中粮置业投资有限公司公司债券

2024 年度受托管理事务报告

中粮置业投资有限公司

（住所：北京市东城区建国门内大街 8 号中粮广场 B 座 801 单元）

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）

二〇二五年六月

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》）《公司信用类债券信息披露管理办法》《证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“上市规则”）、中粮置业投资有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）与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”）签订的《债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）、相关信息披露文件以及发行人提供的资料等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2024 年度审计报告和发行人出具的 2024 年度公司债券年度报告。本报告其他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，请投资人关注并独立做出投资判断。

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，不得将本报告用作其他任何用途。

目　录

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况.....3
二、受托管理人履职情况.....5
三、发行人 2024 年度经营和财务状况.....6
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....8
五、发行人偿债意愿和能力分析.....9
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....10
七、债券的本息偿付情况.....11
八、募集说明书中约定的其他义务.....12
九、债券持有人会议召开的情况.....13
十、发行人出现重大事项的情况.....13
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效.....13

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况

截至2024年（以下简称“报告期”）末，中粮置业投资有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：19 中粮01、20 中粮02、22 中粮01、22 中粮02、23 中粮01、24 中粮01（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	155123.SH	149073.SZ	149782.SZ	149783.SZ
债券简称	19 中粮 01	20 中粮 02	22 中粮 01	22 中粮 02
债券名称	中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)	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)(品种二)	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)	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)
债券期限	3+3（年）	5（年）	3+2（年）	5+2（年）
发行规模（亿元）	16.60	6.00	10.00	5.00
当前债券余额（亿元）	0.00	0.00	0.00	5.00
发行时初始票面利率	3.94%	3.60%	3.08%	3.49%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	发行人于 2021 年 12 月 10 日对外公告，调整存续期后两年（即 2022 年 1 月 9 日至 2025 年 1 月 8 日）的票面利率为 3.20%	-	发行人于 2024 年 12 月 17 日对外公告，调整存续期后两年（即 2025 年 1 月 19 日至 2027 年 1 月 18 日）的票面利率为 1.00%	-
起息日	2019 年 01 月 09 日	2020 年 03 月 27 日	2022 年 01 月 19 日	2022 年 01 月 19 日
还本付息方式	单利计息，到期偿付	单利计息，到期偿付	单利计息，到期偿付	单利计息，到期偿付
报告期付息日	2024 年 01 月 09 日（如遇法定节假日或休息日顺延）	2024 年 03 月 27 日（如遇法定节假日或休息日顺延）	2024 年 01 月 19 日（如遇法定节假日或休息日顺延）	2024 年 01 月 19 日（如遇法定节假日或休息日顺延）
担保方式	无担保	无担保	无担保	无担保
主体/债项评级	AAA / AAA	AAA / AAA	AAA / AAA	AAA / AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA / AAA	AAA / AAA	AAA / AAA	AAA / AAA

债券代码	148228.SZ	148570.SZ
债券简称	23 中粮 01	24 中粮 01
债券名称	中粮置业投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	中粮置业投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
债券期限	3+2（年）	3+2（年）
发行规模（亿元）	10.00	7.00
当前债券余额（亿元）	10.00	7.00
发行时初始票面利率	3.34%	3.13%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	-	-
起息日	2023 年 04 月 17 日	2024 年 01 月 18 日
还本付息方式	单利计息，到期偿付	单利计息，到期偿付
报告期付息日	2024 年 04 月 17 日（如遇法定节假日或休息日顺延）	不涉及
担保方式	无担保	无担保
主体/债项评级	AAA / AAA	AAA / AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA / AAA	AAA / AAA

二、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》、上市规则和其他相关法律、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、信用风险状况、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。

报告期内，发行人发生重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 1 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
监事发生变动	根据发行人股东佑城有限公司做出的《中粮置业投资有限公司股东会决议》，发行人监事发生变动。免去陈茜的监事职务，委派朱凌为监事。	受托管理人通过监测排查、发行人告知等方式获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。

三、发行人 2024 年度经营和财务状况

（一）发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为(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。)。

发行人业务开展情况如下：

表：分业务板块收入成本情况

单位：亿元

业务板块	收入	收入同比变动比例	收入占比	成本	成本同比变动比例	成本占比	毛利率	毛利率同比变动比例	毛利占比
商品房销售及一级土地开发	-	-100%	0%	-1.57	-190.74%	-381.96%	0%	0%	6.76%
投资物业及相关服务	22.42	-4.38%	94.62%	1.54	2.32%	372.69%	93.15%	-0.45%	89.70%
酒店经营	0.84	2.74%	3.54%	0.25	144.99%	59.46%	70.82%	-16.94%	2.55%
管理输出	0.13	42.55%	0.55%	0.10	-7.26%	25.39%	20.12%	42.90%	0.11%
其他业务	0.30	16.22%	1.28%	0.10	-49.88%	24.42%	66.91%	22.23%	0.87%
合计	**23.69**	**-10.95%**	**100%**	**0.41**	**-88.71%**	**100%**	**98.26%**	**11.98%**	**100%**

（二）发行人 2024 年度财务状况

表：发行人 2024 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况（%）
资产总计	3,839,129.56	3,808,626.82	0.80
负债合计	1,080,420.06	1,179,874.58	-8.43
所有者权益合计	2,758,709.50	2,628,752.24	4.94
归属母公司所有者权益合计	2,596,862.27	2,481,611.58	4.64
营业收入	236,926.68	266,064.12	-10.95
营业成本	4,120.61	36,490.49	-88.71
营业利润	202,328.27	291,155.37	-30.51
利润总额	203,448.03	292,592.93	-30.47
净利润	158,897.53	205,126.82	-22.54
归属母公司所有者的净利润	144,190.96	193,091.37	-25.33

