

中粮置业投资有限公司公司债券 2022 年度受托管理事务报告

中粮置业投资有限公司

（住所：北京市朝阳区朝阳门南大街 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）

二〇二三年六月

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》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）、发行人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”）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，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的公司债券概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	4
三、发行人 2022 年度经营和财务状况.....	5
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	7
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	8
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	8
七、债券的本息偿付情况.....	9
八、募集说明书中约定的其他义务.....	11
九、债券持有人会议召开的情况.....	12
十、发行人出现重大事项的情况.....	12
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.....	12
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	12

一、受托管理的公司债券概况

截至 2022 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、19 中粮 02、20 中粮 01、20 中粮 02、22 中粮 01、22 中粮 02（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	155124.SH	149072.SZ
债券简称	19 中粮 01	19 中粮 02	20 中粮 01
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 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）	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）（品种一）
债券期限（年）	3+3	5+2	3
发行规模（亿元）	16.60	7.00	9.00
截至报告披露日债券余额（亿元）	1.6895	7.00	0.00
发行时初始票面利率	3.94%	4.10%	3.14%
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%	无	无
起息日	2019 年 1 月 9 日	2019 年 1 月 9 日	2020 年 3 月 27 日
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 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	2020 年至 2025 年每年的 1 月 9 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 1 月 9 日	2020 年至 2026 年每年的 1 月 9 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 1 月 9 日	2021 年至 2023 年每年的 3 月 27 日
担保方式	无	无	无
主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA

债券代码	149073.SZ	149782.SZ	149783.SZ
债券简称	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 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(年)	5	3+2	5+2
发行规模(亿元)	6.00	10.00	5.00
截至报告披露日债券余额(亿元)	6.00	10.00	5.00
发行时初始票面利率	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)	无	无	无
起息日	2020 年 3 月 27 日	2022 年 1 月 19 日	2022 年 1 月 19 日
还本付息方式	每年付息 1 次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 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	2021 年至 2025 年间每年的 3 月 27 日	2023 年至 2027 年间每年的 1 月 19 日; 若投资者行使回售选择权, 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	2023 年至 2029 年间每年的 01 月 19 日; 若投资者行使回售选择权, 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
担保方式	无	无	无
主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA

二、公司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》、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、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，发行人出现重大事项。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	公告链接
发行人出售存货资产	发行人对外出售位于上海静安区（原闸北区）的新梅太古城大悦商务中心项目地上办公楼和地下车位	受托管理人通过月度重大事项排查、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	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-07-12/155123_20220712_1_XSyXC35j.pdf http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-07-15/155123_20220715_1_Jk3xegxS.pdf http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?2ffa497e-5f20-4ba6-9c76-e875397bff4d http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?81f5b195-3f84-4ed5-a3c7-c7e718f1ab67

三、发行人 2022 年度经营和财务状况

（一）发行人 2022 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。)

2022年度，发行人实现营业收入 804,647.38 万元，产生营业成本 596,877.05 万元。2022年度，发行人实现营业利润 103,600.25 万元，实现净利润 78,743.82 万元。

(二) 发行人 2022 年度财务状况

表：发行人 2022 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	749,323.75	1,016,121.04	-26.26
非流动资产合计	3,026,799.15	3,063,901.01	-1.21
资产总计	3,776,122.90	4,080,022.06	-7.45
流动负债合计	405,592.90	664,331.49	-38.95
非流动负债合计	868,944.76	967,233.03	-10.16
负债合计	1,274,537.66	1,631,564.52	-21.88
所有者权益合计	2,501,585.25	2,448,457.54	2.17
归属母公司股东的净资产	2,353,538.37	2,306,361.41	2.05
营业收入	804,647.38	276,579.51	190.93
营业利润	103,600.25	142,968.75	-27.54
利润总额	107,864.65	142,661.55	-24.39
净利润	78,743.82	103,006.93	-23.55
归属母公司股东的净利润	71,990.86	90,886.64	-20.79
经营活动产生的现金流量净额	326,687.32	156,925.56	108.18
投资活动产生的现金流量净额	-4,282.65	-8,811.53	51.40

