



中粮置业投资有限公司

(住所：北京市朝阳区朝阳门南大街8号中粮福临门大厦12层)

GRANDJOY

2020年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期)

募集说明书摘要

主承销商、簿记管理人、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)

签署日：2020年3月23日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于发行人及主承销商网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

一、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国家宏观经济政策、经济总体运行状况以及国际经济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本期债券采用固定利率的形式且期限相对较长，市场利率波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

二、本期公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，发行结束后将申请在深圳证券交易所上市流通。本期债券发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

三、根据《公司债发行与交易管理办法》等相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

四、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人本期债券评级为 AAA，发行人主体评级为 AAA。公司最近一期末净资产为 2,064,853.14 万元（截至 2019 年 9 月 30 日经审计的合并报表中所有者权益合计数），合并口径资产负债率为 50.26%，母公司口径资产负债率为 33.17%；公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 153,379.39 万元（2016 年度、2017 年度和 2018 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。2019 年 10 月 22 日，经中国证监会证监许可〔2019〕1936 号文核准，公司获准面向合格投资者公开发行不超过人民币 30 亿元的公司债券。本期债券的发行及上市安排见发行公告。

五、发行人主体信用等级 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合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。

六、发行人 2016 年公开发行公司债券，中诚信证券评估有限公司给予主体首次评级为 AA+。2018 年 6 月 13 日，中诚信证评出具了《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）》，其中对中粮置业的主体评级主体信用等级由 AA+上调为 AAA，评级展望为“稳定”。中诚信证评本次评级调整主要考虑自 2017 年起，中粮置业持续得到股东较大力度的支持，同时凭借所持大悦城购物中心显著的区位优势，其出租率处于较高水平，租金收入稳步上升。此外，发行人的销售待售物业业务和酒店业务等业务板块为公司投资物业出租业务提供了相应的辅助和有益的资金流动性补充。近年来，发行人财务结构保持稳健，经营获现能力对债务本息的保障力度持续增强。

2020 年 3 月 11 日，中诚信国际出具了《中粮置业投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”，本期债券的信用等级为 AAA。考虑到信用评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。

根据相关主管部门的监管要求和中诚信国际的业务操作规范，在本次评级结果有效期内，中诚信国际将对其进行跟踪评级。定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具。定期跟踪评级报告是中诚信国际在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。如中诚信国际未能按时披露上一年度跟踪评级报告，中诚信国际将根据相关主管部门监管的要求和中诚信国际的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

在发生可能影响发行人信用评级的重大事项时，中诚信国际将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知中诚信国际相应事项。中诚信国际的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披

露对象进行披露。中诚信国际将在监管部门指定媒体及中诚信国际的网站上公布持续跟踪评级结果。

在中诚信国际开展跟踪评级调查时，发行人将积极予以配合提供相应调查所需资料、信息及相关情况的说明。

七、本期债券为无担保债券，请投资者注意投资风险。尽管在本期债券发行时，发行人已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

八、遵照《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

九、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了中信建投证券担任本期公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十、发行人在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就

相关认购情况进行披露。

十一、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 334,931.47 万元、612,985.60 万元、431,823.28 万元和 189,613.80 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 123,071.89 万元、197,716.12 万元、139,350.15 万元和 61,957.47 万元；发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 152,790.44 万元、206,925.00 万元、85,445.60 万元和 83,686.52 万元。发行人所从事的租赁和商务服务业属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若发行人未来商业物业租金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

十二、截至 2019 年 9 月末，公司全部债务期末余额合计达 1,247,642.94 万元，其中短期借款余额 20,000.00 万元，其他应付款中的有息债务余额 100,000.00 万元，一年内到期的非流动负债余额 75,444.41 万元，长期借款余额 734,909.09 万元，应付债券余额 317,289.44 万元。近年来公司为满足经营发展需要，债务规模逐渐增长，未来若行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的债务将使公司面临一定的资金压力。

十三、截至 2019 年 9 月末，公司抵质押受限资产额度合计为 337.66 亿元，占 2019 年 9 月末公司总资产的 81.33%，发行人受限资产主要为抵押的土地、房产等资产。具体被抵押资产明细情况已在募集说明书受限资产章节列明。发行人受限资产规模较大，如果该部分资产因融资问题产生纠纷，将对发行人的正常经营造成不利影响；若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵押资产的求偿权劣后于发行人的抵押债权。

十四、发行人及其合并范围子公司均位于北京、上海、天津三地，旗下商业物业项目所在地均存在较为活跃的交易市场，为更加真实、准确地反映投资性房地产的实际运营及资产状况，发行人参照其他可比同行业公司的会计政策，于 2015 年度对公司投资性房地产会计政策进行变更，变更后，发行人投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

十五、发行人以商业物业出租为核心主营业务，自持物业的规模和比重较大。而发行人的自持物业是作为投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的，其公允价值的波动将会影响发行人非经常性损益并进而影响发行人的盈利水平。近三年，发行人投资性房地产公允价值变动产生的收益分别为 59,546.01 万元、76,298.50 万元和 56,973.01 万元，占利润总额的比例分别为 33.65%、27.42%和 28.14%，占比较大且整体呈波动状态。若未来宏观经济形势乃至商业物业出租运营市场环境出现波动，以公允价值计量的发行人自持物业价格也将随之波动，发行人的盈利能力将因此受到一定影响。

十六、根据国资委、中粮集团的指示精神及《大悦城控股集团股份有限公司资金管理暂行办法》要求，大悦城地产有限公司及其体系内公司实行银行账户与资金集中管理，旨在加强资金监管，防范资金风险，规范业务操作，合理配置资金，提高资金使用效率。为满足大悦城地产资金管理的需要，发行人及其下属子公司于 2016 年正式加入大悦城地产资金池，进行资金归集管理。截至 2018 年末，发行人非经营性往来占款主要是由于上述大悦城地产资金集中管理所致的对资金归集公司大悦城商业管理（北京）有限公司、大悦城商业管理（天津）有限公司的应收款项，总金额为 415,836.68 万元，规模相对较大。发行人上述资金管理操作为中央国有企业正常的财务管理行为，决策机制明确，定价机制合理，且发行人可根据资金需求要求回款，预计对发行人及其下属子公司正常运营不会产生重大不利影响。但倘若发行人归集于资金池的资金不能按计划回款，将可能对发行人的正常经营和偿债能力产生一定不利影响。

十七、截至募集说明书摘要签署日，发行人前次发行的公司债券为 19 中粮 01 和 19 中粮 02，合计发行规模为 23.60 亿元，公司已将该部分募集资金用于偿还公司债券。公司严格按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了上述各期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。公司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严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，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，并与上述各期债券的受托管理人、募集资金监管银行签订了《账户及资金三方监管协议》，确保上述各期债券募集资金严格按照募集说明书披露的用途使用。截至募集说明书摘要签署日，

19 中粮 01 和 19 中粮 02 全部募集资金的使用,与中国证监会(证监许可〔2018〕1067 号文)核准的用途、募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

十八、本期债券存续期间,发行人将披露定期报告,包括年度报告、半年度报告。发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内,分别向深圳证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度半年度报告。

十九、本期债券申请时间为 2019 年,发行时间为 2020 年,故本期债券名称变更为“中粮置业投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)”,针对本期债券出具的其他相应申请文件效力不变。

二十、募集说明书及摘要财务数据报告期为 2016 年至 2019 年 9 月,所披露的发行人最近一期财务报表未超过有效期。2019 年前三季度发行人归母净利润同比下滑较大,主要是由于发行人上海大悦城·天悦壹号项目进入尾盘销售阶段,销售待售物业板块收入下降所致。

目录

第一节 发行概况	11
一、本次公司债券的核准情况及核准规模.....	11
二、本期债券的主要条款.....	11
三、本期债券发行及上市安排.....	14
四、本期债券发行有关机构.....	14
第二节 发行人的资信状况	19
一、本期债券信用评级情况.....	19
二、公司债券信用评级报告主要事项.....	19
三、公司资信情况.....	21
第三节 发行人基本情况	25
一、发行人基本情况.....	25
二、发行人设立及实际控制人变更情况.....	26
三、公司组织结构及权益投资情况.....	27
四、公司控股股东和实际控制人基本情况.....	38
五、董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	42
六、公司主要业务及主要产品的用途.....	45
七、发行人所在行业状况.....	60
八、发行人违法违规情况.....	66
九、关联方关系及交易情况.....	67
十、发行人报告期内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规 占用或担保的情况.....	71
十一、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排.....	72
第四节 财务会计信息	73
一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表.....	74
二、合并报表的范围变化.....	85
三、发行人主要财务指标.....	85
第五节 募集资金运用	87

一、本期债券募集资金规模.....	87
二、本期债券募集资金运用计划.....	87
三、本期债券募集资金的现金管理.....	88
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	88
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	88
六、前次公司债券募集资金使用情况.....	89
第六节 备查文件	90

第一节 发行概况

一、本次公司债券的核准情况及核准规模

（一）2019 年 9 月 2 日，发行人董事会会议在北京召开，会议表决和通过《面向合格投资者公开发行公司债券方案的议案》。

（二）发行人于 2019 年 9 月 2 日获得佑城有限公司关于同意中粮置业投资有限公司发行公司债券的决定。

（三）2019 年 10 月 22 日，经中国证监会（证监许可〔2019〕1936 号文）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

二、本期债券的主要条款

（一）**发行主体：**中粮置业投资有限公司。

（二）**债券名称：**中粮置业投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。品种一简称“20 中粮 01”，债券代码“149072”；品种二简称“20 中粮 02”，债券代码“149073”。

（三）**发行规模：**本次债券的发行总规模不超过 30 亿元，采用分期发行方式，本期债券为首期发行，发行规模为不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

（四）**债券票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

（五）**债券期限：**本次债券发行期限不超过 10 年（含 10 年）。本期债券分为两个品种，品种一为 3 年期固定利率债券；品种二为 5 年期固定利率债券。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

（六）**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证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有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。

（七）**债券利率及确定方式：**本期债券为固定利率，票面利率将由发行人和主承销商根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。债券票面利率采取

单利按年计息，不计复利。

（八）还本付息的期限和方式：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利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

（九）起息日：本期债券的起息日为 2020 年 3 月 27 日。

（十）发行首日：本期债券的发行首日为 2020 年 3 月 26 日。

（十一）付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构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证券登记机构的相关规定办理。

（十二）付息日：2021 年至 2023 年每年的 3 月 27 日为本期债券品种一上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）；2021 年至 2025 年每年的 3 月 27 日为本期债券品种二上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

（十三）兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2023 年 3 月 27 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）；本期债券品种二的兑付日为 2025 年 3 月 27 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

（十四）利息登记日：本期公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

（十五）到期日：本期债券品种一的到期日为 2023 年 3 月 27 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；本期债券品种二的到期日为 2025 年 3 月 27 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

（十六）计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2020 年 3 月 27 日至 2023 年 3 月 26 日；本期债券品种二的计息期限为 2020 年 3 月 27 日至 2025 年 3 月

26 日。

（十七）兑付登记日：2023 年 3 月 27 日之前的第 1 个交易日为本期债券品种一本金及最后一期利息的兑付登记日；2025 年 3 月 27 日之前的第 1 个交易日为本期债券品种二本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

（十八）增信措施：本期债券为无担保债券。

（十九）信用级别及资信评级机构：根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《中粮置业投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

（二十）主承销商：本公司聘请中信建投证券作为本期债券的主承销商。

（二十一）债券受托管理人：本公司聘请中信建投证券作为本期债券的受托管理人。

（二十二）发行对象：持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

（二十三）发行方式：本期债券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根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

（二十四）向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

（二十五）配售规则：主承销商根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

（二十六）承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

（二十七）募集资金专项账户及偿债保障金专户：发行人开设募集资金专项账户和偿债保障金专户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（二十八）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充公司流动资金及偿还公司债务。

（二十九）拟上市地：深圳证券交易所。

（三十）质押式回购安排：本期债券主体评级 AAA，本期债券信用等级 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债券登记机构的相关规定执行。

（三十一）上市安排：本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

（三十二）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自行承担。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2020 年 3 月 24 日。

发行首日：2020 年 3 月 26 日。

网下发行期限：2020 年 3 月 26 日至 2020 年 3 月 27 日。

（二）本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行有关机构

（一）发行人：中粮置业投资有限公司

住所：北京市朝阳区朝阳门南大街8号中粮福临门大厦12层

法定代表人：曹荣根

联系人：刘佳

联系地址：北京市朝阳区朝阳门南大街8号中粮福临门大厦12层

电话号码：010-85005825

传真号码：010-85615322

邮政编码：100020

（二）主承销商：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

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、胡涵镜仟、许天一、郜爱龙、李雨龙

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-65608367

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（三）分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦
16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

联系人：周金龙

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融
大厦 16/22/23 楼

联系电话：021-20639659

传真：021-20639423

（四）律师事务所：北京市通商律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲 12 号新华保险大厦 6 层

负责人：吴刚

联系人：万源

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 12 号新华保险大厦 6 层

联系电话：010-65693399

传真：010-65693838

邮政编码：100022

（五）会计师事务所

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

执行事务合伙人：叶韶勋

联系人：张昆

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

联系电话：010-65542288

传真号码：010-65547190

邮编：100027

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

执行事务合伙人：邱靖之

联系人：解小雨、杨宏浩

联系地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

联系电话：010-88827500

传真号码：010-88018737

邮编：100048

（六）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：龚天璇、曹闰

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO 6
号楼

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

（七）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

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、胡涵镜仟、许天一、郜爱龙、李雨龙

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座二层

联系电话：010-65608367

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（八）募集资金专项账户及偿债保障金专户开户银行：中国工商银行股份有限公司北京朝阳支行

营业场所：北京市朝阳区朝外大街 1 号

负责人：王耀红

联系人：孟楠

联系地址：北京市朝阳区朝外大街 1 号

联系电话：010-65992590

邮政编码：100020

账户名称：中粮置业投资有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京朝阳门支行

收款账户：0200216919000011625

（九）申请上市证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

总经理：王建军

联系地址：深圳市福田区深南大道 2012 号

电话：0755-88668888

传真：0755-88666149

邮政编码：518000

（十）债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场
25 楼

总经理：周宁

联系地址：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广
场 25 楼

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码：518038

第二节 发行人的资信状况

一、本期债券信用评级情况

经中诚信国际综合评定，本期债券信用等级为 AAA，本公司主体信用等级为 AAA。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

根据中诚信国际对于信用等级的符号及定义的阐释，公司主体长期信用等级和债券信用评级等级各划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级和 CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。

中诚信国际评定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本级别的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

中诚信国际评定本期债券信用等级为 AAA，本级别的涵义为本期债券信用质量极高，信用风险极低。

（二）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

1、正面

（1）雄厚的股东背景及较强的支持力度。公司实际控制人中粮集团是国务院国资委监管的大型中央企业之一，资本实力和经营实力极强。公司作为其旗下商业地产板块大悦城地产在境内的主要运营平台，主要持有位于一、二线城市核心区位的成熟投资物业，并在资金安排上可得到股东强有力的支持。

（2）显著的区域市场地位和品牌优势。公司投资物业集中于北京、上海及天津的核心区域，多年来积累了丰富的运营经验。凭借着准确的客户定位、差异化的品牌营销策略，积极运用互联网运营思维，“大悦城”品牌购物中心在全国取得了很高的品牌认可度，为其经营业绩的稳步提升创造了良好条件。

（3）投资物业经营业绩良好，为公司贡献可观的租金收入。凭借物业良好的区位布局，及卓越的商业地产招商、运营能力，公司物业经营指标处于行业高水平。2018 年公司投资物业租金及相关收入合计为 21.54 亿元，为公司提供可观

的收入。

2、关注

（1）新冠肺炎疫情影响。2020 年新冠肺炎疫情蔓延期间，各大大悦城购物中心客流量下降，公司向商户酌情减免租金，预计将对当年租金收入和盈利产生一定不利影响。

（2）受限资产规模大。2019 年 9 月末，公司受限资产达 337.66 亿元，占当期总资产的 81.33%。

（三）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期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。

在本次评级结果有效期内，中诚信国际将对其进行跟踪评级。定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具。定期跟踪评级报告是中诚信国际在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。如中诚信国际未能按时披露上一年度跟踪评级报告，中诚信国际将根据相关主管部门监管的要求和中诚信国际的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

在发生可能影响发行人信用评级的重大事项时，中诚信国际将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知中诚信国际相应事项。中诚信国际的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。中诚信国际将在监管部门指定媒体及中诚信国际的网站上公布持续跟踪评级结果。

在中诚信国际开展跟踪评级调查时，发行人将积极予以配合提供相应调查所需资料、信息及相关情况的说明。

（四）发行人历史评级情况

表：发行人最近三年及一期主体信用等级及评级展望

年度	评级公司	主体信用等级	评级展望
2016	中诚信证券评估有限公司	AA+	稳定
2017	中诚信证券评估有限公司	AA+	稳定
2018	中诚信证券评估有限公司	AAA	稳定
2019	中诚信证券评估有限公司	AAA	稳定

发行人 2016 年公开发行公司债券，中诚信证券评估有限公司给予主体首次评级为 AA+。2018 年 6 月 13 日，中诚信证评出具了《中粮置业投资有限公司公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告（2018）》，其中对中粮置业的主体评级主体信用等级由 AA+ 上调为 AAA，评级展望为“稳定”。2020 年 3 月 11 日，中诚信国际出具了《中粮置业投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”，本期债券的信用等级为 AAA。

