销售量持续增长，增速有所放缓

在我国城市化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，近年来全国商品房销售面积呈现稳步快速增长的局面。2014 年以来，我国宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014 年 4 月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。2014 年 9 月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定；2014 年 11 月，人民银行公告降低贷款基准利率，其中 5-30 年公积金贷款利率由 4.50% 下降至 4.25%。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理

改善性住房需求的释放。

（3）保障性住房建设力度加强

中央政府加大保障性住房的建设力度，“十二五”期间计划新建各类保障性住房 3,600 万套，解决供需矛盾。2011 年全国共开工建设 1,000 万套保障性住房，为实现“十二五”保障房建设目标打下了良好的基础。

2011 年国家进一步抓好“新国十条”政策的具体落实工作，房地产调控向纵深发展。2013 年 2 月 26 日国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发【2013】17 号），进一步加强了房地产市场调控政策，同时，地方政府相应的具体调控措施陆续出台，房地产调控更加趋严。但在国家城市化和经济快速发展的大背景下，预计未来居民自住型住房需求依然强烈，商品住宅的市场空间依然广阔，国内房地产行业仍存在诸多结构性机会。

（三）、商业地产行业发展趋势

1、房地产行业总体发展趋势

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的主要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。我国房地产行业目前面临如下发展趋势：

（1）人均可支配收入持续稳定增长，房地产发展长期向好

根据世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 进入 1,300-8,000 美元时，房地产行业进入稳定快速增长期。2012 年我国人均 GDP 约为 6,076 美元，房地产行业已步入稳定快速增长期。

（2）持续快速的城市化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产的发展

人口的大规模向城市迁移是房地产市场需求的重要支撑。截至 2012 年末我国城市化率水平为 52.07%，与发达国家平均 70%-80% 的水平依然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70% 期间是加速城市化的时

期。

按照“十二五”规划纲要,到 2015 年我国城市化水平将提高到 54.9%;到 2020 年,我国城市化率水平将达到 59.9%左右。假设“十二五”期间年新增城镇的人均居住使用面积为 0.8 平方米;人口年自然增长率为 0.45%，“十二五”期间每年新增的商品化住宅需求为 13.8 亿平方米。而 2012-2014 年,我国年均住宅销售面积为 12.09 亿平方米,供需矛盾依然存在。

(3) 房地产行业集中度将进一步提高

我国房地产行业经过多年的高速发展后,目前正处于结构性转变的时期,行业内并购重组正在宏观调控下加速,未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散,但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动,房地产企业竞争越发激烈,行业的集中度将不断上升,重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升,未来将从“全面化”转向精细分工,不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深,资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势,并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额,行业的集中度也将逐步提高。

(4) 房地产行业利润率呈现下降趋势

近年来国家对房地产行业出台了一系列的宏观调控政策,部分地区房地产市场过热势头得到有效控制,房地产销售价格上涨势头放缓,同时部分三、四线城市出现供大于求的情况,房地产销售难度显著增加。另一方面,作为房地产基本生产资料的土地价格持续上升,建材及人工费用亦呈上升趋势,房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下,房地产行业利润率将呈现下降趋势。

2、商业地产行业发展趋势

(1) 商业地产将逐步进入存量房时代

商业地产的规模是随着城镇化发展及第三产业的发展而不断发展壮大的。当商业地产供不应求时,开发商主要以供应产品为主;当供求关系基本平衡时,开发销售的规模萎缩,商业地产进入存量房时代。随着我国商业地产存量规模

不断扩大以及城市新增土地供应日益减少，城市商业地产将逐步步入存量房时代。尤其是一二线城市的核心区域，商业地产新增供应量更加有限，已率先步入存量房时代。例如，北京五环外的写字楼土地供应比例从 2010 年的 40% 上涨到 2012 年的 68% 左右，而三环内写字楼土地供应比例从 2010 年 29% 降到 2012 年的 15%。

2014 年，国家在《新型城镇化规划》中进一步提出要建立城镇用地规模结构调控机制，严格控制新增城镇建设用地规模，实行增量供给与存量挖潜相结合的供地、用地政策，提高城镇建设使用存量用地比例。可以预见，基于国家对城市发展规划及新增城镇建设用地的控制，将进一步加速商业地产步入存量房时代的步伐。

（2）商业地产经营模式更加多元，进入开发销售、租售并举、持有经营并重时代

随着商业地产进入存量房时代，地产本身开始体现出较强的资产属性，持有经营显现出优势，尤其是持有核心地段优质物业，能为经营主体创造更大的价值。在美国，当城市化率小于 50%，第三产业增加值占 GDP 的比重在 40%-50% 左右时，房地产以开发为主；城市化率在 50%-60% 之间，第三产业增加值占 GDP 比重超过 60% 时，房地产开发和持有并重；当城市化率和第三产业增加值占 GDP 比重超过 60% 时，持有经营比重迅速提高并最终超过开发比例。

当前，我国城市化率已经超过 50%，第三产业增加值占 GDP 的比重近 50%。从 2013 年开始，万科、中海、保利等房企都开始积极投入商业地产并增加持有经营物业所占比重。可以预见，商业地产以散售为主的时代即将过去，即将步入开发销售、租售并举、持有经营并重的时代。

（3）商业地产运营水平不断提高，更加注重提供优质的资产管理服务

在商业地产后期运营中，是否具备高水平的资产运营管理能力，能否提供优质的资产管理服务，成为地产租金收益和价值提升的关键。一直以来，商业地产基本都是在传统房地产的基础上延伸而来，大家更多的把商业地产和传统房地产等而视之，没有专业的商业地产资产管理观念，更没有专业的资产管理运营商。未来，随着商业地产持有经营大幅增加，商业地产资产运营管理能力也将不断提升，专业运营商作为独立的角色也将出现在商业地产领域。专业的

资产管理包括商业地产项目的定位规划管理、招商资源渠道管理、租户品牌管理、客户服务和卖场管理、物业管理、资产硬件改造、金融服务以及与互联网的结合等。

（4）商业地产金融化特征更加突出，资本运作水平将显著提升

商业地产是一个具有地产、商业与金融三重特性的综合型产业，它的三重特性既区别于单纯的投资或商业，又区别于单纯的住宅房地产，商业地产更加注重金融创新，更加注重资本运作。相比国外的金融创新，我国 REITs、房地产私募基金的发展虽然才刚刚起步，但已有一些有利条件逐步促进其发展。随着国家政策的支持和国内房地产环境的变化，我国商业地产资本运作水平将显著提高，最终将形成通过商业地产开发和收购不断扩大资产规模，通过专业资产管理的持有经营提升物业价值，通过房地产私募基金、REITs 等进行资本运作的良性格局。

（四）、产业政策

1、主管部门

目前，我国房地产行业统一归住建部管理，房地产行业的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，房地产开发企业应当按照该规定申请核定企业资质等级。未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担任务。

各地对房地产开发项目进行管理的部门主要有：国土资源局、发展和改革委员会、规划委员会、建设管理委员会、环境保护局、交通委员会、人民防空办公室、园林局等。

2、法律法规

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发、房屋销售等，与行业直接相关的法律主要包括：

表 2-19：与房地产开发经营行业直接相关的法律情况

法律法规及政策名称	发布日期
-----------	------

《中华人民共和国招标投标法》	1999.8
《中华人民共和国环境影响评价法》	2002.1
《中华人民共和国测绘法》	2002.8
《中华人民共和国土地管理法》	2004.8
《中华人民共和国城乡规划法》	2007.1
《中华人民共和国物权法》	2007.3
《中华人民共和国城市房地产管理法》	2007.8
《中华人民共和国建筑法》	2011.4
《中华人民共和国环境保护法》	2014.4
《中华人民共和国安全生产法》	2014.8

