

光大嘉宝股份有限公司公司债券 2018 年受托管理人事务报告

受托管理人



东方花旗证券有限公司

二〇一九年四月

声 明

东方花旗证券有限公司（以下简称“东方花旗”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人所提供的 2018 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存意见，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花旗所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，东方花旗不承担任何责任。

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.....	3
第三章 发行人募集资金使用情况.....	6
第四章 本期债券本年度的本息偿付情况.....	7
第五章 债券持有人会议召开的情况.....	8
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	9
第七章 本期债券跟踪评级情况.....	10
第八章 发行人报告期内发生的重大事项.....	11
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	12
第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	13
第十一章 募集说明书约定的其他事项.....	14

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【2014】891号”文件核准，公司获准向社会公开发行面值 9.6 亿元的公司债券。

三、本期债券的主要条款

1、发行主体：上海嘉宝实业（集团）股份有限公司。

2、债券名称：上海嘉宝实业（集团）股份有限公司 2014 年公司债券。

3、发行规模：发行总额不超过人民币 9.6 亿元（含 9.6 亿元）。

4、票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

5、品种和期限：5 年期，含第 3 年末上调票面利率选择权和投资者回售选择权，本期债券为一次发行。

6、债券利率确定方式：本次债券采取网上与网下相结合的发行方式，票面年利率将根据网下询价结果，由本公司与保荐机构（主承销商）按照国家有关规定共同协商确定。本期债券存续期前 3 年的票面利率固定不变。在本期债券存续期内第 3 年末，如发行人行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年的票面利率为债券存续期前 3 年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后 2 年固定不变；若发行人未行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

7、还本付息方式：本次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。

8、发行人上调票面利率选择权：若发行人在本期债券第 3 个计

息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调票面利率以及上调幅度的公告。发行人有权决定是否在本期债券存续期限的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，上调幅度为 0 至 100 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。若发行人未行使利率上调选择权，则本期债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个付息日将其持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。本期债券第 3 个付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

10、付息日：本次债券存续期间，自 2014 年起每年 10 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

11、兑付日：2019 年 10 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

12、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将剩余募集资金全部用于补充公司流动资金。

13、担保人及担保方式：嘉定国资为本次债券的还本付息提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。

14、信用级别及资信评级机构：经联合评级综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本次债券的信用级别为 AA。

15、债券受托管理人：东方花旗证券有限公司作为本次债券的债券受托管理人。

第二章 发行人的经营与财务状况

一、发行人经营情况

1、加强战略合作，拓宽募资渠道

着眼长远，加强与境内外大型机构投资人（银行、保险公司、主权基金等）的沟通与合作，拓宽募资渠道。报告期内，光大安石平台分别与华住酒店管理集团、上海建工集团、普洛斯三家单位的下属企业设立了合资平台，以期未来在酒店公寓、城市更新、工业物流等相关领域拓展投资机会、取得突破性发展，并在产业链上下游延伸合作半径。

2、加快项目推进，提升管理能力

公司注重获取确定性的投资机会，积极拓展通过改造更新获得资产价值提升的投资机会，在经济低迷周期中寻找仍能取得优良回报的资产。公司继续推进北京新光大中心、上海光大安石中心等投资开发管理项目，年内按期实现竣工、销售等关键节点，资产价值及回报稳定。商业产品线方面，公司继续发展“大融城”、“大融汇”两大商业品牌，年内上海静安大融城项目、西安大融城项目、重庆朝天门大融汇等项目顺利开业。报告期末，公司累计在管及在建商业项目 15 个，总面积约 150 万平方米，“大融城”、“大融汇”商业品牌进一步得到市场认可。

3、加强业务创新，增强核心优势

年内，公司旗下控股子公司主推的“光证资管-光控安石商业地产第 1-X 期资产支持专项计划”获得深圳证券交易所出具的无异议函，获批规模 100 亿元。公司为未来购物中心投资业务提供了清晰、安全的退出渠道，进一步提升了公司“募投管退”闭环式资产管理的能力。

4、加快开发销售，聚焦资管主业

公司着力推进地产项目的开发建设，并根据政策及市场形势，及时调整营销策略，加快项目去化速度。年底，昆山梦之悦项目正在办

理项目竣工备案事宜，梦之星和梦之月项目正在进行市政配套工程建设。报告期内，公司通过认购或受让光大安石平台发起设立的不动产基金份额等形式，投入已有项目或锁定新项目，加大了不动产投资的力度，有力促进了资管业务的发展。