中诚信证评上调发行人主体信用等级主要考虑自 2017 年起，中粮置业持续得到股东较大力度的支持，同时凭借所持大悦城购物中心显著的区位优势，其出租率处于较高水平，租金收入稳步上升。此外，发行人所运作的销售型物业项目亦具有较强的区位优势及很高的产品品质，其销售及结算收入为发行人现金流及盈利规模提供了有益的补充。近年来，发行人财务结构保持稳健，经营获现能力对债务本息的保障力度持续增强。基于以上因素考虑，经中诚信证评信用评级委员会审定，给予中粮置业主体信用等级为 AAA。

三、公司资信情况

（一）获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信状况良好，与国内主要金融机构建立了良好的合作关系。发行人的主要授信银行包括中国工商银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司等。截至 2019 年 9 月末，发行人共获得主要合作银行的授信额度 166.00 亿元，其中未使用授信额度约为 67.44 亿元，未使用额度占授信额度 40.63%。发行人具备较强的融资能力，为本期债券的本息偿付提供了保障。

公司严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公司近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

（二）近三年及一期内与主要客户业务往来情况

公司与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，近三年及一期未发生过严重违约现象。

（三）近三年及一期债券的发行、偿还及募集资金使用情况

截至募集说明书摘要签署日，发行人已发行的公司债券分别为 16 中粮 01、19 中粮 01 和 19 中粮 02，债券余额分别为 7.32 亿元、16.60 亿元和 7.00 亿元。

公司严格按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了上述各期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。公司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严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，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，并与该期债券的受托管理人、募集资金监管银行签订了《账户及资金三方监管协议》，确保该期债券募集资金严格按照募集说明书披露的用途使用。

截至 2019 年 9 月末，上述债券募集资金已全部使用。16 中粮 01 全部募集资金的使用，与中国证监会（证监许可〔2015〕2859 号文）核准的用途、募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致；19 中粮 01 和 19 中粮 02 全部募集资金的使用，与中国证监会（证监许可〔2018〕1067 号文）核准的用途、募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券全部发行完毕后，发行人的累计公开发行公司债券余额为 45.92 亿元，占公司截至 2019 年 9 月末合并口径所有者权益（扣除永续债务）的比例为 23.82%。

（五）影响债务偿还的主要财务指标

发行人近三年及一期主要财务指标如下表：

表：发行人近三年及一期主要财务指标

项目	2019 年 9 月末 /2019 年 1-9 月	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度	2016 年末 /2016 年度
总资产（亿元）	415.16	411.12	405.38	387.28
总负债（亿元）	208.67	199.65	204.91	200.87
全部债务（亿元）	124.76	116.63	111.41	105.70
所有者权益（亿元）	206.49	211.47	200.47	186.41
营业总收入（亿元）	18.96	43.18	61.30	33.49
利润总额（亿元）	11.34	20.25	27.82	17.70
净利润（亿元）	8.14	14.94	20.62	13.22
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	8.08	10.77	15.20	8.41
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	6.20	13.94	19.77	12.31
经营活动产生现金流量净额（亿元）	8.37	8.54	20.69	15.28
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-2.16	-5.24	-0.33	-16.86
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-8.62	-12.14	-10.13	-6.14
流动比率	1.67	1.49	1.47	1.22
速动比率	0.81	0.75	0.69	0.30
资产负债率（%）	50.26	48.56	50.55	51.87
债务资本比率（%）	40.69	35.55	35.72	36.19
营业毛利率（%）	90.99	63.59	53.90	67.30
平均总资产回报率（年化）（%）	3.66	4.96	7.02	4.71
加权平均净资产收益率（年化）（%）	5.20	7.25	10.66	7.10
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（年化）（%）	5.16	5.23	7.83	4.52
EBITDA（亿元）	15.08	23.66	32.97	20.69
EBITDA全部债务比	0.12	0.20	0.30	0.20
EBITDA利息倍数	3.77	4.99	5.93	4.31
应收账款周转率（年化）	22.15	43.18	63.74	35.81
存货周转率（年化）	0.04	0.27	0.38	0.13

注：上述指标均依据合并报表口径计算且 2019 年 9 月末/2019 年 1-9 月数据已年化处理，

各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；

长期债务=长期借款+应付债券；

短期债务=短期借款+其他应付款中有息部分+一年内到期的非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

平均总资产回报率=利润总额/资产总额平均值

加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P 对应于归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

应收账款周转率=营业收入/应收账款；

存货周转率=营业成本/存货平均余额。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

中文名称：中粮置业投资有限公司

英文名称：COFCO Commercial Property Investment Co.,Ltd

注册资本：人民币500,000万元

实缴资本：人民币500,000万元

法定代表人：曹荣根

注册时间：2007年02月15日

住所：北京市朝阳区朝阳门南大街8号中粮福临门大厦12层

办公地址：北京市朝阳区朝阳门南大街8号中粮福临门大厦12层

邮政编码：100020

信息披露负责人：刘佳

电话号码：010-85005825

传真号码：010-85615322

互联网网址：www.cofco.com

电子信箱：liu.jia@cofco.com

所属行业：租赁和商务服务业

组织机构代码：71093459-6

统一社会信用代码：91110000710934596K

经营范围：（一）在国家允许外商投资的领域依法进行投资、从事资产管理、管理咨询；（二）国际经济、科技信息咨询服务及技术交流业务；（三）受其所投资企业的书面委托（经董事会一致通过），向其所投资企业提供下列服务：1、协助或代理所投资的企业集中采购所需机器设备、办公设备和各种材料及协助或代理其所投资的企业在国内外负责销售其物业，并提供售后服务；2、在外汇管理部门的同意和监督下，在其所投资企业之间平衡外汇；3、为其所投资企业提供产品经营、销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训、企业内部人事管理等服务；4、协助其所投资企业寻求贷款及提供担保。（四）承接其母公司和关联公司的服务外包业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

截至2018年12月31日，发行人资产总计411.12亿元，负债总计199.65亿元，所有者权益211.47亿元，2018年度实现营业收入43.18亿元，利润总额20.25亿元，净利润14.94亿元，归属母公司所有者的净利润13.94亿元。

截至2019年9月30日，发行人资产总计415.16亿元，负债总计208.67亿元，所有者权益206.49亿元，2019年1-9月实现营业收入18.96亿元，利润总额11.34亿元，净利润8.14亿元，归属母公司所有者的净利润6.20亿元。

二、发行人设立及实际控制人变更情况

（一） 历史沿革

中粮置业投资有限公司于2007年2月15日经国家工商行政管理总局批准成立，企业法人营业执照注册号为100000000040750，统一社会信用代码为91110000710934596K。公司由中粮集团有限公司全资持股，原注册资本人民币1,000.00万元，于2007年2月一次缴足，业经中和正信会计师事务所有限公司验资，并出具中和正信验字[2007]第1-003号验资报告。

2009年12月15日，根据中粮集团有限公司中粮董字[2009]53号文件，中粮集团有限公司（以下简称“中粮集团”）对公司增资78,170.559896万元，业经北京希瑞杰会计师事务所有限责任公司验资，并出具京希验字[2009]第073号验资报告，增资后公司注册资本为79,170.559896万元。

2012年11月16日，公司董事会决定，同意增加公司注册资本，公司增加注册资本210,829.440104万元，增资方式为现金增资，增加后注册资本290,000.00万元。同时修订公司章程，并办理相关审批及变更登记工作。此次增资业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）验资，并出具天职京QJ[2012]T315号的验资报告。

2012年11月22日，公司董事会决定，同意增加公司注册资本，公司增加注册资本210,000.00万元，增资方式为现金增资，增加后注册资本500,000.00万元。同时修订公司章程，并办理相关审批及变更登记工作。此次增资业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）验资，并出具天职京QJ[2012]T328号验资报告。

2012年12月28日，公司董事会决定，同意中粮集团将持有公司的100%股权注入中粮集团间接持有100%股权的全资子公司中粮（BVI）有限公司（COFCO (BVI) Limited），而后再通过妙稻有限公司（Magic Grain Limited）、立运有限公司（Fortune Set Limited）注资到香港佑城有限公司（Imperial City Limited）。完

成本次股权注资后，佑城有限公司直接持有发行人100%的股权，同时发行人公司类型变更为有限责任公司（台港澳法人独资）。2013年4月23日，国务院国有资产监督管理委员会作出《关于中粮集团将所持中粮置业投资有限公司等2家公司国有股权向境外注资有关问题的批复》（国资产权[2013]177号），同意本次股权注资。2013年7月31日，商务部发布《关于同意中粮集团有限公司将所持中粮置业投资有限公司股权向境外注资的批复》（商资批[2013]745号），同意本次股权注资。2013年8月19日，公司正式获得商务部颁发的《外商投资批准证书》（商外资资审A字[2013]0009号）。

（二） 经营范围重大变更

2013年11月1日，经国家工商行政管理总局核准，发行人经营范围变更为：

（一）在国家允许外商投资的领域依法进行投资、从事资产管理、管理咨询；（二）国际经济、科技信息咨询服务及技术交流业务；（三）受其所投资企业的书面委托（经董事会一致通过），向其所投资企业提供下列服务：1、协助或代理所投资的企业集中采购所需机器设备、办公设备和各种材料及协助或代理其所投资的企业在国内外负责销售其物业，并提供售后服务；2、在外汇管理部门的同意和监督下，在其所投资企业之间平衡外汇；3、为其所投资企业提供产品经营、销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训、企业内部人事管理等服务；4、协助其所投资企业寻求贷款及提供担保。（四）承接其母公司和关联公司的服务外包业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

（三） 发行人重大资产重组情况

发行人最近三年及一期未发生重大资产重组情况。

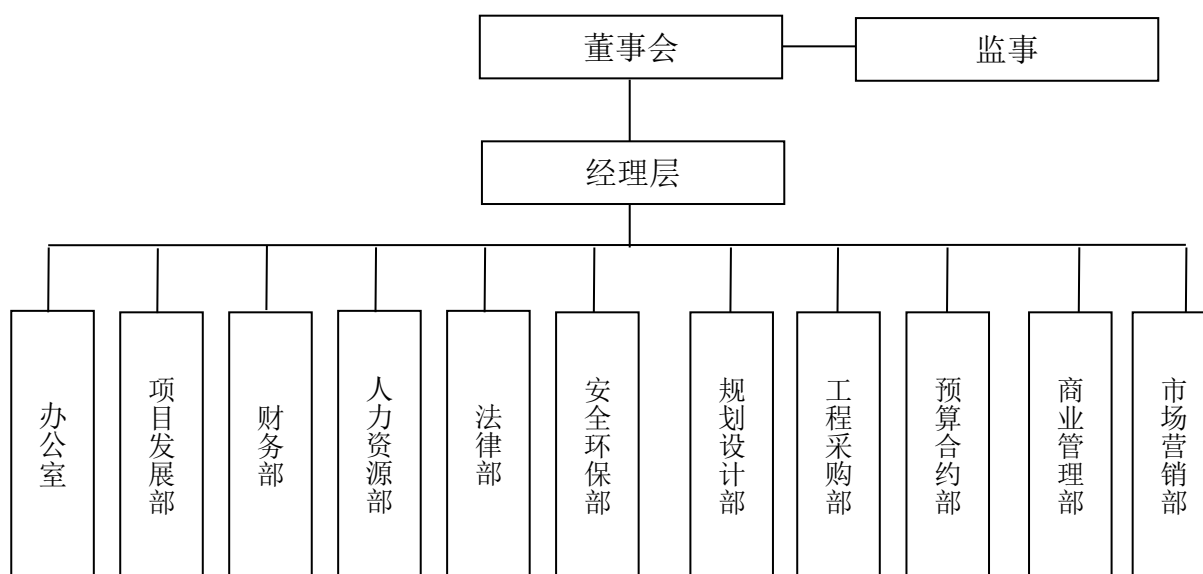
三、公司组织结构及权益投资情况

（一） 发行人组织结构

发行人一直以来致力于按照现代企业制度要求完善公司治理，切实提高整体运营和风险管控能力。公司设有董事会、公司不设监事会，设监事1名。董事会下设经理层，经理层下设办公室、项目发展部、财务部、人力资源部、法律部、安全环保部等六个支持保障类部门，规划设计部、工程采购部、预算合约部等三个开发管理类部门，以及商业管理部、营销管理部等两个运营管理类部门。

截至 2019 年 9 月末，公司组织结构如下图所示：

图：发行人公司组织结构示意图



（二） 主要部门职能

各机构主要职能简介如下：

表：发行人主要部门职能

序号	部门名称	主要职能
1	办公室	总经理文秘管理、会务管理、公文及印章管理、档案及证照管理、总务后勤；前台服务、行政管理；品牌管理、外联管理、危机管理、新闻与信息管理等；信息管理体系使用与维护、硬件及网络系统的建设维护；企业文化管理、党务工作管理、工会建设；计划管理、运营管理、流程与信息管理等。
2	项目发展部	市场研究、战略管理；项目拓展、项目论证；项目前期开发中的项目获取及拆迁管理、项目前期管理、报批报建、政府资源管理等。
3	商业管理部	商业综合类职能；项目定位支持、招商管理、商业团队建设、商业资源管理；持有型商业营销推广、品牌执行、媒体管理；持有型商户经营管理、运营管理；持有型商业消费者关系管理；商业系统运维管理等。
4	市场营销部	市场调查研究、产品定位策划、营销策划；销售案场筹备、销售过程管理、销售后期管理、销售信息管理等。

序号	部门名称	主要职能
5	财务部	制定五年战略财务规划、预算管理、投资分析与评价、财务运营分析、业绩考核；会计核算管理与税务管理、项目销售\租金收入监控；融资管理；审计管理。
6	人力资源部	公司组织结构管理、人力资源规划、招聘管理、职业发展与培训管理、绩效管理、薪酬福利管理、员工关系管理。
7	法律部	负责公司法律风险管理体系的建立和维护，法律制度流程建设和管理；法律审核；法律风险评估；合同审查；法律纠纷处理。
8	安全环保部	公司制度与规范标准建设执行；安全生产监管；节能减排监管；食品安全统筹管理。
9	规划设计部	项目可研配合、设计供方管理、项目设计管理、设计变更管理；项目设计配合工作、设计知识管理。
10	工程采购部	项目工程管理、工程检查与评估、工程技术和知识管理、项目招标采购管理、供方管理、区域采购协同。
11	预算合约部	目标成本管理、动态成本管理、成本审核、项目成本后评价、成本数据管理；招标采购配合、工程合同管理。

（三） 发行人公司治理情况

发行人按照《公司法》制定公司章程，不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，严格规定了法人治理结构每个层级的权限、义务和运作流程，保证公司的法人治理结构健全并有效运行。

1、 股东

公司不设股东会，股东独立行使全部表决权。股东享有如下职权：

- （1） 决定公司的经营方针和投资计划；
- （2） 委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3） 审议批准董事会的报告；
- （4） 审议批准监事的报告；
- （5） 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6） 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7） 对公司增加或者减少注册资本做出决定；
- （8） 对发行公司债券做出决定；
- （9） 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

(10) 修改公司章程；

(11) 其他职权。

2、董事会

公司设董事会。董事会由 3 名董事组成，全部由股东委派，设董事长一名，由股东委派产生。董事每届任期三年，可以连任。

董事会对股东负责，其职权主要如下：

(1) 向股东报告工作；

(2) 执行股东决议，制定实施细则；

(3) 制订公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务方案、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本及发行公司债券的方案；

(7) 制订公司修改公司章程、分立、合并、解散、清算或变更公司形式等方案；

(8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事宜，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度；

(11) 批准公司规章制度规定的或股东批准的金额以内的各项融资、股权或债务资本筹资、对外担保事项；

(12) 批准公司规章制度或股东批准的金额以内的各项重大投资事项；

(13) 批准单笔或累计金额超过公司规章制度规定的或股东批准的金额的各项重大开支事项；

(14) 聘任或解聘审计师或变更审计标准；

(15) 批准出售金额超过公司规章制度规定的或股东批准的金额的各项重大资产；

(16) 批准公司薪酬管理及雇员股票持有计划；

(17) 批准公司发起或解决金额超过公司规章制度规定的或股东批准的金额的各项法律诉讼。

（18）法律、法规或本章程规定或公司的股东授予的其他职权。

3、监事

公司设监事一人，由股东委派，任期三年，任期届满，可连选连任。

监事行使下列职权：

- （1）检查公司财务；
- （2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正；
- （4）提议股东临时对公司事项作出书面决定；
- （5）向股东提出建议；
- （6）依照《中华人民共和国公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

监事可以列席董事会会议。

4、总经理及经营管理机构

公司设总经理一人、财务负责人一人，由董事会决定聘任或者解聘。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制订公司的具体规章；
- （6）提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- （7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- （8）董事会授予的其他职权；

总经理应列席董事会会议。

（四） 发行人内部控制制度

根据有关法规和业务实际情况，发行人制定了相应的内部控制制度，为促进

各项基础管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础，并在经营实践中取得了良好效果。

为提高发行人的内部控制与经营管理水平，建立现代公司制度，保障公司发展规划和经营战略目标的实现，发行人根据有关法律、行政法规等，制定了相关内部控制制度，制度主要涵盖财务管理、会计制度、预算管理、担保、关联方交易制度、重大投融资决策、下属子公司管理制度等方面。

