

**光大嘉宝股份有限公司 2019 年公司债券
(第一期)**

2019 年度受托管理事务报告

受托管理人

东方证券承销保荐有限公司
ORIENT SECURITIES INVESTMENT BANKING CO., LTD

二零二零年四月

声明

东方证券承销保荐有限公司(原东方花旗证券有限公司,以下简称“东方投行”)编制本报告的内容及信息均来源于发行人所提供的 2019 年度审计报告、光大嘉宝股份有限公司(以下简称“光大嘉宝”、“发行人”或“公司”)提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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东方投行所作的承诺或声明。

目录

声明	II
第一章本期债券概况	1
第二章发行人的经营与财务状况	6
第三章发行人募集资金使用情况	8
第四章本期债券本年度的本息偿付情况	9
第五章债券持有人会议召开的情况	10
第六章与本期债券增信相关的主体或者实体发生的重大变化情况	11
第七章本期债券跟踪评级情况	12
第八章发行人报告期内发生的重大事项	13
第九章控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员变动情况	14
第十章对债券持有人权益有重大影响的其他事项	15
第十一章募集说明书约定的其他事项	16

第一章本期债券概况

一、发行人名称

光大嘉宝股份有限公司

二、备案文件和备案规模

经中国证监会“证监许可〔2019〕578号”文核准，面向合格投资者发行的总额不超过人民币 8.80 亿元的公开发行公司债券

三、本期债券的主要条款

债券名称：光大嘉宝股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)。

发行主体：光大嘉宝股份有限公司。

发行总额：本期债券发行不超过人民币 8.80 亿元（含 8.80 亿元）。

票面金额：人民币 100 元。

债券期限：本期债券的期限为 5 年。本期债券附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

还本付息方式：本期公司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。

起息日：2019 年 9 月 24 日。

计息期限：若投资者放弃回售选择权，则计息期限自 2019 年 9 月 24 日至 2024 年 9 月 23 日；若投资者部分行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限自 2019 年 9 月 24 日至 2022 年 9 月 23 日，未回售部分债券的计息期限自 2019 年 9 月 24 日至 2024 年 9 月 23 日；若投资者全部行使回售选择权，则计息期限自 2019 年 9 月 24 日至 2022 年 9 月 23 日。

利息登记日：本期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）。

付息日：2020 年至 2024 年每年的 9 月 24 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

本金支付日（兑付日）：若投资者放弃回售选择权，则本期债券的本金支付日为 2024 年 9 月 24 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2022 年 9 月 24 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日），未回售部分债券的本金兑付日为 2024 年 9 月 24 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

支付方式：本期债券本金和利息支付方式按照上海证券交易所和债券登记机构的相关规定执行。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息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票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的利息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

发行价格：按面值平价发行。

债券利率及其确定方式、定价流程：本期债券采用固定利率形式，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者进行询价，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。

本期债券票面利率存续期内前 3 年固定不变；在本期债券存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债

券票面利率为存续期内前 3 年的票面利率加/减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期后 2 年的票面利率仍维持原有票面利率不变。

本期债券票面利率由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定，即由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率。

调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。公司将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会、交易所指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给公司的，须于本公司调整票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，本公司将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受本公司的上述安排。

投资者回售登记期：投资者拟部分或全部行使回售选择权，需按

本公司发布的关于投资者行使债券回售选择权的提示性公告后 5 个工作日内进行登记，相应的公司债券票面总额将被冻结交易；若投资者未在回售登记期进行登记的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券。

担保情况及其他增信措施：本期债券无担保，且无其他增信措施。

募集资金专项账户：发行人已在上海银行股份有限公司浦西分行、江苏银行股份有限公司上海分行和中国光大银行股份有限公司上海市西支行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

信用级别及资信评级机构：本期债券信用级别为 AA+，发行人主体信用级别为 AA+。本期债券资信评级机构为联合信用评级有限公司。

主承销商、债券受托管理人：东方证券承销保荐有限公司。

发行方式、发行对象与配售规则：本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。

本期债券发行对象为《管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等文件规定的合格投资者。

本期债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。本期债券不向股东配售。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

公司债券上市安排：本期债券发行后将在上海证券交易所申请上市。

募集资金用途：本期债券募集资金拟全部用于偿还“14 嘉宝债”。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期公司债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第二章发行人的经营与财务状况

一、发行人经营情况

报告期内，发行人继续坚持主动管理和价值投资的经营理念，进一步聚焦“不动产资产管理”核心主业，巩固和扩大公司在细分行业中的头部地位和市场份额，努力将公司打造成为国内领先的不动产跨境投资和资产管理平台。主要工作如下：

- （一）聚焦资管主业，推进架构调整和班子调整；
- （二）聚焦资金募集，推进资产证券化等工作；
- （三）聚焦持续发展，推进战略合作和品牌输出；
- （四）聚焦强化管理，推进能力提高和优势提升；
- （五）聚焦流动性，推进项目退出和多渠道融资；
- （六）聚焦开发优势，推进项目建设、销售和资源储备。

