

中粮置业投资有限公司
公开发行公司债券
2018 年度受托管理事务报告

发行人

中粮置业投资有限公司



（住所：北京市朝阳区门南大街8号中粮福临门大厦12层）

债券受托管理人

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）

二零一九年六月

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》）、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》（以下简称《上市规则》）、《中粮置业投资有限公司 2015 年公开发行公司债券之受托管理协议》¹（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发行人提供的资料或说明。

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，投资者应对相关事项作出独立判断，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。

¹ 本次债券申请时间为 2015 年，债券发行时间为 2016 年，故本期债券名称变更为“中粮置业投资有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）”，针对本期债券出具的相应申请文件效力不变。

目 录

一、受托管理的债券概况.....	3
二、债券受托管理人履职情况.....	3
三、发行人 2018 年度经营和财务状况.....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	5
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	6
六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况.....	7
七、增信措施、偿债保障措施的执行情况.....	7
八、债券的本息偿付情况.....	8
九、募集说明书中约定的其他义务.....	9
十、债券持有人会议召开的情况.....	10
十一、发行人出现重大事项的情况.....	10
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	11

一、受托管理的债券概况

截至2018年末，中粮置业投资有限公司发行的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：16中粮01，债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券简称	16 中粮 01
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）
核准文件和核准规模	证监许可〔2015〕2859 号，74 亿元
债券期限	5（3+2）
发行规模	30 亿元
债券利率	当前票面利率为 3.95%。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。发行人于 2018 年 12 月 13 日执行利率调整选择权，将存续期后 2 年票面利率由 3.20%调整至 3.95%
计息方式	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	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
付息日	2017 年至 2021 年每年的 1 月 14 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 2017 年至 2019 年每年的 1 月 14 日
担保方式	无担保
发行时信用级别	AA+/AA+
跟踪评级情况	AAA/AAA（2018 年 6 月 14 日）

二、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。

三、发行人 2018 年度经营和财务状况

（一）发行人 2018 年度经营情况

发行人的主营业务主要围绕以“大悦城”为品牌的城市综合体的出租与经营展开，其中，购物中心、酒店以及写字楼由公司自持并运营。以大悦城购物中心为核心产品的持有型物业出租业务是公司核心收入和利润的主要来源；商业综合体中剩余部分如住宅、公寓等产品的物业销售业务仅作为公司回笼资金的一定补充；酒店公寓多与持有型商业物业位于同一综合体，与持有型物业相辅相成，共同满足消费者多方面需求，增加商业综合体整体的吸引力、品牌知名度及客流量。

2018 年，发行人营业收入为 43.18 亿元，较去年同期减少 29.55%；营业成本为 15.72 亿元，较去年同期减少 44.36%；利润总额为 20.25 亿元，较去年同期减少 27.23%；净利润为 14.94 亿元，较去年同期减少 27.56%。上述会计数据同期减少的主要原因系上海大悦城天悦壹号进入尾盘销售阶段，收入及成本结算减少。

投资物业租金收入及相关收入是指发行人自持的商业物业对外出租获得的收入。2018 年度，发行人该业务板块收入为 215,350.16 万元，成本为 20,250.63 万元。

2018 年度，发行人销售待售物业收入为 204,344.81 万元，成本为 132,784.24 万元，收入来源为发行人唯一在售的住宅项目上海大悦城•天悦壹号尾盘销售款。未来发行人仍以投资物业出租及商业物业运营作为公司的核心业务，目前无新开发的住宅项目。

酒店收入是指发行人运营自持的酒店式公寓获得的收入。2018 年度，发行人该业务板块收入为 44.38 万元，成本为 798.92 万元。该板块收入较少，是因为 2017 年以来发行人运营的西单大悦城酒店公寓进行升级改造，且 2018 年西单大悦城酒店公寓未对外开业。

