

# 光大嘉宝股份有限公司



(住所：上海市嘉定区清河路 55 号)

## 2022 年面向专业投资者公开发行人公司债券募集说明书

注册金额	不超过人民币8.8亿元（含8.8亿元）
增信情况	无增信
发行人主体信用评级	AA+
本次债券信用等级	无

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



东方证券  
ORIENT SECURITIES

投资银行

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

(住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层)

签署日期： 2022 年 5 月 20 日

## 声明

发行人将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

（一）报告期内，发行人存货占比较高。最近三年及一期末，发行人存货分别为 813,044.10 万元、899,629.18 万元、667,064.55 万元和 670,032.32 万元，分别占当年（期）末资产总额的 28.61%、25.56%、18.86%和 18.93%，主要为发行人房地产开发销售业务的开发成本和开发产品，存货规模占总资产的比例相对较高。公司对存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。截至 2021 年末，公司存货中开发产品和消耗性生物资产共计提存货跌价准备 653.06 万元，对当期盈利情况的影响较小，未来若房地产行业不景气，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

（二）报告期内，发行人利润水平呈下降趋势。最近三年及一期，发行人营业利润分别为 68,505.05 万元、64,702.04 万元、45,494.64 万元和 5,145.57 万元，净利润分别为 43,871.65 万元、37,874.69 万元、22,345.22 万元和 1,671.71 万元；发行人 2021 年营业利润及净利润分别较 2020 年下降 29.69%和 41.00%。2020 年，发行人营业利润和净利润下降幅度较大，主要是因为不动产资管业务的管理费收入减少及并表基金亏损增加；2021 年，发行人营业利润和净利润下降幅度较大，主要是因为房地产开发业务神马平台住宅地产结转收入和净利润减少。

（三）发行人受限资产规模较大。2022 年 3 月末，发行人受限资产合计 1,538,227.87 万元，占发行人当期总资产和净资产的比例分别为 43.45%和 163.73%，占比较高，为发行人因抵质押借款而受限的货币资金、存货、固定资产、在建工程和投资性房地产。如果未来发行人抵质押借款出现违约，可能会造成发行人对应抵质押物所有权的丧失，从而影响发行人的正常经营及偿债能力。

（四）报告期末，发行人资产负债率较高。最近三年及一期末，发行人合并口径资产负债率分别为 66.65%、70.64%、73.12%和 73.46%，扣除预收款项及合同负债后的资产负债率分别为 61.71%、67.06%、67.65%和 68.13%。发行人资产负债率

较高，属于行业合理水平。但有息债务的本金偿付将占用发行人较大规模的现金流，可能限制发行人业务拓展和资本支出；同时，资产负债率的提高可能影响公司的再融资能力，增加再融资成本，进一步增加发行人的偿债压力。

（五）报告期末，发行人对外担保金额较大。截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保余额为 136,200.00 万元，占发行人同期总资产的比重为 3.85%，占净资产的比重为 14.50%，担保规模较大。发行人的对外担保对象为北京华信恒盛投资管理有限公司，北京华信恒盛投资管理有限公司目前资信情况良好。但若未来被担保方偿债能力出现不利情况，可能为公司带来一定代偿风险。

（六）报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额波动较大。最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-96,133.95 万元、70,326.68 万元、-273,959.60 万元及-14,306.94 万元。2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-96,133.95 万元，主要系发行人偿还一年内到期的长期借款所致；2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 70,326.68 万元，主要系并表基金取得的项目开发贷增加所致；2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-273,959.60 万元，主要系公司 2021 年偿还借款及向少数股权支付减资款所致。

（七）发行人为投资控股型公司。发行人为房地产企业，根据我国房地产开发的行业惯例，均采用设立项目子公司的方式开展业务。因此，发行人主要通过其子公司开展经营，发行人无论在支付本次公司债债务和其他债务相关的款项时，还是在为其子公司提供资金时，都在很大程度上依赖于这些子公司向其派发的股息。而这些子公司向包括发行人在内的其股东派发股息的能力则取决于他们的业绩表现和现金流要求，此外还要遵守相关法律规定及其他限制。虽然发行人能够对子公司均具有较强的控制力，但不能保证发行人能够从股息中获得足够的现金流用于履行其与本次公司债相关的发行人义务，亦不能保证发行人的子公司能够足额支付股息。

（八）发行人最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年利息。根据众华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019-2021 年度的合并及母公司财务报表进行审计，并出具了编号为“众会字（2020）第 0364 号”“众会字（2021）第 04253 号”“众会字(2022)第 00228 号”的审计报告。发行人最近三个会计年度实现的归属于母公司所有者的净利润分别为 45,129.48 万元、41,245.39 万元和 36,530.36

万元，平均可分配利润为 40,968.41 万元，按合理利率水平计算，足以支付本次发行的公司债券一年的利息。

（九）联合资信评估股份有限公司评定发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。该等级的评定是考虑到发行人在不动产资管领域具备很强的竞争优势、不动产资管业务项目布局较好、股东实力雄厚、债务结构合理等优势。同时联合资信也关注到了公司 2020 年不动产资管业务收入下降，商誉存在减值风险、持股比例较高的并表不动产资管项目或将加大公司投资风险、项目退出造成财务指标波动，持有的未开发土地储备规模小、房地产业务未来的持续性存在较大的不确定性等因素对公司信用水平带来的不利影响。因此，在本次债券存续期内，仍有可能由于种种原因，发行人的主体信用评级发生负面变化，这将对本次债券投资者产生不利影响。

## 二、与本次债券相关的重大事项

（一）本次债券为无担保债券。在本次债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本次债券的还本付息风险。但在本次债券的存续期内，可能受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

（二）本次债券设置发行人调整票面利率选择权以及投资者回售选择权，即公司有权决定是否在本次债券存续期的第【】年末调整本次债券后【】年的票面利率以及在公司发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本次债券的第【】个计息年度的付息日将持有的本次债券按面值全部或部分回售给公司。因此本次债券存续期内，发行人可能选择使用调整本次债券票面利率迫使投资者回售债券，从而使本次债券投资者持有的债券期限及价值具有一定的不确定性。

（三）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，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人

认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本次债券各项权利和义务的约定。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视作同意本募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

（四）本次债券发行人在投资者保护机制中作出的相关承诺，主要包括信息披露承诺及偿债保障措施承诺。若发行人在债券存续期内受到国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，导致无法履行相关承诺，将会对本次债券投资者利益造成影响，从而无法保证按时、足额偿付本次债券的本息。

（五）本次公司债券无评级，不符合质押式回购交易的基本条件。

（六）根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，本次债券仅面向专业投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本次债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

（七）本公司承诺，本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务；同时，本次公司债券募集资金不用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目。

## 目录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	2
一、与发行人相关的重大事项 .....	2
二、与本次债券相关的重大事项 .....	4
目录 .....	6
释义 .....	9
第一节 风险因素 .....	11
一、与发行人相关的风险 .....	11
二、与本次债券相关的风险 .....	20
第二节 发行概况 .....	22
一、本次债券发行的基本条款 .....	22
二、本次债券的特殊发行条款 .....	23
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 .....	24
四、认购人承诺 .....	25
第三节 募集资金运用 .....	26
一、本次债券的募集资金规模 .....	26
二、本次债券募集资金使用计划 .....	26
三、募集资金的现金管理 .....	26
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	26
五、本次债券募集资金专项账户管理安排 .....	27
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	27
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺 .....	28
八、前次公司债券募集资金使用情况 .....	28
第四节 发行人基本情况 .....	30
一、发行人基本情况 .....	30
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 .....	30
三、发行人的股权结构及权益投资情况 .....	39

四、 发行人重要权益投资情况 .....	42
五、 发行人的治理结构及独立性 .....	48
六、 发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况 .....	58
七、 发行人主营业务情况 .....	64
八、 其他与发行人主体相关的重要情况 .....	90
<b>第五节 发行人主要财务情况 .....</b>	<b>91</b>
一、 发行人财务报告总体情况 .....	91
二、 发行人财务会计信息及主要财务指标 .....	94
三、 发行人财务状况分析 .....	104
<b>第六节 发行人信用状况 .....</b>	<b>138</b>
一、 发行人及本次债券的信用评级情况 .....	138
二、 发行人其他信用情况 .....	138
<b>第七节 增信机制 .....</b>	<b>141</b>
<b>第八节 税项 .....</b>	<b>142</b>
一、 增值税 .....	142
二、 所得税 .....	142
三、 印花税 .....	142
<b>第九节 信息披露安排 .....</b>	<b>143</b>
一、 发行人信息披露机制 .....	143
二、 本次债券存续期内定期信息披露安排 .....	149
三、 本次债券存续期内重大事项披露安排 .....	149
四、 本次债券还本付息信息披露 .....	151
<b>第十节 投资者保护机制 .....</b>	<b>152</b>
一、 偿债资金来源 .....	152
二、 偿债应急保障方案 .....	152
三、 偿债保障措施 .....	152
四、 资信维持承诺 .....	154
五、 救济措施 .....	154



<b>第十一节 违约事项及纠纷解决机制</b>	<b>155</b>
一、违约情形及认定	155
二、违约责任及免除	155
<b>第十二节 持有人会议规则</b>	<b>157</b>
一、债券持有人行使权利的形式	157
二、《债券持有人会议规则》的主要内容	157
<b>第十三节 受托管理人</b>	<b>172</b>
一、债券受托管理人	172
二、《债券受托管理协议》主要内容	172
<b>第十四节 发行有关机构</b>	<b>185</b>
一、本次债券发行的有关机构	185
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	187
<b>第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明</b>	<b>188</b>
<b>第十六节 备查文件</b>	<b>213</b>
一、备查文件	213
二、备查地点	213

## 释义

本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

光大嘉宝、发行人、公司、本公司	指	光大嘉宝股份有限公司
本次债券	指	发行总额不超过人民币 8.8 亿元（含 8.8 亿元）的“光大嘉宝股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券”
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	本公司根据有关法律法规为发行本次债券制作的《光大嘉宝股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
主承销商、东方投行、簿记管理人、债券受托管理人	指	东方证券承销保荐有限公司
债券受托管理协议	指	本公司与债券受托管理人为本次债券的受托管理而签署的《光大嘉宝股份有限公司 2022 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》
债券持有人会议规则	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《光大嘉宝股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
发行人律师	指	北京市海问律师事务所
资信评级机构	指	联合资信评估股份有限公司
会计师、发行人会计师、审计机构	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
光控安宇	指	北京光控安宇投资中心（有限合伙）
上海光控	指	上海光控股股权投资管理有限公司
上海安霞	指	上海安霞投资中心（有限合伙）
泰琳实业	指	上海泰琳实业有限公司
安赞投资	指	上海安赞投资有限公司
光控兴渝	指	重庆光控兴渝置业有限公司
安石置业	指	上海嘉宝安石置业有限公司
嘉宝联友	指	上海嘉宝联友房地产有限公司
神马平台	指	上海嘉宝神马房地产有限公司
瑞诗房地产	指	瑞诗房地产开发（上海）有限公司
嘉定建业	指	上海嘉定建业投资开发有限公司
嘉定伟业	指	上海嘉定伟业投资开发有限公司
光大控股	指	中国光大控股有限公司
光大安石	指	光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司

安石资管	指	光大安石（北京）资产管理有限公司
光控安石	指	光控安石（北京）投资管理有限公司
A 股	指	发行人发行的境内上市的每股面值人民币 1.00 元的人民币普通股
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）
公司章程	指	《光大嘉宝股份有限公司章程》
最近三年及一期、报告期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月
最近三年及一期末、报告期末	指	2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末
最近三年	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度
最近三年末	指	2019 年末、2020 年末、2021 年末
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所交易日（不包括我国的法定节假日和休息日）
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
我国、中国	指	中华人民共和国

本募集说明书中的表格若出现总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

## 第一节 风险因素

投资者在评价和购买本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、短期偿债压力较大的风险

最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 875,247.10 万元、949,347.76 万元、1,082,165.33 万元和 1,094,677.33 万元，流动负债占总负债的比例分别为 46.21%、39.67%、41.84%和 42.09%，流动比率分别为 1.49、1.54、1.24 和 1.23，速动比率分别为 0.56、0.59、0.63 和 0.62。发行人流动负债规模较大，虽然发行人能够较好地控制短期债务水平，保证到期足额偿付，但仍可能面临短期偿付压力。