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	增减变动情况 (%)
筹资活动产生的现金流量净额	-277,919.20	-140,832.58	-97.34
现金及现金等价物净增加额	44,485.47	7,281.44	510.94
EBITDA 利息保障倍数	3.89	2.89	34.50
资产负债率 (%)	33.75	39.99	-6.24
流动比率	1.85	1.53	20.92
速动比率	1.80	0.58	210.34

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”、“19 中粮 02”、“20 中粮 01”、“20 中粮 02”募集资金已于本次报告期前使用完毕。

本报告期内，“22 中粮 01”、“22 中粮 02”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

“19 中粮 01”、“19 中粮 02”、“20 中粮 01”、“20 中粮 02”募集资金已于本次报告期前使用完毕。

本报告期内，“22 中粮 01”、“22 中粮 02”募集资金使用期间募集资金专项账户运行正常。

(三) 对发行人募集资金使用情况的核查结果

“19 中粮 01”、“19 中粮 02”、“20 中粮 01”、“20 中粮 02”募集资金已于本次报告期前使用完毕。

截至报告期末，“22 中粮 01”、“22 中粮 02”债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

(四) 募集资金变更及信息披露情况

“19 中粮 01”、“19 中粮 02”、“20 中粮 01”、“20 中粮 02”募集资金已于本次报告期前使用完毕。

报告期内，“22 中粮 01”、“22 中粮 02”不涉及募集资金用途变更，不适

用信息披露要求。

五、发行人偿债意愿和能力分析

发行人的偿债资金来源为日常经营和再融资。

（一）发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人营业收入分别为 215,544.77 万元、276,579.51 万元和 804,647.38 万元，净利润分别为 77,347.09 万元、103,006.93 万元和 78,743.82 万元。2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 233,166.45 万元、156,925.56 万元和 326,687.32 万元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将为偿付各期债券本息提供一定保障。

（二）发行人的资信状况和再融资能力

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。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，发行人有可能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，通过再融资筹措各期债券还本付息所需资金。

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

债券代码	债券简称	是否担保	担保方式	担保人名称	担保情况
149783.SZ	22 中粮 02	否	无	无	无
149782.SZ	22 中粮 01	否	无	无	无
149073.SZ	20 中粮 02	否	无	无	无
149072.SZ	20 中粮 01	否	无	无	无
155124.SH	19 中粮 02	否	无	无	无
155123.SH	19 中粮 01	否	无	无	无

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

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。

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。

（三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立募集资金专项账户和偿债保障金专户，制定债券持有人会议规则，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 (年)	到期日
155123. SH	19 中粮 01	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2020 年至 2025 年每年的 1 月 9 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 1 月 9 日	3+3	2025 年 1 月 9 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2022 年 1 月 9 日
155124. SH	19 中粮 02	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2020 年至 2026 年每年的 1 月 9 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 1 月 9 日	5+2	2026 年 1 月 9 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 1 月 9 日
149072. SZ	20 中粮 01	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2021 年至 2023 年间每年的 3 月 27 日	3	2023 年 3 月 27 日
149073. SZ	20 中粮 02	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2021 年至 2025 年间每年的 3 月 27 日	5	2025 年 3 月 27 日
149782. SZ	22 中粮 01	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2023 年至 2027 年间每年的 1 月 19 日；若投资者行使回售选择权，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	3+2	2027 年 1 月 19 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 1 月 19 日

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限 (年)	到期日
149783.SZ	22 中粮 02	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2023 年至 2029 年间每年的 1 月 19 日；若投资者行使回售选择权，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	5+2	2029 年 1 月 19 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2027 年 1 月 19 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，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。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 2022 年 1 月 10 日按时完成上年度付息及回售资金兑付工作
155124.SH	19 中粮 02	发行人已于 2022 年 1 月 10 日按时完成上年度付息工作
149072.SZ	20 中粮 01	发行人已于 2022 年 3 月 28 日按时完成上年度付息工作
149073.SZ	20 中粮 02	发行人已于 2022 年 3 月 28 日按时完成上年度付息工作
149782.SZ	22 中粮 01	无
149783.SZ	22 中粮 02	无

（三）发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施执行情况正常，无特殊情况。

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，均已按相关要求发布相应临时公告，共 1 次。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，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

(此页无正文，为《中粮置业投资有限公司公司债券 2022 年度受托管理事务报告》之盖章页)

