股票代码:000031 股票简称:中粮地产 公告编号:2015-063

中粮地产(集团)股份有限公司

深圳市宝安区新城二区湖滨路5号

2015年公司债券(第一期)上市公告书

主承销商

中信证券股份有限公司 CITIC SECURITIES CO.,LTD

广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座

联席主承销商

CICC 中金公司

北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

二零一五年九月

证券简称:	15中粮01
证券代码:	112271
发行总额:	20亿元
上市时间:	2015年9月18日
上市地:	深圳证券交易所
上市推荐机构:	中信证券股份有限公司

第一节 绪言

重要提示

中粮地产(集团)股份有限公司(以下简称"发行人"、"公司"、"本公司"或"中粮地产")董事会成员已批准本上市公告书,确信其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

深圳证券交易所(以下简称"深交所")对中粮地产(集团)股份有限公司2015年公司债券(第一期)(以下简称"本期债券")上市申请及相关事项的审查,均不构成对本期债券的价值、收益及兑付作出实质性判断或任何保证。

经鹏元资信评估有限公司(以下简称"鹏元资信")综合评定,发行人的主体信用评级为AA+,评级展望为稳定,本期债券评级为AA+;本期债券上市前,公司未经审计的2015年半年度合并财务报表口径净资产为106.95亿元,母公司财务报表口径净资产为61.76亿元,合并报表口径的资产负债率为78.42%,母公司报表口径的资产负债率为72.90%。本期债券上市前,公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为5.48亿元(2012年度追溯调整后的合并报表中归属于母公司所有者的净利润、2013年及2014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),不少于本期债券的一年利息的1.5倍。本期债券发行前,发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

发行人在本期债券上市前的财务指标符合发行条件,本期债券上市交易场所是深圳证券交易所。

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定,本期债券仅面向合格投资者发行,公众投资者不得参与发行认购,本期债券上市后将被实施投资者适当性管理,仅限合格投资者参与交易,公众投资者认购或买入的交易行为无效。

本期债券上市前后,若发行人财务状况、经营业绩和信用评级等情况出现重大变化将影响本期债券双边挂牌交易。发行人承诺,若本期债券无法双边挂牌,债券持有人有权在本期债券上市前向本公司回售全部或部分债券认购份额。本期债券上市后的流动性风险敬请投资者关注。

发行人在向深交所申请本期债券上市时,已与债券受托管理人就债券终止上市的后续安排签署协议,如果本期债券终止上市,发行人将委托债券受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

第二节 发行人简介

一、发行人基本情况介绍

1、中文名称:中粮地产(集团)股份有限公司

2、英文名称:COFCO PROPERTY (GROUP) CO.,LTD.

3、成立时间:1983年2月24日

4、上市日期:1993年10月8日

5、上市交易所:深圳证券交易所

6、股票简称:中粮地产

7、股票代码:000031

8、法定代表人:周政

9、注册资本:1,813,731,596.00元人民币

10、注册地址:深圳市宝安区新城二区湖滨路5号

11、办公地址:深圳市福田区福华一路1号大中华国际交易广场35层

12、董事会秘书:崔捷

13、证券事务代表:范步登

14、邮政编码:518048

15、营业执照注册号:440301103197805

16、组织机构代码证:19224718-9

17、互联网网址:http://www.cofco-property.cn

18、联系电话:0755-23999288

19、联系传真:0755-23999009

20、经营范围:房地产开发经营、国内商业、物资供销业、建筑技术咨询、进出口贸易。

二、发行人设立、上市及历次股本变动情况

参见中粮地产(集团)股份有限公司公开发行2015年公司债券募集说明书(第一期)(以下简称:募集说明书)"第五节 发行人基本情况"之"二、发行人设立、上市及历次股本变动情况"。

三、公司股本情况及前十大股东持股情况

参见募集说明书"第五节 发行人基本情况"之"三、发行人股本总额及前十名股东持股情况"。

四、发行人主要业务基本情况

参见募集说明书"第五节 发行人基本情况"之"八、发行人主要业务情况"。

五、发行人的相关风险

参见募集说明书"第二节 风险因素"之"八、发行人的相关风险"。

第三节 债券发行、上市概况

一、债券名称

中粮地产(集团)股份有限公司2015年公司债券(第一期)。(债券简称:15中粮01)

二、发行总额

本期债券的发行总额为20亿元。其中,本期债券网下预设的发行数量占本期债券发行规模的比例为100%,即20亿元;最终网下实际发行数量为20亿元,占本期债券发行规模的100%。

三、债券发行批准机关文号

本期债券已由中国证监会"证监许可[2015]1887号"文核准公开发行。

四、债券的发行方式及发行对象

(一)发行方式

本期债券发行采取网下面向机构投资者询价配售的方式,由发行人与主承销商根据询价簿记情况进行配售。

本期债券的发行首日为2015年8月17日,已于2015年8月18日发行完毕。

(二)发行对象

持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司A股证券账户的机构投资者(法律、法规禁止购买者除外)。

五、债券发行的主承销商及承销团成员

本期债券由主承销商中信证券股份有限公司、联席主承销商中国国际金融股份有限公司组织承销团,采取余额包销的方式承销。

本期债券主承销商为中信证券股份有限公司,联席主承销商为中国国际金融股份有限公司,分销商为国信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、华融证券股份有限公司、中国中投证券有限责任公司、海通证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司、东北证券股份有限公司、广发证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、东海证券股份有限公司及东方花旗证券有限公司。