##### 2、存货跌价的风险

最近三年及一期末，发行人存货分别为 813,044.10 万元、899,629.18 万元、667,064.55 万元和 670,032.32 万元，分别占当年（期）末资产总额的 28.61%、25.56%、18.86%和 18.93%，主要为发行人房地产开发销售业务的开发成本和开发产品，存货规模占总资产的比例相对较高。公司对存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。截至 2021 年末，公司存货中开发产品和消耗性生物资产共计提存货跌价准备 653.06 万元，对当期盈利情况的影响较小，未来若房地产行业不景气，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

##### 3、商誉减值风险

最近三年及一期末，发行人商誉分别为 126,369.22 万元、126,369.22 万元、126,369.22 万元和 126,369.22 万元，占总资产的比例分别为 4.45%、3.73%、3.57%和 3.57%。发行人商誉为公司于 2016 年受让光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司 51.00%股权的价格超过购并日公司享有的可辨认净资产公允价值。发行人聘请联合中和土地房地产资产评估有限公司对光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司相关资产组在 2021 年 12 月 31 日的可回收价值进行评估。联合中和土地房地产资产评估有限公司出具了联合中和评报字（2022）第 6000 号评估报告，资产组的可

收回金额：按照资产组的预计未来现金流量的现值确定。根据发行人管理层批准的上述资产组五年期的财务预算为基础预计未来现金流量，未来五年营业收入的年化增长率均值约为 7%。五年后的永续现金流量按照详细预测期最后一年的水平，并结合行业发展趋势等因素后确定。计算现值的折现率为 15.93%，为反映相关资产组特定风险的税前折现率。以 2021 年 12 月 31 日为商誉减值测试基准日，在上述假设条件成立的前提下，2021 年 12 月 31 日的商誉无需计提减值准备。但是，由于现金流预测的编制涉及运用重大判断和估计，如收入增长率、成本费用率以及风险调整折现率，上述参数受到预测数据可能会存在固有不确定性的影响；同时，如果所并购的企业未来由于业务进展不顺利、市场环境发生重大不利变化或无法顺利整合等原因导致经营业绩未达到预期，则可能导致公司商誉减值，从而影响公司的经营成果。

#### 4、应交税费余额较大的风险

最近三年及一期末，发行人应交税费余额分别为 29,061.61 万元、31,026.76 万元、46,526.91 万元和 40,947.39 万元，绝对金额较大。应交税费余额主要由土地增值税及企业所得税构成。随着发行人业务的进一步扩张，未来该科目可能持续增长，将对发行人未来的短期偿债能力造成一定的影响。

#### 5、公司利润水平波动的风险

最近三年及一期，发行人营业利润分别为 68,505.05 万元、64,702.04 万元、45,494.64 万元和 5,145.57 万元，净利润分别为 43,871.65 万元、37,874.69 万元、22,345.22 万元和 1,671.71 万元。2020 年，发行人营业利润和净利润下降幅度较大，主要是因为不动产资管业务的管理费收入减少及并表基金亏损增加；2021 年，发行人营业利润和净利润下降幅度较大，主要是因为房地产开发业务神马平台住宅地产结转收入和净利润减少。尽管发行人已采取相应的措施保障公司未来的盈利能力，但若未来发行人利润水平进一步下滑，将对发行人的偿债能力造成一定的影响。

#### 6、不动产资管业务规模波动的风险

2016 年底，发行人收购光大安石、安石资管，新增不动产资管业务，建立了“房地产开发+不动产资管”双主业经营模式。自 2018 年下半年起，公司聚焦不动产资管业务，加快转型发展。截至 2021 年末，发行人计入长期股权投资的不动产资管（基金）账面价值为 55.49 亿元，占总资产的比例为 15.69%，主要为发行人持有的基金有限合伙份额。基金合同约定基金期限和退出条款，投资者可在基金存续

期内进行基金份额的认购和转让。受行业政策影响，发行人对基金的投资可能存在一定的减值风险。同时综合多方面因素，基金规模存在一定的波动风险，可能会对发行人财务报表产生一定的影响。

#### 7、合并财务报表范围变动的风险

发行人对不动产资管业务进行投资和管理，根据企业会计准则的规定，对达到控制权的基金纳入合并财务报表范围。2019 年，发行人转让上海光稳投资中心（有限合伙）部分份额丧失控制权后，上海光稳投资中心（有限合伙）不再纳入合并报表范围。2020 年，发行人转让珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）部分份额丧失控制权，珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）不再纳入合并报表范围。基金存续期间，投资者可根据基金合同约定增加基金份额的认购或退出，发行人对基金的控制权随之变化，从而影响合并财务报表范围。

#### 8、受限资产规模较大的风险

2022 年 3 月末，发行人受限资产合计 1,538,227.87 万元，占发行人当期总资产和净资产的比例分别为 43.45% 和 163.73%，占比较高，为发行人因抵质押借款而受限的货币资金、存货、固定资产、在建工程和投资性房地产。如果未来发行人抵质押借款出现违约，可能会造成发行人对应抵质押物所有权的丧失，从而影响发行人的正常经营及偿债能力。

#### 9、预收款项/合同负债结转收入的风险

2019 年末，发行人预收款项为 366,784.07 万元，占总负债的比例为 19.37%；2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人合同负债的余额分别为 354,709.55 万元、581,256.64 万元和 581,703.74 万元，占负债总额的比例分别为 14.82%、22.47% 和 22.37%。发行人的预收款项/合同负债主要为预收房屋销售款，若发行人的项目管理出现问题，房产无法及时交付，销售无法实现，可能将面临预收款项/合同负债被退回的风险，从而对发行人整体现金流及盈利水平产生不利影响。

#### 10、资产负债率较高的风险

最近三年及一期末，发行人合并口径资产负债率分别为 66.65%、70.64%、73.12% 和 73.46%，扣除预收款项及合同负债后的资产负债率分别为 61.71%、67.06%、67.65% 和 68.13%。发行人资产负债率较高，属于行业合理水平。但有息债务的本金偿付将占用发行人较大规模的现金流，可能限制发行人业务拓展和资本支出；同时，资产负债率的提高可能影响公司的再融资能力，增加再融资成本，进

一步增加发行人的偿债压力。

### 11、期间费用增长的风险

最近三年及一期，发行人期间费用总额分别为 99,657.74 万元、99,044.40 万元、117,839.25 万元和 25,203.35 万元，同期三类期间费用的收入占比分别为 20.67%、25.16%、28.78%和 37.35%。2021 年度，发行人期间费用较 2020 年度增加 18,794.85 万元，主要原因是报告期上海光大安石虹桥中心及重庆朝天门大融汇项目开业增加的销售费用，同时公司房地产开发业务销售回笼资金与上年相比大幅增加，对应销售渠道费增加，以及发行人于 2020 年 8 月末和 2020 年 12 月末分别将上海雷泰投资中心（有限合伙）及上海嘉宝安石置业有限公司纳入合并报表范围，对应的管理费用和财务费用增加。如果期间费用总额增长较快，可能会压缩发行人的利润空间，进而对发行人盈利能力产生一定的影响。

### 12、未分配利润余额占比较高的风险

最近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 315,224.28 万元、347,471.55 万元、384,061.14 万元和 387,670.77 万元，占所有者权益的比例分别为 33.26%、34.94%、40.39%和 41.26%。若发行人未来决定实施部分盈余分配，将增加公司现金流出，降低资产流动性，且可能造成公司所有者权益下降，对公司的偿债能力带来一定的负面影响。

### 13、对外担保规模较大的风险

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保余额为 136,200.00 万元，占发行人同期末总资产的比重为 3.85%，占净资产的比重为 14.50%，担保规模较大。若未来被担保方偿债能力出现不利情况，可能为公司带来一定代偿风险。

### 14、再融资风险

随着发行人业务规模的扩大及业务转型，为满足正常经营需求，发行人存在一定的融资需求。总体来说，发行人具备较强的融资能力，但若因为行业融资政策变化或金融市场出现重大不利变化，将会导致发行人无法及时、足额筹集资金，发行人的项目开发进度或经营活动将受到不利影响，进而对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

### 15、筹资活动产生的现金流量净额波动较大的风险

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-96,133.95 万元、70,326.68 万元、-273,959.60 万元及-14,306.94 万元，2020 年筹资活动产生的现金流

量净额较上年增加 556,519.37 万元，增幅为 612.91%，波动较大。2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-96,133.95 万元，主要系发行人偿还一年内到期的长期借款所致；2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 70,326.68 万元，主要系并表基金取得的项目开发贷增加所致；2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-274,382.46 万元，主要系公司 2021 年偿还借款及向少数股权支付减资款所致。若未来发行人筹资活动现金流量持续缺乏稳定性，可能会对偿债能力造成不利影响。

## （二）经营风险

### 1、土地、原材料及劳动力成本等上升的风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

### 2、市场竞争风险

近年来，国内房地产行业集中度不断提高。发行人的竞争对手主要是大型知名的全国性房地产开发商。发行人房地产开发项目主要集中在上海及周边地区、不动产资管业务的底层投资项目主要分布在一线和强二线城市的副中心区域以及国内二、三线城市的核心地段。近年来部分城市特别是一、二线城市的土地资源呈现愈加稀缺、增量市场有收缩的趋势。随着越来越多的企业布局于房地产领域的投资，未来市场竞争将有所加剧，这就要求公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，否则公司可能面临经营业绩下降等不利局面。

### 3、房地产项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。虽然公司积累了丰富的房地产开发经验，具备较强的项目操作能力，但如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益。

### 4、房地产开发销售风险



目前个人购房者已成为市场需求主流，个人需求日趋多样化和个性化，对房地产开发商的产品和服务的要求越来越高。如果发行人今后开发的项目在项目定位及规划设计方面不能满足购房者需求，则存在产品滞销的风险。随着房地产市场调控政策持续深化和金融监管力度加强，新房成交面积持续回落，这也对发行人的房产开发销售带来一定的压力。

#### 5、项目销售周期偏长风险

发行人所在的房地产行业具有开发周期长、购置土地和前期工程占用量大、销售周期资金周转速度相对缓慢的特点，通常一般房地产项目从取得到完成销售的开发周期均超过 1 年，而发行人房地产业务也在一定程度上依赖项目销售回款减轻筹资压力。发行人目前已向不动产资管业务转型，但仍开展一些传统房地产业务，房地产项目的后续开发建设仍需一定资金投入。如若因为发行人房地产项目销售周期偏长，销售资金不能及时回笼，发行人将面临一定的资金周转压力。

#### 6、土地储备不足的风险

发行人在 2018 年下半年开始，聚焦不动产资管业务，加快转型发展，未来房地产开发业务主要以轻资产模式（例管理输出和品牌合作等）进行，故房地产开发业务在主营业务中的比重将逐渐下降。近年来，发行人减少了土地储备规模。截至 2021 年末，公司房地产开发业务土地储备面积 1.35 万平方米，相比同业较少。目前房地产开发业务对公司盈利能力和经营性现金流入的贡献较大。在公司产业转型发展的过程中，发行人土地储备不足，而不动产资管业务收益尚未达到预期规模，可能对公司近期的盈利水平和现金流回笼产生不利影响。

#### 7、发行人为投资控股公司的风险

发行人主要通过其子公司开展经营。发行人无论在支付本次公司债债务和其他债务相关的款项时，还是在为其子公司提供资金时，都在很大程度上依赖于这些子公司向其派发的股息。而这些子公司向包括发行人在内的其股东派发股息的能力则取决于他们的业绩表现和现金流要求，此外还要遵守相关法律规定及其他限制，不能保证发行人能够从股息中获得足够的现金流用于履行其与本次公司债相关的发行人义务，亦不能保证发行人的子公司能够足额支付股息。

#### 8、房地产业务持续性风险

2016 年底，发行人收购光大安石、安石资管，新增不动产资管业务，建立了“房地产开发+不动产资管”双主业经营模式。自 2018 年下半年起，公司聚焦不动产

资管业务，加快转型发展。根据发行人发展战略，发行人未来将进一步聚焦不动产资管业务。相对应的，传统房地产业务将逐步减少，不再主动新增项目，同时发行人也将进一步探索其他业务形态，如轻资产合作开发等。总体而言，光大嘉宝传统房地产业务占比将逐步降低，发行人房地产业务面临一定的持续性发展风险。

### **9、业务转型存在不确定性的风险**

自 2018 年下半年起，公司聚焦不动产资管业务，加快业务转型发展。根据发行人发展战略，发行人未来将进一步聚焦不动产资管业务。发行人业务转型过程中可能面临一定的管理难度及运营风险，不动产资管业务是否可以顺利开展存在一定的不确定性。因此，发行人业务转型存在一定的不确定风险。