国家制订了一系列的行政法规及部门规章对土地出让、规划设计、开发建设、销售、物业管理、投融资和税收等房地产开发销售的各个阶段及不同方面进行规范和监管。主要包括：

表 2-20：与房地产开发经营行业相关的行政法规及部门规章制度情况

法律法规及政策名称	发布日期	发布形式/文件编号
《房产税暂行条例》	1986.9	国发【1986】90 号
《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	1990.5	国务院令【第 55 号】
《中华人民共和国土地增值税暂行条例》	1993.12	国务院令【第 138 号】
《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》	1995.1	财法字【1995】6 号
《城市房地产开发经营管理条例》	1998.7	国务院令【第 248 号】
《中华人民共和国土地管理法实施条例》	1998.12	国务院令【第 256 号】
《建设工程质量管理条例》	2000.1	国务院令【第 279 号】
《商品房销售管理办法》	2001.6	建设部令【第 88 号】
《城市房屋拆迁管理条例》	2001.6	国务院令【第 305 号】
《住宅室内装饰装修管理办法》	2002.3	建设部令【第 110 号】
《住房公积金管理条例》	2002.3	国务院令【第 350 号】
《城市商品房预售管理办法》	2004.7	建设部令【第 131 号】
《物业管理条例》	2007.8	国务院令【第 504 号】
《土地储备管理办法》	2007.11	国土资发【2007】77 号

法律法规及政策名称	发布日期	发布形式/文件编号
《经济适用房管理办法》	2007.12	建住房【2007】258号
《土地登记办法》	2007.11	国土资令【第40号】
《房屋登记办法》	2008.1	建设部令【第168号】
《商品房屋租赁管理办法》	2010.12	建设部令【第6号】
《商品房销售明码标价规定》	2011.3	发改价格【2011】548号
《国有土地上房屋征收评估办法》	2011.6	建房【2011】77号

（五）、竞争格局

近年来，商业地产投资建设增速较快，存量规模迅速扩大。伴随我国房地产市场快速发展，商业地产投资建设规模也不断扩大。尤其是2009年以后，商业地产投资增速远远超过住宅投资增速，存量规模迅速扩大。除万达商业地产、世茂股份等传统上以商业地产为主业的房地产企业外，万科、中海、保利等房企都开始积极投入商业地产并增加持有经营物业所占比重。从开发投资看，2009-2014年，全国办公楼年开发投资额从1,377亿元提高至5,641亿元，年均增长率达到26.5%，商业营业用房年开发投资额从4,181亿元提高至14,346亿元，年均增长率为22.8%，而同期住宅开发投资的年均增长率为16.6%。从供应规模看，2009-2014年，全国办公楼年施工面积从9,985万平方米增长到29,928万平方米，年均增长率为20.1%；商业营业用房年施工面积从34,440万平方米增长到94,320万平方米，年均增长率达18.3%，而同期住宅施工面积年均增长率为12.7%。商业地产供应量的快速增长，导致部分地区出现阶段性供大于求、竞争加剧的状况。

商业地产是一个具有地产、商业与金融三重特性的综合型产业，从外部环境来看，需求复杂多变，竞争空前剧烈，政策影响力强；从经营特点来看，商业地产行业是典型的资金密集型行业，投资大，开发专业性强，业务活动涉及面广，操作过程相当复杂，管理日益繁杂。因此，如果缺乏足够的资金、合适的土地、过硬专业技术和丰富的项目开发经验，难以顺利进入商业地产市场。

另一方面，同时随着互联网技术的发展，近年来网络零售逐渐成为商业零售的重要形式，电子商务的发展对实体商业地产造成了巨大的冲击。由于电子

商务网站可以为消费者提供便利的商品搜索、价格比较功能和物流服务，在当前经济增长放缓的形势下，凭借价格和便捷性优势，当下越来越多消费者倾向于选择通过网络购买日常生活所需要的商品，网络零售的快速发展进一步挤压了实体零售行业的市场份额，进而影响了商业地产行业的总体发展。

（六）、发行人竞争优势

1、差异化定位优势

发行人采用差异化定位战略，旗下大悦城系列商业综合体的目标客群定位相比其他竞争对手来说相对细化和精准，大悦城的主力客群定位为 18-35 岁年轻中产阶级人群，区别于普众市场与高端精英市场，该类人群年轻、时尚、潮流、讲求品味，愿意为新产品或产品附加值服务买单，是中国未来消费的主要群体。发行人所经营的大悦城系列商业综合体在一、二线城市年轻人消费市场中取得了较为广泛的市场认可，为其购物中心经营业绩的稳步提升创造了良好的基础。同时，差异化定位优势使大悦城有较大的发展潜力，其定位适于扩张到其他经济发展潜力大的一二线主要城市。

2、经营目标优势

大悦城商业综合体是以经营有效客流为目标，有别于经营现金流的地产开发模式和渠道模式：大悦城客流量充分，商家销售达到一定水准，从而保底租金加流水倒扣租金提升，形成良好循环。大悦城将自身经营定位为是运营商（Operator）而不是开发商（Developer），所以大悦城更加关注品牌商户的经营情况，从各方面帮助商户提升经营水平。因此大悦城连续 6 年都保持超过同行业的增长水平。自 2007 年底第一个大悦城开业至 2014 年底，大悦城年客流量逐年递增，截至 2014 年底，年客流量达到 1 亿 400 万人次，提袋率达 47%。高客流量和高提袋率是保证销售及租金稳步增长的重要保障。

3、品牌业态优势

发行人以丰富业态、品牌组合形成鲜明的商业主题；大悦城以 4：3：3 的业态配比，形成零售，休闲娱乐，餐饮相互支撑的主题商业特色；同时围绕定位有选择的引入适合大悦城的知名品牌；例如美国知名服装品牌 GAP 等是由大悦城首次引入国内的，以及全球销量第一的 Apple 品牌直营店。由此形成品牌、

业态相互支撑的商业主题，而不同于其他竞争商业偏重服装而非特色业态的状况。

4、数字化运营体系优势

发行人建立以大数据为指导的运营体系：相比竞争对手，大悦城系列商业综合体在商业技术方面一直保持着领先地位。2007 年当时很多商业项目（如：赛特、东方广场）都是单一的计租模式，西单大悦城就委托科传公司打造大悦城专属的 MIS 系统，并率先实现了保底租金加流水倒扣取高的运营模式。客户关系管理系统（CRM）打通会员体系，与 MIS 系统一起构成了大系统，可以实时看到大悦城每个商户不同阶段的业绩表现情况，提供商户调整依据，真正实现技术创造商业价值的目标。

5、专业化团队优势

发行人拥有专业的商业管理团队，建设成熟稳定的商业人才队伍。商业地产行业整体规模的日益扩大，对于人才的需求呈几何形增长。人才流失是每个商业地产管理公司面临的问题。发行人商业人才团队人才培养和使用已经形成体系，建立起新人培养、中层提拔、高层流动、层层培训的立体模式，保证了人才队伍的高质量和稳定性。相比于许多竞争对手，大悦城拥有专业的招商、运营、推广、研策团队，同时团队的稳定性也高于部分竞争对手。很多首次进入国内的品牌、行业内的运营管理理念、反响热烈的市场活动以及成为行业标杆的 O2O 实施，都是由大悦城管理团队创造的。同时大悦城还将管理经营进行体系化、规范化，不但提升自身的运营水平。2014 年，基于专业化优势，公司成功进行了商业项目的管理输出。