5、加大融资力度，确保资金需求

公司积极推进多元化融资步伐，努力满足公司经营和发展需要。报告期内，公司成功发行了 20 亿元 PPN（即非公开定向债务融资工具）和 6.51 亿元 CMBN（即资产支持票据），启动了发行小公募债（即面向合格投资者公开发行人公司债券）的有关工作。

二、发行人财务情况

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年末	2017 年末	增减幅度
流动资产合计	14,656,604,198.96	9,904,064,478.42	47.99%
非流动资产合计	10,442,856,496.13	3,546,311,386.78	194.47%
资产总计	25,099,460,695.09	13,450,375,865.20	86.61%
流动负债合计	9,491,117,979.60	5,957,841,084.47	59.30%
非流动负债合计	7,460,955,898.98	1,428,203,180.48	422.40%
负债合计	16,952,073,878.58	7,386,044,264.95	129.51%
所有者权益合计	8,147,386,816.51	6,064,331,600.25	34.35%

（二）合并利润表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	增减幅度
营业总收入	4,757,689,007.21	3,083,306,575.48	54.30%
营业总成本	3,435,366,307.19	2,271,767,930.59	51.22%
营业利润	1,617,584,878.93	910,675,438.03	77.62%
利润总额	1,618,468,182.93	918,139,424.44	76.28%
净利润	1,169,629,054.03	678,425,697.91	72.40%

（三）合并现金流量表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	增减幅度
经营活动产生的现金流量净额	1,775,708,891.62	1,251,508,846.39	41.89%

投资活动产生的现金流量净额	-3,132,874,454.16	-2,522,248,284.17	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	4,421,173,932.08	-19,624,817.32	不适用
现金及现金等价物净增加额	3,064,393,488.10	-1,291,019,417.97	不适用

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

经中国证监会“证监许可【2014】891号”文件核准，公司获准向社会公开发行面值 9.6 亿元的公司债券。

二、本期私募债券募集资金实际使用情况

根据本次债券募集说明书的相关内容，本次债券募集资金扣除发行费用后，拟将资金用于补充流动资金，改善公司资金状况。

根据发行人年度报告公布数据，截至 2018 年 12 月 31 日公司累计使用募集资金 9.48 亿元，全部用于补充流动资金。

募集资金在存放期间产生利息收入 9,212.00 元，全部用于补充流动资金。截至 2018 年 12 月 31 日，公司募集资金余额为 0 元。

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

在本次债券的计息期间内，每年 10 月 23 日为上一计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，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。

第五章 债券持有人会议召开的情况

截至本报告出具日，2018 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

本期债券由上海市嘉定区国有资产经营(集团)有限公司(以下简称“嘉定国资”)提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。嘉定国资是国有资产授权经营的国有独资公司,实际控制人为上海市嘉定区国资委,资信状况优良。近三年及一期与客户发生业务往来时未曾发生严重违约行为,与国内主要银行也保持着长期的合作伙伴关系,最近三年担保人在偿还银行债务方面未发生违约。

截至 2018 年 12 月 31 日,嘉定国资净资产为 254,655.11 万元,资产负债率为 74.19%,净资产收益率为 1.06%,流动比率为 4.83 倍,速动比率为 1.53 倍。以上财务数据已经审计。

考虑到嘉定国资作为嘉定区实施“国有股权综合管理和投融资”的主体,在嘉定区经济和社会发展中具有举足轻重的地位,资产规模较大,且资信状况和自身盈利能力良好,整体偿债能力较强,其所提供的担保对于公司本期债券的信用状况具有积极作用。

第七章 本期债券跟踪评级情况

联合信用评级有限公司出具了《上海嘉宝实业（集团）股份有限公司公司债券 2018 年跟踪评级报告》，评级结果为：

- 一、本期债券信用等级：AA+
- 二、发行人主体信用等级：AA+
- 三、评级展望：稳定

第八章 发行人报告期内发生的重大事项

一、新增对外担保情况

担保方	与发行人关系	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
光大嘉宝	公司本部	西上海（集团）有限公司	2 亿元	2018 年 12 月 20 日	2019 年 12 月 19 日

除上述事项外，2018 年度发行人无其他影响本次债券之重大事项。

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

截至本报告出具日，2018 年度发行人不存在控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员的变动。

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 2018 年公司债券受托管理人事务报告》之盖章页)