1、财务管理

依据董事会制定的财务战略，合理筹集资金，有效营运资产，加强资产管理和风险控制，发行人制订了《会计基础规范》、《货币资金管理制度》、《减值准备管理办法》、《无形资产管理规定》、《关联交易核算管理办法》、《固定资产管理制度》、《财务报表编制及报送管理办法》和《税务管理手册》等，建立了系统的财务管理机制，主要包括：（1）建立财务决策机制：明确决策规则、程权限和责任等；（2）建立财务决策回避机制：对股东、董事会成员、高级管理人员与公司利益有冲突的财务决策实行回避制度；（3）建立财务风险管理制度：明确投资者、经营者及其他相关人员的管理权限和责任，按照风险与收益均衡、不相容职务分离等原则，控制财务风险；（4）建立财务预算管理制度事项，明确运算管理的程序、执行时间、权责归属等细节问题；（5）组织机构管理机制：明确财务管理权职机构及其管理职权和内容；（6）资金筹集制度：明确了对资金筹集的方式、原则、程序和细则；（7）资产营运：建立资金管理制度，明确资金调度的条件、权限和程序，统一筹集、使用和管理资金。内容包括对建立销售合同、存货管理管理以及固定资产购建、使用、处置制度；（8）对外担保制度：明确了对对外担保活动应遵守的审批程序和实施职能部门；（9）损益管理制度：说明了收入管理的内容，成本控制的制度原则以及收益分配的实施内容和条件；（10）清算重组：明确了重组清算活动的实施原则和程序；（11）财务监督：公司设立审计委员会和监事，对公司的审计、定期报告以合作事务所、机构的更换等进行职权监督和管理。（12）关联交易：明确了对关联交易的管理制度。

2、会计核算

公司根据《企业会计准则》的规定，制定《会计基础工作规范》和《会计核算制度（试行）》，对公司本身发生的交易或者事项进行会计确认、计量和报告。

主要包括：（1）会计核算：明确会计要素的确立原则，对会计科目的分类以及公司执行的会计核算方法及会计核算工作程序；（2）组织与人员：明确了会计机构和会计人员的职责和权限；（3）会计凭证、会计档案管理：分别明确了原始凭证、记账凭证和会计凭证的内容与格式要求，会计档案的保存期限与借用程序；（4）财产物资管理制度：明确了货币资金的管理、发票、收据的管理及应收款项的管理；（5）租赁和商务服务业企业成本核算方法；（6）财务报告及财务评价：明确了财务报告披露的时间及内容。

3、预算管理

公司制定《全面预算管理办法》，定义全面预算为围绕企业发展战略，以经营计划为基础，以年度工作任务为目标，在科学预测和决策的基础上，对企业预算年度内各种资源和经营行为所做的预期安排，主要包括经营预算、资本支出预算和财务预算。管理办法中规定经营预算和资本支出预算由相关业务部门主导编制，用以配合行动计划；财务预算是在经营预算和资本支出预算的基础上，由财务部门相应制定现金预算以配置资源。预算管理办法中还规定了全面预算编制的主要依据、编制流程，以及全面预算的执行、控制、分析与评价。

4、投资与融资管理

公司制定了《投资管理指引》和《投资管理办法》，主要包括：（1）纳入投资管理的项目类型；（2）投资管理评审制度（3）投资相关机构职责划分；（4）投资审批权限与额度；（5）投资项目跟踪管理；（6）投资项目后评价管理；（7）具体项目投资审批流程；（8）其他事项。

公司制定《资金管理暂行办法》规范融资业务，加强资金监管，防范融资风险，合理配置资源，提高资金使用效率。公司在融资决策方面规定：各项目公司与银行签订授信协议，或续签授信协议前，须报公司财务部审批，并按规范说明贷款申请信息；进行其他债务类融资前，应先比较当地银行贷款，当银行贷款额度不能保证、贷款条件较为严格或资金用途受到限制时，可考虑选择其他债务类融资，其他债务类融资申请需财务部审核，由总经理、财务负责人批准后方可办理。

5、担保制度

公司制定《资金管理暂行办法》，明确规定了公司对外担保制度管理、审批权限和审查程序、信息披露、监督调查等。为有效控制或有负债风险，公司规定

各子公司无权独立对外提供担保、办理资产抵押或股权质押等；因特殊原因，确需由各子公司或母公司本级提供担保的，应由各子公司报财务部和法律部审核，经总经理批准后办理。

6、关联交易制度

公司制定《关联交易核算管理办法》和《关联交易申报管理办法》等制度以规范公司关联交易行为，提高规范运作水平。公司规定法律部负责关联交易的整体管理，财务部负责统计并汇报关联交易数据。公司对关联交易制度作出了详细规定，主要内容包括：（1）明确了关联人的范畴及关联关系的定义；（2）对关联交易定义；（3）明确关联交易决策程序；（4）明确关联交易披露内容（5）说明日常关联交易管理原则。公司根据商业物业租赁业务特点，将投资项目分为持有型和销售型，并分别设置投资项目必须满足的具体定量指标。

7、子公司管理

发行人规定各下属子公司应根据发行人的基本制度建立公司的管理制度，子公司规章制度与公司一致。发行人针对下属子公司的人员进行监督和管理，确保下属子公司规范、高效、有序的运作和健康的发展，提高公司整体资产运营质量，控制公司整体风险，维护公司整体形象。

（五） 发行人对其他企业的重要权益投资情况

1、全资及控股子公司

截至 2019 年 9 月末，发行人纳入合并范围的下属子公司共 6 家，具体情况如下：

表：截至 2019 年 9 月末发行人子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	区域	注册资本	持股比例	表决权比例	取得方式
1	上海新兰房地产开发有限公司	上海	420,000.00	100.00	100.00	非同一控制下的企业合并
2	大悦城（天津）有限公司	天津	187,000.00	73.26	73.26	同一控制下的企业合并
3	西单大悦城有限公司	北京	102,500.00	100.00	100.00	非同一控制下的企业合并
4	北京弘泰基业房地产有限公司	北京	105,500.00	90.00	90.00	非同一控制下的企业合并

序号	企业名称	区域	注册资本	持股比例	表决权比例	取得方式
5	大悦城（上海）有限责任公司	上海	52,000.00	100.00	100.00	投资设立
6	北京昆庭资产管理 有限公司	北京	107,431.86	100.00	100.00	投资设立

对公司有较大影响的子公司情况如下：

（1）上海新兰房地产开发有限公司

上海新兰房地产开发有限公司成立于 2002 年 7 月 31 日，统一社会信用代码为 91310108741631264E，注册资本 420,000 万元，法定代表人：危建平，经营范围：房地产开发经营；物业管理；建筑设计；停车场管理；在电子科技专业领域内从事技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；票务代理；展览展示服务；会务服务，市场营销策划；企业形象策划；企业管理咨询；餐饮企业管理；食品流通（取得许可证件后方可从事经营活动）；设计、制作、代理、发布各类广告；为文化艺术交流活动提供筹备、策划服务；婚庆礼仪服务；图文设计制作；金属材料、建筑材料、日用百货、服装、服饰、鞋帽、化妆品、工艺礼品、玩具、文具、家具、家用电器、文化用品、自行车、花卉苗木的销售；从事货物及技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年末，该公司总资产为 1,054,659.88 万元，总负债为 541,494.68 万元，所有者权益为 513,165.19 万元。2018 年度，实现营业收入为 173,875.34 万元，净利润为 29,996.92 万元。

截至 2019 年 9 月末，该公司总资产为 1,042,394.22 万元，总负债为 533,843.00 万元，所有者权益为 508,551.23 万元。2019 年 1-9 月，实现营业收入为 20,860.54 万元，净利润为-4,613.96 万元。

（2）大悦城（天津）有限公司

大悦城（天津）有限公司成立于 2004 年 4 月 13 日，统一社会信用代码为 91120104761250450B，注册资本 187,000 万元，法定代表人：战媛，经营范围：市场管理（大型农产品批发市场除外）；房地产开发（天津大悦城）及商品房销售；自有房屋租赁；房地产信息咨询、中介服务；商品房代理销售；物业管理；建筑设计咨询；金属材料、建筑材料、服装、服饰、日用杂品、化妆品、预包装食品兼散装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）批发、零售、进出口（不涉及

国营贸易管理商品、涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；酒店管理及咨询；停车场经营；铁路、水上、民航、公路旅客运输、影剧院、演出的票务代理；健身服务；商务信息咨询；文化艺术交流活动策划；管理咨询服务、餐饮管理；洗衣服务；从事广告业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年末，该公司总资产为 390,214.96 万元，总负债为 187,231.22 万元，所有者权益为 202,983.74 万元。2018 年度，实现营业收入为 109,377.09 万元，净利润为 14,212.14 万元。

截至 2019 年 9 月末，该公司总资产为 400,482.89 万元，总负债为 186,331.75 万元，所有者权益为 214,151.14 万元。2019 年 1-9 月，实现营业收入为 40,371.45 万元，净利润为 11,167.40 万元。

(3) 西单大悦城有限公司

西单大悦城有限公司成立于 2005 年 3 月 4 日，统一社会信用代码为 91110000771950741F，注册资本 102,500.00 万元，法定代表人：张硕，经营范围：以下项目限分支机构经营：住宿；制售中餐（含冷荤凉菜）、西餐（含冷荤凉菜）；零售烟、酒；洗衣服务；游泳馆；酒店投资管理；酒店管理咨询、信息咨询；出租商业用房；物业管理；机动车公共停车场服务；票务代理；健身服务；技术交流；设计、制作、代理、发布广告；广告信息咨询；组织文化艺术交流活动；承办展览展示；销售服装服饰、鞋帽、日用品、化妆品；以下项目限分支机构经营：销售工艺品、鲜花；打字、复印。

截至 2018 年末，该公司总资产为 572,662.58 万元，总负债为 432,593.15 万元，所有者权益为 140,069.43 万元。2018 年度，实现营业收入为 79,470.07 万元，净利润为 16,948.84 万元。

截至 2019 年 9 月末，该公司总资产为 470,424.25 万元，总负债为 265,048.45 万元，所有者权益为 205,375.81 万元。2019 年 1-9 月，实现营业收入为 65,465.18 万元，净利润为 23,222.69 万元。

(4) 北京弘泰基业房地产有限公司

北京弘泰基业房地产有限公司成立于 2002 年 9 月 17 日，统一社会信用代码为 911100007426292705，注册资本 105,500.00 万元，法定代表人：李瑞，经营范

围：房地产开发；销售自行开发的商品房；项目投资；资产管理；物业管理；酒店管理；房地产信息咨询；建筑设计、咨询；批发金属材料、建筑材料；机动车公共停车场服务；国际经济咨询、科技信息咨询；技术交流；票务代理；健身服务；设计、制作、代理广告；经济信息咨询；组织文化艺术交流活动（演出除外）；承办展览展示；销售服装服饰、鞋帽、日用品、化妆品、鲜花；打字复印；货物进出口、技术进出口、代理进出口；出租商业用房。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

截至 2018 年末，该公司总资产为 351,622.62 万元，总负债为 216,886.59 万元，所有者权益为 134,736.03 万元。2018 年度，实现营业收入为 69,100.77 万元，净利润为 17,112.89 万元。

截至 2019 年 9 月末，该公司总资产为 369,366.53 万元，总负债为 218,268.32 万元，所有者权益为 151,098.21 万元。2019 年 1-9 月，实现营业收入为 54,374.05 万元，净利润为 17,990.87 万元。

(5) 北京昆庭资产管理有限公司

北京昆庭资产管理有限公司成立于 2013 年 11 月 21 日，统一社会信用代码为 911100000828144374，注册资本 107,431.86 万元，法定代表人：张大全。经营范围：销售食品；资产管理；投资管理；酒店管理；企业管理咨询；经济信息咨询；技术进出口；货物进出口；物业管理；会议服务；出租商业用房；出租办公用房；机动车公共停车场服务；销售日用品。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2018 年末，该公司总资产为 255,045.01 万元，总负债为 154,599.14 万元，所有者权益为 100,445.87 万元。2018 年度，实现营业收入为 2,393.22 万元，净利润为-4,207.01 万元。

截至 2019 年 9 月末，该公司总资产为 243,228.34 万元，总负债为 146,081.66 万元，所有者权益为 97,146.68 万元。2019 年 1-9 月，实现营业收入为 8,671.81

万元，净利润为-3,299.20 万元。

2、发行人联营企业基本情况

截至2019年9月末，发行人共有联营企业1家，基本情况如下：

表：截至2019年9月末发行人联营企业情况

单位：万元、%

序号	企业名称	业务性质	投资金额	持股比例
1	北京中粮广场发展有限公司	经营写字楼，出租商场铺面	7,420.82	40.00

北京中粮广场发展有限公司成立于1987年9月14日，统一社会信用代码为91110000625907745T，注册资本3,330万美元，法定代表人：周鹏，经营范围：经营写字楼、公寓、会议室、多功能厅；出租商场铺面；附设零售商场、收费停车场；康乐服务及物业管理；销售鲜花礼品；健身服务；清洁服务；技术咨询服务；洗衣代收；摄影扩印服务；酒店管理；企业管理咨询；组织文化艺术交流活动；承办展览展示；会议服务；美容、理发；出版物零售。（出版物零售、美容理发以及出版物零售、美容美发以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

截至2018年末，该公司总资产为110,329.57万元，总负债为64,743.20万元，所有者权益为45,583.26万元。2018年度，实现营业收入为27,619.87万元，净利润为10,112.19万元。

截至2019年9月末，该公司总资产为111,376.21万元，总负债为49,269.67万元，所有者权益为62,106.54万元。2019年1-9月，实现营业收入为22,167.08万元，净利润为9,201.00万元。

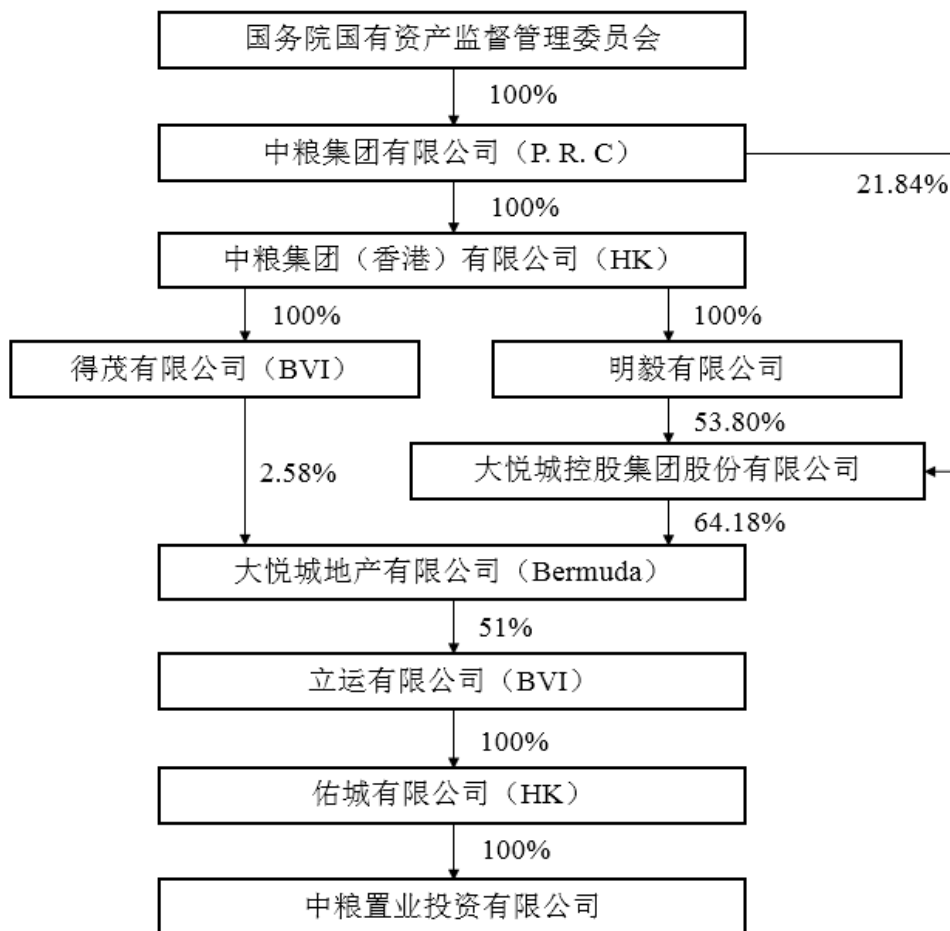
四、公司控股股东和实际控制人基本情况

佑城有限公司持有发行人100%的股份，是发行人的唯一股东；国务院国有资产监督管理委员会为发行人实际控制人。

（一）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

截至募集说明书摘要签署日，发行人控股股东及实际控制人持股情况如下图所示：

图：截至募集说明书摘要签署日公司及控股股东、实际控制人股权关系



2016年8月18日，通过公开挂牌程序，大悦城地产有限公司（以下简称“大悦城地产”）与 Joy City Commercial Property Fund L.P.（以下简称“基金”，成立于开曼群岛，大悦城地产的全资子公司恒瑞有限公司为其普通合伙人）签订股份购买协议，大悦城地产有限公司以人民币 92.89 亿元（其中立运的对价为 78.41 亿元）的对价出售包括立运有限公司（以下简称“立运”，对发行人间接全资控股）在内的三家全资子公司 49% 的股份给基金。2016年9月30日，本次交易完成交割。本次股权转让完成后，大悦城地产对立运有限公司的持股比例由 100% 变为 51%，仍间接控股发行人。

经国家发改委、国资委、商务部及中国证监会核准通过，2019年2月，中粮地产（集团）股份有限公司（简称“中粮地产”，现更名为大悦城控股集团股份有限公司，下同）以发行股份方式向明毅公司收购发行人间接控股股东大悦城地产有限公司 9,133,667,644 股普通股股份（占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18%），成为大悦城地产有限公司的控股股东。本次股权交易完成后，大悦

城控股集团股份有限公司成为发行人的间接控股股东。

截至本募集说明书摘要签署日，中粮置业投资有限公司的股权未被质押。

（二）发行人控股股东基本情况

发行人控股股东为佑城有限公司。佑城有限公司于2012年11月6日在香港注册成立，主要业务为投资控股。佑城有限公司为大悦城地产有限公司¹控股的二级子公司。中粮集团有限公司间接控股大悦城地产有限公司。截至本募集说明书摘要签署日，佑城有限公司持有中粮置业投资有限公司100%股权。