### **10、不动产资管板块基金退出风险**

发行人通过控股的光大安石平台作为私募基金管理人，重点投资于持有型物业，并以管理人的身份或以品牌输出的形式，对相关物业进行升级、改造、开发、运营等经营管理，获得相应的管理费收入，同时也会通过投资基金产品的有限合伙、普通合伙份额获得相应的投资收益。目前基金退出方式包括资产证券化及出售等，发行人不动产资管业务体系完善，风险控制制度健全，已形成了完善的募、投、管、退全产业链闭环机制，但若因意外状况导致基金退出受阻，可能会影响基金投资人利益，进而为发行人带来一定的声誉风险。

## **（三）管理风险**

### **1、人才流失风险**

发行人所处的不动产资管行业、房地产开发行业均为人才密集性行业，业务的拓展与员工的能力、素质、经验有较大的相关性。多年来，发行人经过不懈努力，打造了相应业务领域的优秀团队，但由于人才市场竞争激烈，如果公司的激励机制、发展速度、发展前景等落后于同业，公司将会面临人才流失，导致业务发展受限、管理水平下降的风险。

### **2、关联交易风险**

发行人与关联方存在出售产品、提供劳务和资金拆借等关联交易。尽管发行人制定了关联交易的相关制度，与关联方的定价依据诚实信用原则和平等、自愿、公开、公平、公允的原则，按市场化方式进行。但由于关联方受多方面因素影响，如果关联交易不能按公允原则进行，则可能给发行人经营带来一定风险。

### **3、控股股东持股比例较低的风险**

截至 2022 年 3 月末，北京光控安宇投资中心（有限合伙）及其一致行动人上海光控、上海安霞分别持有公司股票 211,454,671 股、148,392,781 股、77,559,297 股，合计持股 437,406,749 股，占公司当前总股本的 29.17%，合并为公司第一大持股主体，为公司控股股东。上海嘉定建业投资开发有限公司与其一致行动人上海嘉定伟业投资开发有限公司分别持有公司股票 161,678,520 股、94,540,386 股，合计持股 256,218,906 股，占公司当前总股本的 17.08%，合并为公司第二大持股主体。

公司第一、二大持股主体之间不存在一致行动的情形，双方均独立行使表决权，且双方及公司其他股东均未单独或共同持有公司股份比例超过 30%，股权结构较为分散，公司不存在股东单独或共同通过掌握较大比例的股份而控制股东大会的情况。虽然目前发行人经营情况良好、治理结构稳定，但控股股东持股比例较低，如未来因持股比例降低等而失去公司控制权，可能对公司的生产经营带来一定影响。

#### 4、名义控制人无实质性支持风险

截至 2022 年 3 月末，北京光控安宇投资中心（有限合伙）及其一致行动人上海光控、上海安霞分别持有公司股票 211,454,671 股、148,392,781 股、77,559,297 股，合计持股 437,406,749 股，占公司当前总股本的 29.17%，合并为公司第一大持股主体，为公司控股股东。北京光控、上海安霞、上海光控均系由中国光大控股有限公司间接控制的下属企业，因此发行人的实际控制人为中国光大集团股份公司，最终控制人为中央汇金投资有限责任公司。光大集团通过下属企业对发行人进行控制，但对于发行人的实质性支持力可能较弱，发行人名义控制人存在一定的无实质性支持风险。

#### 5、项目质量管理风险

尽管发行人已建立了完善的内部控制制度以对房地产项目建设全流程进行风险与质量控制。但由于影响房地产产品质量的因素众多，如果出现管理不善或在质量监控过程控制中出现任何漏洞，都有可能导致产品质量问题或使项目开发进度偏离预期，将会对发行人品牌形象及产品销售造成一定的负面影响，进而对公司的经营活动造成不利影响。

### （四）政策风险

#### 1、房地产行业的宏观政策风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。国家也相继采取的一系列宏观政策措施，从信贷、

土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动，从而可能会对发行人房地产开发业务项目资源获取、项目销售以及不动产资管业务底层不动产投资项目的收益、现金回流和持有价值产生一定的影响。**如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。**

## **2、土地政策风险**

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。**若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。**

## **3、不动产资管（基金）行业的宏观政策风险**

近年来，我国私募基金及资产管理业务快速发展，在满足居民和企业的投融资需求、改善社会融资结构等方面发挥了积极作用。近年来，各部委陆续出台《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第4号-私募资产管理计划投资房地产开发企业、项目》、《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》、《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》等措施，对不动产资管业务在资金投向、管理等方面进行了要求。发行人不动产资管业务主要通过设立基金、并作为管理人或以品牌输出的形式管理运营该类资产，收取相应的管理费用并获得部分投资收益（若有跟投）等，**因此不能排除未来监管政策的收紧对于发行人后续业务开展和自身股权结构的稳定性造成一定的不利影响。**

## **4、金融信贷政策变化的风险**

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直是影响房地产行业发展的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。2019年以来，监管机构坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，认真落实房地产市场平稳健康发展的长效机制。保持房地产金融政策连续性稳定性。保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购

房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。加强对存在高杠杆经营的大型房企融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。虽然公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但金融政策的变化和实施效果，将可能对公司日常经营产生一定程度的不利影响。

## 5、税收政策变化的风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。

## 二、与本次债券相关的风险

### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家财政、货币政策的直接影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感性投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本次公司债券采用固定利率，在本次公司债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。

### （二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审核及注册情况，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本次债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

### （三）偿付风险

本次债券不设担保，能否按期足额偿付本息完全取决于发行人的信用。在本次

债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使公司不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本次债券本息的按期偿付。

#### （四）本次债券安排所特有的风险

本次债券为无担保债券。尽管在本次债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本次债券按时还本付息，但是在本次债券存续期内，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充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

#### （五）资信风险

发行人在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约行为。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果发行人资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到一定影响。

#### （六）评级风险

根据联合资信评估股份有限公司 2021 年 6 月 24 日对发行人出具的《光大嘉宝股份有限公司 2021 年跟踪评级报告》（联合[2021]5048 号）综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。该主体信用等级反映公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。公司无法保证其信用评级在本次债券的存续期间不会发生任何负面变化。如果公司的信用评级在本次债券的存续期间发生负面变化，资信评级机构调低公司主体信用等级，本次债券的市场交易价格可能发生波动，对债券持有人的利益造成不利影响。

## 第二节 发行概况

### 一、本次债券发行的基本条款

（一）发行人全称：光大嘉宝股份有限公司。

（二）债券名称：光大嘉宝股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券。

（三）发行金额：本次债券发行总额不超过人民币 8.80 亿元（含 8.80 亿元），拟分期发行。

（四）债券期限：本次债券期限不超过 5 年期（含 5 年），可为单一期限品种，也可多种期限的混合品种。

本次债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本次债券存续期的第【】年末将其持有的全部或部分本次债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本次债券的特殊发行条款/（二）投资者回售选择权”。

（五）票面金额及发行价格：本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（六）债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本次债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本次债券存续期的第【】年末决定是否调整本次债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本次债券的特殊发行条款（一）票面利率调整选择权”。

（七）发行对象：本次债券面向专业投资者公开发行。

（八）发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。

（九）承销方式：本次债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。

（十）付息方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十一）兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。

（十二）偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（十三）增信措施：本次债券不设定增信措施。

（十四）信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券无评级。具体信用评级

情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（十五）募集资金用途：本次债券的募集资金将用于偿还到期或回售的公司债券本金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（十六）质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

## 二、本次债券的特殊发行条款

### （一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本次债券存续期的第【】年末调整本次债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本次债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

### （二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本次债券存续期的第【】年末将其持有的全部或部分本次债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本次债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。



(5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

(6) 如本次债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本次债券持有人承诺履行如下义务：

(1) 本次债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本次债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本次债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

(2) 发行人按约定完成回售后，本次债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本次债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

### 三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

#### （一）本次债券发行时间安排

发行公告日：20XX 年 XX 月 XX 日。

发行首日：20XX 年 XX 月 XX 日

发行期限：20XX 年 XX 月 XX 日至 20XX 年 XX 月 XX 日

#### （二）登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排

（三）本次债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：20XX 年 XX 月 XX 日。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

**四、认购人承诺**

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定及其约束；

（二）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券，均视作同意由东方投行担任本次债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《持有人会议规则》并受之约束；

（四）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本次债券的募集资金规模

结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人董事会于 2022 年 3 月 21 日审议通过，并经股东大会于 2022 年 4 月 21 日审议通过，发行人向中国证监会申请注册总额不超过 8.8 亿元的公司债券，分期发行。

#### 二、本次债券募集资金使用计划

本次债券发行规模不超过 8.8 亿元（含 8.8 亿元），募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券本金。

综合考虑目前公司的资金状况及债务到期时间，本次公司债券募集资金拟用于偿还的到期或回售公司债券本金如下：

单位：亿元

贷款主体	债券名称	债券余额	起息日	回售日	到期日	偿还时间	拟使用募集资金金额
本级	19 嘉宝 01	8.80	2019-09-24	2022-09-24	2024-09-24	2022 年 9 月	8.80
合计		<b>8.80</b>					<b>8.80</b>

发行人承诺本次公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本次债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本次债券偿还的部分不能转售。同时，本次公司债券募集资金不用于补充临时流动资金。

#### 三、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、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本次债券存续期内，如果发行人计划变更具体偿还到期或回售的债券明细，而不涉及变更偿还到期或回售的债券总额，可直接变更并在变更后向公司董事会报备；

如果发行人计划将募集资金用于偿还到期或回售的债券之外的其他用途，需经发行人董事会审议通过后，按照《持有人会议规则》规定，召开债券持有人会议，持有人会议审议通过后，方可变更募集资金用途，持有人会议若不同意变更的，发行人不得变更募集资金用途；

经召开债券持有人会议审议通过后变更募集资金用途，须按照《募集说明书》要求进行披露。

## 五、本次债券募集资金专项账户管理安排

公司拟在监管银行开设本次募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的存放、使用及监管。本次债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

### （一）募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

### （二）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 3 月末；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 8.80 亿元；
- 3、假设本次债券募集资金净额 8.80 亿元计入 2022 年 3 月末的资产负债表；
- 4、假设本次债券募集资金净额 8.80 亿元全部用于偿还公司到期或回售的债券；
- 5、假设本次债券发行在 2022 年 3 月末完成。

基于上述假设，本次债券发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2022 年 3 月末（原报表）	本次债券发行后（模拟报表）	模拟变动额
流动资产合计	1,347,911.23	1,347,911.23	-
非流动资产合计	2,192,463.59	2,192,463.59	-
<b>资产合计</b>	<b>3,540,374.81</b>	<b>3,540,374.81</b>	-
流动负债合计	1,094,677.33	1,094,677.33	-
非流动负债合计	1,506,219.41	1,506,219.41	-
<b>负债合计</b>	<b>2,600,896.74</b>	<b>2,600,896.74</b>	-
资产负债率	73.46	73.46	-
流动比率	1.23	1.23	-

以 2022 年 3 月末公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率和流动比率均无变化。

## 七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人承诺，本次公司债券的发行不会新增地方政府债务，本次公司债券募集资金不用于偿还地方政府债务/地方政府隐性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，本次公司债券募集资金用途不用于地方政府融资平台子公司，本次公司债券募集资金不用于购置土地、不直接或间接用于房地产业务，不用于非经营性往来或资金拆借。公司将建立募集资金监管机制，严格按照募集资金监管协议管理募集资金用途，确保募集资金用于募集说明书约定的用途。

发行人承诺，募集资金用途不用于临时补充流动资金。

发行人承诺，本次公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本次债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本期债券偿还的部分不能转售。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致。截至 2022 年 3 月末，发行人本级合计处于存续期的公司债券共 1 只（19 嘉宝 01），募集资金总额 8.8 亿元。具体募集资金使用情况如下：

表：发行人前次公司债券募集资金使用情况

单位：亿元

获批文号	获批金额	债券简称	发行规模	已使用规模	募集说明书约定的募集资金用途	是否按约定用途使用
证监许可【2019】578 号	8.80	19 嘉宝 01	8.80	8.80	该期债券募集资金 8.80 亿元全部用于偿还“14 嘉宝债”本金。	是

截至本募集说明书签署日，发行人不存在擅自改变前次发行债券募集资金的用途而未做纠正或者前次发行募集资金用途违反相关法律法规的情形。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	光大嘉宝股份有限公司
法定代表人	张明翱
注册资本	人民币149,968.5402万元
实缴资本	人民币149,968.5402万元
设立（工商注册）日期	1994年8月17日
统一社会信用代码	913100001336360028
住所（注册地）	上海市嘉定区清河路55号
邮政编码	201899
所属行业	房地产业（K70）
经营范围	房地产开发经营，自有房屋租赁，投资管理，资产管理，投资咨询，实业投资，国内贸易（除专项规定），从事货物及技术的进出口业务，企业管理，企业管理咨询，照明设备的销售。（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）
电话及传真号码	021-59529711/021-68521699
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	孙红良（董事会秘书）/021-59529711
网址	www.ebjb.com

### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人改制与设立情况

发行人的前身为上海嘉宝照明电器公司，于 1990 年 10 月，由上海市嘉定区当地四家乡镇企业合并组建，为当时国内最大的电光源生产和出口企业。1992 年 4 月 28 日，上海市经济委员会以沪经企（1992）275 号文批准，同意将原上海嘉宝照明电器公司改组为上海嘉宝实业股份有限公司。根据上海市中华会计师事务所 1992 年 5 月 7 日出具的沪中会报（92）第 104 号《关于上海嘉宝照明电器公司一九九二年一月至三月会计报表的查帐报告》，截至 1992 年 3 月 31 日，上海嘉宝照明电器公司净资产值为 81,261,511.78 元，该等净资产经上海市嘉定县财政局嘉财企（1992）7 号文确认，上海嘉宝实业股份有限公司设立时上海嘉宝照明电器公司原股东以该等净资产折为 8,126,150 股发起人股投入公司。

#### （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1993 年 5 月	配股	经上海市证券管理办公室沪证办（1993）015 号文批准，公司按拆细后股票每股面值 1 元，向全体股东以 1:1 比例配股；此次发起人股份和部分公募法人股没有配股，配股合计 21,864,440 股，配股每股市值 4.1 元，配股总市值 89,644,204 元。
2	1995 年 11 月	送红股和配股	经公司 1994 年股东大会审议通过，1995 年 11 月，公司按 10:2 比例向全体流通股股东送红股 4,800,000 股，全体非流通股股东不参加送红股。 经上海市证券管理办公室沪证办（1995）037 号文批复和中国证监会证监发审字[1995]51 号文批准，以 1994 年底总股本为基数，公司向全体股东以 10:2.5 比例进行配股，个人股东还可按 10:5.5 比例受让法人股股东转让的配股权；截至 1995 年 11 月 23 日验资日止，实际配股 2,471.62 万股，其中发起人股 473.71 万股，公募法人股 77.91 万股，社会个人股 1,920.00 万股（包括经批准由法人股有偿转让给社会公众股 1,320.00 万股），按配股价每股 3.60 元，共计 88,978,143.60 元。
3	1996 年 3 月	送红股	根据公司 1995 年度股东大会通过的利润分配方案，按 10:2 比例向全体股东送红股。
4	1997 年 12 月	资本公积金转增股本	根据公司 1997 年临时股东大会决议，并经上海市证券管理办公室沪证司（1997）第 163 号文核准，同意公司实施资本公积金每 10 股转增 3 股的方案。
5	1998 年 3 月	配股	根据公司 1997 年临时股东大会通过的增资配股方案，经上海市证券管理办公室沪证司[1997]139 号文和中国证监会证监上字[1998]5 号文批准，向全体股东配售 47,791,355 普通股；其中向发起人法人股股东配售 6,100,000 股，向法人股股东配售 1,372,219 股，向 1995 年转配股股东配售 4,751,810 股，向社会公众股股东配售 12,527,499 股，发起人法人股股东和公募法人股股东可以将其部分配股权转让给社会公众股股东，其转让的配股股数为 23,039,827 股。
6	2008 年 6 月	送红股	经公司 2007 年度股东大会审议通过，公司向全体股东实施 10 股送 3 股派发现金红利 0.5 元（含税）的利润分配方案；本次利润分配完成后，公司总股份为 514,303,802 股。
7	2017 年 5 月	资本公积金转增股本	经公司 2016 年年度股东大会决议，公司以总股本 682,606,009.00 股为基数，以资本公



发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			积向全体股东每股转增 0.30 股，共计转增 204,781,803.00 股，本次权益分配后公司总股本变更为 887,387,812.00 股。
8	2018 年 5 月	资本公积金转增股本	经公司 2017 年年度股东大会审议通过，公司以总股本 887,387,812 股为基数，以资本公积向全体股东每股转增 0.30 股，共计转增 266,216,344 股，本次权益分配后公司总股本变更为 1,153,604,156 股。
9	2019 年 5 月	资本公积金转增股本	经公司 2018 年年度股东大会审议通过，公司以总股本 1,153,604,156 股为基数，以资本公积向全体股东每股转增 0.3 股，共计转增 346,081,246 股，本次变更后总股本变更为 1,499,685,402 股。

发行人历史沿革中的重要事件如下：

#### 1、首次公开发行情况

1992 年 5 月，经上海市经济委员会沪经企（1992）275 号文及中国人民银行上海市分行金融行政管理处（92）沪人金股字第 14 号文批准，上海嘉宝实业股份有限公司向社会法人公开发行 1,500,000 股，向社会个人公开发行 1,000,000 股（含 200,000 股内部职工股），每股面值 10 元。首次发行完成后，公司的总股份数为 10,626,150 股，其中发起人持有 8,126,150 股，社会法人持有 1,500,000 股，社会个人持有 1,000,000 股。此次发行完成后经上海中华会计师事务所出具的沪中会报（92）第 151 号《关于上海嘉宝实业股份有限公司股票发行结束验资报告》验证。

表：首次公开发行后的公司股权结构

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
法人股	962.62	90.59
其中：发起人股	812.62	76.47
公募法人股	150.00	14.12
内部职工股（未上市）	20.00	1.88
流通股	80.00	7.53
合计	1,062.62	100.00

#### 2、上海证券交易所挂牌上市并拆细股票

1992 年 12 月 3 日，社会个人股（不含内部职工股）持有的 800,000 股股份在上海证券交易所上市。股票简称“嘉宝实业”，股票代码 600622。

1992 年 12 月 10 日，上海嘉宝实业股份有限公司以 1 拆 10 的比例拆细股票。本

次拆细股票后，公司股份总额增至 106,261,500 股。

表：上市完成后公司股权结构

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
法人股	9,626.15	90.59
其中：发起人股	8,126.15	76.47
公募法人股	1,500.00	14.12
内部职工股（未上市）	200.00	1.88
流通股	800.00	7.53
合计	10,626.15	100.00

上市完成后，上海嘉宝实业股份有限公司的前六大股东情况如下：

表：前六大股东情况

序号	股东名称	股份数量（万股）	股份比例（%）
1	上海嘉定南翔经济发展总公司	2,408.45	22.67
2	上海戡浜工业总公司	1,792.69	16.87
3	上海徐行经济实业总公司	1,136.78	10.70
4	上海嘉西工业总公司	1,083.05	10.19
5	上海曹王经济发展实业总公司	852.59	8.02
6	上海市嘉定区华亭镇工业总公司	852.59	8.02
合计		8,126.15	76.47

### 3、1994 年公司内部职工股上市、送红股及公司更名

1994 年 3 月，上海嘉宝实业股份有限公司 400 万股内部职工股上市。1994 年 4 月，根据公司 1993 年度股东大会通过的利润分配方案，公司向全体股东按 10：2 的比例送红股。此次送红股后经上海中华社科会计师事务所出具的沪中社会（94）第 605 号《关于上海嘉宝实业股份有限公司配股增资后的验证报告》验证。

公司股权结构变更为：

表：公司股权结构

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
法人股	12,975.11	84.39
其中：发起人股	9,751.38	63.42
公募法人股	3,223.73	20.97
流通股	2,400.00	15.61
合计	15,375.11	100.00
合计	12,812.59	100.00

经上海市嘉定区人民政府嘉府批（1994）69 号文批准，上海嘉宝实业股份有限公司于 1994 年 8 月变更为“上海嘉宝实业（集团）股份有限公司”。

#### 4、公司控股股东变更

1999 年 4 月，经上海市证券期货监督管理委员会沪证司（1999）007 号文批复，上海竞法企业发展有限公司受让上海南翔经济发展总公司、上海戡浜工业总公司、上海徐行经济实业总公司、上海曹王经济发展实业总公司和上海市嘉定区华亭镇工业总公司持有的公司法人股及转配股 53,420,000 股，占公司股份总额 16.01%，成为公司第一大股东。同时，上海梅林正广和（集团）有限公司受让上海嘉西工业总公司、上海徐行经济实业总公司和上海嘉定区绿洲房地产（集团）有限公司持有的公司法人股及转配股 33,379,000 股、占公司股份总额 10.00%，成为公司第二大股东。

2000 年 9 月，嘉定建业与上海竞法企业发展有限公司签署了股权转让协议，受让上海竞法企业发展有限公司持有的 46,526,143 股公司法人股，本次转让过户手续完成后，嘉定建业持有公司 46,526,143 股法人股和 10,000 股流通股，合计 46,536,143 股，占公司总股数 13.95%，成为公司第一大股东。同时，上海梅林正广和（集团）有限公司与上海嘉定区工贸（集团）有限公司、上海竞法企业发展有限公司、上海嘉加（集团）有限公司签署了《股权转让协议书》，将其持有的公司 33,379,000 股，转让给上述三家受让方。本次转让过户完成后，上海梅林正广和（集团）有限公司不再持有公司股票。

2001 年 8 月，嘉定伟业分别与上海戡浜资产经营有限公司、上海嘉盛投资咨询有限公司、上海徐行资产经营有限公司签署了股权转让协议，受让了公司法人股。本次转让过户完成后，嘉定伟业持有公司 40,372,296 股，占公司总股份的 12.10%，成为公司的第二大股东。

上述持股变动后，公司股份总额没有发生变化。

#### 5、公司股权分置改革

2006 年 2 月 10 日，公司召开股权分置改革相关股东大会，审议通过了《上海嘉宝实业（集团）股份有限公司股权分置改革方案》。2006 年 2 月 27 日，公司实施了股权分置改革方案：以股权分置改革前的流通总股本为基数，由非流通股股东向方案实施股份变更登记日（2006 年 2 月 23 日）登记在册的流通股股东按每 10 股送 2.5 股，原非流通股股东向流通股股东共执行 28,799,784 股的对价安排，原非流通股股东持有的非流通股股份性质变更为有限售条件的流通股。嘉定建业同意对截

至股权分置改革说明书出具之日尚未明确表示同意参与股权分置改革的非流通股股东应执行的对价安排先行代为支付。

股权分置改革后的公司股份总额没有发生变化，股权结构如下：

表：公司股权结构

股份类别	股份性质	股份数量（万股）	股份比例（%）
有限售条件的流通股份	1、国有法人股	4,736.69	14.20
	2、境内非国有法人股	14,232.08	42.65
	有限售条件的流通股合计	18,968.77	56.85
无限售条件的流通股份	无限售条件的流通股份合计	14,400.06	43.15
合计		33,368.83	100.00

#### 6、2007 年公司非公开发行

2007 年 10 月 15 日，中国证监会证监发行字[2007]357 号《关于核准上海嘉宝实业（集团）股份有限公司非公开发行股票的通知》，核准公司非公开发行不超过 10,000 万股新股。

根据投资者认购情况，本次非公开发行新股合计 6,193 万股，发行价格 8.88 元/股。其中，上海嘉安投资发展有限责任公司获配 2,800 万股、上海景贤投资有限公司获配 930 万股、上海长滩投资有限公司获配 500 万股、北京环球银证投资顾问有限公司获配 500 万股、上海高恒投资管理有限公司获配 363 万股、海南兴易投资有限公司获配 300 万股、杭州市财开投资集团有限公司获配 300 万股、安徽安粮兴业有限公司获配 300 万股、北京爱康医疗投资管理有限责任公司获配 200 万股。

根据上海众华沪银会计师事务所有限公司 2007 年 11 月 6 日出具的沪众会字（2007）第 2837 号《验资报告》，本次发行募集资金总额为 549,938,400 元，扣除发行费用 16,718,998.99 元，募集资金净额为 533,219,401.01 元。公司于 2007 年 11 月 14 日就非公开发行事宜办理完成新增 6,193 万股股份的登记手续。

本次非公开发行完成后，公司总股份为 395,618,309 股，股权结构如下：

表：公司股权结构

股份类别	股份性质	股份数量（万股）	股份比例（%）
有限售条件的流通股份	1、国有法人股	7,536.69	19.05
	2、境内非国有法人股	5,054.68	12.78
	有限售条件的流通股合计	12,591.37	31.83
无限售条件的流通股份	无限售条件的流通股份合计	26,970.46	68.17

