

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）



2022年面向专业投资者公开发行公司债券 （第一期）

发行公告

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

签署日：2022年1月11日

发行人及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

重要事项提示

1、中粮置业投资有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已于 2019 年 10 月 22 日获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2019〕1936 号文获准公开发行面值总额不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）。

发行人本次债券采取分期发行的方式，其中首期债券已于 2020 年 3 月 27 日完成发行，债券名称为中粮置业投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），发行规模为 15 亿元，本期债券为第二期发行，发行规模为不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

2、本期债券发行规模为不超过 15 亿元（含 15 亿元）人民币，每张面值为 100 元，发行数量为 1,500 万张，发行价格为人民币 100 元/张。

3、本期债券品种一简称为“22 中粮 01”，债券代码“149782”；品种二简称为“22 中粮 02”，债券代码“149783”。本期债券采取网下面向专业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深圳证券交易所的相关规定进行。

4、根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

5、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人本期债券评级为 AAA，发行人主体评级为 AAA。本次债券发行前，公司最近一期末净资产为 2,442,296.73 万元（截至 2021 年 6 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数），合并口径资产负债率为 38.48%，母公司口径资产负债率为 34.00%；公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 100,519.57 万元（2018 年度、2019 年度和 2020 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。2019 年 10 月 22 日，经中国证监会证监许可〔2019〕1936 号文核准，公司获准面向专业投资者公开发行不超过人民币 30 亿元的公司债券。本期债券的发行及上市安排见发行公告。

6、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市

交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

7、期限：本次债券发行期限不超过 10 年（含 10 年）。本期债券分为两个品种，品种一期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内决定是否行使品种间回拨选择权。

8、本期债券无担保。

9、发行人调整票面利率选择权：对于本期债券的品种一，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。对于本期债券的品种二，发行人有权决定在存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、投资者回售选择权：对于本期债券的品种一，发行人在存续期的第 3 年末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，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。对于本期债券的品种二，发行人在存续期的第 5 年末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，投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发

行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

11、本期债券品种一的询价区间为 2.70%-3.70%，本期债券品种二的询价区间为 3.10%-4.10%，发行人和主承销商将于 2022 年 1 月 17 日（T-1 日）向网下专业投资者利率询价，并根据利率询价情况确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于 2022 年 1 月 17 日（T-1 日）在深圳交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

12、本期债券网下申购由发行人与主承销商根据网下询价情况进行配售，具体配售原则请详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。具体发行安排将根据深圳交易所的相关规定进行。

13、本期债券网下发行对象为拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的专业 A 股证券账户的专业投资者。投资者通过向簿记管理人提交《网下利率询价及申购申请表》的方式参与网下询价申购。专业投资者网下最低申购单位为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 10,000 手（1,000 万）的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。

14、投资者不得非法利用他人账户或资金账户进行认购，也不得违规融资或替代违规融资认购。投资者认购本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

15、如遇市场变化，经发行人与簿记管理人协商一致后可以延长本期债券的簿记时间或者取消发行。

16、敬请投资者注意本期公司债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购资金缴纳等具体规定。

17、本公司的主体信用等级和本期债券信用等级皆为 AAA 级，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登记机构的相关规定执行。

18、发行人在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

19、发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

20、本公告仅对本期债券发行的有关事项进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。与本次发行的相关资料，投资者亦可登陆深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）查询。

21、有关本期债券发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上及时公告，敬请投资者关注。

22、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人资产总额为 396.81 亿元，负债总额为 153.74 亿元，净资产总额为 243.08 亿元。2021 年 1-9 月，发行人实现营业总收入为 21.37 亿元，净利润为 7.91 亿元，归属于母公司所有者净利润为 6.94 亿元，营业毛利率 82.12%。与上年同期相比，发行人上述财务指标没有出现重大不利变化。

释义

除非特别提示，本公告的下列词语含义如下：

发行人、公司或本公司	指	中粮置业投资有限公司
本期债券	指	中粮置业投资有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
《适当性管理办法》	指	《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》
主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
资信评级机构、评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
网下询价日（T-1日）	指	2022年1月17日，为本次发行接受专业投资者网下询价的日期
发行首日、网下认购起始日（T日）	指	2022年1月18日，为本次发行接受专业投资者网下认购的起始日期
配售缴款通知书	指	中粮置业投资有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）配售缴款通知书
元	指	人民币元