截至2018年12月31日，佑城有限公司资产总额为4,112,990.40万元，负债总额为1,996,059.11万元，所有者权益为2,116,931.29万元；2018年度，佑城有限公司实现营业收入431,823.28万元，利润总额203,162.39万元，净利润143,604.17万元。

（三）发行人实际控制人基本情况

国务院国有资产监督管理委员会是根据第十届全国人民代表大会第一次会议批准的国务院机构改革方案和《国务院关于机构设置的通知》设置的国务院直属正部级特设机构。国务院授权国有资产监督管理委员会代表国家履行出资人职责，负责监管中央所属企业（不含金融类企业）的国有资产。根据党中央决定，国有资产监督管理委员会成立党委，履行党中央规定的职责。

国务院国有资产管理委员会主要职责为：（1）根据国务院授权，依照《中华人民共和国公司法》等法律和行政法规履行出资人职责，监管中央所属企业（不含金融类企业）的国有资产，加强国有资产的管理工作；（2）承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任。建立和完善国有资产保值增值指标体系，制订考核标准，通过统计、稽核对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管，负责所监管企业工资分配管理工作，制定所监管企业负责人收入分配政策并组织实施；（3）指导推进国有企业改革和重组，推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构，推动国有经济布局 and 结构的战略性调整；（4）通过法定程序对所监管企业负责人进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者激励和

注¹：大悦城地产有限公司，原名“中粮置地控股有限公司”，为发行人的间接控股股东。公司专注于在中国开发、经营、销售、出租及管理综合体和商用物业。2013年12月9日，大悦城地产有限公司完成收购包括一系列中粮集团旗下的商业物业项目，并在香港联交所主板上市。2014年12月4日，大悦城地产有限公司进一步完成收购包括发行人在内的集团旗下商业物业项目。

约束制度；（5）按照有关规定，代表国务院向所监管企业派出监事会，负责监事会的日常管理工作；（6）负责组织所监管企业上交国有资本收益，参与制定国有资本经营预算有关管理制度和办法，按照有关规定负责国有资本经营预决算编制和执行等工作；（7）按照出资人职责，负责督促检查所监管企业贯彻落实国家安全生产方针政策及有关法律法规、标准等工作；（8）负责企业国有资产基础管理，起草国有资产管理的法律法规草案，制定有关规章、制度，依法对地方国有资产管理工作进行指导和监督；（9）承办国务院交办的其他事项。

（四）发行人的独立性

1、业务独立性

发行人具有独立完整的商业物业租赁与经营体系，在项目立项、土地储备、设计规划、工程施工、材料采购、项目租赁、项目销售、物业运营等各环节各方面的经营与运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。

2、资产独立性

发行人在资产所有权方面产权关系明确，拥有独立的有形资产和无形资产。发行人的控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在占用发行人的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

3、人员独立性

发行人在人事、劳动和薪酬管理等方面独立于控股股东，发行人董事长在控股股东兼任董事，部分董事在控股股东兼任董事，部分董事未在控股股东存在兼职情形。发行人具有良好的人员独立性。

4、财务独立性

发行人设置了独立的财务管理部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；发行人独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人在银行独立开户，独立纳税，不存在为其控制人纳税的情况。发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

5、机构独立性

发行人的机构与控股股东或实际控制人完全分开且独立运作，不存在混合经营、合署办公的情形，完全拥有机构设置自主权，发行人具有良好的机构独立性。

五、董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人董事、监事、高级管理人员近三年内不存在违法违规及受处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。截至本募集说明书摘要签署日，董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

表：发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	出生年月	任期期限
董事：			
曹荣根	董事长、总经理	1963年9月	自2018年10月任职董事长，任期至2021年11月；自2017年9月任职总经理，任期至2020年10月
宋冰心	董事	1970年3月	2018年10月，任期至2021年10月
许汉平	董事	1966年9月	2012年12月，任期至2021年10月
监事：			
庄丽	监事	1971年12月	2019年7月，任期至2022年7月
高级管理人员：			
刘佳	财务部总监	1978年7月	2020年3月，任职期限长期
周洪雨	人力资源部总监	1982年4月	2017年3月，任期至2020年4月

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书摘要签署日，董事、监事、高级管理人员简历如下：

1、董事会成员简历

曹荣根先生：现任公司董事长、总经理。1963年9月出生，大学本科学历，工学学士学位，哈尔滨工业大学铸造专业。曾在核工业部720厂、深圳宝安城建、深圳宝恒集团等多家单位工作，自2006年6月起，任中粮地产副总经理，自2013年8月起，任中粮置地管理有限公司副总经理，自2016年7月起，任中粮置地

管理有限公司总经理，后兼任大悦城控股集团股份有限公司总经理。

许汉平女士：现任公司董事。1966 年 9 月出生，大学本科学历，学士学位，厦门大学会计专业，会计师职称。曾任中粮粮油进出口公司财务部部门经理；中国粮油食品集团（香港）有限公司财务部总经理助理；中粮金融中心综合办公室主任助理；中粮集团财务部资金管理部副总经理；中粮地产酒店事业部财务部总经理；中粮置地有限公司财务部总经理。2013 年 12 月起任大悦城地产有限公司财务总监。2019 年 4 月至 2020 年 1 月任大悦城控股集团股份有限公司总会计师（财务负责人）。

宋冰心女士：现任公司董事。1970 年 3 月出生，中国政法大学经济法法学学士，北京师范大学文学学士，持有中国律师职业资格、企业法律顾问执业资格、会计从业资格证书。1994 年 8 月进入中粮集团有限公司，先后任中粮集团法律部法律顾问，诉讼与仲裁部总经理助理，合同与公司法部副总经理，诉讼与仲裁部总经理。2012 年 1 月任大悦城地产有限公司总法律顾问，2017 年 4 月起，任大悦城控股集团股份有限公司董事会秘书。2019 年 4 月起任大悦城控股集团股份有限公司总法律顾问。

2、监事简历

庄丽女士：现任公司监事。1971 年 12 月出生，大学本科学历，管理学学士学位，首都经贸大学审计专业。曾任日本柯尼卡株式会社北京有限公司财务经理；毕马威华振会计师事务所高级经理；美国桥公司北京代表处（原道琼斯）财务副总监；中发道勤会计师事务所高级经理；中粮生化能源事业部审计部副总经理；中国粮油控股有限公司审计部内控高级经理；中粮置业财务部高级经理、法务审计部总经理助理、审计监察部副总经理；中粮置地有限公司审计监察部副总经理；现任大悦城控股集团股份有限公司审计部总经理。2017 年 4 月至 2018 年 10 月曾任公司监事。

3、非董事高级管理人员简历

刘佳女士：现任公司财务总监。1978 年 7 月出生，研究生学历，经济学学士学位，东北财经大学国民经济学（投资经济）专业。历任大悦城（天津）有限公司财务总监、和平大悦城总经理助理、大悦城控股天津区域公司财务总监、大悦城控股天津区域公司总经理助理、天津粮滨投资有限公司总经理；现任大悦城控股集团股份有限公司财务部总经理助理。自 2020 年 3 月起担任本公司财务总监。

周洪雨先生：现任公司人力资源总监。1982 年 4 月出生，硕士研究生学历，北京师范大学心理学专业。曾任中粮集团有限公司人力资源部职员；历任中粮置地管理有限公司人力资源部经理；人力资源部高级经理；人力资源部总经理助理；人力资源部副总经理，自 2017 年 3 月起担任本公司人力资源部总监。

（三）现任董事、监事、高级管理人员在股东单位及其他主要单位（不包括发行人下属公司）兼职情况

1、现任董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况

表：董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况

姓名	在发行人职务	股东单位名称	在股东单位担任职务	任期起始时间	在股东单位是否领取报酬津贴
曹荣根	董事长、总经理	佑城有限公司	董事	2018年2月	否
许汉平	董事	佑城有限公司	董事	2016年7月	否

2、现任董事、监事、高级管理人员在其他主要单位任职情况

表：董事、监事、高级管理人员在其他主要单位任职情况

姓名	在公司单位担任职务	兼职公司名称	在其他单位职务
曹荣根	董事长、总经理	大悦城地产有限公司	执行董事
		大悦城控股集团股份有限公司	董事、总经理
		立运有限公司	董事
许汉平	董事	大悦城地产有限公司	财务总监
	董事	立运有限公司	董事
宋冰心	董事	大悦城控股集团股份有限公司	董事会秘书、总法律顾问
		立运有限公司	董事
刘佳	财务部总监	大悦城控股集团股份有限公司	财务部总经理助理

（四）持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事和高级管理人员均不持有发行人股权及债券。

六、公司主要业务及主要产品的用途

（一）公司的经营范围

发行人的经营范围为：（一）在国家允许外商投资的领域依法进行投资、从事资产管理、管理咨询；（二）国际经济、科技信息咨询服务及技术交流业务；（三）受其所投资企业的书面委托（经董事会一致通过），向其所投资企业提供下列服务：1、协助或代理所投资的企业集中采购所需机器设备、办公设备和各种材料及协助或代理其所投资的企业在国内外负责销售其物业，并提供售后服务；2、在外汇管理部门的同意和监督下，在其所投资企业之间平衡外汇；3、为其所投资企业提供产品经营、销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训、企业内部人事管理等服务；4、协助其所投资企业寻求贷款及提供担保。（四）承接其母公司和关联公司的服务外包业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）

（二）公司的主营业务分析

1、发行人主营业务基本情况

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收入和利润的主要来源。公司主营业务主要分布在北京、上海、天津等一线城市核心区域。其中，投资物业出租业务收入约占主营业务收入 50%左右。从发行人的现有主要收入结构分析，根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“租赁和商务服务业”，不属于房地产行业，不适用《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》。

近三年及一期，公司主营业务收入成本情况如下：

表：发行人主营业务基本情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年度	2016 年度
营业收入	189,613.80	431,823.28	612,985.60	334,931.47
营业成本	17,079.31	157,248.19	282,601.97	109,510.73
营业利润	112,569.67	204,493.37	282,197.90	178,461.72

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年度	2016 年度
净利润	81,431.70	149,399.68	206,228.19	132,166.38
毛利润	172,534.49	274,575.09	330,383.64	225,420.73
毛利率（%）	90.99	63.59	53.90	67.30

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 334,931.47 万元、612,985.60 万元、431,823.28 万元和 189,613.80 万元，2017 年发行人营业收入增长较快，主要是由于上海大悦城·天悦壹号结算确认收入所致；发行人营业成本分别为 109,510.73 万元、282,601.97 万元、157,248.19 万元和 17,079.31 万元。2017 年发行人营业成本增长较快，主要是由于上海大悦城·天悦壹号结算确认成本。报告期内，上海大悦城·天悦壹号为公司唯一的住宅销售项目，该项目属上海大悦城商业综合体之组成部分，且于 2018 年末上海大悦城·天悦壹号进入尾盘销售阶段，后续无在建、拟建或计划新开发的住宅项目。公司目前以投资物业出租及商业物业运营作为公司的核心收入来源，围绕以“大悦城”为品牌的城市综合体的出租与经营展开。

近三年及一期发行人毛利润分别为 225,420.73 万元、330,383.64 万元、274,575.09 万元和 172,534.49 万元，发行人毛利率分别为 67.30%、53.90%、63.59% 和 90.99%，近三年及一期的营业毛利率保持在 50% 以上，2019 年 1-9 月，发行人毛利率上涨显著，主要是由于 2019 年以来，发行人无大规模住宅/商业项目销售，当期营业收入主要来自于投资物业出租业务，而该业务板块的毛利率相对较高所致。整体来看，公司各主营业务板块的盈利能力较强。

2、发行人的主营业务结构

近三年及一期，发行人主营业务收入结构如下表所示：

表：近三年及一期发行人分板块营业收入情况

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资物业出租及相关业务	175,216.98	92.41	215,350.16	49.87	214,897.14	35.06	198,412.32	59.24
销售待售物业	349.52	0.18	204,344.81	47.32	385,614.13	62.91	118,442.25	35.36
其中：住宅项目	349.52	0.18	145,283.10	33.64	331,646.17	54.10	118,442.25	35.36
商业项目	-	-	59,061.71	13.68	53,967.96	8.81	-	-

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
酒店业务	3,526.82	1.86	44.38	0.01	762.17	0.12	6,768.66	2.02
主营业务小计	179,093.32	94.45	419,739.35	97.20	601,273.44	98.09	323,623.23	96.62
杂项商场物业	10,520.48	5.55	12,083.93	2.80	11,712.16	1.91	11,308.24	3.38
其他业务小计	10,520.48	5.55	12,083.93	2.80	11,712.16	1.91	11,308.24	3.38
合计	189,613.80	100.00	431,823.28	100.00	612,985.60	100.00	334,931.47	100.00

表：近三年及一期发行人分板块营业成本情况

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资物业出租及相关业务	11,858.14	69.43	20,250.63	12.88	38,931.95	13.78	38,558.21	35.21
销售待售物业	1,114.21	6.52	132,784.24	84.44	240,133.44	84.97	66,091.68	60.35
其中：住宅项目	1,114.21	6.52	80,382.99	51.12	189,367.63	67.01	66,091.68	60.35
商业项目	-	-	52,401.25	33.32	50,765.81	17.96	-	-
酒店业务	2,158.31	12.64	798.92	0.51	645.69	0.23	1,461.64	1.33
主营业务小计	15,130.66	88.59	153,833.80	97.83	279,711.08	98.98	106,111.53	96.90
杂项商场物业	1,948.65	11.41	3,414.39	2.17	2,890.89	1.02	3,399.20	3.10
其他业务小计	1,948.65	11.41	3,414.39	2.17	2,890.89	1.02	3,399.20	3.10
合计	17,079.31	100.00	157,248.18	100.00	282,601.97	100.00	109,510.73	100.00

表：近三年及一期发行人分板块毛利情况

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资物业出租及相关业务	163,358.84	94.68	195,099.53	71.06	175,965.19	53.26	159,854.11	70.91
销售待售物业	-764.69	-0.44	71,560.57	26.06	145,480.69	44.03	52,350.57	23.22
其中：住宅项目	-764.69	-0.44	64,900.11	23.64	142,278.54	43.06	52,350.57	23.22
商业项目	-	-	6,660.46	2.43	3,202.15	0.97	-	-
酒店业务	1,368.51	0.79	-754.54	-0.27	116.48	0.04	5,307.02	2.35
主营业务小计	163,962.66	95.03	265,905.55	96.84	321,562.36	97.33	217,511.70	96.49
杂项商场物业	8,571.83	4.97	8,669.54	3.16	8,821.27	2.67	7,909.04	3.51

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他业务小计	8,571.83	4.97	8,669.54	3.16	8,821.27	2.67	7,909.04	3.51
合计	172,534.49	100.00	274,575.10	100.00	330,383.63	100.00	225,420.74	100.00

表：近三年及一期发行人分板块毛利率情况

单位：%

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
投资物业出租及相关业务	93.23	90.60	81.88	80.57
销售待售物业	-218.78	35.02	37.73	44.20
其中：住宅项目	-218.78	44.67	42.90	44.20
商业项目	-	11.28	5.93	-
酒店业务	38.80	-1,700.18	15.28	78.41
主营业务小计	91.55	63.35	53.48	67.21
杂项商场物业	81.48	71.74	75.32	69.94
其他业务小计	81.48	71.74	75.32	69.94
合计	90.99	63.59	53.90	67.30

公司营业收入主要来源于投资物业出租业务及相关商业物业运营业务，近三年及一期，公司投资物业出租收入及相关业务收入占公司营业收入的比例分别为 59.24%、35.06%、49.87%和 92.41%，是目前公司的核心业务。

近三年及一期，发行人投资物业出租收入及相关业务收入分别为 198,412.32 万元、214,897.14 万元、215,350.16 万元和 175,216.98 万元，近三年总体保持增长趋势，主要是由于公司所持有的租赁物业面积保持持续增长，同时发行人下辖商业物业的租金价格也不断上涨。近三年及一期，发行人投资物业出租及相关业务毛利率分别为 80.57%、81.88%、90.60%及 93.23%，总体保持增长趋势。2018 年度，发行人投资物业出租及相关业务毛利率较上年度上升 8.72 个百分点，主要是因为自 2018 年起，公司业务调整，将投资物业出租及相关业务板块项下物业管理业务交由其他公司管理，故该板块业务不再产生相应的营业收入和成本，而物业管理业务的毛利率相对较低，从而导致发行人该板块整体毛利率较上年有所上升。

近三年及一期，发行人销售待售物业收入分别为 118,442.25 万元、385,614.13

万元、204,344.81 万元和 349.52 万元。其中，报告期内发行人销售的住宅项目为上海大悦城·天悦壹号项目，截至目前仅剩部分底铺及车位待售；报告期内发行人销售的商业项目为天津南开大悦城写字楼项目，截至 2018 年末已全部对外销售并已结算收入成本。2017 年发行人销售待售物业收入较大幅度上升，主要原因为上海大悦城·天悦壹号结算确认收入。2018 年以来，上海大悦城·天悦壹号进入尾盘销售阶段，仅作为公司的一定资金补充，目前公司以投资物业出租及商业物业运营作为公司的核心业务，公司目前无新开发的住宅项目。

公司营业收入中的其他业务收入主要包括杂项商场物业。近三年及一期，该项收入分别为 11,308.24 万元、11,712.16 万元、12,083.93 万元和 10,520.48 万元，占营业收入的比例约分别为 3.38%、1.91%、2.80%和 5.55%，占比较小。