六、债券面额及发行价格

本期债券面值为100元,平价发行。

七、债券存续期限

本期债券期限为5年。

八、债券年利率、计息方式和还本付息方式

1、债券利率及确定方式:本期债券票面利率为4.40%,在债券存续期内固定不变。

2、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,逾期不计利息。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付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额分别与债券对应的票面年利率的乘积。

3、起息日:本期债券的起息日为2015年8月17日。

4、付息日:本期债券付息日为2016年至2020年每年的8月17日。如遇法定节假日或休息日,则兑付顺延至下一个交易日,顺延期间不另计息。

5、兑付日:本期债券的兑付日为2020年8月17日,如遇法定节假日或休息日,则兑付顺延至下一个交易日,顺延期间不另计息。

九、债券信用等级

经鹏元资信出具的《中粮地产(集团)股份有限公司2015年公司债券信用评级报告》,发行人的主体信用等级为AA+,本次公司债券信用等级为AA+。

十、质押式回购

公司主体信用等级为AA+,本期债券信用等级为AA+,本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件,具体折算率等事项将按债券登记机构的相关规定执行。

十一、担保情况

本期债券无担保。

十二、募集资金的确认

本期债券合计发行人民币20亿元,募集资金净额已于2015年8月18日汇入发行人指定的银行账户。瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)本期债券发行认购资金到位情况出具了验资报告(瑞华验字【2015】02060006号)。

十三、受托管理人

2015年4月,发行人与中信证券股份有限公司签署《债券受托管理协议》,发行人聘请中信证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人。本期债券受托管理人的基本信息如下:

名称:中信证券股份有限公司

住所:广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座

法定代表人:王东明

办公地址:北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

联系人:杨霞、徐晨涵、姜琪、张玺、赵宇驰

电话:010-60833561、010-60837690

传真:010-60833504

第四节 债券上市与托管基本情况

一、债券上市核准部门及文号

经深交所深证上[2015]422号文同意,本期债券将于2015年9月18日起在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台挂牌交易。本期债券简称为深交所"15中粮01",上市代码为"112271"。

二、债券上市托管情况

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司(以下简称"登记公司")提供的债券登记证明,本期债券已全部登记托管在登记公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表

本公司2012年度、2013年度及2014年度财务报告、2015年度第1-6月财务报表均按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。本公司2012年度合并及母公司财务报告经利安达会计师事务所有限责任公司审计,并出具了利安达审字[2013]第1022号标准无保留意见的审计报告;本公司2013年度、2014年度合并及母公司财务报告经瑞华会计师事务所审计,并出具了瑞华审字[2014]第02020013号、瑞华审字[2015] 02060088号标准无保留意见的审计报告。2015年1-6月财务报表未经审计。

《企业会计准则解释第6号》规定:"同一控制下的企业合并,是指参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制,且该控制不是暂时性的。从最终控制方的角度看,其在合并前后实际控制的经济资源并没有发生变化,因此有关交易事项不应视为购买。合并方编制财务报表时,在被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的情况下,应视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时起,一直是一体化存续下来的,应以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方财务报表中的账面价值为基础,进行相关会计处理。合并方的财务报表比较数据追溯调整的期间应不早于双方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。本解释发布前同一控制下的企业合并未按照上述规定处理的,应当进行追溯调整。"

2013年度,本公司因执行《企业会计准则解释第6号》而发生会计政策变更,为保持最近三年财务数据的可比性,本公司2012年-2013年度财务数据引自2013年度经审计的财务报告;2014年度财务数据引自2014年度经审计的财务报告;2015年度财务数据引自2015年第1-6月财务报表。

