

中粮置业投资有限公司
公司债券
2016 年度受托管理事务报告

发行人



中粮置业投资有限公司

(住所：北京市朝阳门南大街8号中粮福临门大厦12层)

债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二零一七年六月

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》)、《公司债券受托管理人执业行为准则》(以下简称《执业行为准则》)、《中粮置业投资有限公司 2015 年公开发行公司债券之受托管理协议》¹ (以下简称《受托管理协议》) 及其它相关信息披露文件以及中粮置业投资有限公司(以下简称“发行人”或“公司”)出具的相关说明文件和提供的相关资料等,由受托管理人中信建投证券股份有限公司(以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”)编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于中粮置业投资有限公司提供的资料或说明。

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信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下,未经中信建投证券书面许可,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,中信建投证券不承担任何责任。

¹本次债券申请时间为 2015 年,债券发行时间为 2016 年,故本期债券名称变更为“中粮置业投资有限公司 2016 年公开发行公司债券(第一期)”,针对本期债券出具的相应申请文件效力不变。

目录

一、受托管理的债券概况.....	3
二、债券受托管理人履职情况.....	3
三、发行人 2016 年度经营和财务状况.....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	5
五、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况.....	6
六、偿债保障措施的执行情况及本期债券的本息偿付情况.....	7
七、募集说明书中约定的其他义务.....	8
八、债券持有人会议召开的情况.....	8
九、发行人出现重大事项的情况.....	9

一、受托管理的债券概况

中粮置业投资有限公司发行的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：

16中粮01，债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券简称	16 中粮 01
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）
核准文件和核准规模	证监许可（2015）2859 号，74 亿元
债券期限	5 (3+2)
发行规模	30 亿元
债券利率	当前票面利率为 3.20%。本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续前 3 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在存续期后 2 年固定不变。
计息方式	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	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
付息日	1 月 14 日
担保方式	无担保
发行时信用级别	AA+/AA+
跟踪评级情况	AA+/AA+

二、债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

根据《受托管理协议》约定，受托管理人每年对发行人进行回访，监督募集说明书约定义务的执行情况。报告期内，受托管理人对发行人进行了回访，形成了回访记录。受托管理人实施了现场检查及资料调阅，调阅的资料包括发行人 2015 年年度报告、2016 年半年度报告及 2016 年 1-9 月财务报表、募集资金专户账户对账单、募集资金使用会计凭证等。

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现《执业行为准则》第十一条规定和《受托管理协议》约定的重大事项。

报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，并履行公告临时受托管理事务报告的职责。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。发行人于 2016 年 4 月 29 日披露了公司债券 2015 年年度报告，于 2016 年 8 月 31 日披露了公司债券 2016 年半年度报告，于 2017 年 4 月 28 日披露了公司债券 2016 年年度报告。报告期内发行人未发布关于重大事项的公告。

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。

受托管理人按照《受托管理协议》《中粮置业投资有限公司 2015 年公开发行公司债券持有人会议规则》(以下简称《债券持有人会议规则》)约定履行受托管理职责，报告期内发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

三、发行人 2016 年度经营和财务状况

(一) 发行人 2016 年度经营情况

2016 年，世界经济增速持续放缓，全球经济金融环境呈现更多动荡不确定性，中国经济形势缓中趋稳，经济运行保持在合理区间。发行人所处行业为房地产行业，主营业务包括出租业务、房地产销售业务、物业服务业务、酒店公寓业务等四大板块，营业收入主要来源于出租业务和房地产销售业务，2016 年，两项合计占营业收入的比例为 90.15%。