股份类别	股份性质	股份数量（万股）	股份比例（%）
合计		39,561.83	100.00

#### 7、2016 年公司非公开发行股票

2015 年 7 月，公司召开 2015 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》和《关于公司 2015 年度非公开发行 A 股股票议案的议案》。2016 年 1 月 18 日，中国证监会出具了《关于核准上海嘉宝实业（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]100 号），核准公司本次非公开发行股票事宜。公司向嘉定建业投资开发公司、上海南翔资产经营有限公司、北京光控安宇投资中心（有限合伙）、上海安霞投资中心（有限合伙）、中邮创业基金管理股份有限公司、嘉实基金管理有限公司、自然人卫保川非公开发行 168,302,207 股 A 股股票，发行价格为 10.81 元/股。本次非公开发行完成后，截至 2016 年末公司股权结构变更为：

表：公司股权结构

股份类别	股份性质	股份数量（万股）	股份比例（%）
有限售条件的流通股份	1、国有法人股	1,119.31	1.64
	2、境内非国有法人股	14,691.48	21.52
	3、境内自然人持股	1,019.43	1.49
	有限售条件的流通股合计	16,830.22	24.66
无限售条件的流通股份	无限售条件的流通股份合计	51,430.38	75.34
合计		68,260.60	100.00

本次非公开发行完成后，截至 2016 年末公司前十大股东持股情况如下：

表：截至 2016 年末公司前十大股东持股情况

序号	股东名称	持股比例（%）	持股数量（股）
1	北京光控安宇投资中心（有限合伙）	14.10	96,247,005
2	上海嘉定建业投资开发有限公司	10.78	73,590,587
3	上海嘉定伟业投资开发有限公司	6.30	43,031,582
4	上海安霞投资中心（有限合伙）	5.17	35,302,365
5	上海嘉加（集团）有限公司	2.67	18,240,088
6	中国农业银行股份有限公司-中邮核心优选混合型证券投资基金	2.67	18,223,900
7	上海南翔资产经营有限公司	2.24	15,318,433

序号	股东名称	持股比例（%）	持股数量（股）
8	中国农业银行股份有限公司-中邮核心成长混合 型 证券投资基金	2.18	14,910,800
9	上海嘉定缘和贸易有限公司	1.83	12,501,037
10	中国建设银行股份有限公司-交银施罗德稳健配 置 混合型证券投资基金	1.72	11,715,179
合计		49.66	339,080,976

注：上述公司前十大股东中：1、股东北京光控安宇投资中心（有限合伙）、上海安霞投资中心（有限合伙）为中国光大控股有限公司的下属企业，上述两家股东为一致行动人；2、股东上海嘉定建业投资开发有限公司和上海嘉定伟业投资开发有限公司为一致行动人。

#### 8、2017 年实际控制人变更情况

2017 年 3 月 8 日至 2017 年 4 月 5 日，上海光控股股权投资管理有限公司通过上海证券交易所集中竞价交易合计增持公司股份 34,130,308 股，占公司总股本的 5.00%。截至 2017 年 6 月末，上海光控股股权投资管理有限公司及其一致行动人北京光控安宇投资中心（有限合伙）、上海安霞投资中心（有限合伙）分别持有公司股票 44,874,971 股、125,121,107 股和 45,893,075 股，合计持股 215,889,153 股，占公司当前总股份的 24.33%，合并为公司第一大持股主体。北京光控安宇投资中心（有限合伙）、上海安霞投资中心（有限合伙）、上海光控股股权投资管理有限公司均系由中国光大控股有限公司间接控制的下属企业，其实际控制人为中国光大集团公司，最终控制人为中央汇金投资有限责任公司。

根据公司第八届董事会第二十六次会议及第八届监事会第十八次会议通过的《关于公司董事会进行换届选举的议案》及《关于公司监事会进行换届选举的议案》，公司第九届董事会 6 名非独立董事中，其中 4 名由光大控股通过下属子企业提名，公司第九届监事会 2 名非职工代表监事中，1 名由光大控股通过下属企业提名。

根据《公司法》、《上市公司收购管理办法》及《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规对实际控制人的定义和关于拥有上市公司控制权认定的相关规定，结合公司股权结构及第九届董事会及监事会成员构成情况，公司的实际控制人变更为中国光大集团公司，最终控制人变更为中央汇金投资有限责任公司。由于实际控制人变更，因此公司名称拟由“上海嘉宝实业（集团）股份有限公司”变更为“光大嘉宝股份有限公司”。

2017 年 4 月 22 日，公司已在上交所发布实际控制人变更的公告。

同时，发行人与光大安石投资（咨询）有限公司关于受让光大安石及安石资管股权的关联交易签署了相关协议，并在协议中约定了业绩承诺及补偿事项，具体如下：

光大安石投资（咨询）有限公司（以下简称“光大安石投资”）承诺光大安石、安石资管（以下合称“目标公司”）合计在 2016 会计年度、2017 会计年度、2018 会计年度（前述三个会计年度合称“业绩承诺期”）累计实现的归属于目标公司所有者的净利润合计不低于 69,097.84 万元（“承诺净利润”），其中预计 2016 会计年度实现的净利润不低于 21,091.00 万元，预计 2017 会计年度实现的净利润不低于 22,611.61 万元，预计 2018 会计年度实现的净利润不低于 25,395.23 万元。若在业绩承诺期届满后，目标公司在业绩承诺期内经审计累计实现的归属于目标公司所有者的净利润不足上述承诺净利润，则就对应的不足承诺净利润部分（即不足承诺净利润部分 51%），光大安石投资有义务将等额现金以符合适用法律的方式补偿予本公司。光大安石投资承诺在业绩承诺期内的每一会计年度结束后，若经资产评估机构评估，发行人存在因目标公司未能完成当年度的年度预估净利润或因其他相关原因而导致本公司发生商誉减值，则光大安石投资应将金额相当于当期商誉减值额的现金以符合适用法律的方式补偿予发行人，补偿金额合计不超过交易对价的 55%。中国光大控股有限公司（以下简称“光大控股”）就上述业绩补偿事宜作出如下主要承诺：就光大安石投资上述补偿义务、及本公司为实现上述债权而支出的全部合理费用（包括诉讼费、律师费等，如有），若光大安石投资未能在确定其应补偿金额后的 10 个工作日内履行上述补偿义务，光大控股有义务代其向发行人补偿（包括本公司为实现上述债权而支出的全部合理费用），发行人亦有权向光大控股追索。

根据《光大安石、安石资管 2016、2017、2018 年度实际盈利数与利润预测数差异情况专项审核报告》，2016-2018 年，光大安石及安石资管实际实现净利润分别为 22,761.04 万元、24,744.11 万元、26,858.80 万元，完成率分别为 107.92%、109.43%、105.76%。

除上述业绩承诺外，根据公司 2017 年报，光大系在参与发行人 2016 年定增时的股份限售承诺为 3 年，即 2016 年 2 月 3 日至 2019 年 2 月 4 日。其他承诺方面，

光大控股承诺：1、光大安石、安石资管为光大控股下属排他的不动产资管业务主体，光大控股及其子公司未来不会从事任何与光大安石、安石资管的不动产资管业务构成实质竞争关系的业务。该项承诺没有履行期限、效力不变。2、光大控股有义务确保光大安石等公司的关键人士自光大安石等资产交给发行人后 5 年内，仍在光大安石等担任全职工作。若确需调整关键人士、或其职位、或其服务期限的，则需经目标公司董事会决议批准后方可执行。该项承诺在五年内（即 2016 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日）有效。

#### 9、2017 年变更公司名称

2017 年 9 月，公司名称变更为“光大嘉宝股份有限公司”。2017 年 10 月 12 日，公司完成了公司名称、法定代表人、经营范围、注册资本等工商注册信息的变更登记手续，并已取得上海市工商行政管理局换发的《营业执照》。

### （二）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人的股权结构及权益投资情况

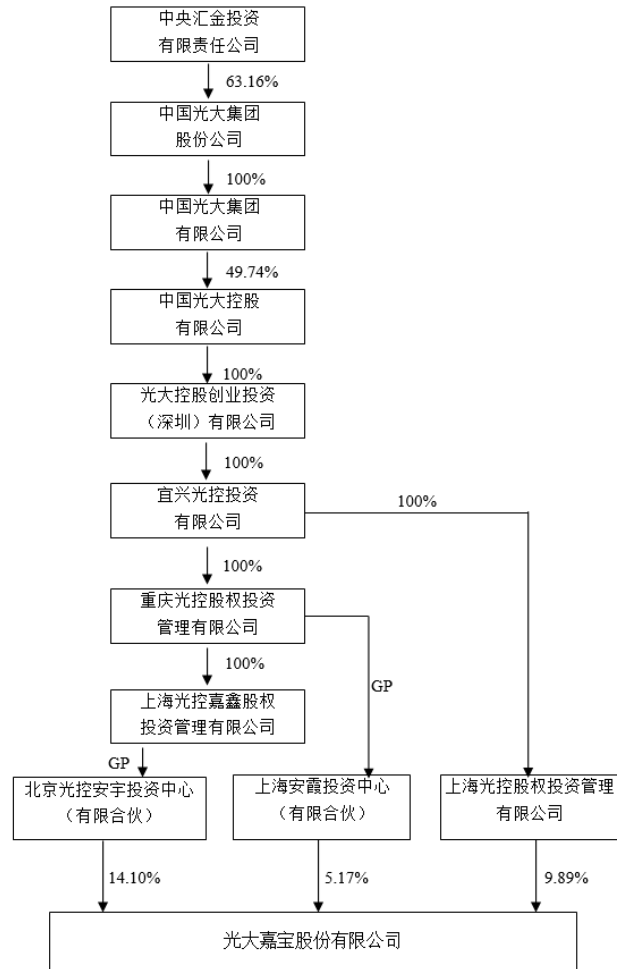
### （一）股权结构

#### 1、发行人的股权结构

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人股权结构图如下：

发行人股权结构图





## 2、发行人前十大股东持股情况

截至 2022 年 3 月末，发行人前十大股东持股情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人前十大股东持股情况

股东名称	股份数量（股）	持股比例（%）
北京光控安宇投资中心（有限合伙）	211,454,671	14.10
上海嘉定建业投资开发有限公司	161,678,520	10.78
上海光控股股权投资管理有限公司	148,392,781	9.89
上海嘉定伟业投资开发有限公司	94,540,386	6.30
上海安霞投资中心（有限合伙）	77,559,297	5.17
上海嘉加（集团）有限公司	40,073,475	2.67
上海南翔资产经营有限公司	33,654,598	2.24
上海嘉定缘和贸易有限公司	29,322,479	1.96
上海浦东发展银行股份有限公司一中欧创新未来 18 个月封闭运作混合型证券投资基金	15,003,250	1.00
王暨钟	8,771,200	0.58
合计	820,450,657	54.69

注：上述公司前十大股东中：（1）股东上海光控股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心（有限合伙）和上海安霞投资中心（有限合伙）同属中国光大控股有限公司的下属企业，上述三家股东为一致行动人；（2）股东上海嘉定建业投资开发有限公司和上海嘉定伟业投资开发有限公司为一致行动人。

## （二）控股股东情况

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人控股股东为上海光控股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心（有限合伙）和上海安霞投资中心（有限合伙），上述三家公司同属中国光大控股有限公司的下属企业，合并为公司第一大持股主体，为公司控股股东，合计持股 29.17%。

上海光控股权投资管理有限公司成立于 2013 年 06 月 18 日；法定代表人为殷连臣；注册资本 183,500 万元，经营范围：股权投资管理，股权投资，投资咨询。截至 2021 年末，上海光控股权投资管理有限公司总资产为 53,800.49 万元，总负债为 132.33 万元，净资产为 53,668.16 万元。

北京光控安宇投资中心（有限合伙）成立于 2014 年 01 月 06 日；执行事务合伙人为上海光控嘉鑫股权投资管理有限公司；注册资本 133,910 万元，经营范围：项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询；企业管理咨询。截至 2021 年末，北京光控安宇投资中心（有限合伙）总资产为 61,844.60 万元，总负债为 0.00 万元，净资产为 61,844.60 万元。

上海安霞投资中心（有限合伙）成立于 2014 年 03 月 12 日；执行事务合伙人为重庆光控股权投资管理有限公司；注册资本 38,310 万元，经营范围：实业投资，投资管理，资产管理，投资咨询、企业管理咨询。截至 2021 年末，上海安霞投资中心（有限合伙）总资产为 22,622.48 万元，总负债为 0.00 万元，净资产为 22,622.48 万元。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在股权被质押的情况。

