

股票简称：大悦城

股票代码：000031

债券代码：15 中粮 01

债券代码：112271

大悦城控股集团股份有限公司 2015 年公司债券 受托管理事务报告（2019 年度）

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）

2020 年 6 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”）、《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）》、《大悦城控股集团股份有限公司 2019 年年度报告》等相关公开信息披露文件及大悦城控股集团股份有限公司（原“中粮地产（集团）股份有限公司”已于 2019 年 3 月 20 日正式更名为“大悦城控股集团股份有限公司”，以下简称“发行人”、“公司”、“大悦城控股”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。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。

目录

重要声明.....	2
第一节 本期公司债券概况.....	4
第二节 公司债券受托管理人履职情况.....	7
第三节 发行人 2019 年度经营情况和财务状况	9
第四节 发行人募集资金使用情况.....	13
第五节 本期债券利息偿付情况.....	15
第六节 发行人偿债意愿和能力分析.....	16
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	17
第八节 债券持有人会议召开情况.....	18
第九节 本期公司债券的信用评级情况.....	19
第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	21
第十一节 其他情况	22

第一节 本期公司债券概况

一、债券发行人名称

中文名称：大悦城控股集团股份有限公司

2019 年 3 月 20 日，“中粮地产（集团）股份有限公司”正式更名为“大悦城控股集团股份有限公司”。

英文名称：GRANDJOY HOLDINGS GROUP CO.,LTD.

二、本期公司债券核准情况

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。

三、本期债券基本信息

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、发行规模：本期债券最终发行规模为人民币 20 亿元。

3、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

4、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

5、债券期限：本期债券期限为 5 年期。

6、债券利率或其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内固定不变。最终票面利率为 4.40%。

7、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付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

8、起息日：本期债券的起息日为 2015 年 8 月 17 日。

9、付息日：本期债券的付息日期为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 17 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

10、兑付日：本期债券的到期日为 2020 年 8 月 17 日。

11、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照中国证券登记公司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中国证券登记公司的相关规定办理。

12、担保情况：本期债券无担保。

13、信用级别及资信评级机构：经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“鹏元资信”）综合评定，本期债券发行时发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+；2019 年 3 月 11 日，鹏元资信上调发行人主体信用等级至 AAA，上调本期债券信用等级至 AAA。

14、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

15、发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

16、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

17、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以主承销商余额包销的方式承销。

18、上市交易场所：深圳证券交易所。

19、上市安排：本期债券于 2015 年 9 月 18 日在深圳证券交易所挂牌上市。

20、质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

21、募集资金用途：本次公司债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款、调整公司债务结构、补充流动资金等。

22、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。

第二节 公司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》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。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人本次债券募集资金实际用途与核准用途一致。

三、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，债券受托管理人中信证券按照受托管理协议的要求，勤勉尽责的履行其业务，于 2019 年 6 月 1 日在深圳证券交易所网站（www.szse.cn）公告了公司债券年度受托管理事务报告，分别于 2019 年 1 月 31 日、2019 年 4 月 3 日、2019 年 5 月 20 日及 2019 年 8 月 14 日公告了临时受托管理事务报告。

2019 年 1 月 31 日，中信证券因对外担保事宜披露重大事项，发布《大悦城控股集团股份有限公司 2015 年公司债券 2019 年度临时受托管理事务报告》。发行人截至 2018 年 12 月 31 日新增对外担保余额 237,400.00 万元，占 2017 年

末净资产的比例为 20.21%。

2019 年 4 月 3 日，中信证券因评级调升事宜披露评级变化情况，发布《大悦城控股集团股份有限公司 2015 年公司债券 2019 年度临时受托管理事务报告》。发行人收到中证鹏元资信评估股份有限公司出具的《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。

