

中证鹏元资信评估股份有限公司

中证鹏元公告【2019】46号

中证鹏元关于上调中粮地产（集团）股份有限公司 主体长期信用等级和“15 中粮 01”信用等级公告

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）决定将中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“中粮地产”或“公司”，股票代码：000031.SZ）主体长期信用等级由 AA+上调为 AAA，评级展望维持为稳定，同时将公司发行的中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（以下简称“15 中粮 01”或“本期债券”）信用等级由 AA+上调为 AAA。本次级别调整主要是基于以下考虑：

2018 年 3 月 31 日，公司公告披露重大资产重组预案，拟以发行股份的方式向 Vibrant Oak Limited（中文名称为“明毅有限公司”，以下简称“明毅”）收购其持有的大悦城地产有限公司（以下简称“大悦城地产”，股票代码：00207.HK）9,133,667,644 股普通股股份。2018 年 12 月 25 日，公司获得证监会《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行股份购

买资产并募集配套资金的批复》，证监会核准公司向明毅发行 2,112,138,742 股股份收购大悦城地产 91.34 亿股普通股股份（以下简称“标的资产”，占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18%）。根据公司 2019 年 2 月 2 日披露的公告，本次交易之标的资产已完成过户，大悦城地产 91.34 亿股普通股股份已登记至公司名下。

大悦城地产作为中粮集团商业综合体及商业地产运营的上市平台，依托于全国性知名商业地产品牌“大悦城”，是专注于开发、经营、销售、出租及管理综合体和商业物业的大型地产开发商及运营商。根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）2018 年 4 月 24 日出具的审计报告（瑞华专审字【2018】02060340 号），截至 2017 年末，大悦城地产总资产为 585.51 亿元，同比增长 4.18%；2017 年大悦城地产实现营业收入 116.58 亿元，同比增长 66.85%，收入来源于投资物业出租（33.39 亿元）、物业及土地开发（71.30 亿元）、酒店运营（9.59 亿元）、以及物业管理及其他服务业务板块；2017 年大悦城地产分别实现营业利润和净利润 22.86 亿元和 13.42 亿元，同比分别增长 443.17%和 2,650.13%。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）2018 年 7 月 23 日出具的《中粮地产（集团）股份有限公司备考审阅报告》（瑞华阅字【2018】02060002 号），2017 年末公司备考总资产和归属于母公司的所有者权益分别为 1,342.15 亿元和

141.47 亿元，同比分别增长 77.18%和 113.38%，资产负债率下降 8.81 个百分点至 75.69%；2017 年营业收入和净利润分别为 256.83 亿元和 30.89 亿元，同比分别增长 82.90%和 78.04%。

表 1 截至 2017 年末中粮地产备考与实际财务数据及同比变动情况

项目	备考财务数据	实际财务数据	同比变动
总资产（亿元）	1,342.15	757.51	77.18%
归属于母公司的所有者权益（亿元）	141.47	66.30	113.38%
综合毛利率	40.34%	36.33%	增加 4.01%
资产负债率	75.69%	84.50%	下降 8.81%
营业收入（亿元）	256.83	140.42	82.90%
营业利润（亿元）	46.90	23.91	96.15%
净利润（亿元）	30.89	17.35	78.04%

资料来源：公开资料，中证鹏元整理

本次重大资产重组完成后，中粮地产和大悦城地产将形成住宅、商业板块的优势互补，发挥资源整合的协同效应，中粮地产将成为中粮集团旗下融合住宅地产与商业地产一体化的房地产专业化平台。公司既能通过开发型物业的高周转实现现金回流，又能实现持有型物业带来的长期稳定收益和升值红利，有利于改善公司的持续经营能力，显著提升综合竞争力。

中证鹏元将持续关注公司的外部运营环境、公司的经营状况和财务状况变化等重要事宜，并综合考量上述事项对公司主体长期信用等级及“15 中粮 01”信用等级的影响，及时作出调整。

特此公告。

中证鹏元资信评估股份有限公司

二〇一九年三月十一日