## （三）实际控制人情况

根据公司第九届董事会第二十五次会议及第九届监事会第十七次会议通过的《关于公司董事会进行换届选举的议案》及《关于公司监事会进行换届选举的议案》，公司第十届董事会 6 名非独立董事中，其中 4 名由光大控股通过下属企业提名，公司第十届监事会 2 名非职工代表监事中，1 名由光大控股通过下属企业提名。

根据《公司法》、《上市公司收购管理办法》及《上海证券交易所股票上市规

则》等相关法律法规对实际控制人的定义和关于拥有上市公司控制权认定的相关规定，结合公司股权结构及第九届董事会及监事会成员构成情况，上海光控股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心（有限合伙）、上海安霞投资中心（有限合伙）联合持股主体为公司控股股东，公司实际控制人为中国光大集团股份公司，公司最终控制人为中央汇金投资有限责任公司。

中国光大集团股份公司成立于 1990 年 11 月 12 日，法定代表人为王江；注册资本 7,813,450.368 万元，经营范围：投资和管理金融业包括银行、证券、保险、基金、信托、期货、租赁、金银交易；资产管理；投资和管理非金融业。截至 2021 年末，中国光大集团股份公司合并口径总资产为 65,280.80 亿元、总负债为 58,608.88 亿元、净资产为 6,671.92 亿元，2021 年度实现营业收入 2,693.74 亿元，净利润 578.15 亿元。

中央汇金投资有限责任公司是依据《中华人民共和国公司法》由国家出资设立的国有独资公司。中央汇金投资有限责任公司根据国务院授权，对国有重点金融企业进行股权投资，以出资额为限代表国家依法对国有重点金融企业行使出资人权利和履行出资人义务，实现国有金融资产保值增值。中央汇金投资有限责任公司不开展其他任何商业性经营活动，不干预其控股的国有重点金融企业的日常经营活动。

截至 2021 年 9 月末，中央汇金投资有限责任公司总资产 61,200.39 亿元、总负债 4,756.69 亿元、净资产 56,443.70 亿元，2021 年 1-9 月实现营业收入 4,271.88 亿元、净利润 4,146.67 亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在股权被质押的情况。

#### 四、发行人重要权益投资情况

##### （一）主要子公司情况

截至 2021 年末，发行人主要子公司共 9 家，情况如下：

主要子公司具体情况									单位：亿元、%
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海嘉宝神马房地产有限公司	房地产开发	100.00	127.22	75.71	51.51	17.92	4.92	是
2	上海嘉宝联友房地产有限公司	房地产开发	65.00	71.79	56.91	14.88	2.07	0.32	是

主要子公司具体情况									单位：亿元、%
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
3	光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	不动产资管	51.00	19.18	3.80	15.38	3.61	2.07	否
4	光控安石-上海一号私募投资基金（注 1）	商业地产销售及运营	42.00	42.51	39.92	2.59	7.38	-2.01	是
5	上海光野投资中心（有限合伙）	商业地产运营	60.45	53.70	44.92	8.78	-	-1.81	否
6	上海雷泰投资中心（有限合伙）（注 2）	商业地产销售及运营	34.69	49.69	46.33	3.36	8.01	-1.45	是
7	光大安石（北京）资产管理有限公司	不动产资管	51.00	4.12	2.39	1.73	3.18	0.77	是
8	上海嘉宏房地产有限责任公司	房地产开发	90.00	3.53	1.05	2.48	5.29	1.77	是
9	上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	不动产投资	100.00	15.14	11.46	3.68	-	-0.19	是

注 1：公司持有光控安石-上海一号私募投资基金 42.00%的基金份额，为该基金第一大投资者，公司下属子公司光控安石担任该基金的基金管理人。根据相关协议安排，公司在相关企业中拥有权力，并能通过参与相关活动而享有可变回报，并且有能力运用相关权力影响其回报金额，能对相关公司达到控制，因此将其纳入合并报表范围。

注 2：公司认缴上海雷泰投资中心（有限合伙）55,000 万份平层级财产份额，占其总财产份额 30.55%，公司下属子公司光控安石为普通合伙人及执行事务合伙人。根据相关协议安排，公司在相关企业中拥有权力，并能通过参与相关活动而享有可变回报，并且有能力运用相关权力影响其回报金额，能对相关公司达到控制，因此将其纳入合并报表范围。。

2021 年度，上海嘉宝神马房地产有限公司营业收入较 2020 年度减少 12.55 亿元，降幅为 41.19%，主要系房地产开发业务结转收入减少。

2021 年末，上海嘉宝联友房地产有限公司总资产较 2020 年末增加 22.62 亿元，增幅为 46.00%，主要系房地产项目销售增多导致货币资金大幅增加所致，总负债较 2020 年末增加 27.99 亿元，增幅为 96.78%，主要系合同负债增加所致；2021 年度，上海嘉宝联友房地产有限公司营业收入较 2020 年度增加 2.05 亿元，净利润较 2020 年度增加 0.78 亿元，主要系梦之缘项目销售收入结转增加所致。

2021 年末，光控安石-上海一号私募投资基金净资产较 2020 年末减少 2.00 亿元，降幅为 43.57%，主要系 2021 年度投资性房地产折旧及财务成本增加所致；营业收入较 2020 年度增加 6.88 亿元，增幅为 1,376.00%，净利润较 2020 年度增加 0.97 亿

元，增幅为 32.55%，主要系 2021 年度售出部分办公楼所致。

2021 年末，上海雷泰投资中心（有限合伙）净资产较 2020 年末减少 1.44 亿元，降幅为 30.00%，主要系 2021 年度投资性房地产折旧及财务成本增加所致；营业收入较 2020 年度增加 7.62 亿元，增幅为 1,953.85%，主要系 2021 年度朝天门大融汇二期商业竣工开业，同时二期公寓完工交付结转收入所致；净利润较 2020 年度减少 0.58 亿元，降幅为 66.67%，主要系朝天门大融汇二期项目本年开业，相关物业折旧成本及费用增加所致。

2021 年末，光大安石（北京）资产管理有限公司净资产较 2020 年末增加 0.75 亿元，增幅为 76.53%，主要是因为 2021 年收入增加；营业收入较 2020 年度增加 1.08 亿元，增幅为 51.43%，净利润较 2020 年度增加 0.39 亿元，增幅为 102.63%，主要因为本年新增开业大融城项目收取的管理费有所增长。

2021 年末，上海嘉宏房地产有限责任公司资产较 2020 年末减少 7.21 亿元，降幅为 67.13%，主要系利润分配和存货结转至成本所致；负债较 2020 年末减少 6.68 亿元，降幅为 86.42%，主要系合同负债结转至收入从而大幅减少所致。

2021 年度，上海嘉宝实业集团投资管理有限公司净利润较 2020 年度增加 0.21 亿元，主要是因为投资收益增加。

## （二）发行人有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业情况

截至 2021 年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 6 家，情况如下：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									
单位：亿元、%									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海光渝投资中心（有限合伙）（注 1）	投资业务	50.01	10.80	0.04	10.76	1.50	1.40	是
2	上海光翎投资中心（有限合伙）（注 2）	投资业务	50.01	9.38	0.00	9.38	1.61	1.61	是
3	上海光魅投资中心（有限合伙）	投资业务	29.29	10.80	0.81	9.99	-	-1.24	否

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									
单位：亿元、%									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
4	上海晟科投资中心（有限合伙）	投资业务	注 3	99.17	0.35	98.82	3.75	1.28	是
5	珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）	投资业务	29.16	6.03	0.00	6.03	-	1.18	是
6	珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	投资管理业务	38.50	39.22	0.35	38.88	1.37	-1.61	是

注 1：公司持有上海光渝投资中心（有限合伙）50.01%财产份额，根据相关协议安排，公司无法单方面决定相关有限合伙企业的重大事项，因此无法控制相关有限合伙企业，未将其纳入合并范围。

注 2：公司持有上海光翎投资中心（有限合伙）50.01%财产份额，根据相关协议安排，公司无法单方面决定相关有限合伙企业的重大事项，因此无法控制相关有限合伙企业，未将其纳入合并范围。

注 3：公司 2019 年度直接认缴上海晟科投资中心（有限合伙）5.72%财产份额，同时认缴上海钊励投资中心（有限合伙）37.43%财产份额间接持有上海晟科投资中心（有限合伙）财产份额，上海晟科投资中心（有限合伙）全部投资于新光大中心项目。

2021 年度，上海光渝投资中心（有限合伙）的营业收入较 2020 年度增加 0.39 亿元，增幅为 38.61%，净利润较 2020 年度增加 0.43 亿元，增幅为 44.33%，主要系投资项目的公允价值变动损益增加较多所致。

2021 年度，上海光翎投资中心（有限合伙）的营业收入和净利润较 2020 年度增加 1.43 亿元，增幅为 794.44%，主要系投资项目的公允价值变动损益增加较多所致。

2021 年末，上海晟科投资中心（有限合伙）总负债较 2020 年末增加 0.15 亿元，增幅为 75.00%，主要系应交税费增加所致。2021 年度，上海晟科投资中心（有限合伙）净利润较 2020 年度减少 2.72 亿元，降幅为 68.00%，主要系公允价值变动损失所致。

2021 年度，珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）净利润较 2020 年度增加 1.97 亿元，主要系投资收益和公允价值变动收益增加所致。

2021 年末，珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）总负债较 2020 年末增加 0.34 亿元，主要系应交税费和应付资产管理费增加所致。2021 年度，珠海安石宜达

企业管理中心（有限合伙）营业收入较 2020 年度增加 0.86 亿元，增幅为 168.63%，主要系其他借款利息收入增加所致；净利润较 2020 年度减少 2.10 亿元，主要系公允价值变动损失所致。

### （三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

发行人经营成果主要来自于子公司，属于投资控股型发行人。公司管理层以最近三年及一期的母公司财务报表为基础，对母公司资产受限、资金拆借、有息负债、对核心子公司控制力、股权质押、子公司分红政策及报告期内实际分红等情况进行了如下分析：

#### 1、母公司资产受限情况

截至 2021 年末，发行人母公司受限资产账面价值为 3,170.91 万元，占同期总资产的比重为 0.25%，占比较小。发行人母公司受限资产具体情况如下：

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
投资性房地产	3,170.91	CMBN 抵押
合计	<b>3,170.91</b>	

#### 2、母公司资金拆借情况

截至最近三年及一期末，发行人母公司其他应收款账面价值分别为 314,293.02 万元、249,119.04 万元、309,705.12 万元和 309,668.77 万元，占母公司资产总额的比例分别为 27.30%、20.51%、24.48%和 24.22%。2020 年末，发行人母公司其他应收款较 2019 年末减少 65,173.98 万元，降幅为 20.74%，主要系收回对珠海安岩投资管理有限公司和上海嘉宝实业集团投资管理有限公司等关联方往来款所致。2021 年末，发行人母公司其他应收款较 2020 年末增加 60,586.08 万元，增幅为 24.32%，主要系增加对上海嘉宝实业集团投资管理有限公司等关联方往来款所致。

截至 2021 年末，母公司其他应收款前五大对手方情况如下表所示：

单位：万元，%

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	往来款	103,093.86	32.13
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	借款	98,618.88	30.74

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例
上海安依投资有限公司	借款	49,652.00	15.47
重庆光控兴渝置业有限公司	借款	48,940.35	15.25
上海安曼投资有限公司	借款	5,325.89	1.66
合计		305,630.98	79.49

截至 2021 年末，母公司其他应收款对手方主要是公司关联方，资信情况良好，不能收回的可能性较低。

### 3、有息负债情况

截至 2021 年末，母公司口径有息债务具体情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	余额	占比
一年内到期的非流动负债	10,000.00	1.89
长期借款	14,998.00	2.84
应付债券	502,780.00	95.26
合计	527,778.00	100.00

截至 2021 年末，母公司有息负债余额为 527,778.00 万元，母公司有息债务主要包括银行借款和应付债券。母公司一年以内到期的有息负债余额为 10,000.00 万元，占有息负债余额的比例为 1.89%，总体规模可控，集中偿付压力较小。

### 4、对核心子公司控制力

截至 2021 年末，发行人合并范围内共有子公司 52 家。发行人子公司与发行人日常联系较为密切。为加强子公司管理，发行人制定《子公司管理制度》。根据该制度，公司通过子公司股东会行使股东权利，选举子公司董事、监事，子公司董事长、董事、监事以及总经理、副总经理、总经理助理、财务负责人等高级管理人员的提名应征得公司书面同意。公司对各子公司实行财务垂直领导和管理，财务部门的负责人由公司委派。子公司的经营及发展规划必须服从和服务于公司的发展战略和总体规划。发行人制定了切实可行的《子公司管理制度》以加强对子公司的日常经营管理，母公司对核心子公司具有较强的控制力。