公司最近三年及一期末合并资产负债表

单位:万元

	2015年6月末	2014年末	2013年末	2012年末
流动资产:				
货币资金	924,832.03	729,059.91	692,505.88	596,277.48
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	–	–	–	–
衍生金融资产	–	–	–	–
应收票据	–	–	–	–
应收账款	8,612.69	22,683.55	19,517.43	38,247.27
预付款项	6,813.48	4,575.07	10,820.10	10,530.69
应收利息	–	–	–	–
应收股利	–	–	–	–
其他应收款	40,918.18	42,784.59	56,350.65	73,150.98
存货	3,437,255.73	3,267,327.10	2,918,236.34	2,494,808.22
一年内到期的非流动资产	–	–	–	–
其他流动资产	–	–	–	–
流动资产合计	4,418,432.12	4,066,430.23	3,697,430.40	3,213,014.64
非流动资产:				
可供出售金融资产	25,467.33	83,707.77	80,347.78	76,774.46
持有至到期投资		–	–	–
长期应收款	5,365.92	715.67	65.26	74.65
长期股权投资	51,362.06	48,391.37	85,165.87	55,082.72
投资性房地产	291,870.74	279,703.50	75,935.22	82,010.52
固定资产	57,702.01	58,733.18	59,133.10	43,703.95
在建工程	37,018.21	26,510.59	5,887.62	26.60
工程物资	–	–	–	–
固定资产清理	–	–	–	–
生产性生物资产	–	–	–	–
油气资产	–	–	–	–
无形资产	6,083.57	6,176.38	5,987.01	3,165.38
开发支出				–
商誉	16,118.40	16,118.40	8,553.94	8,553.94
长期待摊费用	1,632.45	2,115.92	3,012.05	5,288.37
递延所得税资产	44,353.00	42,544.33	38,753.46	12,207.43
其他非流动资产	–	–	–	–
非流动资产合计	536,973.69	564,717.10	362,841.31	286,888.00
资产总计	4,955,405.81	4,631,147.33	4,060,271.72	3,499,902.63
流动负债:				
短期借款	599,000.00	604,000.00	814,600.00	410,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		–	–	–
应付票据		–	–	–
应付账款	337,932.16	349,868.17	360,201.39	289,015.03
预收款项	1,226,430.58	840,906.34	685,564.73	599,169.84
应付职工薪酬	4,958.62	11,627.06	9,065.95	9,006.04
应交税费	12,211.32	88,670.62	70,117.11	36,913.46
应付利息	12,643.48	9,701.49	7,092.25	16,804.72
应付股利	3,053.68	154.76	154.76	154.76
其他应付款	139,798.19	144,836.71	384,383.72	504,134.47
划分为持有待售的负债		–	–	–
一年内到期的非流动负债	403,275.00	316,330.00	133,400.00	193,737.47
其他流动负债	–	–	–	–
流动负债合计	2,739,303.03	2,366,095.15	2,464,579.90	2,058,935.78
非流动负债:				
长期借款	1,004,076.33	1,042,157.66	559,187.36	531,152.01
应付债券	119,396.42	119,311.50	119,148.31	118,994.71
长期应付款	–	–	32.44	193.06
长期应付职工薪酬	–	–	–	–
专项应付款	–	–	–	–
预计负债	–	–	128.01	–
递延收益	210.74	212.96	–	–
递延所得税负债	22,909.42	36,866.27	19,938.68	19,038.73
其他非流动负债	–	–	217.40	249.90
非流动负债合计	1,146,592.92	1,198,548.40	698,652.19	669,628.41
负债合计	3,885,895.95	3,564,643.55	3,163,232.09	2,728,564.19
股东权益:				
股本	181,373.16	181,373.16	181,373.16	181,373.16
其他权益工具	–	–	–	–
资本公积	27,988.27	26,049.37	80,233.83	76,294.52
减:库存股	–	–	–	–
其他综合收益	16,103.42	57,912.55	429.06	331.93
其中:外币报表折算差额	–	418.61	429.06	331.93
专项储备	–	–	–	–
盈余公积	78,835.06	77,373.25	62,520.78	48,012.04
一般风险准备		–	–	–
未分配利润	267,615.60	255,774.00	216,215.03	182,707.94
归属于母公司股东权益合计	571,915.51	598,482.33	540,771.85	488,719.60
少数股东权益	497,594.35	468,021.45	356,267.77	282,618.84
股东权益合计	1,069,509.86	1,066,503.78	897,039.63	771,338.45
负债和股东权益总计	4,955,405.81	4,631,147.33	4,060,271.72	3,499,902.63

公司最近三年及一期合并利润表

单位:万元

	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
一、营业总收入	278,614.61	904,083.32	1,017,864.01	794,488.96
其中:营业收入	278,614.61	904,083.32	1,017,864.01	794,488.96
二、营业总成本	307,499.22	823,285.31	931,272.85	735,641.30
其中:营业成本	224,423.10	563,380.92	709,908.67	561,092.56
营业税金及附加	31,178.29	113,092.60	103,960.32	72,483.47
销售费用	17,010.00	48,689.96	42,421.93	33,519.67
管理费用	12,810.57	33,767.88	30,718.16	30,324.66
财务费用	22,581.32	38,919.28	43,867.55	37,281.35
资产减值损失	-504.07	25,434.67	396.22	939.59
加:公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	–	–	–	–
投资收益(损失以"-"号填列)	63,151.46	58,915.73	35,869.42	41,265.42
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	2,970.69	12,690.43	23,637.97	9,085.45
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	34,266.86	139,713.75	122,460.58	100,113.08
加:营业外收入	354.76	2,485.95	2,310.91	769.04
减:营业外支出	217.55	1,576.86	2,128.00	1,341.99
其中:非流动资产处置损失	8.16	45.64	157.03	23.83
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	34,404.07	140,622.84	122,643.48	99,540.13
减:所得税费用	16,858.15	50,342.01	30,724.83	32,122.93
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	17,545.92	90,280.82	91,918.65	67,417.20
归属于母公司股东的净利润	19,651.48	59,852.64	53,457.01	51,118.40
少数股东损益	-2,105.56	30,428.19	38,461.64	16,298.80
六、其他综合收益的税后净额	-41,809.14	3,135.36	3,986.82	-15,956.36
七、综合收益总额	-24,263.22	93,416.18	95,905.47	51,460.84
归属于母公司股东的综合收益总额	-22,157.66	62,987.99	57,443.83	35,162.04
归属于少数股东的综合收益总额	-2,105.56	30,428.19	38,461.64	16,298.80
八、每股收益:				
(一)基本每股收益	0.11	0.33	0.29	0.28
(二)稀释每股收益	0.11	0.33	0.29	0.28