二、发行人财务情况

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年末	2018 年末	增减幅度
流动资产合计	13,039,752,421.29	14,656,604,198.96	-11.03%
非流动资产合计	15,377,024,164.50	10,442,856,496.13	47.25%
资产总计	28,416,776,585.79	25,099,460,695.09	13.22%
流动负债合计	8,752,471,018.94	9,491,117,979.60	-7.78%
非流动负债合计	10,186,702,320.32	7,460,955,898.98	36.53%
负债合计	18,939,173,339.26	16,952,073,878.58	11.72%
股东权益合计	9,477,603,246.53	8,147,386,816.51	16.33%

（二）合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	增减幅度
营业收入	4,820,587,378.38	4,757,689,007.21	1.32%

营业成本	2,701,387,411.59	2,047,331,063.79	31.95%
营业利润	685,050,461.15	1,617,584,878.93	-57.65%
营业外收入	3,298,599.80	1,764,965.36	86.89%
利润总额	682,666,945.49	1,618,468,182.93	-57.82%
净利润	438,716,545.21	1,169,629,054.03	-62.49%

（三）合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	增减幅度
经营活动产生的现金流量净额	-113,324,391.18	1,775,708,891.62	-106.38%
投资活动产生的现金流量净额	-1,032,548,079.68	-3,132,874,454.16	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	5,898,044,821.35	2,310,975,268.92	155.22%
现金及现金等价物净增加额	-2,107,062,827.03	3,064,393,488.10	-168.76%

第三章发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

发行人经中国证监会“证监许可〔2019〕578 号”文核准，于 2019 年 9 月 24 日公开发行人民币 8.8 亿元的公司债券。

二、本期私募债券募集资金实际使用情况

根据“光大嘉宝股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）”募集说明书，本期债券发行所募集资金 8.8 亿元全部用于偿还“14 嘉宝债”本金。

截至本受托管理报告出具日，发行人严格按照募集说明书关于募集资金用途的约定使用，未出现变更募集资金用途的情况。

第四章本期债券本年度的本息偿付情况

一、本期债券的本息偿付情况

截至本报告出具日，本债券尚未需要偿付本息。

第五章债券持有人会议召开的情况

截至本报告出具日，2019 年度未召开债券持有人会议。

第六章与本期债券增信相关的主体或者实体发生的重大变化情况

本期债券无担保，且无其他增信措施。

第七章本期债券跟踪评级情况

根据本期债券跟踪评级安排，联合信用评级有限公司将在本期债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级，定期跟踪评级每年进行一次，不定期跟踪评级由联合信用评级有限公司认为发行人发生可能影响评级报告结论的重大事项，以及发行人的情况发生重大变化时启动。

截至本报告出具日，联合信用评级有限公司未出具跟踪评级报告。联合信用评级有限公司出具跟踪评级报告后，将通过上海证券交易所业务专区向上海证券交易所报备。

第八章发行人报告期内发生的重大事项

报告期内，发行人发生的对外担保事项如下表所示：

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保到期日	担保类型	是否存在反担保	是否已经履行完毕
光大嘉宝股份有限公司	上海泰琳实业有限公司	74,205	2019-11-29	2019-12-26	连带责任担保	是	是
光大嘉宝股份有限公司	西上海（集团）有限公司	20,000	2019-12-30	2020-12-19	连带责任担保	是	否

第九章控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员变动情况

报告期内，发行人董事有如下变更：

2019 年 7 月 1 日，公司召开 2019 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于选举赵威先生为公司第九届董事会董事的议案》。同日，公司召开第九届董事会第十八次（临时）会议，审议通过了《关于选举公司第九届董事会董事长的议案》，即选举赵威先生为公司第九届董事会董事长。具体内容详见公司临 2019-042 号、2019-043 号公告。

2019 年 12 月 3 日，PAN YING（潘颖）先生、龚侃侃先生均因工作变动向公司提交书面辞呈。PAN YING（潘颖）先生辞去公司董事、董事会执行委员会主席之职务，龚侃侃先生辞去公司董事、董事会审计和风险管理委员会委员之职务。根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，PAN YING（潘颖）先生和龚侃侃先生的辞职未导致公司董事会成员低于法定人数，不会影响公司董事会正常运作，上述辞呈自送达公司董事会之日起生效。具体内容详见公司临 2019-067 号公告。

2019 年 12 月 23 日，公司召开 2019 年第五次临时股东大会，审议通过了《关于选举两名公司第九届董事会董事的议案》，即选举张明翱先生、严凌先生为公司第九届董事会董事。具体内容详见公司临 2019-071 号公告。

第十章对债券持有人权益有重大影响的其他事项

截至本报告出具日，无对债券持有人权益有重大影响的其他事项情况的存在。

第十一章募集说明书约定的其他事项

截至本报告出具日，无募集说明书中约定的其他重大事项情况的存在。

本页无正文，为《光大嘉宝股份有限公司 2019 年公司债券（第一期）受托管理人事务报告》之盖章页)

东方证券承销保荐有限公司
2020 年 4 月 27 日