2016 年，发行人实现营业收入 33.49 亿元，同比增长 54.47%，2016 年，发

行人实现归属于母公司股东的净利润 12.31 亿元，同比增长 70.33%，主要是由于 2016 年发行人所属上海大悦城·天悦壹号项目结算确认收入。

(二) 发行人 2016 年度财务状况

表：发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2016 年度/末	2015 年度/末	增减率
总资产	3,872,805.32	3,637,131.13	6.48%
归属于母公司股东的净资产	1,742,745.57	1,710,377.22	1.89%
营业收入	334,931.47	216,824.51	54.47%
归属于母公司股东的净利润	123,071.89	72,255.58	70.33%
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	206,886.54	143,824.90	43.85%
经营活动产生的现金流量净额	152,790.44	59,848.65	155.29%
投资活动产生的现金流量净额	-168,638.41	-2,527.13	6573.11%
筹资活动产生的现金流量净额	-61,444.25	14,892.04	-512.60%
期末现金及现金等价物余额	79,211.59	156,504.21	-49.39%
流动比率	1.22	1.79	-31.84%
速动比率	0.30	0.33	-9.12%
资产负债率	51.87%	48.87%	6.14%
EBITDA 全部债务比	0.20	0.14	39.80%
利息保障倍数	4.31	2.27	90.02%
现金利息保障倍数	5.44	2.11	157.90%
EBITDA 利息保障倍数	4.24	2.15	96.98%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

(一) 募集资金使用情况

发行人 16 中粮 01 公司债券募集资金 30 亿元，按照 16 中粮 01 募集说明书的约定，募集资金扣除发行费用后，用于补充公司及下属公司营运资金。截至报告期末，16 中粮 01 公司债券募集资金中 28.01 亿元用于偿还与公司日常营运相关的流动性债务，1.98 亿元用于补充公司及下属公司营运资金，发行人 16 中粮 01 公司债券全部募集资金已经使用完毕。

(二) 募集资金专项账户运作情况

发行人 16 中粮 01 公司债券于 2016 年 1 月 13 日发行，发行人、受托管理人与监管银行（中国工商银行股份有限公司北京朝阳门支行）于 2016 年 1 月 4 日签订《中粮置业投资有限公司、中国工商银行股份有限公司北京朝阳门支行、中信建投证券股份有限公司关于中粮置业投资有限公司公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》。发行人于 2016 年 1 月 4 日在监管银行开立募集资金专项账户，用于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。

募集资金专户运行符合《三方监管协议》的约定。因报告期内尚未到付息兑付期，公司专项偿债账户尚未提取资金。

五、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

（一）内外部增信机制及变动情况

本期债券无增信机制，报告期内未发生变动。

（二）偿债保障措施及变动情况

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，形成了一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系，具体如下：

1、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。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。

2、制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为公司债券制定了《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，为保障公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

3、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。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

六、偿债保障措施的执行情况及本期债券的本息偿付情况

(一) 偿债保障措施的执行情况

1、偿债保障措施

本期偿债保障措施详见“五、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况”“(二)偿债保障措施及变动情况”中的描述。

2、偿债保障措施的执行情况

(1) 设立募集资金专项账户和偿债保障金专户

报告期内，发行人的资金运用合理。报告期内，尚未进行债券的本息兑付。发行人将及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，并及时归集至偿债保障金专户，以充分保障投资者的利益。

(2) 制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为公司债券制定了《债券持有人会议规则》。报告期内，中信建投证券持续关注发行人是否发生须召开债券持有人会议的事项。

(3) 严格信息披露

报告期内，发行人持续关注重大事项的发生情况。发行人按照《管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任公司债券的债券受托管理人，并与中信建投证券签订《受托管理协议》。报告期内，中信建投证券尽职履行了受托管理人的职责：①持续关注发行人的资信状况及偿债保障措施的实施情况；②在债券存续期内监督发行人募集资金的使用情况；③对发行人的偿债能力进行全面调查和持续关注；

④在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。中信建投证券作为受托管理人持续提醒发行人进行重大事项核查。

16 中粮 01 偿债保障措施均得到有效执行。

（二）本期债券的本息偿付情况

1、本息偿付安排

16 中粮 01 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）。16 中粮 01 的兑付日为 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）。

2、报告期内本息偿付情况

16 中粮 01 于 2016 年 1 月 14 日正式起息，首次付息日为 2017 年 1 月 14 日。报告期内尚未到付息兑付日。

七、募集说明书中约定的其他义务

无。

八、债券持有人会议召开的情况

2016 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

九、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示、《执业行为准则》第十一条规定、《受托管理协议》等约定的重大事项及其他重大事项。

(此页无正文，为《中粮置业投资有限公司公司债券 2016 年度受托管理事
务报告》之盖章页)

