

股票简称：大悦城
债券代码：15 中粮 01

股票代码：000031
债券代码：112271

中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券 2019 年度临时受托管理事务报告

发行人



大悦城控股集团股份有限公司

（深圳市宝安区新安街道 3 区龙井二路 3 号中粮地产集团中心第 1 层 101 室）

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



（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）

签署日期：2019 年 4 月

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”）、《深圳证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“上市规则”）、《公司债券日常监管问答（五）》、《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》、（以下简称“债券受托管理协议”）《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券持有人会议规则》（以下简称“债券持有人会议规则”）及其它相关公开信息披露文件以及大悦城控股集团股份有限公司出具的相关说明文件等，由本期公司债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

一、2015 年公司债券基本情况

中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）2015 年公司债券经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1887 号”文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 23 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。2015 年 8 月 17 日至 2015 年 8 月 18 日，发行人成功发行中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（债券简称“15 中粮 01”，债券代码“112271.SZ”），发行规模为 20 亿元，期限为 5 年期。截至本报告出具日，本次债券尚在存续期内。

二、评级变化的基本情况

2019 年 3 月 12 日，发行人发布《中粮地产（集团）股份有限公司关于公司主体及“15 中粮 01”公司债券信用评级上调的公告》（以下简称“《公告》”）。根据《公告》，发行人于近日收到中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）出具的《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”信用等级的公告》（中证鹏元公告【2019】46 号），中证鹏元决定将发行人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）信用等级由 AA+ 上调为 AAA。根据公告，本次评级变化的基本情况如下：

（一）债券名称、简称和代码

- 1、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）
- 2、债券简称：15 中粮 01
- 3、债券代码：112271

（二）进行评级调整的机构名称：

中证鹏元资信评估股份有限公司

（三）评级调整的时间：

2019 年 3 月 11 日

（四）前次评级结论

中证鹏元对发行人及“15 中粮 01”的 2018 年度跟踪评级结果为：本期债券信用等级维持为 AA+，公司主体长期信用等级维持为 AA+，评级展望维持为稳定。

（五）调整后的具体信用级别

公司主体长期信用等级由 AA+上调为 AAA，评级展望维持为稳定，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）信用等级由 AA+上调为 AAA。

（六）评级机构进行评级调整的原因

根据公告，中证鹏元认为：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。

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%。

根据公告，本次重大资产重组完成后，公司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，公司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。

（七）影响分析及应对措施

根据公告，中证鹏元本次上调公司主体和“15 中粮 01”公司债券信用评级是发行人资信水平提升的表现，此次评级调整不会对发行人的偿债能力以及债券投资者适当性管理、债券质押式回购资格等造成不利影响。

根据《深圳证券交易所债券上市规则》、《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》规定及《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》的有关约定，中信证券作为中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券的受托管理人，出具本临时受托管理事务报告。

中信证券后续将持续跟踪发行人相关重组情况，并将严格按照《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的有关约定履行债券受托管理人职责。

(本页无正文，为《中粮地产（集团）股份有限公司2015年公司债券2019年度临时受托管理事务报告》之盖章页)

债券受托管理人：中债证券股份有限公司

