

中粮置业投资有限公司
公开发行公司债券
2019 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
CHINA SECURITIES CO., LTD.

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二零二零年六月

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。

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.....	4
三、发行人 2019 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.....	9
八、债券的本息偿付情况.....	10
九、募集说明书中约定的其他义务.....	12
十、债券持有人会议召开的情况.....	12
十一、发行人出现重大事项的情况.....	12
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	14

一、受托管理的债券概况

截至2019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、19中粮01、19中粮02（以下合称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券简称	16 中粮 01	19 中粮 01	19 中粮 02
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)	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)
核准文件和核准规模	证监许可(2015) 2859 号, 74 亿元	证监许可(2018) 1067 号, 30 亿元	
债券期限	5 (3+2)	6 (3+3)	7 (5+2)
发行规模	30.00 亿元	16.60 亿元	7.00 亿元
债券余额	7.32 亿元	16.60 亿元	7.00 亿元
债券利率	本期债券在存续期内前 3 年(2016 年 1 月 14 日 至 2019 年 1 月 13 日) 票面年利率为 3.20%, 在债券存续期内前 3 年 固定不变; 在本期债券 存续期的第 3 年末, 发 行人选择调整票面利 率, 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	3.94%	4.10%
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; 在本期债 券存续期的第 3 年末, 发行人选择调整票面利 率, 部分投资者行使回 售选择权, 其回售部分 债券的付息日为 2017 年 至 2019 年每年的 1 月 14 日	2019 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 2019 年 至 2022 年每年的 1 月 9 日	2019 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 2019 年 至 2024 年每年的 1 月 9 日

担保方式	无担保	无担保	无担保
发行时信用级别	AA+/AA+	AAA/AAA	AAA/AAA
跟踪评级情况	AAA/AAA (2019年6月25日) (2020年5月27日)	AAA/AAA (2020年5月27日)	AAA/AAA (2020年5月27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 2019 年度经营和财务状况

（一）发行人 2019 年度经营情况

发行人所处行业为租赁和商务服务业，公司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。整体而言，公司的销售待售物业业务和酒店公寓运营等业务板块是公司对投资物业出租业务的辅助及资金流动性补充，服务于公司核心商业物业出租、购物中心管理等业务，形成了以购物中心为核心、充分发掘业务板块之间联动效应的商业综合体租赁与运营管理模式。

（二）发行人 2019 年度财务状况

表：发行人 2019 年度主要会计数据和财务指标

单位：亿元、%

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	增减变动情况
流动资产合计	115.45	107.40	7.50
非流动资产合计	307.53	303.73	1.25
资产总计	422.98	411.12	2.88
流动负债合计	63.96	72.27	-11.50
非流动负债合计	132.08	127.39	3.68
负债合计	196.03	199.65	-1.81
所有者权益合计	226.95	211.47	7.32
营业收入	27.38	43.18	-36.58
营业利润	14.65	20.45	-28.36
利润总额	14.72	20.25	-27.29
净利润	10.59	14.94	-29.14
经营活动产生的现金流量净额	7.94	8.54	-7.02
投资活动产生的现金流量净额	-2.86	-5.24	-45.37
筹资活动产生的现金流量净额	-3.38	-12.14	-72.17
现金及现金等价物净增加额	1.70	-8.84	-119.27
资产负债率	46.35	48.56	-4.57
流动比率	1.81	1.49	21.47
速动比率	0.94	0.75	24.89

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 2019 年末，发行人各期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
补充公司及下属公司营运资金	30 亿元	补充公司及下属公司营运资金	30 亿元

表：19 中粮 01 募集资金使用情况

债券简称：19 中粮 01			
发行金额：16.6 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
用于偿还公司债券	16.6 亿元	用于偿还公司债券	16.6 亿元

表：19 中粮 02 募集资金使用情况

债券简称：19 中粮 02			
发行金额：7 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
用于偿还公司债券	7 亿元	用于偿还公司债券	7 亿元

截至报告期末，公司发行的公司债券 16 中粮 01、19 中粮 01、19 中粮 02 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、划转与本息偿付，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。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）偿债意愿分析

16 中粮 01、19 中粮 01 及 19 中粮 02 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。

16 中粮 01 于报告期内完成回售工作，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。

19 中粮 01 及 19 中粮 02 于 2019 年 1 月 9 日完成发行，截至报告期末尚未到行权日或付息兑付日。

（二）偿债能力分析

2017 度、2018 年度和 2019 年度，发行人营业收入分别为 61.30 亿元、43.18 亿元和 27.38 亿元，净利润分别为 20.62 亿元、14.94 亿元和 10.59 亿元，经营活动产生的现金流入分别为 241.77 亿元、211.98 亿元和 263.18 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各期债券本息提供保障。