6、集团综合实力优势

发行人作为中粮集团商业地产板块港股上市公司大悦城地产境内的最主要投资运营平台，具有重要的定位，得到了中粮集团在资金方面较大力度的支持。中粮集团是国务院国资委直属的以粮油食品全产业链为基础的大型中央企业集团，在资产规模、产品种类及品牌知名度、市场网络等方面具有突出优势。发行人最初系由中粮集团全额出资设立，并得到了中粮集团多次增资，自有资金实力不断增强，得到集团较大力度的支持，依托中粮集团的平台优势建立了较大的品牌知名度和影响力。

（七）、发行人经营方针和战略

伴随着经济的不断发展，城镇化水平的不断提高，商业地产这个集地产、零售、服务、金融等属性于一身的综合性行业，面临新的历史发展机遇。随着国民收入水平的提高，特别是中产阶级人群的扩大与年轻化，发行人将该类人群设定为目标消费人群。针对目标消费人群收入增长快，消费自住性强，消费频次高，消费力度大，对于时尚潮流有个性化追求等特点，发行人制定了对应的经营方针与发展战略。

发行人以“以大悦城城市综合体为主导，持有优质物业，以快速销售型项目为补充，实现公司的持续、健康、稳定发展”的中长期战略为指导，积极推进大悦城商业综合体的开发与运营，面向全国一线城市和重点二线城市，加大项目开发力度，取得较好的经营业绩。面对房地产行业发展形势的深刻调整以及公司经营现状，发行人总体经营思路为“调整结构、提高效率、稳定业绩、创新发展”。在保持经营规模合理增长的同时，着重提升发展质量和效益，实现公司的持续、稳定、健康发展；重点推进业务创新和转型，完善资产管理服务，探索细分市场业务；改革内部管理体制和机制。主要包括以下几点措施：

1、商业模式

公司坚持持有和销售相结合的双轮驱动商业模式，以优化资产结构、提升资产质量为主线，持续提升产品竞争力，聚焦战略城市深耕发展。公司将依托中粮集团资源及大悦城品牌影响力，持续寻求核心地区的低成本扩张机会，有序地将大悦城的成功模式进行复制。同时，积极推进“轻资产”模式，小股操盘，输出管理，力争成为综合体经营行业的领导者。

2、产品战略

坚持以大悦城为旗舰品牌，打造包括商业、住宅、酒店、写字楼、公寓等业态在内的多用途城市综合体。此外，为优化资产结构、提升资产回报水平，也会适当关注一些可销售的多功能用地。

3、城市战略

坚持深耕战略重点城市，并择机拓展新城市的城市发展战略，重点关注一线城市核心区域与副中心及重点二线城市核心区域。新城市拓展方面，将以城市商业规模和商业发展潜力为主要依据，以大悦城城市综合体为核心主线，在

全国范围内择优择机拓展进入。未来几年，发行人重点关注广州、南京、重庆、武汉。

第三节 本期债券存在的风险

一、与本期债券有关的风险

（一）、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。市场利率的波动将对投资者投资本期债券的收益造成一定程度的影响。

（二）、流动性风险

由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上交所办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得交易所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果交易所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

（三）、偿付风险

本期债券不设担保，能否按期足额兑付完全取决于公司的信用。由于本期债券期限较长，在本期债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

（四）、本期债券偿债安排所特有的风险

本公司拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及

良好的银企关系保障本期债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，则将可能影响本期债券的按期偿付。

（五）、资信风险

发行人目前资信状况良好，近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为100%，能够按约定偿付贷款本息，目前发行人不存在银行贷款延期偿付的状况。近三年及一期，发行人与主要客户发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素使发行人的财务状况发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付到期债务本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

（六）、信用评级变化的风险

经中诚信证券评估有限公司评级，本公司的主体信用等级为AA+。该等评级表明偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低，本期债券的信用等级为AA+，该等级表明偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。但在本期债券存续期内，仍有可能由于种种原因，公司的主体信用评级和/或本期债券的信用评级发生负面变化，这将对本期债券投资者产生不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）、财务风险

1、偿债压力增加的风险

2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月末，发行人流动比率分别为0.91、0.88、1.18和2.32，速动比率分别为0.20、0.19、0.20和0.46，均处于较低水平。2012-2014年及2015年9月末，公司EBITDA利息保障倍数分别为

2.87、3.06、2.21 和 3.04，呈现一定的波动，但均保持在较同业较高的水平。近年来，虽然从财务指标看公司偿债能力有所提高，但若未来年度公司加强战略性的资本性投入，进一步开拓新的“大悦城”项目，从而增加债务规模，将可能导致公司的长、短期偿债能力受到影响。

2、盈利能力波动的风险

2012-2014 年及 2015 年 1-9 月，发行人营业毛利润分别为 126,378.12 万元、156,102.00 万元、163,493.25 万元和 123,655.86 万元，营业毛利润率分别为 65.20%、57.29%、74.74%和 79.30%。主要是由于发行人房地产销售业务板块各期收入不平稳导致整体毛利率有所波动。而未来年度受房地产销售业务板块收入结转时点的影响，未来年度的毛利率水平还将呈现一定幅度的波动。

另外，公司的主营业务为商业物业的出租，随着互联网时代电子商务的不断发展，以及国民消费理念的不断改变，依托于商业物业的实体经济必然会受到一定程度的冲击，从而可能对公司主营业务的盈利性造成一定程度的影响。若发行人未来商业物业运营板块的业务收入无法实现稳定的增长，发行人盈利能力将受到影响。

3、经营性现金流波动风险

2012-2014 年及 2015 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-590,428.55 万元、98,435.48 万元、80,768.15 万元和-7,378.14 万元，经营性现金流量波动较大。2012 年度发行人经营活动产生的现金流量净额呈现较大的负数，主要是由于该年度发行人偿还了对中粮集团的无息借款 51.08 亿元的款项所致。发行人将与中粮集团的无息借款所导致的现金流计入经营活动中，因而该笔款项被计入支付其他与经营活动有关的现金科目，导致 2012 年当期出现较大的经营活动现金净流出。若发行人不能妥善控制经营性现金流净额为负的风险，将对发行人的经营产生不利影响。

4、存货占比较大风险

2012-2014 年及 2015 年 9 月末，发行人存货分别为 457,897.75 万元、565,662.40 万元、659,197.24 万元和 788,274.18 万元，占发行人流动资产的比例分别为 78.34%、78.86%、83.18%和 80.33%。目前发行人存货中最主要的构成是上海大悦城项目的开发成本，形成了较大的资金占用成本。而该项目的收益

则主要取决于未来结转的投资性房地产公允价值的增值、商业物业的运营收入以及配套的房地产销售业务收入的实现等方面。

5、受限资产金额较大的风险

因业务发展需要，发行人的部分资产通过抵质押手段来获得银行借款，主要包括固定资产、无形资产、投资性房地产及存货等。截至 2015 年 9 月末，发行人受限资产总计 2,314,370.44 万元，占当期总资产的 64.53%。发行人受限资产规模较大，如果该部分资产因融资问题产生纠纷，将对发行人的正常经营造成不利影响；若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵押资产的求偿权劣后于发行人的抵押债权。

6、自持物业公允价值波动风险

作为以商业物业运营为主业的公司，发行人素来注重自持物业与销售物业的配比，并将增加自持物业的规模和比重作为其未来发展的核心战略。而发行人的自持物业是作为投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的，其公允价值的波动将会影响发行人非经常性损益并进而影响发行人的利润总额。2012、2013、2014 年度及 2015 年 1-9 月，发行人投资性房地产公允价值变动产生的收益分别为 76,911.19 万元、76,563.61 万元、74,431.16 万元及 46,186.98 万元，发行人投资性房地产的公允价值变动较为稳定且持续为正，是因为商业物业运营行业近年来良好的市场环境和发行人自身良好经营业绩引致的增值。若未来宏观经济形势乃至商业物业运营行业的市场环境出现波动，以公允价值计量的发行人自持物业价格也将随之波动，发行人的利润总额将因此受到不利影响。