一、本期发行基本情况

1、发行主体：中粮置业投资有限公司。

2、债券名称：本期债券分为 2 个品种，其中品种一全称为中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）；品种二全称为中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）。品种一简称“22 中粮 01”，债券代码“149782”；品种二简称“22 中粮 02”，债券代码“149783”。

3、发行规模：本次债券的发行总规模不超过 30 亿元，采用分期发行方式，本期债券为第二期发行，发行规模为不超过 15 亿元（含 15 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：本期债券分为两个品种，品种一期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、品种间回拨选择权：本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内决定是否行使品种间回拨选择权

7、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证券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转让、质押等操作。

8、债券利率及确定方式、定价流程：本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率由发行人和簿记管理人按照发行时网下询价簿记结果共同协商确定。本期债券品种一的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，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 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），在债券存续期后 2 年固定不变。本期债券品种二的票面利率在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在债券存续期后 2 年固定不变。

9、发行人调整票面利率选择权：对于本期债券的品种一，发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。对于本期债券的品种二，发行人有权决定在存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第5个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、投资者回售选择权：对于本期债券的品种一，发行人在存续期的第3年末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，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。对于本期债券的品种二，发行人在存续期的第5年末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，投资者有权选择在本期债券的第5个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

11、回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券品种一/品种二票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券品种一/品种二票面利率及调整幅度的决定。为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在回售实施过程中决定延长已披露的回售申报期，或者新增回售申报期。发行人承诺将于原有回售申报期结束日前3个交易日，或者新增回售申报期起始日前3个交易日及时披露延长或者新增回售申报期的公告，并于变更后的回售申报期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售申报期至少为1个交易日。

12、还本付息的期限和方式：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。

13、起息日：本期债券的起息日为2022年1月19日。

14、发行首日：本期债券的发行首日为 2022 年 1 月 18 日。

15、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证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证券登记机构的相关规定办理。

16、付息日：本期债券的品种一付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 1 月 19 日。若投资者在存续期的第三年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 1 月 19 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息。

本期债券的品种二付息日期为 2023 年至 2029 年每年的 1 月 19 日。若投资者在存续期的第五年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 1 月 19 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息。

17、兑付日：本期债券的品种一兑付日期为 2027 年 1 月 19 日；若投资者在第三年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 1 月 19 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；顺延期间本金支付款项不另计利息。

本期债券的品种二兑付日期为 2029 年 1 月 19 日；若投资者在第五年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2027 年 1 月 19 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；顺延期间本金支付款项不另计利息。

18、利息登记日：本期公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

19、增信措施：本期债券为无担保债券。

20、信用级别及资信评级机构：根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》及《2021 年度中粮置业投资有限公司信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

21、主承销商：本公司聘请中信建投证券作为本期债券的主承销商。

22、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受托管理人。

23、发行对象：本期债券的发行对象为符合《管理办法》第十四条规定的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

24、发行方式：本期债券采取网下面向专业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深圳证券交易所的相关规定进行。

25、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

26、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。

27、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。

28、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

29、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。

30、募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于置换发行人前期已用于偿还公司债券本息的自有资金。

31、拟上市地：深圳证券交易所。

32、质押式回购安排：本期债券主体评级 AAA，本期债券信用等级 AAA，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债券登记机构的相关规定执行。

33、上市安排：本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协

议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

34、**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自行承担。

35、与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2 日 (2022 年 1 月 14 日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告和评级报告
T-1 日 (2022 年 1 月 17 日)	网下询价（簿记） 确定票面利率，公告最终票面利率
T 日 (2022 年 1 月 18 日)	网下认购起始日
T 日-T+1 日 (2022 年 1 月 18 日-2022 年 1 月 19 日)	网下认购日
T+1 日 (2022 年 1 月 19 日)	网下认购截止日 网下专业投资者于当日 15:00 之前将认购款划至主承销商专用收款账户 发行结果公告日