公司最近三年及一期合并现金流量表

单位:万元

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
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	695,206.11	999,997.95	1,083,527.63	767,481.85
收到的税费返还	–	–	–	–
收到其他与经营活动有关的现金	97,056.96	397,387.56	513,308.29	396,089.92
经营活动现金流入小计	792,263.07	1,397,385.51	1,596,835.92	1,163,571.78
购买商品、接受劳务支付的现金	347,391.79	724,906.06	977,638.70	396,012.18
支付给职工以及为职工支付的现金	21,690.51	37,195.11	38,065.12	31,123.97
支付的各项税费	129,015.43	156,736.13	133,216.41	119,129.08
支付其他与经营活动有关的现金	156,471.20	684,730.64	776,105.68	352,972.89
经营活动现金流出小计	654,568.93	1,603,567.94	1,925,025.92	899,238.12
经营活动产生的现金流量净额	137,694.14	-206,182.43	-328,190.00	264,333.65
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	61,891.73	49,843.18	13,873.82	35,297.86
取得投资收益收到的现金	773.85	1,097.63	1,070.55	1,193.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7.46	28,251.03	37,841.60	20,775.98
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	–	–	–	–
收到其他与投资活动有关的现金	–	–	–	–
投资活动现金流入小计	62,673.04	79,191.83	52,785.97	57,267.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,137.57	23,323.43	9,629.28	28,074.15
投资支付的现金		–	10,828.00	–
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,378.00	61,842.62	–	61,882.69
支付其他与投资活动有关的现金		–	834.44	3.61
投资活动现金流出小计	12,515.57	85,166.04	21,291.72	89,960.45
投资活动产生的现金流量净额	50,157.46	-5,974.21	31,494.25	-32,693.14
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	63,800.00	78,400.00	61,250.00	–
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	63,800.00	78,400.00	61,250.00	–
取得借款收到的现金	562,443.99	1,365,942.81	1,245,728.90	541,602.01
发行债券收到的现金	–	–	–	–
收到其他与筹资活动有关的现金	–	–	–	11,960.00
筹资活动现金流入小计	626,243.99	1,444,342.81	1,306,978.90	553,562.01
偿还债务支付的现金	518,580.32	957,642.50	873,431.03	481,515.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	104,137.16	133,768.78	132,876.42	96,308.72
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	30,182.64	809.20	26,013.09	921.34
支付其他与筹资活动有关的现金	1,920.00	2,945.70	3,097.78	5,736.17
筹资活动现金流出小计	624,637.48	1,094,356.98	1,009,405.22	583,560.22
筹资活动产生的现金流量净额	1,606.51	349,985.83	297,573.67	-29,998.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1.23	3.07	-2.05	-0.75
五、现金及现金等价物净增加额	189,456.88	137,832.27	875.88	201,641.56
加:期初现金及现金等价物余额	723,038.62	585,206.35	584,330.48	382,688.91
六、期末现金及现金等价物余额	912,495.50	723,038.62	585,206.35	584,330.48

公司最近三年及一期末母公司资产负债表

单位:万元

	2015年6月末	2014年末	2013年末	2012年末
流动资产:				
货币资金	367,277.78	227,010.33	250,313.86	290,218.66
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	–	–	–	–
衍生金融资产	–	–	–	–
应收票据	–	–	–	–
应收账款	11.10	3.32	49.18	25,600.60
预付款项	1,400.00	807.50	1,105.69	1,105.69
应收利息	–	–	–	–
应收股利	–	–	–	–
其他应收款	1,076,347.06	1,302,230.74	1,366,285.77	713,519.55
存货	62,056.39	20,606.06	65,707.50	93,422.51
划分为持有待售的资产	–	–	–	–
一年内到期的非流动资产	–	–	–	–
其他流动资产	–	–	–	–
流动资产合计	1,507,092.33	1,550,657.95	1,683,462.00	1,123,867.02
非流动资产:		–	–	–
可供出售金融资产	25,467.33	83,707.77	80,347.78	76,774.46
持有至到期投资		–	–	–
长期应收款	43.44	54.79	65.26	74.65
长期股权投资	637,812.90	635,546.86	669,716.71	608,141.09
投资性房地产	33,329.08	34,865.93	40,283.15	45,035.03
固定资产	32,470.90	33,480.89	34,762.88	36,505.33
在建工程	37,018.21	26,510.59	5,829.33	26.60
工程物资	–	–	–	–
固定资产清理	–	–	–	–
生产性生物资产	–	–	–	–
油气资产	–	–	–	–
无形资产	5,452.52	5,536.57	5,616.28	2,808.07
开发支出	–	–	–	–
商誉	–	–	–	–
长期待摊费用	–	–	–	164.35
递延所得税资产	–	–	–	–
其他非流动资产	–	–	–	–
非流动资产合计	771,594.39	819,703.39	836,621.40	769,529.58
资产总计	2,278,686.72	2,370,361.34	2,520,083.40	1,893,396.60
流动负债:				
短期借款	599,000.00	604,000.00	814,600.00	405,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		–	–	–
应付票据			–	–
应付账款	10,277.37	5,478.06	19,243.00	37,798.28
预收款项	67,499.18	57,271.05	82,968.39	44,558.33
应付职工薪酬	1,148.33	3,647.04	3,348.10	4,322.35
应交税费	47,748.55	51,029.19	24,605.04	24,577.39
应付利息	8,514.79	6,068.89	6,451.69	14,984.63
应付股利	3,053.68	154.76	154.76	154.76
其他应付款	460,787.67	434,597.36	507,993.10	395,877.08
一年内到期的非流动负债	231,625.00	222,480.00	83,400.00	79,313.43
其他流动负债	–	–	–	–
流动负债合计	1,429,654.58	1,384,726.34	1,542,764.08	1,006,586.25
非流动负债:				
长期借款	106,750.00	223,875.00	293,190.00	290,350.00
应付债券	119,396.42	119,311.50	119,148.31	118,994.71
长期应付款	–	–	32.44	193.06
长期应付职工薪酬	–	–	–	–
专项应付款	–	–	–	–
预计负债	–	–	–	–
递延收益	78.03	83.67	–	–
递延所得税负债	5,228.24	19,164.65	18,116.05	16,819.48
其他非流动负债	–	–	94.95	106.23
非流动负债合计	231,452.69	362,434.82	430,581.75	426,463.48
负债合计	1,661,107.27	1,747,161.16	1,973,345.82	1,433,049.73
股东权益:				
股本	181,373.16	181,373.16	181,373.16	181,373.16
其他权益工具	–	–	–	–
资本公积	30,850.50	30,850.50	85,193.21	81,303.52
减:库存股		–	–	–
其他综合收益	15,684.73	57,493.95	–	–
专项储备		–	–	–
盈余公积	49,067.40	49,067.40	41,192.15	32,397.92
一般风险准备		–	–	–
未分配利润	340,603.66	304,415.17	238,979.06	165,272.27
股东权益合计	617,579.45	623,200.19	546,737.58	460,346.87
负债和股东权益总计	2,278,686.72	2,370,361.34	2,520,083.40	1,893,396.60