7、子公司经营不善的风险

发行人本部除投资控股的六家控股子公司及两家联营企业外无其他经营业务，而发行人偿债资金将主要来源于六家子公司日常经营所产生的现金流，若未来年度发行人或其子公司因经营不善出现导致现金流不稳或出现债务违约，则可能影响对发行人本部的资金支持，从而可能对债券本息的偿付产生不利影响。

（二）、经营风险

1、宏观经济、行业周期波动风险

宏观经济和房地产行业的波动，都会对发行人的经营产生一定影响。近年来，国内经济增长速度放缓，各地的限购等房地产调控政策对住宅需求也起到抑制作用，对发行人主营业务收入及盈利产生负面效应。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业信贷和税收等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

另一方面，发行人主要收入来源于商业物业的开发和运营，主要包括购物中心等多元商业业态的经营，受宏观经济周期波动影响较为明显。如果国际经济衰退或者我国国内经济增速放缓，将直接影响到居民可支配收入水平、收入预期和支付能力，并进而影响居民消费信心和消费倾向，这一方面将加剧市场对商业物业价格下跌的预期，影响发行人商业物业运营板块的业务收入，另一方面将导致购物中心等商业业态的景气下降，发行人的营业收入和利润将因此受到不利影响。

针对宏观经济及行业周期波动，发行人也制定了相应的应对措施，但能否在国民经济和行业发展周期的不同阶段及时调整经营策略，对发行人未来的盈利和发展前景至为关键。目前国内经济形势依然面临着许多不确定因素，如果未来经济增势疲弱低迷，会影响发行人主营业务收入，进而影响整体经营业绩和盈利能力。

2、项目管理风险

发行人目前主要开发持有型商业地产项目，商业房地产项目的开发过程具有环节较多、周期较长、占用资金量较大、涉及部门和协作单位多等特点。从市场调研、投资决策、土地获取、市场定位、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等整个过程中，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位；在经营过程中，还要接受发改委、国土资源、规划、建设、房管、消防

和环保等多个政府部门的审批和监管。虽然发行人具有多年的房地产开发经验，但房地产开发业务存在流程复杂、多方参与以及政府监管等客观问题，使得发行人对工程开发的进度、质量、投资、营销控制的难度增大，一旦某个环节出现问题，将对项目开发产生一定负面影响。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目开发的某个环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能将直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

3、市场竞争加剧的风险

发行人在商业物业运营等板块面临日益激烈的市场竞争。自 2009 年以来，在住宅市场遭受严格宏观调控、社会流动性泛滥等因素影响下，购物中心、写字楼、城市综合体、商铺等商业物业运营市场快速发展，越来越多的国内大型企业进入商业物业运营领域并持续扩大在该领域的投入，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。尤其是我国加入 WTO 后，市场逐渐全面开放，除了国内新投资者的不断加入，大量拥有资金、技术和管理优势的地产基金和开发商也积极介入国内房地产市场，海外的各类投资基金、国内的保险资金等资金也纷纷投资乃至参与内地的商业物业运营，使得商业物业运营市场的竞争日趋激烈，并逐渐向规模化、品牌化、规范化运作转型。发行人面临着市场价格巨幅波动的风险，面临资金需求量大、运作周期长、对企业的投融资和资金管理能力有很高要求的资金链风险，面临前期策划、项目开发到后期管理诸多环节的经营风险，激烈的市场竞争可能会给发行人的经营活动带来一定的不利影响。面对各主营业务所在行业的竞争态势以及由此带来的竞争风险，将可能影响发行人未来的经营业绩，并进而对发行人的营业收入和盈利水平产生不利影响。

4、商业物业经营风险

发行人主要从事的商业物业出租业务融合了零售、餐饮、娱乐等多元商业业态，发行人业务经营最终能否达到盈利状态，既有待周边环境改善、顾客认可度提高以及商业氛围的培养，也取决于商业业态的市场定位、商品类别和管理经营状况等多方面因素的影响。任何一个环节出现问题，发行人所开发和运营的商业物业项目的商业氛围和人气也将因此受到不利影响，从而影响发行人

的经营业绩和盈利能力。

此外电子商务等新兴销售方式会对传统购物中心销售方式带来一定冲击，并造成市场格局和销售方式的变化，发行人存在商业零售业整体销售方式和消费者销售习惯变化带来的经营风险。

5、无法及时获取可用于商业物业运营的土地使用权的风险

截止至 2015 年 9 月 30 日，发行人已完工的持有性物业总建筑面积为 96.83 万平方米，拟建在建项目总面积 48.56 万平方米，足以支持发行人未来两年商业物业运营业务的经营需要，且发行人取得该等土地使用权的成本较低，相对于商业物业运营业务的收入来说具备较为明显的成本优势。但随着发行人商业物业运营业务的快速发展，现有可用于开发的土地使用权的消耗将加快，这要求发行人在未来两年内加大取得土地使用权的力度，以应对发行人商业物业运营业务收入快速增长的需要。若发行人无法及时地获取充足、优质的可供商业物业运营需要的土地使用权，或者未来取得土地使用权的成本过高，则可能无法适应发行人商业物业运营业务发展的战略需要，并进而限制发行人的核心竞争力。

6、商业物业的价格风险

商业物业的成本价格主要由土地成本和建筑安装成本构成。商业物业的销售价格有其特殊的形成机制，非简单地由成本和效用决定，而是由同地区的商业物业的价格所决定。如果发行人无法有效地控制土地成本和建筑安装成本，发行人所开发商业物业的成本价格将会因此上升；如果发行人未能对当地的政治、经济、文化、消费水平及结构、同类物业的运营和竞争状况等商业环境作详细的分析和论证，发行人所开发商业物业的价格将会因此受到不利影响，并进而影响发行人商业物业运营业务的收入和盈利能力。

7、市场较为集中的风险

公司的业务区域由北京向其他区域扩张，目前公司业务主要分布北京、上海、天津 3 个城市，总体业务分布区域比较有限。且公司来自北京地区的收入在营业收入总额中占比较大，单个区域公司业务过于集中。公司战略层面虽然有向全国其他重点一、二线城市扩张的意图，但截至 2015 年 6 月末，公司在建工程与拟建工程仍仅集中于上海、北京两地。公司业务集中在少数区域，一旦

该区域的市场需求或市场价格出现较大波动，若区域经济环境出现不利情况，将直接对公司的经营业绩产生较大的影响，公司主要业务的发展、偿债、融资等方面均会受到冲击。

8、突发事件引起的经营风险

发行人主要从事的商业物业运营业务，如遇突发事件，例如事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

9、集团对发行人支持政策改变的风险

中粮集团有限公司是国务院国资委直属的以粮油食品全产业链为基础的大型中央企业集团，同时也是国务院国资委确认并公布的 16 家以房地产为主业的中央企业之一，在资产规模、产品种类及品牌知名度、市场网络等方面具有突出优势。作为中粮集团旗下商业地产板块在境内的重要运营主体，公司得到了中粮集团较大力度的支持。但不排除未来，受国企改革政策等影响，中粮集团对发行人房地产业务进行战略调整，相关支持政策改变，对发行人的业务开展与经营可能造成不利影响。

（三）、管理风险

1、下属公司管理风险

发行人投资商业物业多以项目公司形式进行管理，截至 2015 年 6 月末，发行人共有 6 家纳入合并范围的子公司，这对发行人在规划管理、财务管理、制度建设等诸多方面的统一管控水平提出了较高要求。若发行人未能有效管理下属公司、较好整合相关公司资源，未能建立规范有效的控制机制，对新开发项目或项目子公司没有足够的控制能力，未能形成协同效应、发挥规模优势，可能会对未来经营发展和品牌声誉产生不利影响。