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

二、网下向专业投资者利率询价

（一）网下投资者

本次网下利率询价的对象为持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规另有规定的除外）。

（二）利率询价预设期间及票面利率确定方法

本期债券品种一的票面利率预设区间为 2.70%-3.70%，本期债券品种二的票面利率预设区间为 3.10%-4.10%，最终的票面利率将由发行人和主承销商根据网下向专业投资者的询价结果在上述利率预设区间内确定。

发行利率确认原则：

1、簿记管理人按照专业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的原则，对合规申购金额逐笔累计，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。

2、若合规申购的累计金额未能达到本期债券发行总额，则簿记建档区间的上限即为发行利率。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2022 年 1 月 17 日（T-1 日），参与询价的投资者必须在 2022 年 1 月 17 日（T-1 日）14:00-17:00 前将《中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表》（以下简称“《网下利率询价及认购申请表》”）（见附件）传真或邮件至主承销商处。

（四）询价办法

1、填制《网下利率询价及认购申请表》

拟参与网下询价的投资者可以从发行公告所列示的网站下载《网下利率询价及认购申请表》，并按要求正确填写。

填写《网下利率询价及认购申请表》应注意：

（1）应在发行公告所指定的利率询价区间内填写询价利率；

（2）每一份《网下利率询价及申购申请表》最多可填写 20 个询价利率，询价利率可不连续；

（3）填写询价利率时精确到 0.01%；

（4）询价利率应由低到高、按顺序填写；

（5）每个询价利率上的申购总金额不得少于 1,000 万元（含 1,000 万元），并为 1,000 万元的整数倍；

（6）每一询价利率对应的申购总金额，是当最终确定的票面利率不低于该询价利率时，投资者的最大投资需求；

（7）每一专业投资者在《网下利率询价及申购申请表》中的累计申购金额不得超过本期债券的发行规模，主承销商另有规定除外。

2、提交

参与利率询价的专业投资者应在 2022 年 1 月 17 日（T-1 日）14:00-17:00，将以下文件传真或邮件至主承销商处，并电话确认：

- （1）附件 1《申购申请表》（法定代表人或授权代表签字或加盖单位公章）；
- （2）授权委托书及授权代表身份证复印件（法定代表人签字或加盖单位公章的无须提供）；
- （3）簿记管理人要求的其他资质证明文件。主承销商有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

投资者填写的《网下利率询价及认购申请表》一旦传真或邮件至主承销商处，即具有法律约束力，不得撤回。

申购传真：010-56162085-90002；

备用传真：010-65608458；

电子邮箱：bjjd02@csc.com.cn；

联系电话：010-86451108；

联系人：尹建超、文伟、贺凌波。

3、利率确定

发行人和主承销商将网下确定本期债券的最终票面利率，并将于 2022 年 1 月 17 日（T-1 日）在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上公告本期债券最终的票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行人本期债券。

三、网下发行

（一）发行对象

本次网下发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

（二）发行数量

本期债券发行规模为不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）。

每个专业投资者的最低认购单位为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 10,000 手（1,000 万元）的整数倍。每个投资者在《网下利率询价及申购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额，发行人和主承销商另有规定的除外。

（三）发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

（四）发行时间

本期债券网下发行的期限为 2 个交易日，即 2022 年 1 月 18 日（T 日）-2022 年 1 月 19 日（T+1 日）。

（五）认购办法

1、凡参与网下认购的专业投资者，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户。尚未开户的专业投资者，必须在 2022 年 1 月 17 日（T-1 日）前开立证券账户。

2、拟参与网下认购的专业投资者在网下发行期间自行联系主承销商，主承销商根据网下专业投资者认购意向与其协商确定配售数量，并向专业投资者发送《配售缴款通知书》。参与网下认购的专业投资者应在 2022 年 1 月 17 日（T-1 日）14:00-17:00 将以下资料传真或邮件至主承销商处：