公司最近三年及一期母公司利润表

单位:万元

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
一、营业收入	17,772.67	145,332.51	154,305.19	159,749.45
减:营业成本	5,048.07	56,094.84	40,177.07	69,716.48
营业税金及附加	6,149.14	30,301.36	15,434.49	20,244.48
销售费用	1,174.60	3,230.51	2,052.30	5,285.24
管理费用	3,908.96	10,944.74	13,219.96	15,495.72
财务费用	15,268.46	23,960.25	43,698.71	39,799.21
资产减值损失	-0.68	-552.04	-47.83	-805.04
加:公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	–	–	–	–
投资收益(损失以"-"号填列)	68,564.17	78,718.22	62,993.58	42,311.40
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	2,266.05	11,981.80	23,457.62	8,540.83
二、营业利润(亏损以"-"号填列)	54,788.29	100,071.08	102,764.07	52,324.76
加:营业外收入	36.77	206.07	989.01	120.47
减:营业外支出	89.04	150.27	1,742.48	453.05
其中:非流动资产处置损失	0.21	15.27	143.69	10.20
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	54,736.02	100,126.88	102,010.60	51,992.18
减:所得税费用	12,199.48	21,374.31	14,068.39	11,001.39
四、净利润(净亏损以"-"号填列)	42,536.54	78,752.57	87,942.21	40,990.79
五、其他综合收益	-41,809.22	3,145.80	3,889.69	-15,963.95
六、综合收益总额	727.32	81,898.37	91,831.90	25,026.84

公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位:元

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
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	32,981.86	97,446.32	145,091.58	161,339.85
收到的税费返还		–	–	–
收到其他与经营活动有关的现金	547,151.13	1,448,619.60	976,019.44	442,337.64
经营活动现金流入小计	580,132.99	1,546,065.91	1,121,111.02	603,677.49
购买商品、接受劳务支付的现金	50,199.44	9,084.72	23,758.09	57,163.71
支付给职工以及为职工支付的现金	5,931.15	11,030.31	15,283.00	11,884.44
支付的各项税费	21,995.49	25,805.41	29,874.08	27,276.40
支付其他与经营活动有关的现金	271,097.39	1,317,935.22	1,478,925.16	220,301.63
经营活动现金流出小计	349,223.47	1,363,855.66	1,547,840.33	316,626.17
经营活动产生的现金流量净额	230,909.51	182,210.25	-426,729.31	287,051.31
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	61,891.73	49,843.18	13,873.82	35,297.86
取得投资收益收到的现金	6,891.21	1,945.43	28,375.06	2,647.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.55	51.76	67,293.39	20,765.31
收到其他与投资活动有关的现金		–	–	–
投资活动现金流入小计	68,785.48	51,840.36	109,542.28	58,710.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,402.96	21,139.64	6,041.05	25,647.93
投资支付的现金		3,000.00	39,228.00	41,882.69
支付其他与投资活动有关的现金		–	–	3.61
投资活动现金流出小计	5,402.96	24,139.64	45,269.05	67,534.24
投资活动产生的现金流量净额	63,382.53	27,700.72	64,273.23	-8,823.62
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金		–	–	–
取得借款收到的现金	296,000.00	649,000.00	1,046,700.00	333,900.00
发行债券收到的现金		–	–	–
收到其他与筹资活动有关的现金		–	–	11,960.00
筹资活动现金流入小计	296,000.00	649,000.00	1,046,700.00	345,860.00
偿还债务支付的现金	408,980.00	789,835.00	630,173.43	335,818.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	39,844.53	86,780.74	82,739.69	70,264.25
支付其他与筹资活动有关的现金	1,200.00	2,062.20	2,848.28	5,439.36
筹资活动现金流出小计	450,024.53	878,677.94	715,761.40	411,521.94
筹资活动产生的现金流量净额	-154,024.53	-229,677.94	330,938.60	-65,661.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.06	0.45	22.67	-0.76
五、现金及现金等价物净增加额	140,267.45	-19,766.53	-31,494.81	212,565.00
加:期初现金及现金等价物余额	227,010.33	246,776.86	278,271.66	65,706.67
六、期末现金及现金等价物余额	367,277.78	227,010.33	246,776.86	278,271.66