2019 年 5 月 20 日，中信证券因新增借款事宜披露重大事项，发布《大悦城控股集团股份有限公司 2015 年公司债券 2019 年度临时受托管理事务报告》。发行人截至 2019 年 4 月 30 日借款余额 7,171,396.78 万元与 2018 年末借款余额 6,441,822.95 万元的差额为人民币 729,573.83 万元，占 2018 年末净资产（未经审计）3,570,564.19 万元的比重为 20.43%。

2019 年 8 月 14 日，中信证券因新增借款事宜披露重大事项，发布《大悦城控股集团股份有限公司 2015 年公司债券 2019 年度临时受托管理事务报告》。发行人因 2019 年 6 月偿还借款，截至 2019 年 6 月 30 日本年累计新增借款占上年末净资产比例降至 20%以内；截至 2019 年 7 月 31 日，发行人借款余额 7,183,169.89 万元与 2018 年末借款余额 6,441,822.95 万元的差额为人民币 741,346.94 万元，占 2018 年末净资产（未经审计）3,570,564.19 万元的比重为 20.76%。其中，因发行人本年发生同一控制下企业合并，发行人新增合并大悦城地产有限公司，故 2018 年末数据为追溯调整后的未经审计的数据。

报告期内，发行人未召开持有人会议。

四、督促履约

报告期内，受托管理人已督促“15 中粮 01”按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2019 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

发行人于 2019 年初完成重大资产重组，形成“A 控红筹”架构，成为中粮集团唯一的地产业务平台，旗下拥有在香港联合交易所上市的大悦城地产有限公司（股票代码：00207.HK），其开发、管理经营的以大悦城为品牌的城市综合体商业地产在中国商业地产领域处于领先地位。发行人充分利用两个上市公司整合的优势，定位“城市运营商与美好生活服务商”的战略方向，深耕粤港澳大湾区、长三角一体化城市、京津冀核心重点城市，聚焦成渝、长江中游、海西、中原等城市群核心重点城市。

发行人从事的主要业务包括：房地产开发、经营、销售、出租及管理住宅、商用物业，经营业态涵盖住宅、商业地产及部分产业地产。同时，发行人旗下运营多处高品质写字楼及高端酒店。住宅地产领域的主要产品为壹号系列、祥云系列、锦云系列及鸿云系列等四条品牌住宅产品线，传递“健康、安全、智能、绿色”的住宅品牌理念；在商业地产领域，发行人成功打造了大悦城、大悦春风里、祥云小镇三条购物中心产品线，大悦城城市综合体以“年轻、时尚、潮流、品位”为品牌精神，精准定位于 18-35 岁新兴中产阶级，赋予产品青年文化属性，并以精细化的运营形成差异化竞争优势，继续巩固商业地产品牌引领者的行业优势。

经过多年发展，依托中粮集团的品牌优势、资源优势，以及自身的优良品质和完善服务，发行人积累了良好的市场知名度和品牌美誉度。

2019 年，房地产长效机制逐步建立，住宅交易市场及土地市场政策收紧，房地产行业金融监管不断收紧，市场外部压力持续加大。面对市场的激烈竞争，发行人明确“精准投资、科学运营、力控风险、良好回报”的高质量发展经营方针，扎实推进各项业务。全年实现全口径签约金额（包含权益类项目）710.82 亿元（操盘口径为 618.54 亿元），营业收入 337.87 亿元，利润总额 60.05 亿元，净利润 37.05 亿元，签约金额及营业收入同比大幅上扬。

二、发行人 2019 年度财务状况

2019 年，发行人全年实现营业收入 337.87 亿元，较上年增长 52.41%，主要原因是商品房销售及一级土地开发、物业及其他管理收入提高；营业成本 198.66 亿元，较上年增长 66.19%，主要原因是商品房销售及一级土地开发、物业及其他管理成本同步提升；归属于上市公司股东的净利润 23.78 亿元，较上年增长 15.27%；基本每股收益 0.61 元，较上年增长 15.09%，主要是本年净利润同比增加所致；加权平均净资产收益率为 14.69%。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人总资产 1,831.83 亿元，较上年末增长 14.08%，公司所有者权益 425.41 亿元，较上年末增长 19.14%，资产负债率为 76.78%。