2、跨区域管理风险

经过多年的布局，发行人已在北京、上海、天津等一线城市实现业务布局。发行人跨区域的经营，使其在信息传达、资金运作、税务筹划等方面存在一定的管理风险。虽然发行人目前已建立了较为规范的管理体系，生产经营运作状

况良好，但随着经营规模的进一步扩大，发行人在跨区域管理、经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将进一步增加。

3、资产规模扩大、经营项目增多引致的管理风险

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，发行人资产总额分别为 2,773,178.75 万元、3,078,915.40 万元、3,324,014.26 万元和 3,586,285.83 万元。发行人资产规模的扩大，开发、经营项目的增多对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求，发行人投资决策管理、财务管理、项目管理以及人才管理等工作都面临着新的挑战。如果发行人的管理能力不能适应高速发展的要求，不能伴随资产规模的扩大和项目增多建立更加有效的管理体系，将对发行人生产、经营活动的顺利开展造成不利影响。

4、安全管理风险

发行人经营领域主要涉及商业物业开发和运营、购物中心经营、物业管理、酒店公寓经营管理等，其中，商业物业运营过程中因涉及工程建造和安装，施工安全、消防安全、建筑材料安全都有赖于发行人工程安全管理制度的建立和健全；购物中心、物业管理、酒店公寓经营管理等多元商业业态以及为商业物业运营需要开展的相应大型公关活动将涉及与治安安全、消防安全、设备设施运行安全、公共环境卫生管理安全相关的风险。如果在发行人业务运营过程中出现因前述原因导致的安全事故，将对发行人公司形象产生不利影响，并进而影响发行人生产、经营活动的顺利开展。

5、人才资源风险

在多年的发展过程中，发行人已经形成了较为成熟的经营模式和管理制度，培养了一批专业水平较高、忠诚度较高的业内业务骨干和核心人员。但发行人在不断发展过程中，经营规模持续扩大和业务范围不断拓宽对发行人的人力资源提出了更高的要求。发行人所主要从事的商业物业运营和多元商业业态综合发展经营复杂，需要专业化的管理团队和科学的管理体系，才能使前期商业物业开发的规划设计科学、经营期商业业态搭配合理、后期物业管理、维护到位，并进而使物业租金保持理想水准并使物业持续增值。如果要继续保持较高的管理水平和质量标准，需要不断培养或引进优秀人力资源。

（四）、政策风险

1、宏观经济政策风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，从长期看，宏观调控措施将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场的交易量短期内产生较大波动。如果发行人不能适应国家的宏观调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对发行人的经营情况和未来发展构成不利影响。

2、信贷政策风险

发行人生产经营一定程度上需要金融机构贷款的资金支持。国家已经出台了对建设用地、市政基础设施和工业用地、商业性房地产等项目进行贷款管理的一系列政策。2014 年 9 月 30 日央行、银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，主要内容包括增强金融机构个人住房贷款投放能力、支持房地产开发企业的合理融资需求、开展房地产投资信托基金试点等。2015 年以来，央行不断下调基准利率及存款准备金率，货币政策不断放松。信贷政策的松动对于房地产市场的复苏具有一定的积极意义，但是不排除国家未来信贷政策的调整对发行人带来的信贷风险，若贷款标准提高或贷款利率水平提高，将提高发行人的资金使用成本，要求发行人具有更强的资本实力和更多的融资渠道，可能对发行人的资金运用和业务经营产生影响。

3、土地政策变化风险

土地是商业地产企业发展的重要要素，土地政策的变化直接影响企业的经营活动。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。自 2006 年以来，国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》等一系列土地出让政策。2008 年 1 月，《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）发布，进一步强调了节约集约用地的基本原则，要求严格执行闲置土地处置政策，严格落实工业和经营性用地招标拍卖挂牌出让制度。土地严控政策可能提高发行人取得土地资源的成本，在一定程度上可能形成潜在风险。

4、税收政策变化风险

国家的税收政策，尤其与土地增值税、企业所得税等相关诸如《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》、《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》等规定对房地产行业均有特殊要求，旨在加大税款缴纳力度。这些税收政策将导致公司税款资金的提前支付，加大项目开发的资金压力，进而影响发行人的盈利能力和资金运营效率。此外，国家也可通过对居民个人的购房等行为征收消费税、物业费、交易环节税等举措对个人购房行为加以调控，影响潜在客户的购房意愿和能力，从而对发行人的房地产业务造成一定的影响。

5、环境保护政策变化的风险

商业地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，对所有商业地产项目在施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

第四节 债券发行、上市概况

1. **发行主体：**中粮置业投资有限公司。
2. **债券名称：**中粮置业投资有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）。
3. **发行总额：**不超过 74 亿元（含 74 亿元），分期发行。本期债券为首期发行，实际发行规模 30 亿元。
4. **债券票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。
5. **债券期限：**本期债券的期限为 5 年，债券存续期第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
6. **担保情况：**本期债券为无担保债券。
7. **债券利率：**经簿记建档确定票面利率为 3.20%。
8. **发行人调整票面利率选择权：**发行人有权在本期债券存续期第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的 20 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
9. **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，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的交易、质押等操作。
10. **投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。
11. **回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内进行登记。
12. **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利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

- 13. 发行方式与发行对象、配售规则：**本期债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行，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根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。
- 14. 配售规则：**主承销商根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。
- 15. 向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东配售。
- 16. 起息日：**本期债券的起息日为 2016 年 1 月 14 日。
- 17. 利息登记日：**2017 年至 2021 年每年 1 月 14 日之前的第 1 个交易日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。
- 18. 付息日：**本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 1 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。
- 19. 到期日：**本期债券的到期日为 2021 年 1 月 14 日；如投资者行使回售选

择权，则其回售部分债券的到期日为 2019 年 1 月 14 日。

20. 计息期限：本期债券的计息期限为 2016 年 1 月 14 日至 2021 年 1 月 13 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2016 年 1 月 14 日至 2019 年 1 月 13 日。

21. 兑付登记日：2021 年 1 月 14 日之前的第 3 个交易日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金及最后一期利息的兑付登记日为 2019 年 1 月 14 日之前的第 3 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

22. 兑付日：本期债券的兑付日期为 2021 年 1 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 1 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

23. 付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构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债券登记机构的相关规定办理。

24. 信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，本期公司债券信用等级为 AA+。

25. 债券受托管理人：本公司聘请中信建投证券作为本期债券的债券受托管理人。

26. 承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

27. 拟上市交易场所：上海证券交易所。

28. 募集资金专项账户及偿债保障金专户：发行人开设募集资金专项账户和偿债保障金专户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

29. 募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充公司及下属公司营运资金。

30. 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。

第五节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上交所同意，本期债券将于 2016 年 3 月 15 日起在上交所挂牌交易。本期债券简称为“16 中粮 01”，上市代码“136147”。

根据债券评级对应主体评级基础上的孰低原则，发行人主体评级为 AA+。

债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为“134147”。上市折扣系数和上市交易后折扣系数见中国结算首页（www.chinaclear.cn）公布的标准券折算率。”

二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在登记公司。

第六节 发行人主要财务状况

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人 2012 年度、2013 年度以及 2014 年度财务数据均摘引自经审计的财务报告；发行人 2015 年 1-9 月的财务数据，摘引自公司未经审计的 2015 年前三季度财务报表。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表。

一、公司最近三年及 2015 年 9 月合并及母公司财务报表

本公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度合并及母公司财务报告均经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2015]13328 号标准无保留意见的审计报告。