（1）附件 1《申购申请表》（法定代表人或授权代表签字或加盖单位公章）；

（2）授权委托书及授权代表身份证复印件（法定代表人签字或加盖单位公章的无须提供）；

（3）簿记管理人要求的其他资质证明文件。

申购传真：010-56162085-90002；

备用传真：010-65608458；

电子邮箱：bjjd02@csc.com.cn；

联系电话：010-86451108；

联系人：尹建超、文伟、贺凌波。

投资者填写的《网下利率询价及认购申请表》一旦传真或发送邮件至簿记管理人处，即具有法律约束力，不得撤回。投资者如需对已提交至簿记管理人处的《网下利率询价及认购申请表》进行修改的，须征得簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下利率询价及认购申请表》。

（六）配售

主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，专业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。配售原则如下：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，按照等比例的原则进行配售，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。

（七）缴款

获得配售的专业投资者应按照规定及时缴纳认购款，认购款须在 2022 年 1 月 19 日（T+1 日）15:00 前足额划至主承销商指定的收款账户。划款时应注明专业投资者全称和“中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）认购资金”字样，同时向主承销商传真划款凭证。

账户名称：中信建投证券股份有限公司

账号：0200004319027309131

开户银行：工行北京北新桥支行

大额支付系统号：102100000431

汇入地点：北京市

汇款用途：中粮置业小公募公司债缴款

（八）违约认购的处理

对未能在 2022 年 1 月 19 日（T+1 日）15:00 前缴足认购款的专业投资者将被视为违约认购，主承销商有权取消其认购。主承销商有权处置该违约投资者认购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、风险提示

主承销商就已知范围已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。

五、认购费用

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

六、发行人和主承销商

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

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

法定代表人：曹荣根

联系人：刘佳、李佳兴

联系电话：010-85005825

传真：010-85615322

邮政编码：100020

主承销商、簿记管理人：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

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、胡涵镜仟、许天一、郅爱龙、李雨龙

联系电话：010-65608367

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之签章页）

发行人：中粮置业投资有限公司



（本页无正文，为《中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之签章页）

主承销商：中信建投证券股份有限公司



附件 1:

中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
网下利率询价及申购申请表

重要声明			
填表前请详细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。 本表一经申购人完整填写，且由其经办人或其他有权人员签字及加盖单位公章或部门公章或业务专用章后，传真或邮件至簿记管理人后，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约。 申购人承诺并保证其将根据簿记管理人确定的配售数量按时完成缴款。			
基本信息			
机构名称			
法定代表人		营业执照号码	
经办人姓名		电子邮箱	
联系电话		传真号码	
证券账户名称（深圳）		证券账户号码（深圳）	
利率询价及申购信息			
品种一：3+2 年期（利率区间：2.70%-3.70%） （每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，不累计计算）			
申购利率（%）		申购金额（万元）	
品种二：5+2 年期（利率区间：3.10%-4.10%） （每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，不累计计算）			
申购利率（%）		申购金额（万元）	
重要提示：			
1、本期债券在深圳证券交易所交易，请确认贵单位在深圳证券交易所已开立账户并且可用。本期债券申购金额为单一申购，最低为 1,000 万元（含），且为 1,000 万元的整数倍。			
2、本期债券简称及代码：品种一：22 中粮 01，债券代码：149782；品种二：22 中粮 02，债券代码：149783。			
3、本期债券发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元），品种一期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的固定利率债券，申购利率区间为 2.70%-3.70%；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权的固定利率债券，申购利率区间为 3.10%-4.10%。债项评级：AAA，主体评级：AAA；起息日：2022 年 1 月 19 日；缴款日：2022 年 1 月 19 日。			
4、参与利率询价的专业投资者，请将此表填妥签字并加盖单位公章或部门公章或业务专用章后，于 2022 年 1 月 17 日（T-1 日）14:00 至 17:00 间传真或邮件至簿记管理人处，申购传真：010-56162085-90002；备用传真：010-65608458；邮箱：bjjd02@csc.com.cn；咨询电话：010-86451108。			

申购人在此承诺：

1、申购人以上填写内容真实、有效、完整（如申购有比例限制则在该申购申请表中注明，否则视为无比例限制）；

2、本次申购款来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其它适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准；