3、发行人行业分类分析

根据上表发行人的各板块收入结构，2018 年度发行人投资物业出租收入及相关业务收入为 215,350.16 万元，占营业收入的比例为 49.87%，在各项经营业务板块中占比最高；根据上表发行人的各板块毛利结构，2018 年度发行人投资物业出租及相关业务的毛利为 195,099.53 万元，占营业收入的比例为 71.06%，在各项经营业务板块中占比最高。未来年度发行人将更加专注主业，其投资物业出租的收入占比还将进一步扩大。

综上，发行人未有某一类业务的营业收入比重大于或等于 50%，但投资物业出租及相关业务的收入及毛利在各业务板块中占比最高，且均超过 30%。结合中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“租赁和商务服务业”。

4、发行人主要客户及供应商情况

近三年，发行人主要客户情况如下：

表：发行人主要客户情况

单位：万元

年度	客户	销售收入
2016 年度	客户一	3,781.82
	客户二	2,456.38
	客户三	2,154.89
	客户四	1,956.58

年度	客户	销售收入
	客户五	1,714.79
2017 年度	客户一	6,230.34
	客户二	6,219.31
	客户三	5,340.43
	客户四	5,123.09
	客户五	4,953.13
2018 年度	客户一	5,933.66
	客户二	5,923.15
	客户三	5,635.05
	客户四	5,476.19
	客户五	5,122.39

近三年，发行人主要供应商情况如下：

表：发行人主要供应商情况

单位：万元

年度	采购商名称	采购金额
2016 年度	供应商一	81,610.89
	供应商二	33,866.83
	供应商三	14,499.70
	供应商四	13,759.01
	供应商五	11,669.00
2017 年度	供应商一	11,096.58
	供应商二	8,546.43
	供应商三	6,841.97
	供应商四	5,180.74
	供应商五	4,914.62
2018 年度	供应商一	34,628.91
	供应商二	9,995.26
	供应商三	6,994.96
	供应商四	6,254.02
	供应商五	5,624.90

（三）经营情况分析

1、发行人业务模式

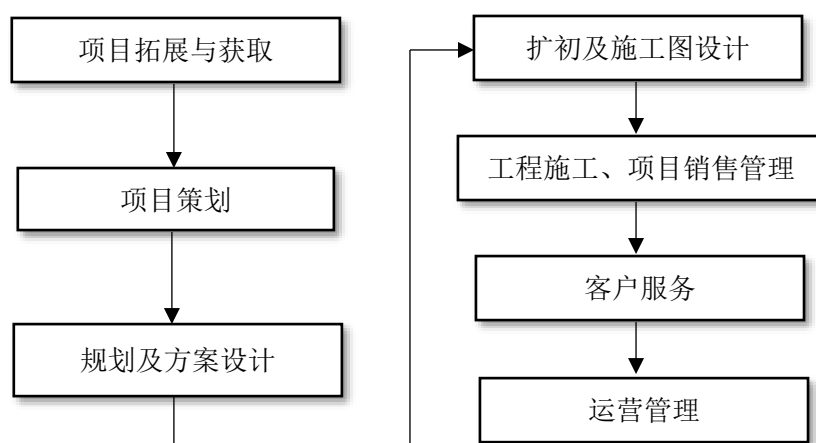
公司的主营业务主要围绕以“大悦城”为品牌的城市综合体的出租与经营展开，其中，购物中心、酒店以及写字楼由公司自持并运营，少量配套产品如住宅、公寓等进行销售。以大悦城购物中心为核心产品的持有型物业出租业务是公司核心收入和利润的主要来源；商业综合体中剩余部分如住宅、公寓等产品的物业销售业务仅作为公司回笼资金的一定补充；酒店多与持有型商业物业位于同一综合体，与持有型物业相辅相成，共同满足消费者多方面需求，增加商业综合体整体的吸引力、品牌知名度及客流量。整体而言，公司的销售待售物业业务和酒店运营等业务板块是公司对投资物业出租业务的辅助及资金流动性补充，服务于公司核心商业物业出租、购物中心管理等业务，形成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。

在上述模式中，公司自持的商业物业对外出租获得的收入，计入主营业务收入中的投资物业出租业务板块；将商铺、写字楼和住宅等的配套产品销售收入计入主营业务收入中的销售待售物业业务板块；运营自持的酒店获得的收入，计入主营业务收入中的酒店业务板块。

2、发行人业务流程

在出租、经营及管理集零售、办公、酒店、餐饮、休闲娱乐于一体的大型多功能商业综合物业项目过程中，公司总结并制定了一套具体的标准化业务流程。

图：发行人业务流程



（1）项目拓展与获取：公司首先对意向性项目进行信息收集与现场考察，公司的管理层考虑影响当地物业市场发展的主要因素，并根据可行性研究、商业

市场调查和尽职调查作出知情决策，并通过“招、拍、挂”或项目公司收购取得土地。公司考虑的主要因素包括：城市整体经济状况及发展前景；当地居民的收入水平；当地的人口密度；基础设置、当地政府的城市规划及发展计划；在城市的位置、与市中心的距离以及交通及公共设施的便利性、主要土地开发项目的完整性以及是否适合进行大型物业的开发；目标客户（18-35 岁客群）的消费特点和活跃程度；竞争对手的布局情况等。

（2）项目策划：通过市场调研和消费者调研的结论，结合大悦城产品线需求，得出未来项目定位和经营特色；针对具体情况调整可行性分析，对项目进行商业定位、业态规划以及针对目标客户进行产品概念设计。

（3）规划及方案设计阶段：根据项目策划阶段的产品定位（业态、规划及配比等）及概念设计方案成果，与招商部进行协调和配合，完成规划方案设计。完成规划方案设计后，与购物中心大型主力店、主力店进行深入对接洽谈，明确其工程技术条件和商务条件需求，并与推广、物业等相关部门进行沟通明确其需求，进行方案阶段的相应设计输入，完成建筑、机电、结构、室内、景观等方案设计。

（4）扩初及施工图设计阶段：此阶段公司开始全面的招商工作，完成招商的品牌落位方案、店铺分割方案和商户的工程技术条件对接，根据招商成果、推广需求、物业使用需求及方案设计成果完成相应的建筑、机电、结构、室内、景观等的扩初设计和全套施工图设计，扩初阶段需明确材料设备部品清单，施工图完成前完成选样定板工作。设计单位的选择按照公司的招标采购程序完成。

（5）施工图设计与准备：根据初步设计成果及审批意见、商业设计更新输入条件、各专项设计方案成果等，编制施工图设计任务书，相关部门评审后组织设计单位开展、完成项目各项施工图。所有施工图（含内外装）完成后，公司组织完成面积测绘工作。总体规划、项目定位设计理念及规格确定后，公司会与第三方设计公司、建筑公司密切合作，设计出更详尽的建设规划与设计图。

（6）工程施工与项目租赁管理：公司进行工程施工，项目开工至竣工开业，主要经过地基处理、主体结构、二次砌筑、外幕墙工程施工、机电安装、消防工程施工、给排水工程施工、内外装修、竣工备案等九个阶段。商业维度上，招商部同步开展商户的招商工作，先后完成主力店、次主力店、专卖店的招商谈判、

合同签署及工程条件对接工作，并陆续进场装修。结构封顶后进入集中招商期。

(7) 客户服务：对于商业物业出租业务，商户此阶段开始进场二次装修，推广工作集中实施商户端推广并逐步向消费者端过度，进行开业前的市场预热，蓄客和会员吸纳工作。

(8) 运营管理：项目正式进入营运阶段，公司进行商户日常运营管理、重点关注各商户经营情况；综合体会员管理，开展各类公关推广活动（PR 活动）和促销类活动（SP 活动）；对综合体的日常运行情况及各项指标数据进行数据分析，通过数据为决策部门提供依据；以及聘用专业的物业管理公司进行日常物业服务管理。

(9) 物业开发融资：公司一般项目前，公司通过内部产生的现金、计息的银行借款以及其他借款、信托融资等为项目提供资金，完成现有商业物业及酒店的开发，同时，公司通过预售及销售物业所得款垫付投资物业及酒店项目的部分建设成本。在可行的情况下，公司也通过内部资源为项目提供资金，降低外部融资。

3、投资物业出租业务

发行人的营业收入、毛利润大部分来自于投资物业出租业务，主要包括旗下大悦城系列商业物业的持有型物业租赁收入。

(1) 投资物业出租业务基本情况

表：发行人主要投资物业出租业务基本情况

自持物业	区域	物业类型	建筑面积 (平方米)	出租率	
				2017年度	2018年度
西单大悦城商场	北京	商场	120,940.00	97%	98%
西单大悦城写字楼	北京	写字楼	15,267.00	93%	97%
朝阳大悦城商场	北京	商场	297,475.00	92%	94%
天津大悦城商场	天津	商场	186,284.00	97%	98%
上海大悦城商场	上海	商场	155,580.00	94%	95%
中粮置地广场	北京	写字楼	72,675.00	-	-

发行人持有商业及配套物业主要集中在北京、上海、天津等地区，主要为发行人大悦城品牌的西单大悦城商业综合体、朝阳大悦城商业综合体、天津大悦城商业综合体和上海大悦城商业综合体。发行人持有型商业物业经营情况良好，出

租率在项目开业两年后基本维持在 90%以上。近年以来，西单大悦城写字楼出租率明显提高，主要是因为引入新租户。

（2）主要商业项目经营情况

表：发行人主要物业出租项目经营情况

单位：亿元、%

项目名称	2019 年 1-9 月 收入金额	2018 年度 收入金额	2017 年度 收入金额	2016 年度 收入金额
西单大悦城商场	5.39	6.84	6.47	6.37
西单大悦城写字楼	0.35	0.46	0.41	0.37
朝阳大悦城商场	5.03	6.44	5.85	5.23
天津大悦城商场	3.18	3.96	3.71	3.32
上海大悦城商场	1.89	2.39	2.16	2.15
中粮置地广场	0.85	0.15	-	-
合计	16.69	20.24	18.60	17.44

北京西单大悦城是位于北京市西城区黄金地段的商业综合体，包括一个购物中心、一间酒店及办公区，同时包括餐饮、停车位及其他娱乐休闲设施。北京西单大悦城交通便捷，邻近北京地铁系统西单地铁站及多个巴士站。项目于 2008 年 1 月竣工，总占地面积为 14,541 平方米，总建筑面积为 185,654 平方米。北京西单大悦城由项目公司西单大悦城有限公司拥有并开展租赁管理业务。

北京朝阳大悦城是位于北京市朝阳区黄金地段的综合体，包括商务公寓及零售区。北京朝阳大悦城交通便捷，邻近北京地铁系统青年路地铁站及多个巴士站。该项目于 2010 年 8 月竣工，总占地面积为 58,958 平方米，总建筑面积为 405,570 平方米。北京朝阳大悦城由项目公司北京弘泰基业拥有并开展租赁管理业务。

天津大悦城为位于天津市中心区的综合体，包括购物中心、办公区、住宅区及商务公寓。天津大悦城配备多种设备与设施，包括餐馆、剧院、停车位及其他娱乐休闲设施。该项目交通便捷，邻近天津地铁系统鼓楼地铁站及多个巴士站。该项目的总占地面积为 77,450 平方米，估计总建筑面积为 531,369 平方米。该项目的零售及住宅区以及商务公寓已竣工，办公区域在募集说明书摘要签署日也已完工，但尚未投入运营。天津大悦城由项目公司大悦城（天津）拥有并开展租赁管理业务。

上海大悦城是位于上海市中心区之综合体，包括购物中心、办公及住宅区。

上海大悦城项目亦包括餐馆、停车位及其他娱乐设施。该项目交通便捷，邻近上海地铁系统 8 号及 12 号线地铁接驳站及多个巴士站。上海大悦城由项目公司上海新兰拥有并开展租赁管理业务。该项目的总占地面积为 78,046 平方米，总建筑面积为 437,609 平方米。

中粮置地广场项目位于北京市东城区安定门外大街，距离北二环 170 米，步行至地铁 2 号安定门站仅需 5 分钟，西侧紧邻安定门外大街，联通北二环和北三环，可快速通达 CBD、望京、亚奥、中关村等各大商圈。项目占地面积 1.3 万平方米，总建筑面积 7.27 万平方米，于 2018 年 8 月开始营业。

（3）投资物业出租业务经营模式

租赁模式：发行人持有经营物业，通过子公司或自身代理公司进行对外宣传、招商和租赁活动。在确定相应租户之后，即通过签订租赁协议，将公司自持物业租赁给目标客户使用，公司收取租金实现收益目标。

租金收取方式为根据租赁客户、租赁位置不同等因素，租金收取方式分为固定租金、业绩抽成及以上两种方式综合确定的三类模式。发行人针对大部分客户采用固定租金与业绩抽成综合、两者取其高的模式收取租金。

结算方式：基本以按月结算为主。

4、销售型物业销售业务

报告期内，在商业物业项目开发过程中，除将增加持有型物业面积和比重作为核心发展目标外，发行人还制定持有型物业与销售型物业相结合战略，通过对外出售剩余的商业物业以及商业综合体中的住宅部分，达到补充回笼资金和稳定现金流的目的。截至报告期末，上海大悦城·天悦壹号为公司唯一销售待售物业业务中的住宅项目，且 2018 年度以来，上海大悦城·天悦壹号进入尾盘销售阶段，公司目前以投资物业出租及商业物业运营作为公司的核心收入来源，围绕以“大悦城”为品牌的城市综合体的出租与经营展开。

发行人除尾盘在售的上海大悦城·天悦壹号项目外，无其他在开发的住宅项目，且发行人未来业务仍以投资物业的出租为主，暂无开发住宅项目的计划。

（1）销售型物业项目销售情况

近三年，发行人销售型物业项目销售情况如下：

表：发行人销售型物业项目销售业务基本情况

单位：亿元、万平方米、%

项目	2018 年			2017 年			2016 年		
	销售签约面积	签约额		销售签约面积	签约额		销售签约面积	签约额	
		金额	比例		金额	比例		金额	比例
上海大悦城·天悦壹号 ²	0.79	6.53	100.00	3.25	20.48	63.44	2.42	26.27	100.00
天津南开大悦城写字楼	-	-	-	6.12	11.80	36.56	-	-	-
合计	0.79	6.53	100.00	9.37	32.28	100.00	2.42	26.27	100.00

2016 年度，发行人实现房产销售签约额为 26.27 亿元，销售签约面积为 2.42 万平方米，签约销售额全部来源于上海大悦城·天悦壹号项目。

2017 年度，发行人实现房产销售签约额为 32.28 亿元，销售签约面积为 9.37 万平方米，签约销售额来源于上海大悦城·天悦壹号项目与天津南开大悦城写字楼项目。

2018 年度，发行人实现房产销售签约额为 6.53 亿元，销售签约面积为 0.79 万平方米，签约销售额全部来源于上海大悦城·天悦壹号项目。2018 年度公司销售待售物业业务板块收入较 2017 年下降 47.01%，占主营业务收入比重下降 27.78%。主要原因系上海大悦城·天悦壹号进入尾盘销售阶段，公司目前无新开展商务地产和住宅销售开发项目，上海大悦城·天悦壹号项目仅为发行人历史项目及报告期内公司资金流动性的补充。

（2）销售型物业项目基本情况

上海大悦城·天悦壹号位于闸北区苏河湾，临地铁 8、12 号线交汇站曲阜路站，交通便利，未来该分区将打造为上海国际级滨水核心商务区。项目占地面积 27,854 平方米，规划建筑面积 55,655 平方米。2016 年度，项目合同销售面积 24,150 平方米，合同销售金额人民币 26.27 亿元。2017 年度，项目合同销售面积 1.56 万平方米，合同销售金额人民币 18.53 亿元。2018 年度，项目合同销售面积 0.79 万平方米，合同销售金额人民币 6.53 亿元。

（3）发行人销售型物业项目运营情况

表：发行人销售型物业项目运营情况

项目	2018 年	2017 年	2016 年
开复工面积（万平方米）	-	19.15	-

² 若剔除车位影响，2018 年度上海静安大悦城·天悦壹号项目合同销售均价为 79,473 元/平方米。

项目	2018 年	2017 年	2016 年
其中：新开工面积（万平方米）	-	-	-
竣工面积（万平方米）	-	-	11.22
合同销售面积（万平方米）	0.79	9.37	2.42
合同销售金额（亿元）	6.53	32.28	26.27
结算面积（万平方米）	2.68	3.42	1.31
结算金额（亿元）	14.58	33.16	11.82

表：发行人近三年销售型物业项目去化率情况

项目	2016年末	2017年末	2018年末
上海大悦城·天悦壹号	58.93%	92.94%	94.93%
天津大悦城	0.00%	100.00%	-

注 1：2016 年度，天津大悦城写字楼项目完工，达到可售状态，但尚未对外出售，故 2016 年末销售型物业项目销售去化率为 0%；2017 年度，天津大悦城写字楼项目全部对外出售，故 2017 年末销售型物业项目销售去化率为 100%；2018 年，天津大悦城无对外销售项目。

注 2：截至 2018 年末，上海大悦城·天悦壹号项目已进入尾盘销售阶段，发行人无在开发的住宅项目。

发行人根据市场和政策变化，合理调整施工节奏。

（4）销售型物业项目经营模式

发行人销售型物业项目的主要经营模式为自主开发，主要通过“招、拍、挂”或项目公司收购取得土地之后，针对目标客户进行产品设计，履行土地、规划、施工等相关手续的报批，符合销售条件时办理预售后销售手续，房产建造完成并验收合格后交付客户。

发行人销售型物业项目的销售定价模式：在对宏观环境、区域环境及销售型物业产业环境市场发展趋势分析与预测基础上，通过对项目所在区域销售型物业市场供求关系及竞争环境的深入研究，结合项目自身特色，在确保开发项目成本收益测算满足公司既定利润指标的前提下，综合确定开发项目期房和现房销售价格体系。此方法适用于销售型物业（包括住宅、写字楼、商业、车位以及特殊用房）价格体系的制定。