本公司 2015 年 1-9 月合并及母公司财务报表未经审计。

（一）、合并财务报表

1、合并资产负债表

表 6-1：公司最近三年及 2015 年 9 月合并资产负债表

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	128,979.55	89,622.27	87,159.19	87,213.13
应收票据	-	-	800.00	-
应收账款	11,384.25	8,563.74	10,437.56	11,625.10
预付款项	39,635.90	2,732.37	10,254.99	8,876.90
应收股利	500.00	-	-	-
其他应收款	12,576.67	31,892.96	19,981.05	17,828.27
存货	788,274.18	659,197.24	565,662.40	457,897.75
其他流动资产	-	518.38	23,020.14	1,064.60
流动资产合计	981,350.55	792,526.96	717,315.33	584,505.75
非流动资产：				
长期股权投资	193,509.20	194,345.81	183,316.17	108,244.31
投资性房地产	2,263,890.00	2,193,070.00	2,110,128.59	2,009,560.00
固定资产	47,559.71	45,896.13	48,498.66	50,331.51

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
在建工程	81,653.59	79,309.20	260.92	120.85
无形资产	18,212.71	18,712.48	19,178.31	19,802.89
长期待摊费用	110.08	153.69	217.42	613.43
非流动资产合计	2,604,935.28	2,531,487.30	2,361,600.07	2,188,672.99
资产总计	3,586,285.83	3,324,014.26	3,078,915.40	2,773,178.75
流动负债：				
短期借款	70,915.00	68,915.00	60,915.00	27,000.00
应付账款	181,529.42	100,979.24	74,214.82	165,052.54
预收款项	17,328.38	14,732.82	16,709.22	51,453.77
应付职工薪酬	3,457.30	3,802.45	3,477.31	2,049.67
应交税费	6,790.02	6,601.15	5,973.07	3,978.68
应付利息	33,700.10	33,703.81	24,630.46	1,434.54
应付股利	27,319.83	748.30	1.80	1.80
其他应付款	81,156.84	83,236.25	424,512.70	357,433.36
一年内到期的非流动负债	-	359,642.00	206,800.00	31,715.00
流动负债合计	422,196.90	672,361.02	817,234.37	640,119.35
非流动负债：				
长期借款	1,011,594.47	569,996.44	713,028.00	743,178.00
长期应付款	-	-	5,413.26	6,613.26
递延所得税负债	285,576.97	268,335.08	249,432.13	221,805.04
非流动负债合计	1,297,171.44	838,331.52	967,873.40	971,596.30
负债合计	1,719,368.33	1,510,692.54	1,785,107.77	1,611,715.65
所有者权益：				
股本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
其他权益工具	376,768.06	376,768.06	-	-
资本公积	4,361.11	4,361.11	4,361.11	4,361.11
盈余公积	1,294.07	1,294.07	1,294.07	1,294.07
未分配利润	877,988.11	827,303.40	749,739.53	618,836.41
归属于母公司所有者权益合计	1,760,411.35	1,709,726.64	1,255,394.71	1,124,491.59
少数股东权益	106,506.15	103,595.08	38,412.92	36,971.50
所有者权益合计	1,866,917.50	1,813,321.72	1,293,807.63	1,161,463.09
负债及所有者权益合计	3,586,285.83	3,324,014.26	3,078,915.40	2,773,178.75

2、合并利润表

表 6-2：公司最近三年及 2015 年 9 月合并利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	155,943.85	218,760.88	272,467.82	193,840.67
其中：营业收入	155,943.85	218,760.88	272,467.82	193,840.67
二、营业总成本	108,191.28	188,647.99	262,913.19	182,856.85
其中：营业成本	32,288.00	55,267.63	116,365.81	67,462.55
营业税金及附加	16,208.74	23,447.98	30,012.23	20,566.89
销售费用	13,696.51	17,989.52	20,509.09	17,317.63
管理费用	18,738.45	32,255.39	31,963.22	35,069.70
财务费用	26,988.55	58,420.12	63,371.90	40,376.55
资产减值损失	271.03	1,267.36	690.94	2,063.53
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	46,186.98	74,431.16	76,563.61	76,911.19
投资收益	3,163.40	15,121.02	75,071.86	16,793.98
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	97,102.95	119,665.07	161,190.09	104,688.99
加：营业外收入	322.69	896.10	1,154.34	439.31
减：营业外支出	911.51	2,349.19	227.75	200.86
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	96,514.13	118,211.98	162,116.68	104,927.43
减：所得税费用	24,346.83	34,524.21	29,772.14	31,255.04
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	72,167.31	83,687.77	132,344.54	73,672.40
归属于母公司所有者的净利润	69,256.23	82,105.79	130,903.12	70,990.81
少数股东损益	2,911.07	1,581.98	1,441.43	2,681.59
六、综合收益总额	72,167.31	83,687.77	132,344.54	73,672.40
归属于母公司所有者的综合收益总额	69,256.23	82,105.79	130,903.12	70,990.81
归属于少数股东的综合收益总额	2,911.07	1,581.98	1,441.43	2,681.59

3、合并现金流量表

表 6-3：公司最近三年及 2015 年 9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	150,185.61	201,931.12	238,612.70	187,542.84
收到的税费返还	14.50	728.40	4,239.70	119.00
收到其他与经营活动有关的现金	216,145.51	251,939.53	297,837.27	154,997.55
经营活动现金流入小计	366,345.62	454,599.05	540,689.67	342,659.39
购买商品、接受劳务支付的现金	112,683.46	114,476.93	132,709.13	247,632.71
支付给职工以及为职工支付的现金	18,281.76	29,656.62	23,189.23	19,187.81
支付的各项税费	22,932.40	32,192.01	34,779.56	39,363.49
支付其他与经营活动有关的现金	219,826.13	197,505.33	251,576.28	626,903.93
经营活动现金流出小计	373,723.76	373,830.90	442,254.19	933,087.94
经营活动产生的现金流量净额	-7,378.14	80,768.15	98,435.48	-590,428.55
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	284,441.94	423,443.20	-

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
取得投资收益收到的现金	1,500.00	3,574.44	201.18	5,360.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.47	-	4.72	0.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	17,177.87	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	1,427.63	1.25	-
投资活动现金流入小计	18,678.33	289,444.01	423,650.35	5,360.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,349.83	40,374.16	199,216.89	73,606.50
投资支付的现金	-	271,412.51	444,307.31	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	4,400.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,008.87	1,427.63	-
投资活动现金流出小计	8,349.83	312,795.55	644,951.84	78,006.50
投资活动产生的现金流量净额	10,328.51	-23,351.53	-221,301.48	-72,646.29
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	420,829.44
取得借款收到的现金	639,630.00	1,243,256.11	479,415.00	209,891.00
收到其他与筹资活动有关的现金	92.97	166.49	5.43	138,000.00
筹资活动现金流入小计	639,722.97	1,243,422.60	479,420.43	768,720.44
偿还债务支付的现金	553,676.74	1,225,445.67	300,565.00	78,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	47,654.31	75,567.26	58,528.97	52,459.72
支付其他与筹资活动有关的现金	1,985.00	197.90	11.31	11,000.00
筹资活动现金流出小计	603,316.06	1,301,210.83	359,105.28	141,759.72
筹资活动产生的现金流量净额	36,406.92	-57,788.23	120,315.15	626,960.72
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	39,357.28	-371.61	-2,550.86	-36,114.12
加：期初现金及现金等价物的余额	84,290.66	84,662.27	87,213.13	123,327.25
六、期末现金及现金等价物余额	123,647.94	84,290.66	84,662.27	87,213.13

（二）、母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表 6-4：最近三年及 2015 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	6,893.94	2,752.91	193.55	7,641.72
应收股利	10,500.00	-	-	-
其他应收款	6,803.90	41,919.71	5,191.85	4,969.30
其他流动资产	-	-	5,058.70	-