（一）截至 2019 年末发行人主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	同期变动率	备注
总资产	18,318,256.64	16,057,265.15	14.08%	-
营业收入	3,378,662.32	2,216,862.99	52.41%	主要是商品房销售及一级土地开发、物业及其他管理收入提高所致
经营活动产生的现金流量净额	406,499.24	112,680.74	260.75%	主要是销售商品、提供劳务收到的现金提高较多所致
息税折旧摊销前利润	994,573.13	818,372.66	21.53%	-
流动比率	157.69%	150.99%	增加 6.70 个百分点	-
资产负债率	76.78%	77.76%	减少 0.98 个百分点	-
速动比率	68.38%	70.71%	减少 2.33 个百分点	-
EBITDA 全部债务比	7.07%	6.55%	增加 0.52 个百分点	-
利息保障倍数	2.02	2.06	-0.04	-
现金利息保障倍数	3.02	2.04	0.98	主要是本年经营活动现金流净额同比增加所致
EBITDA 利息保障倍数	2.34	2.42	-0.08	-
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-	-

注：1、EBITDA 全部债务比=息税折旧摊销前利润/全部债务

2、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

3、现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）
/现金利息支出

4、EBITDA 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

（二）2019 年资产、负债构成重大变动的情况

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		比重增减 (百分比)	重大变动说明
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重		
货币资金	2,759,750.57	15.07%	1,912,439.59	11.91%	增加 3.16 个百分点	主要是本年商品房销售回款增加所致
应收账款	32,315.69	0.18%	48,379.68	0.30%	减少 0.12 个百分点	主要是本年收回客户前期款项所致
存货	7,576,832.36	41.36%	5,889,944.38	36.68%	增加 4.68 个百分点	主要是本年新增开发项目及在建项目投入增加所致
投资性房地产	2,837,274.79	15.49%	3,247,635.82	20.23%	减少 4.74 个百分点	主要是本年处置子公司股权合并范围变化所致
长期股权投资	1,130,513.34	6.17%	982,843.99	6.12%	增加 0.05 个百分点	主要是本年新增参股企业投资额增加所致
固定资产	422,392.69	2.31%	366,930.87	2.29%	增加 0.02 个百分点	主要是本年发生企业合并增加资产所致
在建工程	140.94	0.00%	12,184.26	0.08%	减少 0.08 个百分点	主要是本年在建项目完工转入固定资产所致
短期借款	319,611.41	1.74%	331,368.22	2.06%	减少 0.32 个百分点	主要是本年归还借款所致
长期借款	4,537,831.31	24.77%	3,899,812.21	24.29%	增加 0.48 个百分点	主要是本年金融机构借款增加所致
其他应收款	2,442,841.44	13.34%	2,664,344.62	16.59%	减少 3.25 个百分点	主要是本年收回合作企业往来款较上年增加所致
无形资产	189,279.28	1.03%	76,540.93	0.48%	增加 0.55 个百分点	主要是本年发生非同一控制下合并增加土地使用权所致
预收款项	2,977,523.25	16.25%	2,261,226.39	14.08%	增加 2.17 个百分点	主要是本年销售商品房未达到结算收入条件的预收房款增加所致

项目	2019 年末		2018 年末		比重增减 (百分比)	重大变动说明
	金额	占总资产 比重	金额	占总资产 比重		
应交税费	617,738.50	3.37%	471,098.52	2.93%	增加 0.44 个百分点	主要是本年应交土地增值税增加所致

第四节 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1887 号文批准，2015 年公开发行了人民币 20 亿元的公司债券，本期公司债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款、调整公司债务结构、补充流动资金等。截至本报告出具日，发行人严格按照募集说明书披露计划使用该期债券的募集资金。