3、申购人同意簿记管理人根据簿记建档等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终债券配售结果；簿记管理人向申购人发出《中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）配售缴款通知书》（简称“《配售缴款通知书》”），即构成对本申购要约的承诺；

4、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户。如果申购人违反此义务，簿记管理人有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的损失；

5、申购人理解并确认，本次申购资金不是直接或者间接来自于发行人及其利益相关方，或配合发行人以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，未直接或通过其他利益相关方接受发行人提供财务资助等行为。

6、申购人理解并接受，如遇有不可抗力、监督者要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在与主管机关协商后，发行人及簿记管理人有权暂停或终止本次发行；

7、申购人理解并确认，自身不属于发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方等任何一种情形。如是，请打勾确认所属类别：

☐ 发行人的董事、监事、高级管理人员

☐ 持股比例超过 5% 的股东

☐ 发行人的其他关联方

8、申购人承诺遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不存在协商报价、故意压低或抬高利率、违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

9、申购人已阅知《专业投资者确认函》（附件二），并确认自身属于 ☐ 类投资者（请填写附件二中投资者类型对应的字母）；

若投资者类型属于 B 或 D，并拟将主要资产投向单一债券的，请打钩确认最终投资者是否符合基金业协会标准规定的合规投资者。☐ 是 ☐ 否

10、申购人已详细、完整阅读《债券市场专业投资者风险揭示书》（附件三），已知悉本期债券的投资风险并具备承担该风险的能力；

11、申购人理解并接受，簿记管理人有权视需要要求申购人提供相关资质证明文件，包括但不限于加盖公章的营业执照、以及监管部门要求能够证明申购人为专业投资者的相关证明；簿记管理人有权视需要要求申购人提供部门公章或业务专用章的授权书。（如申购人未按要求提供相关文件，簿记管理人有权认定其申购无效）

经办人或其他有权人员签字：

（单位盖章）

年 月 日

附件二：专业投资者确认函（以下内容不用传真至簿记管理人处，但应被视为本发行方案不可分割的部分，填表前请仔细阅读，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中）

根据《公司债券发行与交易管理办法》及《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》之规定，请确认本机构的投资者类型，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中：

（A）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

（B）上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；（如拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

（C）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；

（D）同时符合下列条件的法人或者其他组织：

1、最近1年末净资产不低于2,000万元；

2、最近1年末金融资产不低于1,000万元；

3、具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；（如为合伙企业拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

（E）同时符合下列条件的个人：申购前20个交易日名下金融资产日均不低于500万元，或者最近3年个人年均收入不低于50万元；具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有2年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者符合第一项标准的专业投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师（金融资产包括银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货权益等）；

（F）中国证监会认可的其他专业投资者。请说明具体类型并附上相关证明文件（如有）。

备注：如为以上B或D类投资者，且拟将主要资产投向单一债券，根据穿透原则（《公司债券发行与交易管理办法》第十四条之规定）核查最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的专业投资者，并在《网下利率询价及认购申请表》中勾选相应栏位。

附件三：债券市场专业投资者风险揭示书（以下内容不用传真至簿记管理人处，但应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

尊敬的投资者：

为使贵公司更好地了解投资公司债券的相关风险，根据交易所关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，本公司特为您（贵公司）提供此份风险揭示书，请认真详细阅读，关注以下风险。

贵公司在参与公司债券的认购和交易前，应当仔细核对自身是否具备专业投资者资格，充分了解公司债券的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与。具体包括：

一、债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、标准券欠库风险、政策风险及其他各类风险。

二、投资者应当根据自身的财务状况、实际需求、风险承受能力，以及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券认购和交易。

三、债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低或无资信评级的信用债，将面临显著的信用风险。

四、由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、投资者利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、投资者在回购期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。

八、由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。

特别提示：

本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券认购和交易的所有风险。贵公司在参与债券认购和交易前，应认真阅读本风险揭示书、债券募集说明书以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解风险揭示书的全部内容，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与认购和交易的相应风险，避免因参与债券认购和交易而遭受难以承受的损失。