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产合计	24,197.84	44,672.62	10,444.09	12,611.01
非流动资产：				
长期股权投资	952,772.22	956,772.22	954,075.25	950,709.74
固定资产	83.41	117.24	165.60	226.03
无形资产	-	2.64	9.07	14.96
长期待摊费用	-	-	192.16	576.47
非流动资产合计	952,855.63	956,892.10	954,442.08	951,527.21
资产总计	977,053.48	1,001,564.72	964,886.17	964,138.23
流动负债：				
短期借款	31,715.00	41,715.00	31,715.00	-
应付职工薪酬	34.73	36.24	36.24	108.76
应交税费	-19.55	-14.22	57.35	241.14
应付利息	32,148.84	32,118.82	22,885.06	-
应付股利	19,319.83	748.30	-	-
其他应付款	15,826.97	36,731.31	391,634.86	394,949.19
一年内到期的非流动负债	-	-	-	31,715.00
流动负债合计	99,025.81	111,335.45	446,328.50	427,014.09
非流动负债：				
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	99,025.81	111,335.45	446,328.50	427,014.09
所有者权益：				
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
其他权益工具	376,768.06	376,768.06	-	-
资本公积	27,473.30	27,473.30	27,294.53	27,294.53
盈余公积	1,294.07	1,294.07	1,294.07	1,294.07
未分配利润	-27,507.77	-15,306.16	-10,030.93	8,535.53
所有者权益合计	878,027.66	890,229.27	518,557.67	537,124.13
负债及所有者权益合计	977,053.48	1,001,564.72	964,886.17	964,138.23

2、母公司利润表

表 6-5：最近三年及 2015 年 1-9 月母公司利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	4.78	-	377.36	-
其中：营业收入	4.78	-	377.36	-
二、营业总成本	5,634.35	30,905.59	33,356.59	9,230.11
其中：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	16.10	-	2.70	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	4,123.61	10,155.31	8,525.91	7,257.89
财务费用	1,494.63	20,750.29	24,827.98	1,972.22

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
加：投资收益	12,000.00	30,211.70	14,365.51	12,542.87
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	6,370.43	-693.90	-18,613.72	3,312.75
加：营业外收入	-	23.08	47.26	-
减：营业外支出	0.51	62.50	-	-
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	6,369.92	-733.32	-18,566.46	3,312.75
减：所得税费用	-	-	-	-
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	6,369.92	-733.32	-18,566.46	3,312.75
六、综合收益总额	6,369.92	-733.32	-18,566.46	3,312.75

3、母公司现金流量表

表 6-6：最近三年及 2015 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	5.06	-	400.00	1,384.00
收到其他与经营活动有关的现金	22,359.43	59,948.74	124,077.06	127,995.48
经营活动现金流入小计	22,364.49	59,948.74	124,477.06	129,379.48
支付给职工以及为职工支付的现金	3,464.24	5,233.20	5,681.96	4,090.11
支付的各项税费	196.99	124.41	235.65	211.21
支付其他与经营活动有关的现金	25,745.71	62,259.68	129,974.45	517,584.67
经营活动现金流出小计	29,406.94	67,617.29	135,892.07	521,885.99
经营活动产生的现金流量净额	-7,042.44	-7,668.56	-11,415.01	-392,506.52
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	47,708.00	54,364.01	64,666.49	-
取得投资收益收到的现金	5,787.53	15,506.87	11,002.86	16,360.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.25	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	17,177.87	-	-	-
投资活动现金流入小计	70,673.65	69,870.88	75,669.34	16,360.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1.39	4.07	17.61	15.31
投资支付的现金	47,708.00	54,305.31	69,725.19	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	179,400.00
投资活动现金流出小计	47,709.39	54,309.38	69,742.80	179,415.31
投资活动产生的现金流量净额	22,964.27	15,561.50	5,926.54	-163,055.31
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	420,829.44
取得借款收到的现金	80,138.00	826,966.11	31,715.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	138,000.00
筹资活动现金流入小计	80,138.00	826,966.11	31,715.00	558,829.44
偿还债务支付的现金	90,140.76	816,966.11	31,715.00	-

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,778.02	15,135.68	1,950.19	4,459.49
支付其他与筹资活动有关的现金	-	197.90	9.51	-
筹资活动现金流出小计	91,918.79	832,299.69	33,674.71	4,459.49
筹资活动产生的现金流量净额	-11,780.79	-5,333.58	-1,959.71	554,369.95
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	4,141.04	2,559.36	-7,448.17	-1,191.88
加：期初现金及现金等价物的余额	2,752.91	193.55	7,641.72	8,833.60
六、期末现金及现金等价物余额	6,893.94	2,752.91	193.55	7,641.72

第七节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，发行人将加强公司的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本期债券无担保。

二、债券持有人及债券受托管理人对增信机制的持续监督安排

债券持有人通过债券持有人会议对增信措施作持续监督，当发行人发生影响执行增信措施能力的重大变化，应召开债券持有人会议。

债券受托管理人按照《受托管理协议》的规定对增信措施作持续监督。债券受托管理人应持续关注发行人的资信状况，发现出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议。债券受托管理人应对本期债券的发行人财务状况进行持续关注。

详细内容见募集说明书第八节“债券持有人会议”以及第九节“债券受托管理人”的相关部分。

三、偿债计划

（一）本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2016 年 1 月 14 日。

（二）本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 1 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

（三）本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2021 年 1 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）；如

投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 1 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

（四）本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。

（五）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

四、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流，发行人较好的盈利能力及较为充裕的现金流将为本期债券本息的偿付提供有利保障。按照合并报表口径，2012-2014 年及 2015 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 193,840.67 万元、272,467.82 万元、218,760.88 万元和 155,943.85 万元；净利润分别为 73,672.40 万元、132,344.54 万元、83,687.77 万元和 72,167.31 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 70,990.81 万元、130,903.12 万元、82,105.79 万元和 69,256.23 万元；2012-2014 年及 2015 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-590,428.55 万元、98,435.48 万元、80,768.15 万元和-7,378.14 万元。2012 年度发行人经营活动产生的现金流量净额呈现较大的负数，主要是由于该年度发行人偿还了对中粮集团的无息借款 51.08 亿元的款项所致。发行人将与中粮集团的无息借款所导致的现金流计入经营活动中，因而该笔款项被计入支付其他与经营活动有关的现金科目，导致 2012 年当期出现较大的经营活动现金净流出。总体来看，发行人经营业绩稳定，公司较好的盈利能力将为偿付本期债券本息提供保障。

发行人资信状况良好，与国内主要金融机构建立了良好的合作关系。发行人的主要授信银行包括中国工商银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、东亚银行（中国）有限公司等。截至 2015 年 6 月 30 日，发行人共获得主要合作银行的授信额度 1,653,505.00 万元，其中未使用授信额度约为 494,058.00 万元，未使用额度占授信额度 29.88%，具备较强的融资能力，为本期公司债券的本息偿付提供了保障。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人完全可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构

良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

五、偿债应急保障方案

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2014 年末和 2015 年 9 月末，公司合并报表口径的流动资产余额分别为 792,526.96 万元和 981,350.55 万元，在需要时，流动资产变现可以保障债权及时实现。具体明细如下：

表 7-1：发行人流动资产明细

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
货币资金	128,979.55	13.14	89,622.27	11.31
应收票据	-	-	-	-
应收账款	11,384.25	1.16	8,563.74	1.08
预付款项	39,635.90	4.04	2,732.37	0.34
应收股利	500.00	0.05	-	-
其他应收款	12,576.67	1.28	31,892.96	4.02
存货	788,274.18	80.33	659,197.24	83.18
其他流动资产	-	-	518.38	0.07
流动资产合计	981,350.55	100.00	792,526.96	100.00