发行人销售型物业项目销售模式：通过招、拍、挂或股权收购取得项目的开发权，并根据项目招、拍、挂约定和市场定位开发相应功能的物业类型。销

售模式为现房销售和现房销售。公司的销售组织以自主销售为主，社会中介机构代理销售为辅，公司市场营销部负责项目的营销策划，市场定位，销售组织与管理等工作。

随着上海大悦城·天悦壹号尾盘销售阶段的进行，发行人于销售型物业项目的经营模式将随之被商业物业的出租、购物中心的管理等核心营业业务经营模式所取代。目前销售型物业项目将不再成为发行人的主营产品。

5、酒店业务

（1）酒店业务基本情况

截至 2019 年 9 月末，发行人持有北京大悦酒店经营物业。近三年及一期，酒店业务收入分别为 6,768.66 万元、762.17 万元、44.38 万元和 3,526.82 万元。西单大悦城酒店公寓自 2017 年 4 月进行改造升级，故对该板块业务收入影响较大，改造后西单大悦城酒店公寓将由公司自营，并更名为 Le Joy 大悦酒店（以下简称“北京大悦酒店”）；2018 年，北京大悦酒店未对外开业，故收入规模较小。总体来看，酒店业务在公司整体业务中的收入占比较小，仅占营业收入总额的 5% 左右，但作为大悦城商业综合体物业形态中的一部分，也是公司收入的部分构成。

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 9 月末，酒店业务实现毛利润分别为 5,307.02 万元、116.48 万元、-754.54 万元及 1,368.51 万元，毛利率分别为 78.41%、15.28%、-1,700.18% 及 38.80%。2016 年以来酒店业务毛利润水平及毛利率下降幅度较大，主要原因为发行人对大悦酒店进行升级改造，致使酒店业务收入大幅下降。2018 年，北京大悦酒店未对外开业，故毛利润及毛利率为负值。2019 年 5 月，北京大悦酒店完成升级改造，恢复正常营业。

表：酒店项目基本情况

物业名称	所在区域	物业类型	建筑面积 (平方米)	入住率 (%)		
				2016年	2017年	2018年
北京大悦酒店	北京	酒店及 配套	32,885	83	62	-
合计	-	-	32,885			-

注：上述入住率指标反映的是北京大悦酒店营业期间的入住率情况，升级改造期间酒店停业故该时段未纳入入住率指标计算。北京大悦酒店于 2017 年 4 月进行改造升级，导致发行人酒店业务板块收入大幅下降，但由于入住率计算口径

原因，北京大悦酒店 2017 年 1-4 月的入住率为 62%。

（2）主要物业经营情况

表：发行人酒店项目收入金额情况

单位：万元

物业名称	2018 年度	2017 年度	2016 年度
北京大悦酒店	-	762.17	6,768.66

北京大悦酒店地处长安街中央繁华地带，天安门以西的西单商业中心，南依长安街，西靠金融街，并与故宫、北海公园为邻，距天安门广场、国家大剧院等地标性建筑步行 25 分钟左右。作为西单大悦城商业综合体的一部分，北京大悦酒店拥有客房数量 300 间，周边设有购物中心、影院、写字楼，定位为为客户提供便利性的豪华商务型酒店，通过“共享社交-风尚设计-舒享居住”的理念与大悦城购物中心联动，创新消费体验。

（3）物业经营模式

北京大悦酒店由发行人自主经营。发行人从专业项目经营的角度，参照中国国家现行五星级酒店评定标准及管理模式，全权负责北京大悦酒店的经营管理工作。

6、其他业务

公司其他业务主要包括大悦城商城经营过程中的广告、宣传推广及场地租赁等业务，主要为商家租赁大悦城广告位、大悦城内部场地举办推广活动产生的衍生业务收入，其他业务收入在营业收入中占比较小。

7、主要在建工程及未来投资计划

（1）公司在建项目情况

截至 2019 年 9 月末，公司主要在建项目如下：

表：公司在建项目基本情况

单位：平方米、亿元

项目名称	功能用途	地区	用地面积	开发建筑面积	总投资额	截至报告期末已投资额	未来投资计划			开工时间	计划竣工时间
							2019 年 10-12 月计划投资额	2020 年	2021 年及以后		

上海大悦城二期北	办公、商业	上海	20,498.20	191,510.00	68.23	51.86	1.29	10.00	5.08	2017年	2020年
----------	-------	----	-----------	------------	-------	-------	------	-------	------	-------	-------

上海大悦城二期北项目为整售型商业写字楼项目，不涉及住宅项目，位于上海市静安区，开发主体为上海新兰房地产开发有限公司，预计建设期为 2017 年 12 月至 2020 年 11 月。

（2）公司拟建项目情况

截至 2019 年 9 月末，公司无拟建的房地产开发项目。

（3）公司土地储备情况

截至本募集说明书摘要签署之日，公司无土地储备项目。

8、已完工项目情况

表：截至2019年9月末发行人已完工项目基本情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	项目所在地	开发主体	项目类别	总可售计容面积	累计销售面积	累计销售金额	销售进度	取证情况
上海大悦城·天悦壹号	上海市静安区	上海新兰房地产开发有限公司	住宅、商业	8.56	8.13	66.73	住宅及商铺已售罄，尚余81个车位待售	六证齐备

七、发行人所在行业状况

从发行人的现有主要收入结构分析，根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“租赁和商务服务业”，不属于房地产行业，不适用《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》。公司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，主要分布在北京、上海、天津等一线城市核心区域。

（一）商业物业出租与服务行业状况

商业物业的长期走势与经济发展息息相关，随着中国国际地位的不断提高，城市化进程的不断加速以及产业结构转变等因素必然会拉动国内对于商业物业的需求。秉承国家“十二五”规划总体构思，响应扩大内需和区域协调发展的号召，商业物业运营因其产业相关度高、带动性等特点，已成为促进消费和经济转型的

重要载体，并将成为行业转型发展的关键力量。从短期来看，内需市场启动将促使市场本身释放对办公物业、商业物业以及物业服务的强劲需求；随着扩大内需的不断深入，多元化和高品质的消费需求将应运而生，由此推动商业物业向多元化、个性化和品质化方向发展。从长期来看，商业物业的发展，有利于助推区域经济发展和区域城市化进程，区域经济的快速发展又进一步激发其对于商业物业的总需求。同时，国家优先发展现代服务业，积极推进地方经济社会发展建设项目规划，都为商业物业行业的发展起到保驾护航的作用。

我国购物中心业态的发展现状主要呈现如下几个特点：

（一）整体发展速度快但不平衡

全球最大的商业物业服务和投资公司世邦魏理仕发布《全球购物中心发展》报告，报告显示，2016 年全球新建成购物中心达 1250 万平方米，增长 11.4%。在这 1250 万平方米的新增面积中，中国市场贡献了 575 万平方米，在全球新增购物中心面积排位前十的城市中，有包括上海、北京在内的七个中国城市上榜。在全球十大在建购物中心中，中国城市占据八席。根据中国购物中心发展指数报告的数据显示，2017 年全国购物中心市场整体处于持续回暖和向好的通道内，数据统计显示综合指数录得 68.5，同比上升 1.3，且高于荣枯线 18.5，由此可见，我国购物中心业态近年来增长迅猛。

虽然互联网时代零售业的迅猛发展带动了购物中心这一业态的发展，但从行业内部来看，我国各个地区和城市的购物中心发展状况很不平衡。具体而言，一、二线城市庞大的消费市场，尤其是京、沪两地万亿级的消费容量依旧是国内外零售品牌扎根的主战场，一、二线城市的购物中心不论在规模上还是销售业绩上均好于三线及其以下城市购物中心的发展。

（二）跨界混搭的复合经营模式

中国购物中心的发展主要开始于上个世纪八十年代。但步入 21 世纪之后，国内购物中心业态配比由过去单一的零售为主向多元化类型扩展，餐饮服务、娱乐等体验类型业态在购物中心中占比逐渐增加。最典型的就是，如今许多餐饮娱乐业开始入驻购物中心，形成了一种“跨界混搭”的复合经营模式。此外，购物中心纷纷布局体验式业态，提升吸引力。体验式业态是区别于传统商业的零售为主的业态组合，更注重消费者的参与、体验和感受，以客户到店消费并获取线上购物不能购买的产品及服务体验为主要特征。传统百货与购物中心本质区别是零

售类业态的占比从 70%-80%降至 45%-50%，体验类业态占比可达 45%-50%甚至更高。

（三）体验为王，实体商业情景化

在消费需求日趋差异化、多样化、复杂化的背景下，人们更加重视个性的满足、消费的愉悦、购物的舒适度和优越度。在新的消费需求下，消费者对购物中心在商业、文化、娱乐等各方面都提出了新的要求，购物中心首先要满足消费者一次性购买所需全部商品的要求，同时还是消费者进行文化休闲、娱乐、社会交往的场所。此外，如今一些购物中心还引进艺术展，汽车展以及咖啡厅之类的体验式购物模式，这些举措在丰富购物中心营销模式的同时，也充分实现商业的情景化，注重对当今消费者的购物体验。

（二）商业物业发展趋势

1、商业物业将逐步进入存量时代

商业物业的规模是随着城镇化发展及第三产业的发展而不断发展壮大的。当商业物业供不应求时，开发商主要以供应产品为主；当供求关系基本平衡时，开发销售的规模萎缩，商业物业进入存量时代。随着我国商业物业存量规模不断扩大以及城市新增土地供应日益减少，城市商业物业将逐步步入存量时代。尤其是一二线城市的核心区域，商业物业新增供应量更加有限，已率先步入存量时代。

2、商业物业经营模式更加多元，进入开发销售、租售并举、持有经营并重时代

随着商业物业进入存量时代，物业本身开始体现出较强的资产属性，持有经营显现出优势，尤其是持有核心地段优质物业，能为经营主体创造更大的价值。在美国，当城市化率小于 50%，第三产业增加值占 GDP 的比重在 40%-50%左右时，房地产以开发为主；城市化率在 50%-60% 之间，第三产业增加值占 GDP 比重超过 60%时，房地产开发和持有并重；当城市化率和第三产业增加值占 GDP 比重超过 60%时，持有经营比重迅速提高并最终超过开发比例。

当前，我国城市化率已经超过 50%，第三产业增加值占 GDP 的比重近 50%。从 2013 年开始，万科、中海、保利等房企都开始积极投入商业物业并增加持有经营物业所占比重。可以预见，商业物业以散售为主的时代即将过去，即将步入开发销售、租售并举、持有经营并重的时代。

3、商业物业运营水平不断提高，更加注重提供优质的资产管理服务

在商业物业后期运营中，是否具备高水平的资产运营管理能力，能否提供优质的资产管理服务，成为企业租金收益和价值提升的关键。未来，随着商业物业持有经营大幅增加，商业物业的资产运营管理能力也将不断提升，专业运营商作为独立的角色也将出现在商业物业领域。专业的资产管理包括商业物业项目的定位规划管理、招商资源渠道管理、租户品牌管理、客户服务和卖场管理、物业管理、资产硬件改造、金融服务以及与互联网的结合等。

4、大数据将成商业革新核心力量

随着新技术与新媒体手段的深化应用、用户数据的深度挖掘、线上线下的加剧融合、跨界合作更加普遍，未来大数据将将成为商业物业领域革新的核心力量。

（三）竞争格局

商业物业是一个具有地产、商业与金融三重特性的综合型产业，从外部环境来看，需求复杂多变，竞争空前剧烈，政策影响力强；从经营特点来看，商业物业行业是典型的资金密集型行业，投资大，开发专业性强，业务活动涉及面广，操作过程相当复杂，管理日益繁杂。因此，如果缺乏足够的资金、合适的土地、过硬专业技术和丰富的项目开发经验，难以顺利进入商业物业市场。近年来，商业物业投资建设增速较快，存量规模迅速扩大，随之导致行业内阶段性供大于求、竞争加剧的状况。

另一方面，同时随着互联网技术的发展，近年来网络零售逐渐成为商业零售的重要形式，电子商务的发展对实体商业地产造成了巨大的冲击。由于电子商务网站可以为消费者提供便利的商品搜索、价格比较功能和物流服务，同时随着网络技术的发展，近年来网络零售逐渐成为零售行业的重要组成部分。在当前经济增长放缓的形势下，依托价格和便捷性优势，越来越多消费者趋向于选择通过网络购买日常生活所需要的商品，网络零售的快速发展进一步挤压了实体零售行业的市场份额。

（四）发行人竞争优势

1、差异化定位优势

发行人采用差异化定位战略，旗下大悦城系列商业综合体的目标客群定位相比其他竞争对手来说相对细化和精准，大悦城的主力客群定位为 18-35 岁年轻中

产阶级人群，区别于普众市场与高端精英市场，该类人群年轻、时尚、潮流、讲求品味，愿意为新产品或产品附加值服务买单，是中国未来消费的主要群体。发行人所经营的大悦城系列商业综合体在一、二线城市年轻人消费市场中取得了较为广泛的市场认可，为其购物中心经营业绩的稳步提升创造了良好的基础。同时，差异化定位优势使大悦城有较大的发展潜力，其定位适于扩张到其他经济发展潜力大的一二线主要城市。

2、经营目标优势

大悦城商业综合体是以经营有效客流为目标，有别于经营现金流的地产开发模式和渠道模式：大悦城客流量充分，商家销售达到一定水准，从而保底租金加流水倒扣租金提升，形成良好循环。大悦城将自身经营定位为是运营商（Operator）而不是开发商（Developer），所以大悦城更加关注品牌商户的经营情况，从各方面帮助商户提升经营水平。因此大悦城连续 6 年都保持超过同行业的增长水平。自 2007 年底第一个大悦城开业至今，大悦城年客流量保持稳定增长。以 2014 年为例，大悦城综合体年客流量达到 1 亿 400 万人次，提袋率达 47%。高客流量和高提袋率是保证销售及租金稳步增长的重要保障。

3、品牌业态优势

发行人以丰富业态、品牌组合形成鲜明的商业主题；大悦城以 4：3：3 的业态配比，形成零售，休闲娱乐，餐饮相互支撑的主题商业特色；同时围绕定位有选择的引入适合大悦城的知名品牌；例如美国知名服装品牌 GAP 等是由大悦城首次引入国内的，以及全球销量第一的 Apple 品牌直营店。由此形成品牌、业态相互支撑的商业主题，而不同于其他竞争商业偏重服装而非特色业态的状况。

4、数字化运营体系优势

发行人建立以大数据为指导的运营体系：相比竞争对手，大悦城系列商业综合体在商业技术方面一直保持着领先地位。2007 年当时很多商业项目（如：赛特、东方广场）都是单一的计租模式，西单大悦城就委托科传公司打造大悦城专属的 MIS 系统，并率先实现了保底租金加流水倒扣取高的运营模式。客户关系管理系统（CRM）打通会员体系，与 MIS 系统一起构成了大系统，可以实时看到大悦城每个商户不同阶段的业绩表现情况，提供商户调整依据，真正实现技术创造商业价值的目标。

5、专业化团队优势

发行人拥有专业的商业管理团队，建设成熟稳定的商业人才队伍。商业地产行业整体规模的日益扩大，对于人才的需求呈几何形增长。人才流失是每个商业地产管理公司面临的问题。发行人商业人才团队人才培养和使用已经形成体系，建立起新人培养、中层提拔、高层流动、层层培训的立体模式，保证了人才队伍的高质量和稳定性。相比于许多竞争对手，大悦城拥有专业的招商、运营、推广、研策团队，同时团队的稳定性也高于部分竞争对手。很多首次进入国内的品牌、行业内的运营管理理念、反响热烈的市场活动以及成为行业标杆的 O2O 实施，都是由大悦城管理团队创造的。同时大悦城还将管理经营进行体系化、规范化，不但提升自身的运营水平。2014 年起，基于专业化优势，公司成功进行了商业项目的管理输出。

6、集团综合实力优势

发行人作为中粮集团商业地产板块港股上市公司大悦城地产境内的最主要投资运营平台，具有重要的定位，得到了中粮集团在资金方面较大力度的支持。中粮集团是国务院国资委直属的以粮油食品全产业链为基础的大型中央企业集团，在资产规模、产品种类及品牌知名度、市场网络等方面具有突出优势。发行人最初系由中粮集团全额出资设立，并得到了中粮集团多次增资，自有资本实力不断增强，得到集团较大力度的支持，依托中粮集团的平台优势建立了较大的品牌知名度和影响力。

（五）发行人经营方针和战略

伴随着经济的不断发展，城镇化水平的不断提高，商业地产这个集租赁、零售、服务、金融等属性于一身的综合性行业，面临新的历史发展机遇。随着国民收入水平的提高，特别是中产阶级人群的扩大与年轻化，发行人将该类人群设定目标消费人群。针对目标消费人群收入增长快，消费自住性强，消费频次高，消费力度大，对于时尚潮流有个性化追求等特点，发行人制定了对应的经营方针与发展战略。

发行人以“以大悦城城市综合体为主导，持有优质物业，实现公司的持续、健康、稳定发展”的中长期战略为指导，积极推进大悦城商业综合体的租赁与运营，面向全国一线城市和重点二线城市，加大项目开发力度，取得较好的经营业绩。面对商业物业租赁行业发展形势的深刻调整以及公司经营现状，发行人总体

经营思路为“调整结构、提高效率、稳定业绩、创新发展”。在保持经营规模合理增长的同时，着重提升发展质量和效益，实现公司的持续、稳定、健康发展；重点推进业务创新和转型，完善资产管理服务，探索细分市场业务；改革内部管理体制和机制。主要包括以下几点措施：