二、本期债券募集资金实际使用情况

募集资金总体使用情况说明如下：发行人于 2015 年 8 月 17 日采取网下面向合格投资者公开发行的方式按面值平价发行，本次公司债券的发行已经公司第八届董事会第五次会议、2014 年第一次临时股东大会审批通过。发行价格为 100 元/张，募集资金总额为人民币 20 亿元。截至 2015 年 8 月 18 日止，扣除从募集资金中已直接扣减的承销费人民币 2,000.00 万元后，实际收到资金为人民币 198,000.00 万元。上述募集资金于 2015 年 8 月 18 日到账，实际到账金额为人民币 198,000.00 万元。董事会授权总经理按照募集资金的管理规定决定募集资金的使用。公司资金支出严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，经主管经理签字后报财务部，由财务部经办人员审核后，逐级由项目负责人、财务负责人及总经理签字后予以付款。此外，公司与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议，设立专项账户，严格规范募集资金的存放、使用、支付利息，监督募集资金专项账户的运作。公司按规定出具募集资金存放与使用情况专项报告，并聘请会计师事务所对募集资金存放与使用情况出具鉴证报告。

2015 年度，发行人使用募集资金总额 198,000.00 万元，其中偿还华西证券股份有限公司通过招商银行的委托贷款 20,000.00 万元，偿还中耀房地产开发(沈阳)有限公司借款 23,000.00 万元，偿还长沙观音谷房地产开发有限公司借款 25,000.00 万元，偿还华润深国投信托有限公司委托贷款 40,000.00 万元，补充营运资金 90,000.00 万元。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人募集资金专户余额为 1,036,997.46 元，其中利息收入共计 1,037,839.46 元，支付银行手续费 842.00

元。

自 2016 年起，公司募集资金专户用于支付“15 中粮 01”公司债利息。

三、公司债券募集资金专项账户运行情况

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

账号：41019400040042591

户名：大悦城控股集团股份有限公司

开户行：中国农业银行

发行人制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况进行检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据董事会决议并按照募集说明书披露的用途使用。2019 年，本次债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

第五节 本期债券利息偿付情况

中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债（第一期）的付息日期为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 17 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

根据偿债计划，发行人于 2016 年 8 月 17 日派付公司债券第一年度的利息，已按照《募集说明书》约定的偿债计划通过专项偿债账户按时、足额支付，有关资金来自公司自有资金；于 2017 年 8 月 17 日派付公司债券第二年度的利息，已按照《募集说明书》约定的偿债计划通过专项偿债账户按时、足额支付，有关资金来自公司自有资金；于 2018 年 8 月 17 日派付公司债券第三年度的利息，已按照《募集说明书》约定的偿债计划通过专项偿债账户按时、足额支付，有关资金来自公司自有资金；于 2019 年 8 月 19 日派付公司债券第四年度的利息，已按照《募集说明书》约定的偿债计划通过专项偿债账户按时、足额支付，有关资金来自公司自有资金。

本期债券本金及利息的支付通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项按照有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。具体可参见 2016 年 8 月 10 日公开披露的《中粮地产（集团）股份有限公司“15 中粮 01”公司债券 2016 年付息公告》、2017 年 8 月 10 日公开披露的《中粮地产（集团）股份有限公司“15 中粮 01”公司债券 2017 年付息公告》、2018 年 8 月 9 日公开披露的《中粮地产（集团）股份有限公司“15 中粮 01”公司债券 2018 年付息公告》及 2019 年 8 月 16 日公开披露的《大悦城控股集团股份有限公司“15 中粮 01”公司债券 2019 年付息公告》，深圳证券交易所网站及巨潮资讯网等公开渠道均可查询。

第六节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人已按期足额付息；发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	2019 年末	2018 年末	变动
流动比率	157.69%	150.99%	增加 6.70 个百分点
速动比率	68.38%	70.71%	减少 2.33 个百分点
资产负债率	76.78%	77.76%	减少 0.98 个百分点
利息保障倍数	2.02	2.06	-0.04