二、2014年会计政策调整对财务报表的影响

2014年,公司根据《企业会计准则第2号--长期股权投资》的相关规定,将持有的"上海中诚联盟投资管理公司"的股权投资,由原以"长期股权投资"转为以"可供出售金融资产"核算,并对其采用追溯调整法进行调整;根据《企业会计准则第30号--财务报表列报》的相关规定,对持有的可供出售金融资产(招商证券、光大银行股票)公允价值变动形成的利得或损失,由原以"资本公积"调整为以"其他综合收益"核算;将外币报表折算差额由原单独核算调整为以"其他综合收益"核算;将"递延收益"从"其他非流动负债"中调出单独列示。

本公司2014年经审计的合并及母公司财务报表已根据上述准则进行了调整,因上述会计政策变更对2012年-2013年末合并及母公司财务报表相关数据追溯调整如下:

2012年-2014年末合并资产负债表科目调整

单位:万元

科目	2014年12月31日	2013年12月31日		2012年12月31日	
		调整前	调整后	调整前	调整后
可供出售金融资产	83,707.77	80,347.78	83,865.78	76,774.46	78,064.46
长期股权投资	48,391.37	85,165.87	81,647.87	55,082.72	53,792.72
资本公积	26,049.37	80,233.83	25,885.69	76,294.52	25,836.07
其他综合收益	57,912.55	429.06	54,777.20	331.93	50,790.38
其中:外币报表折算差额	418.61	429.06	429.06	331.93	331.93
递延收益	212.96	–	217.40	–	249.90
其他非流动负债	–	217.40	–	249.90	–

2012年-2014年末母公司资产负债表科目调整

单位:万元

科目	2014年12月31日	2013年12月31日		2012年12月31日	
		调整前	调整后	调整前	调整后
可供出售金融资产	83,707.77	80,347.78	83,865.78	76,774.46	78,064.46
长期股权投资	635,546.86	669,716.71	666,198.71	608,141.09	606,851.09
资本公积	30,850.50	85,193.21	30,845.07	81,303.52	30,845.07
其他综合收益	57,493.95	–	54,348.14	–	50,458.45
递延收益	83.67	–	94.95	–	106.23
其他非流动负债	–	94.95	–	106.23	–

三、近三年及一期主要财务指标

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总额(亿元)	495.54	463.11	406.03	349.99
负债总额(亿元)	388.59	356.46	316.32	272.86
全部债务(亿元)	–	212.73	185.33	160.41
所有者权益(亿元)	106.95	106.65	89.70	77.13
流动比率	1.61	1.72	1.50	1.56
速动比率	0.36	0.34	0.32	0.35
资产负债率(%)	78.42	76.97	77.91	77.96
债务资本比率	–	0.67	0.67	0.68
项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入(亿元)	27.86	90.41	101.79	79.45
营业利润(亿元)	3.43	13.97	12.25	10.01
利润总额(亿元)	3.44	14.06	12.26	9.95
净利润(亿元)	1.75	9.03	9.19	6.74
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	1.97	5.99	5.35	5.11
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后净利润(亿元)	-2.54	0.93	2.03	1.20
经营活动产生现金流量净额(亿元)	13.77	-20.62	-32.82	26.43
投资活动产生现金流量净额(亿元)	5.02	-0.60	3.15	-3.27
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	0.16	35.00	29.76	-3.00
营业毛利率(%)	19.45	37.68	30.26	29.38
总资产报酬率(%)	–	4.21	4.53	4.13
加权平均净资产收益率(%)	6.50	10.68	10.48	10.82
EBITDA(亿元)	–	19.52	18.62	15.30
EBITDA全部债务比	–	0.09	0.10	0.10
EBITDA利息保障倍数(倍)	–	1.35	1.70	1.33
应收账款周转率(次)	35.60	42.85	35.24	24.65
存货周转率(次)	0.14	0.18	0.26	0.23

上述指标均依据合并报表口径计算。各指标的具体计算公式如下:

全部债务=长期债务+短期债务;其中,长期债务=长期借款+应付债券+其他应付款中的长期有息债务;短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+其他应付款中的一年内到期的有息债务;

流动比率=流动资产/流动负债;

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;

资产负债率=负债合计/资产合计;

债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益);

营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入;

总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/总资产平均余额;

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销;

EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务;

EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出;

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额;

存货周转率=营业成本/存货平均余额;

每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数;

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末普通股股份总数;

每股收益指标根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的规定计算。上表中其他每股指标均比照执行。