### 5、股权质押情况

报告期内，母公司所持子公司的股权不存在质押情形。

### 6、子公司分红政策及实际分红情况



报告期内，上海嘉宝联友房地产有限公司向股东派发现金红利 35,000.00 万元，其中向少数股东派发现金红利 12,250.00 万元。

报告期内，上海嘉宝锦熙置业有限公司向股东派发现金红利 23,300.00 万元，其中向少数股东派发现金红利 9,320.00 万元。

报告期内，上海锦博置业有限公司向股东派发现金红利 19,000.00 万元，其中向少数股东派发现金红利 9,310.00 万元。

报告期内，上海嘉宏房地产有限责任公司向股东派发现金红利 38,000.00 万元，其中向少数股东派发现金红利 3,800.00 万元。

综上所述，截至 2021 年末，发行人母公司受限资产账面价值为 3,170.91 万元，占同期总资产的比重为 0.25%，占比较小。截至 2021 年末，母公司其他应收款对手方主要是公司关联方，资信情况良好，不能收回的可能性较低；母公司一年以内到期的有息负债余额为 10,000.00 万元，占有息负债余额的比例为 1.89%，总体规模可控，集中偿付压力较小；发行人制定了切实可行的《子公司管理制度》以加强对子公司的日常经营管理，母公司对核心子公司具有较强的控制力；发行人所持子公司股权不存在质押情形；报告期内，子公司共向股东派发现金红利 115,300.00 万元。投资控股型架构对发行人偿债能力不会产生显著不利影响。

## 五、发行人的治理结构及独立性

### （一）发行人的治理结构

#### 1、发行人的治理结构

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会、经营层组成的治理结构体系；同时建立了完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。公司治理结构具体如下：

#### （1）股东大会

根据《公司章程》，股东大会是发行人的权力机构，依法行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；

2) 选举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) 审议批准监事会报告；

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方案；

7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

8) 对发行公司债券作出决议；

9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

10) 修改公司章程；

11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

12) 审议批准以下担保事项：

①本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；

②公司的对外担保总额，超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；

③公司在一年内担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30%的担保；

④为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

⑤单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

⑥对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

13) 审议批准以下财务资助事项：

①单笔财务资助金额超过公司最近一期经审计净资产的 10%；

②被资助对象最近一期财务报表数据显示资产负债率超过 70%；

③最近 12 个月内财务资助金额累计计算超过公司最近一期经审计净资产的 10%；

④向非由公司控股股东、实际控制人控制的关联参股公司提供财务资助，且该参股公司的其他股东按出资比例提供同等条件财务资助；

⑤中国证监会、上海证券交易所等监管机构规定的其他情形。

14) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；

15) 审议批准变更募集资金用途事项；

16) 审议股权激励计划和员工持股计划;

17) 审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## **(2) 董事会**

根据《公司章程》，董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人，董事会认为有必要时可以设 2 名副董事长。董事会行使下列职权：

1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；

2) 执行股东大会的决议；

3) 决定公司的经营计划和投资方案；

4) 制订公司的年度财务预算方案、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、发行债券或其他证券及上市方案；

7) 拟订公司重大收购、以如下情况收购本公司股份或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案：

①减少公司注册资本；

②与持有本公司股份的其他公司合并；

8) 决定除应由股东大会审议批准之外的其他财务资助事项；

9) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项；

10) 经三分之二以上董事出席的董事会会议决议，决定以下原因收购本公司股份的方案：

①将股份用于员工持股计划或者股权激励；

②将股份用于转换公司发行的可转换为股票的公司债券；

③公司为维护公司价值及股东权益所必需；

11) 决定公司内部管理机构的设置；

12) 聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书及其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总裁的提名，决定聘任或者解聘公司副总裁、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

13) 制订公司的基本管理制度；

14) 制订公司章程的修改方案；

- 15) 管理公司信息披露事项;
- 16) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所;
- 17) 听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作;
- 18) 法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

### **(3) 监事会**

根据《公司章程》，监事会由 3 名监事组成，监事会设主席 1 人。监事会主席由全体监事过半数选举产生，监事会应当包括股东代表和 1 名公司职工代表。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会选举产生。监事会行使下列职权：

- 1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见;
- 2) 检查公司财务;
- 3) 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、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;
- 4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正;
- 5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会;
- 6) 向股东大会提出提案;
- 7) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼;
- 8) 发现董事、高级管理人员违反法律法规或者公司章程的，监事会应当履行监督职责，并向董事会通报或者向股东大会报告，也可以直接向中国证监会及其派出机构、证券交易所或者其他部门报告;
- 9) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

### **(4) 总裁**

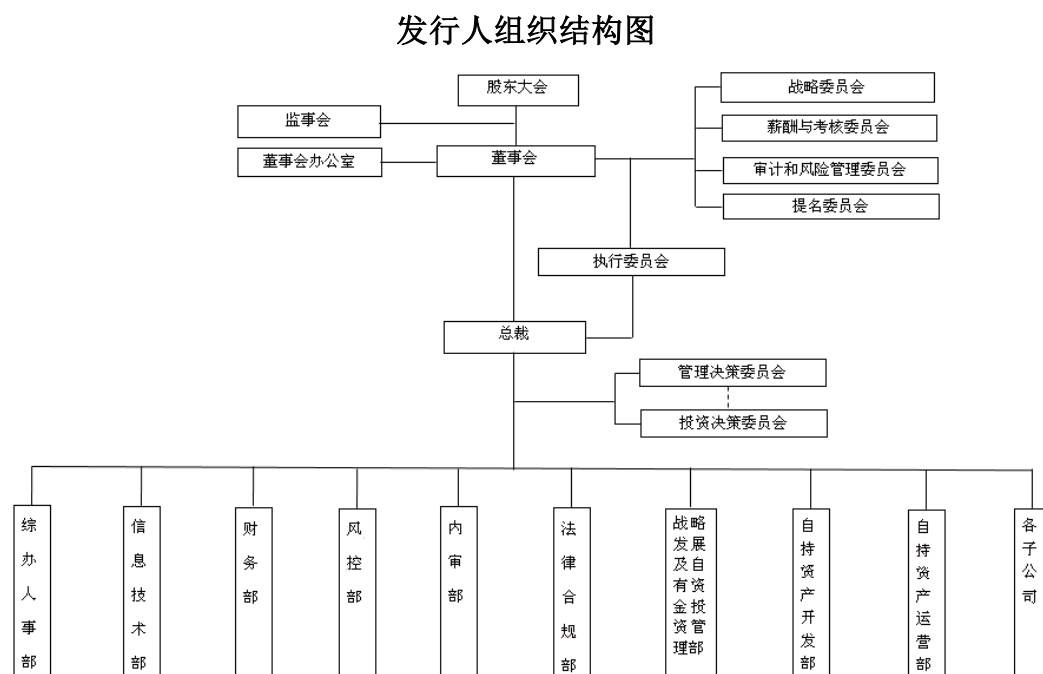
根据《公司章程》，发行人设总裁 1 名，根据经营管理之需要配备副总裁若干名，由董事会聘任或解聘。总裁对董事会负责，行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作;
- 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) 制定公司的具体规章；
- 6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总裁、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) 公司章程或董事会授予的其他职权。

## 2、发行人组织机构设置

发行人按照《公司法》、《公司章程》等相关规定，建立了较为完善的法人治理结构，设立了董事会和监事会，制订了相关议事规则。截至 2022 年 3 月末，发行人的组织结构如下图所示：



发行人主要职能部门主要职能如下：

### (1) 董事会办公室：

负责做好公司董事会日常事务等相关工作，包括负责编制公司定期和临时报告、信息披露、投资者关系管理、股权管理、内幕信息管理、负责“三会”会务准备、组织董监高参加培训、配合外部审计等。

### (2) 综合人事部

负责公司文书档案、印章证照、商标专利管理等工作，负责公司的行政后勤保障、综合治理和安全生产等工作；制订公司人力资源规划、政策及制度，建立实施合理的薪酬管理制度和激励与约束机制，负责公司人才招聘及培训，营造积极向上

的企业文化。

### （3）信息技术部

负责制订公司信息化建设的相关制度、总体规划及实施方案；负责公司办公、数据存储等信息系统的建设工作；负责公司网络办公环境和信息系统的运行、维护工作；负责公司内外网和软硬件的管理及数据安全保障。

### （4）财务部

负责公司系统的会计核算和财务管理工作，对公司系统财务报表、财务风险防范和财务分析报告负责；负责公司财务预算编制、调整、执行及财务决算工作；负责公司税务筹划、日常资金管理、资本市场运作、资本市场融资等。

### （5）风控部

负责管理公司的投资风险、运营风险、市场风险等；通过对公司管理运营的全过程进行风险监控与管理，防范经营风险；根据业务需要编制相关业务或产品的风控指引；定期审查及评估不同种类的风险，并形成相关的风险报告，向投资团队和公司各级管理人员提出风险预警及建议。

### （6）内审部

负责建设公司内部审计制度体系，对各条业务线及公司制度执行情况各项经营管理活动的合规性进行审计监督；提供独立和客观的监督、评价和内部咨询，对公司经营活动、内部控制和风险管理的适当性和有效性进行审查和评价，督促相关审计对象有效履职，共同实现企业战略目标。

### （7）法律合规部

负责制订公司法律及合规的工作规划、管理制度；负责准备、审查公司法律文件，为团队提供法律意见及合规意见；对公司经营过程中的法律与合规风险进行提示与管理，确保公司的管理和业务行为符合法律、法规、规则与行业规范标准，及时化解合规风险。

### （8）战略发展及自有资金投资管理部

负责制订公司发展战略并跟进各部门落实执行；负责宏观及行业研究，定期为公司管理人员提供相关研究报告；负责自有资金投资项目的投资、管理、退出等。

### （9）自持资产开发部

负责公司自持资产的开发；制定各项目经营管理目标，加强经营成果考核，完成公司下达的经营管理目标；加强制度及流程建设，规范项目建设管理；在权限范围内批准新项目立项和终投。

#### （10）自持资产运营部

负责公司自持资产的经营和管理，提升资产品质；制定经营管理目标，加强经营成果考核，完成公司下达的经营管理目标；加强制度及流程建设，规范内部管理；做好对外投资企业的日常管理。

### 3、相关机构报告期内运行情况

报告期内，发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

#### （二）内部管理制度的建立及运行情况

发行人制订了《公司章程》、《股东大会规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总裁工作细则》、《财务管理制度》、《投资管理制度》、《关联交易管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《董事会执行委员会议事规则》等制度；同时，发行人根据《公司法》、《证券法》等法律法规及公司实际情况的变化，对上述制度进行了多次修订完善，建立了符合上市公司要求的、规范的法人治理结构，形成了良好的内部控制环境和较为完善的内部控制制度体系。

同时，发行人根据《企业内部控制基本规范》及配套指引的有关规定制定了《内部控制评价管理制度》，将内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等内部控制要素全面嵌入公司各个业务流程中。业务层面，公司相关人员可在执行流程的过程中实施内部控制；公司层面，董事会、管理层通过评价并不断完善内部控制要素，在整体上确保公司内部控制体系设计和执行的有效性。

发行人的内部控制制度适合自身业务经营与发展需要，并且能够有效实施；在运行过程中也能针对业务的变化进行修订以保持其合理性，提高了公司经营的效率与效果，确保公司行为的合法合规。

#### 1、财务管理制度

发行人在会计核算和财务管理方面设置了合理的财务机构及部门职责，规定了各相关岗位的工作规则和权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了会计核算和财务管理工作合理有效运行。为加强全面预算管理，提升精细化管理水平，根据有关法律法规和《企业内部控制基本规范》及其应用指引的有关规定，发行人在《财务管理制度》中设有“全面预算管理”的相应章节，通过财务预算的编制、审批和执行，严格控制公司的成本费用开支，确保各项经营计划和财务目标如期实现，并设立预算管理委员会。预算管理委员会由总裁、分管财务副总裁、财务负责人、有关业务分管领导组成。发行人对各公司预算实行统一管理。

## 2、投资管理相关制度

发行人根据《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》及其配套指引等有关规定，明确了股东大会、董事会、执委会、总裁各自的决策权限，制定了《投资管理制度》、《投资决策委员会议事规则》等，以确保投资安全和资产保值增值，实现投资决策和项目管理的科学化、程序化、制度化，使公司在竞争激烈的市场经济条件下稳健发展，赢取良好的社会效益和经济效益。