六、偿债保障措施

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专项账户和偿债保障金专户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

（一）、设立募集资金专项账户和偿债保障金专户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项账户和偿债保障金专户。

1、开立募集资金专项账户专款专用

发行人开立募集资金专项账户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活

动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

发行人与中国工商银行股份有限公司北京朝阳门支行签订《募集资金专项账户与偿债保障金专户监管协议》，规定中国工商银行股份有限公司北京朝阳门支行监督募集资金的使用情况。

2、设立偿债保障金专户，作为本期债券的唯一偿债账户

偿债资金的主要来源为发行人不断增长的经营性现金流入。偿债保障金专户设置最低留存额，其中：

（1）发行人应于本期债券存续期付息日五个交易日前将当期应付债券利息存入偿债保障金专户；应于本期债券到期兑付日十个交易日前将应偿付或者可能偿付的债券本息的百分之二十以上存入偿债保障金专户；应于本期债券到期兑付日二个交易日前将偿付或者可能偿付的债券本息全额存入偿债保障金专户。

（2）管理方式

发行人指定财务部门负责偿债保障金专户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部门在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

（3）监督安排

发行人与中国工商银行股份有限公司北京朝阳门支行签订《募集资金专项账户与偿债保障金专户监管协议》，规定中国工商银行股份有限公司北京朝阳门支行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债保障金专户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

（二）、制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了

合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（三）、严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

七、违约责任及解决措施

公司保证按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索，包括采取要求发行人追加担保或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

如果就《受托管理协议》的解释和执行产生任何争议，双方应通过友好协商解决。双方协商不成的，如果协商解决不成，应当向发行人住所地人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

（一）、本期债券违约的情形

以下任一事件均构成发行人在受托管理协议和本期债券项下的违约事件：

- 1、在本期债券到期时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；
- 2、发行人不履行或违反受托管理协议项下的任何承诺或义务（前项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额 10% 以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；
- 3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的

还本付息能力产生重大实质性不利影响；

4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

5、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在受托管理协议或本期债券项下义务的履行变得不合法；

6、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）、违约责任及解决措施

1、上述违约事件发生时，债券受托管理人行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的十个交易日内告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人发生前述违约事件中第（1）项规定的未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

（3）在知晓发行人发生前述违约事件中第（2）项至第（6）项规定的情形之一的，并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施。

（4）及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

2、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

3、在本期债券存续期间，若受托管理人拒不履行、故意迟延履行受托管理协议约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括其在募集说明书中做出的有关声明，如有）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者

赔偿损失等方式，但非因受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照受托管理协议约定履职的除外。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为说明

发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

发行人近三年的业务经营符合监管部门的有关规定，不存在因违反工商、税务、审计、环保、劳动保护等部门的相关规定而受到重大处罚的情形。

发行人董事、监事、高级管理人员近三年及一期内不存在违法违规及受处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。

第九节 募集资金的运用

一、本次债券募集资金规模

根据《公司债券发行试点办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会会议审议通过，并于 2015 年 10 月 30 日获得股东佑城有限公司关于同意中粮置业投资有限公司发行公司债券的决定，本次发行规模不超过人民币 74 亿元（含 74 亿元）的公司债券，本次债券募集资金扣除发行费用后，将用于补充公司及下属公司营运资金。

本次公司债券募集总金额不超过 74 亿元（含 74 亿元），分期发行，首期发行规模 30 亿元。

二、本次债券募集资金运用初步计划

本次债券的募集资金扣除发行费用后，剩余募集资金全部用于补充公司及下属公司营运资金，以满足公司日常生产经营需求，有助于进一步改善公司财务状况、优化资本结构，对于保障公司顺利进行项目开发及运营具有重要意义。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本次债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2015 年 9 月 30 日合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平将从债券发行前的 47.94% 增加至 56.85%。本次债券的成功发行在有效增加发行人运营资金总规模的前提下，发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷

款利率波动风险。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

本次债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2015 年 9 月 30 日合并报表口径计算，发行人的流动比率将从发行前的 2.32 提升至 4.08。发行人的流动比率明显提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本次债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，大大增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

第十节 有关机构

（一）发行人：中粮置业投资有限公司

住所：北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 12 层

法定代表人：周政

联系人：沈新文

联系地址：北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 12 层

电话号码：010-83366686

传真号码：010-85619852

邮政编码：100020

（二）主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

项目负责人：杜美娜

项目组成员：杜美娜、胡涵镜仟、许天一

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85136560

传真：010-65608845

邮政编码：100010

（三）分销商：国泰君安证券股份有限公司、东海证券股份有限公司、国都证券股份有限公司

1、国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：杨德红

联系人：杨思思

联系地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 9 层

联系电话：010-59312833

传真：010-59312892

邮政编码：100032

2、东海证券股份有限公司

住所：江苏常州延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：朱科敏

联系人：桓朝娜、阮洁琼

联系地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 4 楼债券发行部

联系电话：021-20333219

传真：021-50498839

邮政编码：200125

3、国都证券股份有限公司

住所：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层 10 层

法定代表人：常喆

联系人：周月

联系地址：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层

联系电话：010-84183174

传真：010-64482333

邮政编码：100007

（四）律师事务所：通商律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲 12 号新华保险大厦 6 层

负责人：李洪积

联系人：孔鑫、申强

联系地址：北京建国门外大街甲 12 号新华保险大厦 6 层

联系电话：010-65693399

传真：010-65693838

邮政编码：100022

（五）会计师事务所：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

执行事务合伙人：陈永宏

联系人：解小雨、史志强

联系地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼

联系电话：010-88827500

传真号码：010-88018737

邮编：100048

（六）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

法定代表人：关敬如

联系人：龚天璇、解晓婷、李诗哲

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

联系电话：021-51019090

传真：021-51019030

邮政编码：200011

（七）债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、胡涵镜仟

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座二层

联系电话：010-85136560

传真：010-65608845

邮政编码：100010

（八）募集资金专项账户及偿债保障金专户开户银行：中国工商银行北京朝阳门支行

营业场所：北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号

负责人：孟楠

联系人：刘博文

联系地址：北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号

联系电话：13671020727

邮政编码：100020

账户名称：中粮置业投资有限公司

开户银行：中国工商银行北京朝阳门支行

收款账户：0200216919000011625

（九）本期债券拟申请上市的交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

联系人：汤毅

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（十）债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：王迪彬

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

第十一节 备查文件目录

一、募集说明书及摘要的备查文件如下：

- （一）发行人 2012-2014 年经审计的财务报告；
- （二）发行人 2015 年 1-9 月未经审计的财务报告；
- （三）主承销商出具的主承销商核查意见；
- （四）法律意见书；
- （五）资信评级报告；
- （六）中国证监会核准本次发行的文件；
- （七）中粮置业投资有限公司 2016 年公开发行公司债券债券持有人会议规则；
- （八）中粮置业投资有限公司 2016 年公开发行公司债券之债券受托管理协议。

二、投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件：

（一）中粮置业投资有限公司

办公地址：北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 12 层

联系人：沈新文

电话号码：010-83366686

传真号码：010-85619852

互联网网址：www.cofco.com

（二）中信建投证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系人：杜美娜、胡涵镜仟、刘国平、王明夏

联系电话：010-85136560

传真：010-65608845

三、投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

发行人已做好相关制度安排，在上海证券交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

（本页无正文，为《中粮置业投资有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）
上市公告书》盖章页）



（本页无正文，为《中粮置业投资有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）
上市公告书》盖章页）



中粮置业投资有限公司
（公章）

2016 年 3 月 15 日