第六节 本期债券的偿付风险及对策措施

经鹏元资信综合评定,发行人的主体信用等级为AA+,本期债券信用等级为AA+,说明本期债券安全性很高,违约风险很低。

发行人目前经营业绩和财务状况良好,偿付能力较强。在本期公司债券存续期内,由于发行人所处的宏观经济、政策、行业环境等方面存在不可预见或不能控制的客观因素,以及发行人自身的生产经营存在的不确定性,可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息,从而使投资者面临一定的偿付风险。

本期债券发行后,公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理,保证资金按计划使用,及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付,以充分保障投资者的利益。

一、偿债计划

参见募集说明书"第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施"之"二、偿债计划"。

二、具体偿债安排

(一)偿债资金来源

参见募集说明书"第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施"之"三、偿债资金来源"。

(二)偿债应急保障方案

参见募集说明书"第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施"之"四、偿债应急保障方案"。

三、偿债保障措施

参见募集说明书"第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施"之"五、偿债保障措施"。

四、发行人的违约责任

参见募集说明书"第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施"之"六、发行人违约责任"。

第七节 债券担保人基本情况及资信情况

本期债券无担保。

第八节 债券跟踪评级安排说明

根据监管部门规定及鹏元资信跟踪评级制度,鹏元资信在初次评级结束后,将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级,鹏元资信将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素,以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中,鹏元资信将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次, 在受评债券存续期内发行主体发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告。届时,发行主体须向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料,鹏元资信将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用等级。

自本次评级报告出具之日起,当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时,发行主体应及时告知鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信亦将持续关注与受评对象有关的信息,在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信将对相关事项进行分析,并决定是否调整受评对象信用等级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料,鹏元资信有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用等级,必要时,可公布信用等级暂时失效或终止评级。

鹏元资信将及时在深圳证券交易所网站(http://www.szse.cn)和鹏元资信网站(http://www.pyrating.cn)公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益,按照《公司法》、《证券法》、《合同法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定,本公司聘请中信证券作为本期债券的债券受托管理人,并签订了《债券受托管理协议》。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者,均视作同意《债券受托管理协议》的条款和条件,并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》的规定履行其职责。

一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

(一)债券受托管理人的名称和基本情况

名称:中信证券股份有限公司

住所:广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座

法定代表人:王东明

办公地址:北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

联系人:杨霞、徐晨涵、姜琪、张玺、赵宇驰

电话:010-60833561、010-60837690

传真:010-60833504

(二)受托管理人的聘任及《债券受托管理协议》签订情况

2015年4月,本公司与中信证券股份有限公司签订了《债券受托管理协议》。

(三)公司与受托管理人的利害关系情况

除与发行人签订受托管理协议以及作为本次发行公司债券的保荐机构(主承销商)之外,债券受托管理人与发行人不存在可能影响其公正履行本期债券受托管理职责的利害关系。

二、《债券受托管理协议》的主要内容

《债券持有人会议规则》的主要内容情况,见募集说明书"第九节 债券受托管理人"之"二、债券受托管理协议主要内容"。

第十节 债券持有人会议规则的有关情况

为保证本期债券持有人的合法权益,规范本期债券持有人会议的组织和行为,发行人根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》的有关规定,制定了《债券持有人会议规则》。

本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《债券持有人会议规则》全文。

《债券持有人会议规则》的全文置备于公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项,债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益;其他事项,债券持有人应依据法律、行政法规和募集说明书的规定行使权利,维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成,债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开,并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则

《债券持有人会议规则》的主要内容情况,见募集说明书"第八节 债券持有人会议"之"二、《债券持有人会议规则》的主要内容"。

第十一节 募集资金的运用

一、公司债券募集资金金额

经公司第八届董事会第五次会议审议通过,并经2014年度第一次临时股东大会批准,公司向中国证监会申请发行规模不超过23亿元人民币的公司债,分期发行,其中首期发行规模为20亿元。

二、公司债券募集资金运用计划

本期募集资金扣除发行费用后,拟将10.8亿元用于偿还金融机构借款,剩余部分用于公司补充流动资金。

(一)偿还金融机构贷款

本期债券募集资金还款计划如下:

单位:万元

借款人	贷款方	贷款金额	到期日	公司债券募集金额分配
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	建设银行	60,000	2017/04/27	23,000
中粮地产(集团)股份有限公司	农业银行1	40,000	2015/09/28	40,000
成都硕泰丽都地产开发有限公司	招商银行2	20,000	2017/05/26	20,000
长沙观音谷房地产开发有限公司	云南国际信托有限公司	25,000	2016/03/28	25,000
合计		145,000		108,000

注:1、华润深国投信托有限公司通过农业银行的委托贷款;

2、华西证券股份有限公司通过招商银行的委托贷款。

(二)补充营运资金

除上述10.8亿元拟用于偿还金融机构借款外,本期债券的募集资金扣除发行费用后,剩余募集资金用于补充公司流动资金,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。