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况（%）
经营活动产生的现金流量净额	47,580.90	213,621.18	-77.73
投资活动产生的现金流量净额	635.70	-55,191.58	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-54,996.78	-210,403.03	不适用
现金及现金等价物净增加额	-6,780.18	-51,973.44	不适用
EBITDA 利息保障倍数	5.61	3.95	42.03
资产负债率（%）	28.14	30.98	-9.16
流动比率	2.69	2.39	12.58
速动比率	2.68	2.38	12.71

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

19 中粮 01、20 中粮 02、22 中粮 01、22 中粮 02 募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期不涉及应说明的使用情况。

截至报告期末，报告期内涉及募集资金使用的各期债券，募集资金约定用途与最终用途情况如下表所示：

表：23 中粮 01 募集资金使用情况

债券代码：148228.SZ	
债券简称：23 中粮 01	
发行金额（亿元）：10.00	
募集资金约定用途	**募集资金最终用途**
本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟用于置换前期已用于偿还公司债券本金的自有资金，补充流动资金等。	本期债券的募集资金在扣除发行费用后，用于置换前期已用于偿还公司债券本金的自有资金，补充流动资金等。

表：24 中粮 01 募集资金使用情况

债券代码：148570.SZ

债券简称：24 中粮 01	
发行金额（亿元）：7.00	
募集资金约定用途	**募集资金最终用途**
本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟用于置换前期已用于偿还公司债券回售本金的自有资金。	本期债券的募集资金在扣除发行费用后，用于置换前期已用于偿还公司债券回售本金的自有资金。

报告期内，发行人不涉及募集资金用途调整。截至报告期末，上述列表中各期债券募集资金最终用途与约定用途一致。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人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，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

（三）固定资产投资项目

各期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 266,064.12 万元和 236,926.68 万元，净利润分别为 205,126.82 万元和 158,897.53 万元。2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 213,621.18 万元和 47,580.90 万元。总体来看，发行人经营情况稳定，运作规范，偿债意愿未发生重大不利变化。

（二）发行人偿债能力分析

报告期内，发行人盈利能力、资产负债结构、融资能力和现金流基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

发行人现持有非金融企业债务融资工具批文规模 15.00 亿元。必要时，还可

通过注册发行新的非金融企业债务融资工具募集资金偿还存续债务。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

（一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

中信建投证券受托管理的发行人存续债券中，无债券设有增信机制安排。

本报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

（二）偿债保障措施及变动情况

对于“19中粮01”、“20中粮02”、“22中粮01”、“22中粮02”，发行人设置偿债保障措施如下：

为了有效地维护债券持有人的利益，保证各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各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

为了保证各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，作为各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。各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。

对于“23中粮01”、“24中粮01”，发行人设置偿债保障措施如下：

1、发行人资信维持承诺

发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人合并报表范围内的重要子公司，发生一个自然年度内减资超过原注册资本20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人违反资信维持承诺且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“2、负面事项救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

2、负面事项救济措施

如发行人违反本节“1、发行人资信维持承诺”相关承诺要求且未能在半年内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

报告期内，各期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化，未触发投资者权益保护条款约定的承诺事项。

（三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

七、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
155123.SH	19 中粮 01	单利计息，到期偿付	每年 1 月 9 日付息	3+3（年）	2025 年 01 月 09 日
149073.SZ	20 中粮 02	单利计息，到期偿付	每年 3 月 27 日付息	5（年）	2025 年 03 月 27 日
149782.SZ	22 中粮 01	单利计息，到期偿付	每年 1 月 19 日付息	3+2（年）	2027 年 01 月 19 日
149783.SZ	22 中粮 02	单利计息，到期偿付	每年 1 月 19 日付息	5+2（年）	2029 年 01 月 19 日
148228.SZ	23 中粮 01	单利计息，到期偿付	每年 4 月 17 日付息	3+2（年）	2028 年 04 月 17 日
148570.SZ	24 中粮 01	单利计息，到期偿付	每年 1 月 18 日付息	3+2（年）	2029 年 01 月 18 日

注：付息日如遇非交易日，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。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额偿付资金，未发生发行人不能按期偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
155123.SH	19 中粮 01	发行人已于 2024 年 01 月 09 日按时完成上年度付息兑付工作
149073.SZ	20 中粮 02	发行人已于 2024 年 03 月 27 日按时完成上年度付息兑付工作
149782.SZ	22 中粮 01	发行人已于 2024 年 01 月 19 日按时完成上年度付息兑付工作
149783.SZ	22 中粮 02	发行人已于 2024 年 01 月 19 日按时完成上年度付息兑付工作
148228.SZ	23 中粮 01	发行人已于 2024 年 04 月 17 日按时完成上年度付息兑付工作
148570.SZ	24 中粮 01	报告期内，本期债券不涉及本息偿付

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，均已按照相关要求发布临时报告。详情请见本报告“二、公司债券受托管理人履职情况”。

十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生其他与发行人偿债能力和增信措施有关的事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

（此页无正文，为《中粮置业投资有限公司公司债券 2024 年度受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

2025 年 06 月 27 日