

关于
中粮置业投资有限公司
资产抵质押情况的
临时受托管理事务报告

债券简称：19 中粮 01	债券代码：155123.SH
债券简称：19 中粮 02	债券代码：155124.SH
债券简称：20 中粮 02	债券代码：149073.SZ
债券简称：22 中粮 01	债券代码：149782.SZ
债券简称：22 中粮 02	债券代码：149783.SZ
债券简称：23 中粮 01	债券代码：148228.SZ

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



二零二三年七月

重要声明

本报告依据《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》、《中粮置业投资有限公司与中信建投证券股份有限公司关于中粮置业投资有限公司 2018 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《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》、《中粮置业投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）及其它相关信息披露文件以及中粮置业投资有限公司（以下简称“发行人”、“中粮置业”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于中粮置业投资有限公司提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

一、 公司债券基本情况

截至目前，中粮置业公开发行人且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：19中粮01、19中粮02、20中粮02、22中粮01、22中粮02、23中粮01，债券具体情况见下表：

表：公司债券概况

债券简称	19 中粮 01	19 中粮 02	20 中粮 02
债券名称	中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券 (第一期)(品种一)	中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券 (第一期)(品种二)	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)(品种二)
债券期限	6 年 (3+3)	7 年 (5+2)	5 年
发行规模	16.6 亿元	7 亿元	6 亿元
存续规模	1.6895 亿元	7 亿元	6 亿元
债券利率 (当期)	3.20%	4.10%	3.60%
计息方式	单利按年计息，不计复利		
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付		
起息日	2019 年 1 月 9 日	2019 年 1 月 9 日	2020 年 3 月 27 日
担保方式	无担保	无担保	无担保
最新信用级别	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA

债券简称	22 中粮 01	22 中粮 02	23 中粮 01
债券名称	中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公 开发行公司债券 (第一 期) (品种一)	中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公 开发行公司债券 (第一 期) (品种二)	中粮置业投资有限公司 2023 年面向专业投资者公 开发行公司债券 (第一 期) (品种一)
债券期限	5 年 (3+2)	7 年 (5+2)	5 年 (3+2)
发行规模	10 亿元	5 亿元	10 亿元
存续规模	10 亿元	5 亿元	10 亿元
债券利率 (当期)	3.08%	3.49%	3.34%
计息方式	单利按年计息，不计复利		

还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付		
起息日	2022年1月19日	2022年1月19日	2023年4月17日
担保方式	无担保	无担保	无担保
最新信用级别	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA

二、 重大事项

近期，中粮置业投资有限公司（以下简称“中粮置业”、“发行人”）发生重大资产抵质押事项，根据《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露（2023年修订）》、《深圳证券交易所公司债券存续期监管业务指引第2号——临时报告》等文件的规定，上述抵质押事项属应予临时公告的重大事项。现就发行人资产抵质押情况公告如下：

（一）抵质押情况

中粮置业控股子公司北京昆庭资产管理有限公司（以下简称“昆庭资产管理公司”）与交通银行股份有限公司北京市分行营业部于近日签订《贷款合同》，合同约定昆庭资产管理公司作为借款人，向交通银行股份有限公司北京市分行营业部申请人民币10亿元贷款（可分次提款），用于置换建造特定资产的超出资本金部分的借款及支付剩余工程款等合同约定的用途。

昆庭资产管理公司与交通银行股份有限公司北京市分行营业部签订《抵押合同》，昆庭资产管理公司以其持有的中粮置地广场作为抵押物，具体抵押情况如下：

抵押人：北京昆庭资产管理有限公司

抵押权人：交通银行股份有限公司北京市分行营业部

贷款金融：10亿元（可分次提款）

贷款期限：自2023年2月22日至2038年12月30日

贷款的偿还：借款人须按《贷款合同》《额度使用申请书》约定的时间和金额归还本金并支付利息。

抵押类型：不动产抵押

抵押金额：10 亿元（可分次提款，根据提款金额确定）

抵押物 2022 年末账面价值：30.26 亿元

抵押担保范围：《贷款合同》项下主债权本金及利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金和实现债权及抵押权的费用

抵押物范围：东城区安定门外大街 208 号院 1 号楼-3 至 1 层-301 等【2】套

抵押责任承担期间：贷款存续期内

昆庭资产管理公司与交通银行股份有限公司北京市分行营业部签订《应收账款质押合同》，昆庭资产管理公司以其未来 15 年的对所有承租人的所有应收账款作为质押物，具体质押情况如下：

质押人：北京昆庭资产管理有限公司

质押权人：交通银行股份有限公司北京市分行营业部

贷款金融：10 亿元（可分次提款）

贷款期限：自 2023 年 2 月 22 日至 2038 年 12 月 30 日

贷款的偿还：借款人须按《贷款合同》《额度使用申请书》约定的时间和金额归还本金并支付利息。

质押类型：应收账款质押

质押金额：10 亿元（可分次提款，根据提款金额确定）

担保范围：《贷款合同》项下主债权本金及利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、质权人保管质物和实现债权及质权的费用

质押物范围：昆庭资产管理公司未来 15 年的对所有承租人的所有应收账款

质押责任承担期间：贷款存续期内

截至本公告披露日，抵质押协议已完成签署，资产抵押登记和质押登记已办理完毕。

三、 影响分析和应对措施

发行人本次新增抵质押资产规模超过发行人2022年末净资产规模的10%，提示投资人关注相关风险。

中信建投证券作为19中粮01、19中粮02、20中粮02、22中粮01、22中粮02、23中粮01的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉上述相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于19中粮01、19中粮02、20中粮02、22中粮01、22中粮02、23中粮01公司债券本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注19中粮01、19中粮02、20中粮02、22中粮01、22中粮02、23中粮01的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

（此页无正文，为《关于中粮置业投资有限公司资产抵质押情况的临时受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司



2023年7月20日