第十二节 其他重要事项

本期债券发行后至本上市公告书公告之日,公司运转正常,未发生可能对本期债券的按期足额还本付息产生重大影响的重要事项。

第十三节 有关当事人

一、发行人:中粮地产(集团)股份有限公司

法定代表人:周政

住所:深圳市宝安区新城二区湖滨路5号

办公地址:深圳市福田区福华一路1号大中华国际交易广场35层

联系人:范步登

联系电话:0755-23999288、0755-23999291

联系传真:0755-23999009

二、主承销商(债券受托管理人):中信证券股份有限公司

法定代表人:王东明

住所:广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座

办公地址:北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

项目组成员:杨霞、徐晨涵、姜琪、张玺、赵宇驰

电话:010-60833561、7690

传真:010-60833504

三、联席主承销商:中国国际金融股份有限公司

法定代表人:丁学东

住所:北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

办公地址:北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

项目组成员:高青、姚旭东、陈良芸、王挺、郭宇岚、翟赢、李晓晨、刘晓霞、蔡清清

电话:010-65051166

传真:010-65051156

四、分销商

1、国信证券股份有限公司

住所:广东省深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦16-26层

办公地址:北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层

法定代表人:何如

联系人:刘思然

联系电话:010-88005020 18610287700

传真:010-88005099

2、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:王彬

联系电话:010-65608390 13581707273

传真:010-65608445

3、华融证券股份有限公司

住所:北京市西城区金融街8号

办公地址:北京市西城区金融街8号C座3层

法定代表人:祝献忠

联系人:万萱

联系电话:010-58315157 15810198264

传真:010-58568082

4、中国中投证券有限责任公司

住所:深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心A栋第18-21层及第04层01.02.03.05.11.12.13.15.16.18.19.20.21.22.23单元

办公地址:北京市西城区太平桥大街18号丰融国际大厦15层

法定代表人:龙增来

联系人:郭佳文

联系电话:010-63222723 15011569885

传真:010-63222809

5、海通证券股份有限公司

住所:上海市广东路689号

办公地址:北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦23层

法定代表人:王开国

联系人:傅璇、肖博元

联系电话:010-88027151 18911780800

传真:010-88017190

6、申万宏源证券有限公司

住所:上海市徐汇区长乐路989号45层

办公地址:北京市西城区太平桥大街19号

法定代表人:李梅

联系人:郭幼竹、李鹏飞

联系电话:010-88013865、3935

传真:010-88085129

7、东北证券股份有限公司

住所:长春市自由大路1138号

办公地址:北京市西城区锦什坊街28号恒奥中心D座7层

法定代表人:杨树财

联系人:谢佳利

联系电话:010-63210864 18618232950

传真:010-63210784

8、广发证券股份有限公司

住所:广州市天河区天河北路183-187号大都会广场43楼(4301-4316房)

办公地址:广州市天河区天河北路183-187号大都会广场38楼

法定代表人:孙树明

联系人:王仁惠、林豪、羊倩仪

联系电话:020-87555888-8342、6040、8053

传真:020-87553574

9、华泰联合证券有限责任公司

住所:深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层(01A、02、03、04)、17A、18A、24A、25A、26A

办公地址:北京市西城区丰盛胡同22号丰铭国际大厦A座6层

法定代表人:吴晓东

联系人:张馨予

联系电话:010-56839393 15011561012

传真:010-56839400

10、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

办公地址:上海市浦东新区东方路1928号东海大厦4楼债券发行部

法定代表人:朱科敏

联系人:桓朝娜、阮洁琼

联系电话:021-20333219、3395

传真:021-50498839/50810150

11、东方花旗证券有限公司

住所:上海市中山南路318号楼24层

办公地址:北京市朝阳区小关北里45号院东方证券大厦2层

法定代表人:潘鑫军

联系人:谷正兵

联系电话:021-23153499 13811668728

传真:021-23153908

五、发行人律师:广东信达律师事务所

负责人:麻云燕

住所:深圳市深南大道4019号航天大厦24楼、16楼

经办律师:麻云燕、石之恒

电话:0755-88265288

传真:0755-83243108

六、审计机构:瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

负责人:杨剑涛、顾仁荣

住所:北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

经办会计师:洪蓓、杨载波、崔幼军

电话:010-53796206

传真:010-53796220

七、资信评级机构:鹏元资信评估有限公司

法定代表人:刘思源

住所:深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

评级人员:林丽霞、雷巧庭

电话:0755-82871596

传真:0755-82872338

八、主承销商收款银行

账户名称:中信证券股份有限公司

开户银行:中信银行北京瑞城中心支行

银行账户:8110701412400099377

汇入行人行支付系统号:302100011681

联系人:姜琪、赵宇驰

联系电话:010-60833561、010-60837690

传真:010-60833504

九、本期债券申请上市交易所:深圳证券交易所

总经理:宋丽萍

住所:深圳市深南东路5045号

电话:0755-82083333

传真:0755-82083667

十、本期债券登记机构:中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

总经理:戴文华

住所:深圳市深南中路1093号中信大厦18楼

电话:0755-25938000

传真:0755-25988122

第十四节 备查文件

一、备查文件内容

(一)本期债券募集说明书及其摘要

(二)中国证监会核准本次发行的文件

(三)债券受托管理协议

(四)债券持有人会议规则

(五)其他有关上市申请文件

投资者可以至本公司及主承销商、联席主承销商处查阅上述备查文件。

中粮地产(集团)股份有限公司

2015年9月16日

中信证券股份有限公司

2015年9月16日

中国国际金融股份有限公司

2015年9月16日