1、商业模式

公司坚持持有和销售相结合的双轮驱动商业模式，以优化资产结构、提升资产质量为主线，持续提升产品竞争力，聚焦战略城市深耕发展。公司将依托中粮集团资源及大悦城品牌影响力，持续寻求核心地区的低成本扩张机会，有序地将大悦城的成功模式进行复制。同时，积极推进“轻资产”模式，小股操盘，输出管理，力争成为综合体经营行业的领导者。

2、产品战略

坚持以大悦城为旗舰品牌，打造包括商业、酒店、写字楼、公寓等业态在内的多用途城市综合体。此外，为优化资产结构、提升资产回报水平，也会适当关注一些可销售的多功能用地。

3、城市战略

坚持深耕战略重点城市，并择机拓展新城市的城市发展战略，重点关注一线城市核心区域与副中心及重点二线城市核心区域。新城市拓展方面，将以城市商业规模和商业发展潜力为主要依据，以大悦城城市综合体为核心主线，在全国范围内择优择机拓展进入。未来几年，发行人重点关注广州、南京、重庆、武汉。

八、发行人违法违规情况

发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

发行人近三年及一期的业务经营符合监管部门的有关规定，不存在因违反工商、税务、审计、环保、劳动保护等部门的相关规定而受到重大处罚的情形。

发行人董事、监事、高级管理人员近三年及一期内不存在违法违规及受处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。

九、关联方关系及交易情况

（一）关联方关系

截至 2018 年末，公司关联方关系情况如下：

1、发行人母公司情况

表：截至 2018 年末发行人母公司情况

公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
佑城有限公司	中国香港	投资	1.00万港元	100.00%	100.00%

截至 2018 年 12 月 31 日，佑城有限公司资产总额为 4,112,990.40 万元，负债总额为 1,996,059.11 万元，所有者权益为 2,116,931.29 万元；2018 年度，佑城有限公司实现营业收入 431,823.28 万元，利润总额 203,162.39 万元，净利润 143,604.17 万元。

2、发行人子公司

关于发行人子公司情况请详见本募集说明书摘要第三节、三、（五）。

3、发行人合营和联营企业

关于发行人合营和联营企业情况请详见本募集说明书摘要第三节、三、（五）。

4、其他主要关联方

表：截至 2018 年末与发行人相关的其他主要关联方

其他关联方名称	与本公司关系
中粮集团有限公司	最终控制方
鹏利国际（行政）有限公司	同一最终控制方
北京凯莱物业管理有限公司天津分公司大悦城商业管理处	同一最终控制方
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控制方
大悦城地产有限公司	同一最终控制方
大悦城商业管理（北京）有限公司及其分公司	同一最终控制方
德鸿物业发展（深圳）有限公司	同一最终控制方
上海高星置业有限公司	同一最终控制方
上海中土畜浦东进出口有限公司	同一最终控制方
天津可口可乐饮料有限公司	同一最终控制方
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	与本公司关系
烟台大悦城有限公司	同一最终控制方
中粮北京农业生态谷发展有限公司	同一最终控制方
中粮财务有限责任公司	同一最终控制方
中粮地产集团深圳物业管理有限公司及其分公司	同一最终控制方
中粮国际（北京）有限公司天津分公司	同一最终控制方
中粮金帝食品（深圳）有限公司	同一最终控制方
中粮可口可乐饮料（北京）有限公司	同一最终控制方
中粮阳光企业管理有限公司	同一最终控制方
中粮置地管理有限公司	同一最终控制方
晟业有限公司	同一最终控制方
中粮我买网有限公司	其他关联方

（二）关联交易政策

近三年及一期，发行人发生的关联交易决策程序合法，定价合理、公允，发行人关联交易遵循了公平、公正的原则，没有损害公司及股东利益的情况。

1、关联交易制度

发行人制定了《关联交易核算管理办法》和《关联交易申报管理办法》并对关联交易制度作出了详细规定。主要包括：（1）明确了关联人的范畴及关联关系的定义；（2）对关联交易定义；（3）明确关联交易决策程序；（4）明确关联交易披露内容；（5）说明日常关联交易管理原则。同时《关联交易申报管理办法》中对规范关联方资金往来做出规定，并说明关联方资金往来审批条件：与关联自然人资金往来金额在 30 万元以下，与关联法人资金往来金额在 300 万元以下的，由发行人总经理审核后报董事长批准；发行人与关联自然人资金往来金额在 30 万元以上，与关联法人资金往来金额在 300 万元以上的，由发行人董事会审议决定。

2、定价政策

（1）销售货物

发行人与关联方的销售遵循独立核算的原则和以市场价格为基础的公允定价原则。

（2）接受劳务

发行人接受关联方提供的劳务，按双方协议进行结算。

（三）关联方交易

发行人 2016-2018 年度关联方交易情况如下：

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况

表：2016-2018 年度发行人从关联方采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
大悦城商业管理（北京）有限公司	接受劳务	8,535.34	1,518.76	754.41
中粮阳光企业管理（北京）有限公司	购买商品	-	-	-
北京可口可乐饮料有限公司	购买商品	3.17	10.63	24.39
中粮工业食品进口有限公司	购买商品	-	-	-
中粮万威客食品有限公司北京分公司	购买商品	-	-	-
中粮阳光企业管理（北京）有限公司	接受劳务	-	-	-
中粮置地管理有限公司	接受劳务	-	-	-
北京中粮龙泉山庄有限公司	接受劳务	1.00	2.09	-
中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	接受劳务	18.64	100.00	0.40
中粮酒店（三亚）有限公司三亚美高梅度假酒店	接受劳务	-	-	0.08
中粮集团有限公司	接受劳务	-	2.00	-
中国华粮物流集团北京粮食销区中心供应库	接受劳务	-	0.90	-
中土畜茶食汇（北京）食品营销有限公司	购买商品	-	0.19	-
华夏粮油票证研究利用开发中心	接受劳务	-	0.13	-

（2）出售商品/提供劳务情况

无。

（3）其他交易

表：发行人其他关联交易情况

单位：万元

关联方名称	项目	2018年度 交易金额	2018年末 未结算金额	定价政策
大悦城商业管理（北京）有限公司	利息支出	3,716.83	137.93	协议价
中粮财务有限责任公司	利息支出	2,527.18	76.01	协议价
大悦城地产有限公司	利息支出	3,337.85	3,494.50	协议价

关联方名称	项目	2018年度 交易金额	2018年末 未结算金额	定价政策
鹏利国际（行政）有限公司	利息支出	87.00	87.00	协议价
大悦城商业管理（北京）有限公司	管理费	8,535.34	1,564.38	协议价

2、关联担保情况

报告期内，公司发生的关联担保是中粮置地管理有限公司为发行人下属子公司大悦城（天津）有限公司提供的担保。具体情况如下：

表：截至2018年末发行人关联担保情况

单位：万元

被担保方	贷款银行/单位	担保额度	担保方名称	开始日期	结束日期
大悦城（天津）有限公司	中粮财务有限责任公司	40,000.00	中粮置地管理有限公司	2014/10/23	2019/10/23
合计	-	40,000.00	-	-	-

（四）应收、应付关联方款项情况

1、应收项目

表：发行人应收关联方款项情况

单位：万元

关联方名称	项目	2018年末余额
北京中粮广场发展有限公司	应收股利	4,195.60
小计	-	4,195.60
大悦城商业管理（北京）有限公司	其他应收款	415,836.68
中粮地产集团深圳物业管理有限公司及其分公司	其他应收款	151.79
北京中粮广场发展有限公司	其他应收款	104.51
上海高星置业有限公司	其他应收款	28.29
中粮置地管理有限公司	其他应收款	0.52
小计	-	416,121.79
中粮阳光企业管理有限公司	预付款项	0.63
小计	-	0.63

2、应付项目

表：发行人应付关联方款项情况

单位：万元

关联方名称	项目	2018年末余额
大悦城商业管理（北京）有限公司	短期借款	110,000.00
小计	-	110,000.00
大悦城商业管理（北京）有限公司	应付账款	1,015.18
大连中土畜富威格木业有限公司	应付账款	516.39
大悦城地产有限公司	应付账款	50.00
中粮北京农业生态谷发展有限公司	应付账款	30.00
中粮集团有限公司	应付账款	2.00
中粮可口可乐饮料（北京）有限公司	应付账款	24.00
小计	-	1,637.56
大悦城地产有限公司	应付利息	3,494.50
鹏利国际（行政）有限公司	应付利息	87.00
中粮财务有限责任公司	应付利息	76.01
小计	-	3,657.51
中粮集团	应付股利	17,564.51
小计	-	17,564.51
大悦城地产有限公司	其他应付款	60,958.55
鹏利国际（行政）有限公司	其他应付款	40,000.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司及其分公司	其他应付款	102.14
北京凯莱物业管理有限公司天津分公司大悦城商业管理处	其他应付款	700.48
大悦城商业管理（北京）有限公司	其他应付款	574.28
中粮国际（北京）有限公司天津分公司	其他应付款	4.83
烟台大悦城有限公司	其他应付款	4.10
天津可口可乐饮料有限公司	其他应付款	3.52
中粮置地管理有限公司	其他应付款	0.17
晟业有限公司	其他应付款	1.97
中粮我买网有限公司	其他应付款	0.20
小计	-	102,350.24

十、发行人报告期内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用或担保的情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用

的情形，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规提供担保的情况。

十一、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

为加强对信息披露工作的管理，规范信息披露工作，保护发行人股东、债权人、投资者及其他利益相关人的合法权益，提高信息披露质量，发行人按照有关规定和《公司章程》制定了《中粮置业投资有限公司信息披露制度》。

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露。本期债券发行上市后，公司将认真履行信息披露义务，严格按照法律、法规、债券上市规则等规定的信息披露的内容和格式要求，及时公告应予披露的重要事项，确保披露信息的真实性、准确性、完整性和及时性，保证投资者能够公开、公正、公平地获取公开披露的信息。

第四节 财务会计信息

本公司 2016 年度、2017 年度及 2018 年度财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。本公司 2016 年度、2017 年度合并及母公司财务报告均经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2017]5643 号、[2018]11120 号标准无保留意见的审计报告。2018 年度合并及母公司财务报告经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2019BJA50075 号标准无保留意见的审计报告。以下信息主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人 2016 年度、2017 年度以及 2018 年度财务数据均摘自经审计的财务报告，2019 年 9 月末（1-9 月）的财务数据摘自发行人未经审计的 2019 年三季度财务报表。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告及最新一期的财务报表。

公司于 2018 年首次执行新金融准则或新收入准则，按照新金融准则和新收入准则的衔接规定，对首次执行当期的财务报表的本期数或期末数按照《一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则或新收入准则的企业）》的报表项目列报，对可比会计期间的比较数据按照《一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则和新收入准则的企业）》的报表项目列报。

因此，对于 2016-2017 年度/年末财务报表数据，公司根据《一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则和新收入准则的企业）》的报表项目列报³；对于 2018 年度/年末和 2019 年 1-9 月/9 月末财务报表数据，公司根据《一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则或新收入准则的企业）》的报表项目列报⁴。

³ 根据文件要求，本募集说明书摘要已将“应收票据及应收账款”、“其他应收款”、“固定资产”、“在建工程”、“应付票据及应付账款”、“其他应付款”及“长期应付款”项目合并更新至下示 2016-2018 年末合并及母公司资产负债表；已将“研发费用”、“利息费用”及“利息收入”项目拆分更新至 2016-2018 年度合并及母公司利润表；并对 2016-2018 年度/末各报表原相关项目作出相应调整或删除处理。

⁴ 根据文件要求，对于 2019 年 1-9 月/9 月末报表项目及数据的合并、拆分更新处理同 2016-2018 年度/末；在此基础上，本募集说明书摘要已将“合同负债”项目添加更新至 2019 年 9 月末合并及母公司资产负债表；并对 2019 年 1-9 月/9 月末相关项目作出调整或删除处理。

一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

表：公司最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	69,055.52	93,213.27	181,567.71	79,211.59
应收票据及应收账款	11,969.09	10,863.43	9,136.04	10,097.03
预付款项	1,193.79	1,702.08	1,616.66	1,725.06
其他应收款及应收利息 及应收股利	434,723.73	425,185.06	350,634.01	183,692.45
存货	556,556.63	530,357.07	623,393.45	850,470.65
其他流动资产	11,524.85	12,652.55	7,149.79	2,298.57
流动资产合计	1,085,023.62	1,073,973.47	1,173,497.66	1,127,495.35
非流动资产：				
长期股权投资	167,879.68	162,954.32	156,644.74	151,510.11
投资性房地产	2,809,235.93	2,784,400.00	2,654,910.00	2,402,170.00
固定资产	50,610.74	51,613.98	36,046.45	46,265.05
在建工程	268.79	458.68	-	123,656.72
工程物资	-	-	458.68	458.68
使用权资产	1,253.68	-	-	-
无形资产	15,889.34	16,555.42	20,608.90	21,249.39
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	21,393.94	21,272.52	11,617.16	-
非流动资产合计	3,066,532.11	3,037,254.92	2,880,285.93	2,745,309.97
资产总计	4,151,555.73	4,111,228.39	4,053,783.60	3,872,805.32
流动负债：				
短期借款	20,000.00	110,000.00	130,000.00	135,513.00
应付票据及应付账款	187,814.62	216,860.82	209,219.75	243,171.24
预收款项	13,596.82	14,036.07	191,924.44	165,993.24
合同负债	26,013.36	295.00	-	-
应付职工薪酬	4,425.08	6,358.05	6,357.34	6,742.36

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应交税费	55,428.61	53,701.79	31,546.56	12,828.76
其他应付款及应付利息 及应付股利	268,899.76	272,084.08	228,447.75	212,241.01
一年内到期的非流动负 债	75,444.41	49,320.00	-	144,608.00
流动负债合计	651,622.67	722,655.81	797,495.85	921,097.60
非流动负债：				
长期借款	734,909.09	607,026.78	609,694.92	478,164.27
应付债券	317,289.44	299,977.91	299,358.39	298,759.32
租赁负债	1,295.87	-	-	-
预计负债	2,417.37	1,717.34	1,164.73	-
递延所得税负债	379,168.14	365,168.24	341,406.18	310,690.43
非流动负债合计	1,435,079.92	1,273,890.27	1,251,624.22	1,087,614.02
负债合计	2,086,702.59	1,996,546.07	2,049,120.07	2,008,711.62
所有者权益：				
股本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
其他权益工具	136,768.06	256,768.06	276,768.06	326,768.06
其他综合收益	6,381.73	6,381.73	6,381.73	595.44
资本公积		-	-	-
盈余公积		-	-	-
未分配利润	1,276,594.76	1,214,564.21	1,091,653.55	915,382.08
归属于母公司所有者权 益合计	1,919,744.55	1,977,713.99	1,874,803.33	1,742,745.57
少数股东权益	145,108.59	136,968.32	129,860.20	121,348.13
所有者权益合计	2,064,853.14	2,114,682.31	2,004,663.53	1,864,093.70
负债及所有者权益合计	4,151,555.73	4,111,228.39	4,053,783.60	3,872,805.32

2、合并利润表

表：公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	189,613.80	431,823.28	612,985.60	334,931.47
其中：营业收入	189,613.80	431,823.28	612,985.60	334,931.47
二、营业总成本	102,940.62	290,676.33	412,276.12	226,319.40

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
其中：营业成本	17,079.31	157,248.19	282,601.97	109,510.73
税金及附加	20,607.52	55,088.44	51,611.18	35,907.25
销售费用	13,529.34	23,183.42	23,980.16	25,611.70
管理费用	17,552.87	25,242.19	27,743.70	30,006.22
财务费用	34,171.59	29,530.35	26,927.23	25,099.18
资产减值损失	-	-	-588.12	184.31
信用减值损失	-249.27	383.76	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	21,220.40	56,973.01	76,298.50	59,546.01
投资收益	4,925.36	6,309.58	5,189.91	10,303.63
其他收益	-	12.28	-	-
资产处置收益	-	51.55	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	112,569.67	204,493.37	282,197.90	178,461.72
加：营业外收入	871.87	1,131.20	1,340.88	1,245.39
减：营业外支出	26.69	3,145.44	5,291.10	2,755.56
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	113,414.85	202,479.13	278,247.68	176,951.55
减：所得税费用	31,983.15	53,079.45	72,019.49	44,785.17
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	81,431.70	149,399.68	206,228.19	132,166.38
归属于母公司所有者的净利润	61,957.47	139,350.15	197,716.12	123,071.89
少数股东损益	19,474.23	10,049.52	8,512.07	9,094.49
六、其他综合收益的税后净额	-	-	5,786.29	222.09
七、综合收益总额	81,431.70	149,399.68	212,014.48	132,388.47
归属于母公司所有者的综合收益总额	81,431.70	139,350.15	203,502.40	123,293.98
归属于少数股东的综合收益总额	-	10,049.52	8,512.07	9,094.49

3、合并现金流量表

表：公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	225,247.02	275,170.28	648,242.65	422,787.98
收到的税费返还	2,694.28	85.89	20.17	47.06
收到其他与经营活动有关的现金	1,757,624.86	1,844,563.91	1,769,396.59	776,939.86