（二）发行人 2018 年度财务状况

表：发行人 2018 年度主要会计数据和财务指标

单位：亿元、%

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	增减率
总资产	411.12	405.53	1.38
净资产	211.47	200.58	5.43
归属于母公司股东的净资产	197.77	187.59	5.43
营业总收入	43.18	61.30	-29.55
净利润	14.94	20.62	-27.56
归属于母公司股东的净利润	13.94	19.77	-29.52
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	23.66	32.97	-28.25
经营活动产生的现金流量净额	8.54	20.69	-58.71
投资活动产生的现金流量净额	-5.24	-0.33	1,495.11
筹资活动产生的现金流量净额	-12.14	-10.13	19.86
期末现金及现金等价物余额	9.32	18.16	-48.66
流动比率 (倍)	1.49	1.47	0.87
速动比率 (倍)	0.75	0.69	8.76
资产负债率	48.56%	50.54%	-3.91
EBITDA 全部债务比	0.20	0.30	-32.39
利息保障倍数 (倍)	4.93	5.70	-13.51
现金利息保障倍数 (倍)	4.20	8.15	-48.43
EBITDA 利息倍数 (倍)	4.99	5.93	-15.89
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

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

截至 2018 年末，发行人公司债券募集资金披露用途与实际用途情况如下表所示：

表：16 中粮 01 募集资金使用情况

债券简称：16 中粮 01			
发行金额：30 亿元			
募集资金核准用途		募集资金实际用途	
具体用途：	金额	具体用途：	金额
补充营运资金	30 亿元	补充营运资金	30 亿元

截至报告期末，公司发行的公司债券 16 中粮 01 募集资金已全部使用完毕，

募集资金的使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

（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（中国工商银行股份有限公司北京朝阳门支行）签订了《中粮置业投资有限公司、中国工商银行股份有限公司北京朝阳门支行、中信建投证券股份有限公司关于中粮置业投资有限公司公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》（以下简称《三方监管协议》）。发行人于 2016 年 1 月 4 日在监管银行开立募集资金专项账户。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）偿债意愿分析

16 中粮 01 公司债券发行后，发行人进一步加强了资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划调度，以按时、足额地准备资金用于债券存续期内的本息偿付，以充分保障投资者的利益，具有良好的偿债意愿。

发行人于 2018 年 12 月 10 日公告了 16 中粮 01 的回售实施办法，并于 2018 年 12 月 13 日公告执行利率调整选择权，将票面利率调整为 3.95%，并在本期债券存续期后 2 年（2019 年 1 月 14 日至 2021 年 1 月 13 日）固定不变。发行人于回售登记期（2018 年 12 月 13 日至 2018 年 12 月 19 日）对 16 中粮 01 持有人申报回售进行登记，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，16 中粮 01（债券代码：136147）回售有效登记数量为 2,267,788 手，回售金额为 2,267,788,000 元。2019 年 1 月 14 日，发行人对本次有效登记回售的 16 中粮 01 持有人实施回售，于 2019 年 2 月完成对本次回售部分债券的转售工作，转售数量为 0 手，转售金额为 0 元。

（二）偿债能力分析

2016 度、2017 年度和 2018 年度，发行人营业收入分别为 33.49 亿元、61.30 亿元和 43.18 亿元，净利润分别为 13.22 亿元、20.62 亿元和 14.94 亿元，经营活动产生的现金流入分别为 119.98 亿元、241.77 亿元和 211.98 亿元。总体来看，发行人较好的盈利能力与较为充裕的现金流入将为偿付债券本息提供保障。

六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

（一）内外部增信机制及变动情况

16 中粮 01 无增信机制。

（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，保证本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本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

为了保证本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，作为本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。本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，发行人 16 中粮 01 公司债券偿债保障措施未发生重大变化。

七、增信措施、偿债保障措施的执行情况

（一）增信措施的执行情况及有效性分析

16 中粮 01 公司债券未设置增信机制。

（二）偿债保障措施的执行情况

1、偿债保障措施

16 中粮 01 偿债保障措施详见“六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况”中“（二）偿债保障措施及变动情况”的描述。

2、偿债保障措施的执行情况

（1）设立募集资金专项账户和偿债保障金专户

报告期内，发行人的资金运用合理。报告期内，发行人已于 2018 年 1 月 15 日按时、足额完成“16 中粮 01”2017 年 1 月 14 日至 2018 年 1 月 13 日期间的利息偿付。发行人及时、足额地准备偿债资金用于利息支付以及到期本金的兑付，并及时归集至偿债保障金专户，以充分保障投资者的利益。

（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》。报告期内，中信建投证券持续关注发行人是否发生须召开债券持有人会议的事项。

