

关于  
中粮置业投资有限公司  
公开发行公司债券的  
临时受托管理事务报告

债券简称：16 中粮 01      债券代码：136147.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



二零一八年六月

## **重要声明**

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《中粮置业投资有限公司与中信建投证券股份有限公司关于中粮置业投资有限公司 2015 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）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”、“中粮置业”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。

## 一、公司债券基本情况

- (一) **发行主体:** 中粮置业投资有限公司。
- (二) **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)。
- (三) **发行总额:** 本期债券发行规模为30亿元。
- (四) **债券期限:** 本期债券的期限为5年,债券存续期第3年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
- (五) **债券利率:** 本期债券票面利率为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。
- (六) **发行人调整票面利率选择权:** 发行人有权在本期债券存续期第3年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的20个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
- (七) **投资者回售选择权:** 发行人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,债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人;若债券持有人未做登记,则视为继续持有本期债券并接受上述调整。
- (八) **回售登记期:** 投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的,须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起5个交易日内进行登记。
- (九) **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。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利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积;于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。
- (十) **起息日:** 本期债券的起息日为2016年1月14日。

**(十一) 利息登记日:** 2017年至2021年每年1月14日之前的第1个交易日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

**(十二) 付息日:** 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）。

**(十三) 到期日:** 本期债券的到期日为2021年1月14日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2019年1月14日。

**(十四) 计息期限:** 本期债券的计息期限为2016年1月14日至2021年1月13日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2016年1月14日至2019年1月13日。

**(十五) 兑付登记日:** 2021年1月14日之前的第3个交易日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金及最后一期利息的兑付登记日为2019年1月14日之前的第3个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

**(十六) 兑付日:** 本期债券的兑付日期为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）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

**(十七) 付息、兑付方式:** 本期债券本息支付将按照债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债券登记机构的相关规定办理。

**(十八) 债券受托管理人:** 发行人聘请中信建投证券作为本期债券的债券受

托管理人。

**(十九) 募集资金用途:**本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于补充公司及下属公司营运资金。

**(二十) 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承担。

## 二、重大事项

中粮置业投资有限公司主体及相关公司债券信用评级发生变化,具体情况如下:

中粮置业投资有限公司(以下简称“发行人”或“中粮置业”)近日收到中诚信证券评估有限公司(以下简称“中诚信证评”)出具的《中粮置业投资有限公司2016年公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告(2018)》,中诚信证评将发行人主体信用等级由“AA+”上调至“AAA”,评级展望为“稳定”;将“16中粮01”债券信用等级由“AA+”上调至“AAA”。详细情况如下

### 一、评级变化的基本情况

#### (一) 债券名称、简称和代码:

债券名称: 中粮置业投资有限公司2016年公司债券(第一期)

债券简称: 16中粮01

债券代码: 136147.SH

#### (二) 进行评级调整的评级机构的名称: 中诚信证券评估有限公司

#### (三) 评级调整的时间: 2018年6月

#### (四) 前次评级结论:

根据中诚信证评于2017年6月27日出具的《中粮置业投资有限公司2016年公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告(2017)》,发行人主体信用等级为AA+,评级展望为“稳定”,“16中粮01”债券信用等级为AA+。

(五) 调整后的具体信用级别:

中粮置业主体信用等级上调至“AAA”，评级展望为“稳定”，“16中粮01”的债券信用等级上调至“AAA”。

(六) 简述评级机构进行评级调整的原因:

本次评级调整是基于中诚信证评关注到2017年，中粮置业持续得到股东较大力度的支持，同时凭借所持大悦城购物中心显著的区位优势，其出租率处于较高水平，租金收入稳步上升。此外，中粮置业所运作的销售型房地产项目亦具有较强的区位优势及很高的产品品质，其销售及结算收入为发行人现金流及盈利规模提供了有益的补充。近年来，发行人财务结构保持稳健，经营获现能力对债务本息的保障力度持续增强。

### 三、 影响分析

(一) 此次评级调整对发行人的经营状况、偿债能力具有正面影响，是发行人偿债能力和资信水平提升的表现。

(二) 中诚信证评对“16中粮01”的评级调整不会对债券投资者适当性管理、债券质押式回购资格等造成实质性影响。

中信建投证券作为16中粮01的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉上述相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于“16中粮01”公司债券本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注16中粮01的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

(以下无正文)

(此页无正文，为《关于中粮置业投资有限公司公开发行公司债券的临时受托管理事务报告》之盖章页)