从短期指标来看，截至 2019 年末，发行人流动比率为 1.58，增加 6.70 个百分点；发行人速动比率为 0.68，减少 2.33 个百分点。

从长期指标来看，截至 2019 年末，发行人资产负债率 76.78%，较上年末减少 0.98 个百分点。

从利息倍数来看，截至 2019 年末，发行人利息保障倍数为 2.02，保障能力较好。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

15 中粮 01 无增信措施。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八节 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，发行人未召开债券持有人会议。

第九节 本期公司债券的信用评级情况

本期公司债券的信用评级机构为中证鹏元资信评估股份有限公司。根据鹏元资信于 2019 年 3 月 11 日出具的《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》，发行人主体长期信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

一、跟踪评级情况

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及鹏元资信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，鹏元资信将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，鹏元资信已于 2019 年 5 月 30 日完成该年度的定期跟踪评级，发行人主体评级 AAA，本期债券评级 AAA。

鹏元资信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）和鹏元资信网站（<http://www.pyrating.cn>）予以公布，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

二、评级调升情况

2019 年 3 月 11 日，鹏元资信出具《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）（以下简称“《上调评级的公告》”），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，同时将本期债券信用等级由 AA+上调为 AAA。

根据《上调评级的公告》，鹏元资信认为：2018 年 12 月 25 日，发行人获得证监会《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》，证监会核准发行人

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%）。根据发行人 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发行人名下。

根据《上调评级的公告》，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。发行人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，有利于改善发行人的持续经营能力，显著提升综合竞争力。

鹏元资信本次上调发行人主体和“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。

2020 年 5 月 26 日鹏元资信发布《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）2020 年跟踪信用评级报告》（中鹏信评【2020】跟踪第【50】号 01），发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映发行人偿还债务的能力极强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。发行人 2015 年公司债券信用等级为 AAA，说明债券信用质量极高，信用风险极低。

第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十一节 其他情况

一、相关当事人

2019 年度，本期公司债券的受托管理人、资信评级机构均未发生变动。

二、其他重大事项说明

发行人向 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行股份购买资产的方式购买其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份并募集配套资金的重大资产重组事项于 2018 年 12 月 25 日获证监会核准。

2019 年 1 月，发行人本次重大资产重组的标的资产大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份已登记至公司名下，本次交易之标的资产已完成过户。

发行人向明毅有限公司购买资产发行 2,112,138,742 股已于 2019 年 2 月 26 日在深圳证券交易所上市。

2019 年 3 月 18 日，发行人召开了 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于提请审议变更公司名称及证券简称的提案》，发行人中文全称变更为大悦城控股集团股份有限公司，证券简称变更为大悦城。

2019 年 3 月 20 日，发行人完成工商登记变更登记，正式更名为大悦城控股集团股份有限公司。

2019 年 3 月 27 日，发行人证券简称由“中粮地产”变更为“大悦城”，发行人证券代码保持不变，仍为“000031”。

2019 年 12 月 18 日，本次非公开发行股份募集配套资金已获得足额认购，认购方太平人寿保险有限公司及工银瑞信投资管理有限公司已缴付认购资金，保荐机构（主承销商）已将募集资金净额划付至发行人。发行人对募集资金采取了专户存储，并与保荐机构、募集资金专户开立银行签署了相应的募集资金三方监管协议。

2020 年 1 月 6 日，本次非公开发行新增股份上市，发行人总股本由发行前

的 3,925,870,338 股增加至发行后的 4,286,313,339 股。

除上述事项外，发行人报告期内无其他重大事项需予以说明。

（本页无正文，为《大悦城控股集团股份有限公司 2015 年公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》之盖章页）



债券受托管理人：中信证券股份有限公司

2020 年 6 月 4 日