（3）严格信息披露

报告期内，中信建投证券督促发行人按照《受托管理协议》及监管机构的业务指导进行信息披露。针对报告期内发生的重大事项，发行人已发布临时公告，中信建投证券已发布临时受托管理事务报告。

报告期内，16 中粮 01 公司债券的偿债保障措施均得到有效执行。

八、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

16 中粮 01 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）。16中粮01的兑付日为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）。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人及时督促发行人按时履约，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人已于2018年1月15日按时、足额完成16中粮01 2017年1月14日至2018年1月13日期间的利息偿付。

发行人于2018年12月10日公告了16中粮01的回售实施办法，并于2018年12月13日公告执行利率调整选择权，将票面利率调整为3.95%，并在本期债券存续期后2年（2019年1月14日至2021年1月13日）固定不变。发行人于回售登记期（2018年12月13日至2018年12月19日）对16中粮01持有人申报回售进行登记，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，16中粮01（债券代码：136147）回售有效登记数量为2,267,788手，回售金额为2,267,788,000元。2019年1月14日，发行人对本次有效登记回售的16中粮01持有人实施回售，于2019年2月完成对本次回售部分债券的转售工作，转售数量为0手，转售金额为0元。

九、募集说明书中约定的其他义务

募集说明书约定，在公司债券存续期内，跟踪评级机构将在每年发行人年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

报告期内，跟踪评级机构中诚信证券评估有限公司于2018年6月13日对发行人及16中粮01的信用状况进行了跟踪分析，出具了《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)》，上调发行人主体信用等级至 AAA，评级展望稳定；上调 16 中粮 01 的信用等级至 AAA。

十、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，未召开债券持有人会议。

十一、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共2次，发布关于重大事项的公告2次，受托管理人相应公告临时受托管理事务报告2次。

表：报告期内发行人出现重大事项的情况

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
2018 年 6 月主体及债券信用评级发生变化	中诚信证券评估有限公司于 2018 年 6 月对发行人及 16 中粮 01 的信用状况进行了跟踪分析，出具了《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）》，上调发行人主体信用等级至 AAA，评级展望稳定；上调 16 中粮 01 的信用等级至 AAA。	受托管理人通过发行人告知获知发行人 2018 年 6 月主体及债券信用评级发生变化，及时开展进一步核查，通过询问发行人，获取相关证据，确认发行人 2018 年 6 月主体及债券信用评级发生变化，督促发行人履行信息披露义务。	就此事项，发行人于 2018 年 6 月 15 日披露了《中粮置业投资有限公司关于主体及债券信用评级发生变化的公告》，受托管理人于 2018 年 6 月 15 日披露了《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》。
2018 年 10 月发行人董事，董事长发生变动	周政先生因公司股东佑城有限公司正常人事任命安排原因，不再担任公司董事及董事长。根据公司股东佑城有限公司《关于中粮置业投资有限公司董事的委派函》，曹荣根先生担任公司董事长；根据股东佑城有限公司委任安排，宋冰心女士担任公司董事。	受托管理人通过发行人告知获知发行人 2018 年 10 月发生董事，董事长变动，及时开展进一步核查，通过询问发行人，获取相关证据，确认发行人 2018 年 10 月发生董事，董事长变动，督促发行人履行信息披露义务。	就此事项，发行人于 2018 年 10 月 24 日披露了《中粮置业投资有限公司董事，董事长发生变动的公告》，受托管理人于 2018 年 10 月 24 日披露了《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》。

自报告期末至本报告公告日，发行人出现重大事项共 1 次，发布关于重大事项的公告 1 次，受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 1 次。

表：报告期后发行人出现重大事项的情况

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
2019 年 4 月聘请的中介机构发生变更	发行人前任审计机构天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）服务期限到期，发行人聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为新任审计机构。	受托管理人通过发行人告知获知发行人 2019 年 4 月中介机构发生变更，及时开展进一步核查，通过询问发行人，获取相关证据，确认发行人 2019 年 4 月中介机构发生变更，督促发行人履行信息披露义务。	就此事项，发行人于 2019 年 4 月 2 日披露了《中粮置业投资有限公司聘请的中介机构发生变更的公告》，受托管理人于 2019 年 4 月 3 日披露了《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》。

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开发行公司债券 2018 年度受托管理事务报告》之盖章页)