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入小计	1,985,566.16	2,119,820.09	2,417,659.41	1,199,774.90
购买商品、接受劳务支付的现金	49,100.69	76,011.58	55,206.25	93,785.29
支付给职工以及为职工支付的现金	14,450.72	21,788.06	23,767.04	29,270.15
支付的各项税费	46,786.29	87,824.20	127,903.92	55,341.59
支付其他与经营活动有关的现金	1,791,541.94	1,848,750.65	2,003,857.20	868,587.43
经营活动现金流出小计	1,901,879.64	2,034,374.49	2,210,734.41	1,046,984.46
经营活动产生的现金流量净额	83,686.52	85,445.60	206,925.00	152,790.44
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	41,987.20	-
取得投资收益收到的现金	-	10,000.00	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.06	88.60	107.42	15.24
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1.73	-	-	-
投资活动现金流入小计	1.79	10,088.60	42,094.62	15.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,626.20	62,491.86	41,938.14	58,353.65
投资支付的现金	-	-	3,440.87	110,300.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	0.30	0.75	0.90	-
投资活动现金流出小计	21,626.50	62,492.62	45,379.91	168,653.65
投资活动产生的现金流量净额	-21,624.71	-52,404.02	-3,285.29	-168,638.41
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	233,995.83	149,896.86	507,104.21	462,713.00
发行债券收到的现金	234,916.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	20,000.00	-	60,000.00	-
筹资活动现金流入小计	488,911.83	149,896.86	567,104.21	462,713.00
偿还债务支付的现金	537,874.31	210,853.75	586,611.07	460,179.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,233.23	60,438.39	81,761.67	63,977.77
支付其他与筹资活动有关的现金	23.86	0.48	15.06	-
筹资活动现金流出小计	575,131.39	271,292.62	668,387.80	524,157.25

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
筹资活动产生的现金流量净额	-86,219.57	-121,395.76	-101,283.59	-61,444.25
四、汇率变动对现金的影响	-	-0.26	-	-0.40
五、现金及现金等价物净增加额	-24,157.75	-88,354.44	102,356.12	-77,292.62
加：期初现金及现金等价物的余额	93,213.27	181,567.71	79,211.59	156,504.21
六、期末现金及现金等价物余额	69,055.52	93,213.27	181,567.71	79,211.59

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表：最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	122.35	130.12	5,340.69	126.38
预付款项	0.21	0.63	0.42	26.46
其他应收款及应收利息 及应收股利	43,697.19	159,847.25	292,320.19	373,863.42
其他流动资产	-	5,000.00	3,000.00	243.55
流动资产合计	43,819.74	164,978.01	300,661.30	374,259.81
非流动资产：				
长期股权投资	1,074,073.44	1,069,523.32	1,063,213.74	1,058,648.85
固定资产	33.85	40.74	52.70	68.19
无形资产	254.57	285.27	326.20	367.13
长期待摊费用	-	-	-	-
非流动资产合计	1,074,361.86	1,069,849.33	1,063,592.64	1,059,084.17
资产总计	1,118,181.61	1,234,827.34	1,364,253.94	1,433,343.98
流动负债：				
短期借款	20,000.00	20,000.00	130,000.00	103,313.00
应付职工薪酬	29.63	65.41	29.83	214.51
应交税费	25.36	115.36	79.94	3.09
其他应付款及应付利息 及应付股利	42,435.25	31,071.31	33,728.01	83,951.83
一年内到期的非流动负 债	-	-	-	-
流动负债合计	62,490.24	51,252.09	163,837.79	187,482.44

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
非流动负债：				
应付债券	308,397.01	299,977.91	299,358.39	298,759.32
非流动负债合计	308,397.01	299,977.91	299,358.39	298,759.32
负债合计	370,887.26	351,230.00	463,196.18	486,241.76
所有者权益：				
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
其他权益工具	136,768.06	256,768.06	276,768.06	326,768.06
资本公积	27,473.30	27,473.30	27,473.30	27,473.30
盈余公积	1,294.07	1,294.07	1,294.07	1,294.07
未分配利润	81,758.92	98,061.91	95,522.33	91,566.79
所有者权益合计	747,294.35	883,597.34	901,057.76	947,102.22
负债及所有者权益合计	1,118,181.61	1,234,827.34	1,364,253.94	1,433,343.98

2、母公司利润表

表：最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	-	-	-	-
其中：营业收入	-	-	-	-
二、营业总成本	-	-	4,807.56	7,765.71
其中：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	0.91	48.01	7.08	-
销售费用		-	-	-
管理费用	213.59	311.30	542.73	5,011.91
财务费用	10,037.92	12,475.77	4,257.75	2,753.80
加：投资收益	5,678.32	32,938.63	30,189.91	10,303.63
其他收益	-	0.55	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-4,574.10	20,104.09	25,382.35	2,537.93
加：营业外收入	-	-	17.83	51.18
减：营业外支出	0.00	-	-	0.54
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-4,574.10	20,104.09	25,400.18	2,588.56
减：所得税费用	-	-	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,574.10	20,104.09	25,400.18	2,588.56

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
六、综合收益总额	-4,574.10	20,104.09	25,400.18	2,588.56

3、母公司现金流量表

表：最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：	-	-	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	-
收到的税费返还	-	0.58	18.30	46.55
收到其他与经营活动有关的现金	208,642.89	140,121.28	116,977.40	151,000.09
经营活动现金流入小计	208,642.89	140,121.86	116,995.70	151,046.65
支付给职工以及为职工支付的现金	186.39	143.30	640.89	4,057.16
支付的各项税费	98.54	449.67	-	936.39
支付其他与经营活动有关的现金	172,524.32	154,850.85	89,402.11	186,106.97
经营活动现金流出小计	172,809.24	155,443.82	90,043.00	191,100.52
经营活动产生的现金流量净额	35,833.64	-15,321.96	26,952.70	-40,053.88
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资收到的现金	7,000.00	3,000.00	41,987.20	12,000.00
取得投资收益收到的现金	60.66	30,229.82	25,054.38	4,992.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	81,247.00	143,978.22	-	-
投资活动现金流入小计	88,307.66	177,208.04	67,041.58	16,992.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-	-
投资支付的现金	2,000.00	5,000.00	6,817.28	67,313.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	0.30	0.75	0.90	235,587.00
投资活动现金流出小计	2,000.30	5,000.75	6,818.18	302,900.00
投资活动产生的现金流量净额	86,307.36	172,207.29	60,223.40	-285,907.69
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	20,000.00	40,000.00	130,000.00	401,513.00
发行债券取得的现金	234,910.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	254,916.00	40,000.00	130,000.00	401,513.00
偿还债务支付的现金	366,778.80	170,000.00	153,313.00	81,715.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,262.17	32,095.42	58,648.78	26,193.12
支付其他与筹资活动有关的现金	23.81	0.48	-	-
筹资活动现金流出小计	377,064.78	202,095.90	211,961.78	107,908.12
筹资活动产生的现金流量净额	-122,148.78	-162,095.90	-81,961.78	293,604.88
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-7.78	-5,210.57	5,214.32	-32,356.68
加：期初现金及现金等价物的余额	130.12	5,340.69	126.38	32,483.06
六、期末现金及现金等价物余额	122.35	130.12	5,340.70	126.38

（三）报告期内会计政策和会计估计变更以及差错更正

1、会计政策变更

（1）2018 年度/年末，发行人会计政策变更情况如下：

2017 年 3 月 31 日，财政部发布了“关于印发修订《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的通知”（财会[2017]7 号），对《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行了修订。在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。同时，鼓励企业提前执行。执行本准则的企业，不再执行财政部于 2006 年 2 月 15 日印发的《财政部关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》（财会[2016]3 号）中的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》。执行本准则的企业，应当同时执行财政部 2017 年修订印发的《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会[2017]8 号）和《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会[2017]9 号）（上述三项新修订的准则，以下合称“新金融工具准则”）。

2017 年 7 月 5 日，财政部发布了“关于修订印发《企业会计准则第 14 号——

一收入》的通知”（财会[2017]22 号），对《企业会计准则第 14 号——收入》进行了修订。在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。同时，允许企业提前执行。执行本准则的企业，不再执行财政部于 2006 年 2 月 15 日印发的《财政部关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》（财会[2016]3 号）中的《企业会计准则第 14 号——收入》和《企业会计准则第 15 号——建造合同》，以及财政部于 2006 年 10 月 30 日印发的《财政部关于印发〈企业会计准则——应用指南〉的通知》（财会[2016]18 号）中的《〈企业会计准则第 14 号——收入〉应用指南》。

1) 新收入准则

本公司自 2018 年 1 月 1 日起执行新收入准则。新收入准则引入了收入确认计量的五步法，并针对特定交易（或事项）增加了更多的指引。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2018 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。对于房地产销售中发生的代理佣金，在原收入准则下全部计入当期销售费用，在新收入准则下，对销售佣金，属于为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为其他流动资产，属于履约义务中已履行部分相关的支出，计入当期销售费用。本公司已对 2018 年 1 月 1 日尚未完成的合同按照新收入准则计算了首次执行新收入准则的累计影响数，相应调整了递延所得税资产和递延所得税负债等项目。于 2018 年 1 月 1 日本公司采用新收入准则的影响详见下表：

单位：万元

报表项目	2017 年 12 月 31 日 原收入准则	2018 年 1 月 1 日 新收入准则	调整金额
其他流动资产	7,149.79	8,649.80	1,500.02
递延所得税资产	11,617.16	11,617.16	-
递延所得税负债	341,406.18	341,781.18	375.00
合同负债	-	116,411.48	116,411.48
未分配利润	1,091,653.55	1,092,778.56	1,125.01

(续)

单位：万元

报表项目	2018 年 12 月 31 日 原收入准则	2018 年 12 月 31 日 新收入准则	调整金额
其他流动资产	12,652.55	12,652.55	-
递延所得税资产	21,272.52	21,272.52	-
合同负债	-	295.00	295.00
未分配利润	1,214,564.21	1,214,564.21	-

(续)

单位：万元

报表项目	2018 年度原收入准则	2018 年度新收入准则	调整金额
销售费用	21,683.40	23,183.42	1,500.02
所得税费用	53,454.46	53,079.45	-375.00
净利润	150,524.69	149,399.68	-1,125.01

2) 新金融工具准则

金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于其合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三大类别。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。权益工具投资一般分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，也允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量以及以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、应收账款、合同资产以及特定未提用的贷款承诺。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型要求采用三阶段模型，依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备按 12 个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。对于应收账款、合同资产及租赁应收款存在简化方法，允许始终按照整个存续期预期信用损失确认减值准备。

本公司自 2018 年 1 月 1 日起施行上述新金融工具准则，并自该日起按照新金融工具准则的规定确认、计量和报告本公司的金融工具。

于 2018 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2018 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。于 2018 年 1 月 1 日本公司采用新金融工具准则的影响详见下表。

新金融工具准则对 2018 年度利润表的影响数：

单位：万元

报表项目	2018 年度原金融工具准则	2018 年度新金融工具准则	调整金额
资产减值损失	383.76	-	-383.76
信用减值损失	-	383.76	383.76

3) 新财务报表格式调整

本公司从编制 2018 年度财务报表起执行财政部于 2018 年 6 月 15 日颁布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号，以下简称“财会 15 号文件”）。财会 15 号文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订，新增了“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”、“研发费用”行项目，修订了“其他应收款”、“固定资产”、“在建工程”、“其他应付款”、“长期应付款”、“管理费用”行项目的列报内容，减少了“应收票据”、“应收账款”、“应收股利”、“应收利息”、“固定资产清理”、“工程物资”、“应付票据”、“应付账款”、“应付利息”、“应付股利”及“专项应付款”行项目，在“财务费用”项目下增加“其中：利息费用”和“利息收入”行项目进行列报，调整了利润表部分项目的列报位置。对于上述列报项目的变更，本公司采用追溯调整法进行会计处理，并对上年比较数据进行了追溯调整。

(2) 2017 年度/年末，发行人会计政策变更情况如下：

1) 发行人自 2017 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 16 号——政府补助》（财会〔2017〕15 号）相关规定，采用未来适用法处理。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将与日常活动相关的政府补助计入“其他收益”科目核算	其他收益 0.00 元，增加营业利润 0.00 元

2) 发行人自 2017 年 5 月 28 日采用《企业会计准则第 42 号——持有待售的

非流动资产、处置组及终止经营》（财会〔2017〕13 号）相关规定，采用未来适用法处理。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
区分终止经营损益、持续经营损益列报	增加持续经营损益 2,055,919,863.30 元、增加终止经营损益 664,638.06 元

2、会计估计变更

报告期内，发行人无重大会计估计变更事项。

3、前期重大会计差错更正情况

报告期内，发行人无前期重大会计差错更正情况。

二、合并报表的范围变化

报告期内，发行人合并报表范围无变化。

三、发行人主要财务指标

表：发行人主要财务指标

项目	2019 年 9 月末 /2019 年 1-9 月	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度	2016 年末 /2016 年度
总资产（亿元）	415.16	411.12	405.38	387.28
总负债（亿元）	208.67	199.65	204.91	200.87
全部债务（亿元）	124.76	116.63	111.41	105.70
所有者权益（亿元）	206.49	211.47	200.47	186.41
营业总收入（亿元）	18.96	43.18	61.30	33.49
利润总额（亿元）	11.34	20.25	27.82	17.70
净利润（亿元）	8.14	14.94	20.62	13.22
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	8.08	10.77	15.20	8.41
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	6.20	13.94	19.77	12.31
经营活动产生现金流量净额（亿元）	8.37	8.54	20.69	15.28
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-2.16	-5.24	-0.33	-16.86
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-8.62	-12.14	-10.13	-6.14
流动比率	1.67	1.49	1.47	1.22
速动比率	0.81	0.75	0.69	0.30
资产负债率（%）	50.26	48.56	50.55	51.87
债务资本比率（%）	40.69	35.55	35.72	36.19

项目	2019 年 9 月末 /2019 年 1-9 月	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度	2016 年末 /2016 年度
营业毛利率（%）	90.99	63.59	53.90	67.30
平均总资产回报率（年化）（%）	3.66	4.96	7.02	4.71
加权平均净资产收益率（年化）（%）	5.20	7.25	10.66	7.10
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（年化）（%）	5.16	5.23	7.83	4.52
EBITDA（亿元）	15.08	23.66	32.97	20.69
EBITDA全部债务比	0.12	0.20	0.30	0.20
EBITDA利息倍数	3.77	4.99	5.93	4.31
应收账款周转率（年化）	22.15	43.18	63.74	35.81
存货周转率（年化）	0.04	0.27	0.38	0.13

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；

长期债务=长期借款+应付债券；

短期债务=短期借款+其他应付款中有息部分+一年内到期的非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P 对应于归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

应收账款周转率=营业收入/应收账款；

存货周转率=营业成本/存货平均余额。

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

第五节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会会议审议通过，并经股东佑城有限公司同意，本次发行规模不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

本期债券为本次债券项下第一期债券，发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充公司流动资金及偿还公司债务，有助于进一步改善公司财务状况、优化资本结构，对于保障公司顺利进行项目开发及运营具有重要意义。

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟使用 10 亿元用于偿还公司债务，剩余部分用于补充流动资金。因本期债券实际发行规模和发行时间尚有不确定性，待债券发行完毕，募集资金到账后，公司将根据债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于改善公司财务状况、优化资本结构的原则，对具体偿还计划进行适当的调整，确定具体用于补充公司流动资金及偿还公司债务的金额，具体募集资金用途将于本期债券上市公告中明确。偿还公司债务具体安排将视发行时间具体窗口变化和有息负债借款到期时间而调整。

本期债券募集资金拟偿还公司债务明细如下：

表：发行人拟偿还公司债务明细表

单位：万元

借款公司	贷款银行/单位	债务余额	拟使用募集资金金额	借款日	到期日
西单大悦城有限公司	大悦城地产有限公司	60,000.00	60,000.00	2018/9/6	2020/9/10
	鹏利国际（行政）有限公司	40,000.00	40,000.00	2019/12/14	2020/12/14
合计	-	100,000.00	100,000.00	-	-

发行人承诺：

- 1、本期债券募集资金不直接或间接地用于房地产业务。
- 2、发行人就本期债券开设募集资金专项账户和偿债保障金专户，用于公司

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，本期债券募集资金不纳入大悦城地产资金池进行资金归集管理。

三、本期债券募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2019 年 9 月 30 日合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平将由 50.26% 上升至 50.86%。本期债券的成功发行可帮助发行人进一步改善公司财务状况、优化资本结构，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2019 年 9 月 30 日合并报表口径计算，发行人的流动比率将由 1.67 上升至 2.06，短期偿债能力指标得以提升。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，大大增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将开设募集资金专项账户，签署募集资金三方监管协议，账户监管人

依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。同时，发行人指派专门部门负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。此外，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

六、前次公司债券募集资金使用情况

2018 年 6 月 29 日，中国证监会签发《关于核准中粮置业投资有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2018〕1067 号文），核准中粮置业投资有限公司公开发行不超过 30 亿元公司债券。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人在上述核准批复项下，已发行的公司债券为 19 中粮 01 和 19 中粮 02，合计发行规模为 23.60 亿元，公司已将该部分募集资金用于偿还公司债券，募集资金投向与中国证监会（证监许可〔2018〕1067 号文）核准的用途、当期债券募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

截至本募集说明书摘要签署日，前次公司债券批文项下剩余未发行额度为 6.40 亿元。根据发行人资金使用计划及未来融资安排，发行人已申请放弃中粮置业投资有限公司 2018 年公开发行公司债券剩余额度。

第六节 备查文件

一、募集说明书及摘要的备查文件如下：

- （一）发行人2016-2018年经审计的财务报告及2019年三季度财务报表；
- （二）主承销商出具的主承销商核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）中国证监会核准本次发行的文件；
- （六）中粮置业投资有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则；
- （七）中粮置业投资有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议。

二、投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件：

（一）中粮置业投资有限公司

办公地址：北京市朝阳区朝阳门南大街8号中粮福临门大厦12层

联系人：刘佳

电话号码：010-85005825

传真号码：010-85615322

互联网网址：www.cofco.com

（二）中信建投证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层

联系人：杜美娜、胡涵镜仟、许天一、郜爱龙、李雨龙

联系电话：010-65608367

传真：010-65608445

三、投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

发行人已做好相关制度安排，在深圳证券交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。