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，通过间接融资筹措各期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信取得外部融资的风险。

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 (136147.SH)、19 中粮 01 (155123.SH)、19 中粮 02 (155124.SH) 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，发行人 16 中粮 01 (136147.SH)、19 中粮 01 (155123.SH)、19 中粮 02 (155124.SH) 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 (136147.SH)、19 中粮 01 (155123.SH)、19 中粮 02 (155124.SH) 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

发行人各期债券的偿债保障措施详见“六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况”“（二）偿债保障措施及变动情况”中的描述。

2、偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人各期债券的偿债保障措施均得到有效执行。

（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 2019 年 1 月 15 日按时、足额完成 16 中粮 01 自 2018 年 1 月 14 日至 2019 年 1 月 13 日期间的利息偿付及回售部分债券的兑付。报告期内，19 中粮 01、19 中粮 02 尚未到付息兑付日。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。

3、偿债保障措施的有效性分析

发行人偿债保障措施科学合理，如未来发生不能如期兑付的情形，可在一定程度上保障投资者的合法利益。

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 已于报告期内完成回售工作，回售部分已于 2019 年 1 月 14 日完成兑付，目前存续债券金额为 7.32 亿元，回售剩余部分的兑付日为 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）。

19 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 2019 年至 2025 年每年的 1 月 9 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 2019 年至 2022 年每年的 1 月 9 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）。19 中粮 01 的兑付日为 2025 年 1 月 9 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 2022 年 1 月 9 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）。

19 中粮 02 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 2019 年至 2026 年每年的 1 月 9 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 2019 年至 2024 年每年的 1 月 9 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）。19 中粮 02 的兑付日为 2026 年 1 月 9 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 2024 年 1 月 9 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 2019 年 1 月 14 日按时、足额完成 16 中粮 01 于 2018 年 1 月 14 日至 2019 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。针对 16 中粮 01 回售部分，发行人已于 2019 年 1 月 14 日按时、足额完成兑付。

报告期内，19 中粮 01（155123.SH）、19 中粮 02（155124.SH）公司债券未到付息期，未触发回售。

债券代码	债券简称	报告期内是否付息	报告期内是否触发回售
136147.SH	16 中粮 01	涉及	是
155123.SH	19 中粮 01	不涉及	否
155124.SH	19 中粮 02	不涉及	否

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，中诚信证券评估有限公司于 2019 年 6 月 25 日对发行人及 16 中粮 01 的信用状况进行了跟踪分析，出具了跟踪评级报告，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望稳定；16 中粮 01 的信用等级为 AAA。

报告期内，19 中粮 01（155123.SH）、19 中粮 02（155124.SH）公司债券不涉及跟踪评级。

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
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，获得相关证据，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》。
2019 年 7 月发行人监事发生变动	因公司股东正常人事任命安排原因，根据公司股东佑城有限公司出具的《中粮置业投资有限公司股东决定》，徐武先生不再担任发行人监事。根据股东佑城有限公司委任安排，庄丽女士担任公司监事。	受托管理人通过发行人告知及公开信息查询，获知发行人 2019 年 7 月发生监事变动，及时开展进一步核查，通过询问发行人，获得相关证据，确认发行人 2019 年 7 月发生监事变动，督促发行人履行信息披露义务。	就此事项，发行人于 2019 年 8 月 1 日披露了《中粮置业投资有限公司监事发生变动的公告》，受托管理人于 2019 年 8 月 1 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》。

报告期后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
2020 年 3 月发行人信息披露事务负责人发生变动	公司原高级管理人员（主管会计工作负责人）、信息披露事务负责人尹作斌先生因个人工作变动原因，不再担任公司高级管理人员（主管会计工作负责人）、信息披露事务负责人。根据公司有权机构决议，刘佳女士担任发行人新任高级管理人员（主管会计工作负责人）、信息披露事务负责人。	受托管理人通过发行人告知及公开信息查询，获知发行人 2020 年 3 月发生监事变动，及时开展进一步核查，通过询问发行人，获得相关证据，确认发行人 2020 年 3 月发生监事变动，督促发行人履行信息披露义务。	就此事项，发行人于 2020 年 3 月 11 日披露了《中粮置业投资有限公司监事发生变动的公告》，受托管理人于 2020 年 3 月 11 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，除本受托报告已披露事项外，发行人未发生《执业行为准则》第十一条规定、《上市规则》、《受托管理协议》等约定的其他重大事项。

（此页无正文，为《中粮置业投资有限公司公开发行公司债券 2019 年度受托管理事务报告》之盖章页）