## 3、内审及评价制度

发行人制定了《内部审计管理制度》和《内部控制评价管理制度》，对内部审计的审计纪律、工作职责、权限、程序等做出了明确规定，内部审计涵盖了公司各项业务、各分支机构、财务会计、数据系统和内部控制制度的执行情况等方面。发行人现有的内部控制能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性，在完整性、合理性及有效性方面不存在重大缺陷。

## 4、担保管理制度

发行人根据《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《企业内部控制基本规范》及其应用指引、有权监管机构的规范性文件、《公司章程》等有关规定制定了《担保管理制度》加强公司对担保业务的管理，防范担保业务风险。

## 5、关联交易管理制度

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海



证券交易所股票上市规则》及其他法律、法规和规范性文件、《公司章程》的有关规定，制定了《关联交易管理制度》，规范公司关联交易行为，提高公司规范运作水平，保护公司和公司全体股东的合法权益。

#### 6、子公司管理制度

为了规范公司子公司经营管理行为，促进子公司有效管理，优化公司资源配置，提高子公司的经营积极性和创造性，发行人依照《中华人民共和国公司法》和《公司章程》等法律、法规和规章，结合公司的实际情况制定了《子公司管理制度》以加强对子公司的管理。《子公司管理制度》旨在建立有效的控制机制，对公司的组织、资源、资产、投资和公司的运作进行风险控制，提高公司整体运作效率和抗风险能力。

#### 7、安全生产管理制度

为了加强安全生产管理，防止和减少生产安全事故，保障公司员工的人身安全和公司财产安全，促进经济发展，发行人制订了《安全生产管理制度》并贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》，安全生产管理坚持安全第一、预防为主的方针。

#### 8、突发事件处理制度

为了加强对突发事件的处理，有效管控突发事件对公司的生产经营、财务、声誉、股价等产生重大影响，发行人制定了《突发事件处理制度》，并成立突发事件应急处理领导小组，由公司总裁、突发事件相关条线的分管领导、董事会秘书组成，其中总裁任组长。领导小组下设工作小组，由突发事件相关的部门负责人和子公司总经理担任。工作小组和相关人员将对突发事件进行自查，并搜集、了解公众及投资者的情绪和舆论的反应，并尽可能全面地掌握突发事件有关信息以及可能导致的后果与影响。

#### 9、信息披露制度

发行人依据《中华人民共和国公司法》等相关法律法规，制定了《信息披露事务管理制度》，规范发行人及相关信息披露义务人的信息披露行为，促进公司依法规范运作，维护公司和投资者的合法权益。

### （三）发行人独立情况

发行人根据公司法等相关法律法规，建立了合理完善的公司治理结构，并在公

公司章程中对股东大会、董事会及监事会的职权范围进行了约定，公司与股东之间在业务、人员、资产、机构、财务上完全分开，实现了业务、人员、资产、机构、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

#### 1、业务方面

发行人在经营许可范围内独立从事相关业务、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权和独立的生产经营体系，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

发行人业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

#### 2、人员方面

发行人独立进行人事和薪酬管理，并已制定完整独立的员工管理制度。发行人的人员管理体系与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相分离。发行人人员聘用符合《公司法》以及《公司章程》的规定。

#### 3、资产方面

发行人的资金、资产和其他资源由公司自身独立控制并支配。截至目前，发行人不存在资产被控股股东或实际控制人违规占用而损害公司利益的情况。

#### 4、机构方面

发行人法人治理结构完善，设立董事会和监事会，强化公司分权管理和监督职能，形成有效的法人治理结构。董事会、监事会依照《公司法》等相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业直接干预本公司经营活动的情况。

#### 5、财务方面

发行人设立了独立的财务部，根据现行的会计准则及相关法规，结合公司实际情况建立了独立的财务核算体系和财务管理制度。发行人开立独立的银行账户，独立进行纳税申报，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户或混合纳税的情况。公司根据经营需要能够独立作出财务决策，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司资金使用的情况。

### （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节信息披露安排”。

## 六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

### （一）基本情况

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

姓名	职务	性别	任期	设置是否符合 《公司法》等相 关法律法规及公 司章程相关要求	是否存在 重大违纪 违法情况
张明翱	董事长	男	2020 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日	是	否
钱明	副董事长	男	2020 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日	是	否
陈宏飞	董事兼总裁	男	2020 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日	是	否
岳彩轩	董事	男	2020 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日	是	否
王玉华	董事	男	2020 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日	是	否
严凌	董事	男	2020 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日	是	否
陈乃蔚	独立董事	男	2020 年 5 月 19 日至 2022 年 11 月 17 日	是	否
张晓岚	独立董事	女	2020 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日	是	否
连重权	独立董事	男	2022 年 2 月 25 日至 2023 年 5 月 18 日	是	否
陈蕴珠	监事会主席	女	2021 年 3 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日	是	否
薛贵	监事	男	2022 年 2 月 25 日至 2023 年 5 月 18 日	是	否
耿江	职工代表监事	男	2020 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日	是	否
王幸千	副总裁	男	2020 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日	是	否
周颂明	副总裁	男	2020 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日	是	否
于潇然	副总裁	女	2020 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日	是	否
陈正友	副总裁	男	2020 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日	是	否

姓名	职务	性别	任期	设置是否符合 《公司法》等相 关法律法规及公 司章程相关要求	是否存在 重大违纪 违法情况
余小玲	副总裁	女	2020 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日	是	否
曹萍	副总裁	女	2020 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日	是	否
金红	财务负责人	女	2020 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日	是	否
孙红良	董事会秘书	男	2020 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日	是	否

### 1、董事会成员简历

张明翱，男，1967 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科。现任公司董事长、董事会执行委员会主席，中国光大控股有限公司执行董事及总裁、董事会下属执行委员会、战略委员会及环境、社会及管治委员会成员以及管理决策委员会副主席，Ying Li International Real Estate Limited（英利国际置业股份有限公司）非执行及非独立主席等职。曾任中国光大银行股份有限公司资产管理部总经理；光大银行无锡分行党委书记、行长；光大银行中小企业业务部风险总监；光大银行苏州分行党委委员、风险总监；光大银行南京分行业务管理部、信贷管理部总经理兼放款中心主任等职。于 2021 年 3 月 24 日获委任为中国光大控股有限公司总裁。

钱明，男，1963 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士。现任公司副董事长、董事会执行委员会副主席、党委书记等职。曾任公司董事长、总裁、党委副书记等职。

陈宏飞，男，1974 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士。现任公司董事、董事会执行委员会委员、总裁，兼任公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司董事长、总经理等职。曾任职于北京建筑设计院、Barker Pacific Group, Inc（洛杉矶）、雷曼兄弟商业地产组下属公司、铁狮门中国基金等多家企业；曾担任公司常务副总裁等职。

岳彩轩，男，1975 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，经济学博士。现任公司董事、中国光大控股有限公司战略与协同发展部股权管理董事总经理。曾

任深圳市前海蛇口自贸投资有限公司运营总监、广州农商银行番禺支行副行长、广州农村商业银行总行基建办副总经理、广州农村商业银行珠江新城支行行长、广州农村商业银行华夏支行(总行营业部)副行长等职。

王玉华，男，1968 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科，经济师。现任公司董事，上海嘉定新城发展有限公司董事长、党委书记，嘉定新城党工委书记、嘉定新城管委会副主任等职。曾任上海嘉定新城发展有限公司党委委员、党委副书记、副总裁、总裁等职。

严凌，男，1971 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专。现任公司董事，上海市嘉定区国有资产经营（集团）有限公司董事长、党委书记等职。曾任上海嘉定交通发展集团有限公司党委书记、董事长、总经理；上海嘉定轨道交通建设投资有限公司党委书记、董事长、总经理等职。

陈乃蔚，男，1957 年出生，中国国籍，无永久境外居留权，毕业于中国澳门科技大学，获法学博士学位，具备法学教授职称，并拥有中国律师资格证书。现任公司独立董事，复旦大学法学院教授、高级律师学院执行院长、中国（上海）自由贸易试验区知识产权协会会长，并且担任上汽集团、浙江医药、春秋航空、上海农村商业银行独立董事。曾任上海市锦天城律师事务所合伙人、高级律师，上海市律师协会副会长，中兴通讯、上海医药、泰胜风能独立董事等职。

张晓岚，女，1949 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生，具备会计学教授职称。现任公司独立董事。曾任陕西财经学院讲师、教授、副院长；西安交通大学会计学教授、博士生导师、副校长、校党委常委；西安交通大学教育投资公司董事、董事长，上海对外经贸大学会计学教授等职。

连重权，男，1966 年 11 月出生，加拿大国籍，美国哥伦比亚大学工商管理硕士。现任公司独立董事、美国 DLJ 房地产基金中国大陆区 CEO。曾任恒基兆业集团中国大陆区市场部经理、特别项目部总经理，北京环球影城 UEX 董事局董事，雷曼兄弟国际商业不动产部副总裁等职。

## 2、监事会成员简历

陈蕴珠，女，1963 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科。现任公司监事会主席；嘉定区科委一级调研员。曾任嘉定区科委科协党组书记、区

科委主任、区信息委主任、区科协主席，嘉定区委统战部副部长，区工商联党组书记、副主席，嘉定区民政局党委副书记、纪委书记、副局长，区社团局局长，嘉定区民政局副局长，嘉定区教育局副局长，嘉定区曹王镇副镇长等职。

薛贵，男，1974 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士。现任公司监事、中国光大控股有限公司内审部总监、部门负责人。曾任中国东方资产管理股份有限公司综合计划与机构管理部副总经理；中华联合财产保险股份有限公司执行董事、副总裁、财务总监，中信证券股份有限公司财务部高级经理等职。

耿江，男，1963 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科。现任公司职工代表监事、党委委员、工会主席、党群工作部主任等职。曾任公司人力资源部经理，上海嘉宝物业服务有限公司总经理、董事长，上海嘉宏房地产有限责任公司配套部经理、副总经理、党支部副书记、党支部书记等职。

### 3、其他高级管理人员简介

王幸千，男，1971 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科。现任公司副总裁、全资子公司上海嘉宝神马房地产有限公司总经理等职。曾任上海嘉定商城有限公司党支部书记、总经理，公司党委委员等职。

周颂明，男，1966 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士。现任公司副总裁、控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司首席运营官、光控安石（上海）商业管理有限公司总裁等职，拥有丰富的房地产开发及商业物业资产经营管理经验。曾任第一太平戴维斯华西区董事等职。

于潇然，女，1979 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士。现任公司副总裁、控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司首席财务官，拥有丰富的管理咨询及财务审计经验。曾任毕马威会计师事务所审计合伙人、中国证监会首席会计师办公室技术顾问等职。

陈正友，男，1963 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专。现任公司副总裁等职。曾任上海嘉宏房地产有限责任公司工程部经理、常务副总经理、党支部书记，公司总裁助理、高级副总裁等职。

余小玲，女，1971 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士。现任公司副总裁、控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司首席行政官等职。曾任职于美洲银行证券公司（东京）和雷曼兄弟旗下资产管理公司（东京）等企业。

曹萍，女，1969 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科，政工师。现任公司副总裁、党委委员等职。曾任公司工会主任、党委办公室副主任、党委副书记、纪委书记、综合办公室主任等职。

金红，女，1973 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科，会计师。现任公司财务负责人等职。曾任上海嘉宏房地产有限责任公司财务负责人，公司党委委员、财务会计部副经理和经理等职。

孙红良，男，1969 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士，经济师、物业管理师。现任公司董事会秘书、党委委员、纪委书记等职。曾任公司总裁助理、副总裁、党委副书记等职。

发行人已经依法设立了董事会、监事会并聘任了公司高级管理人员，发行人的董事、监事及其他高级管理人员均具备相应的任职资格，发行人法人治理结构完整、有效。发行人对董事、监事和高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定，不存在公司内部董事、监事和高级管理人员违规在外兼职、领薪的情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

## （二）发行人董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至报告期末，发行人董事钱明持有公司 168,152 股股份，高级管理人员曹萍持有公司 99,905 股股份，高级管理人员孙红良持有公司 58,336 股股份。

发行人董事、监事、高级管理人员不存在直接持有发行人债券的情况。

## （三）报告期内发行人董事、监事和高级管理人员变动情况

### 1、2019 年变动情况

2019 年 1 月 21 日，公司召开第九届董事会第十二次（临时）会议，审议通过了《关于调整公司部分高级管理人员的议案》，同意公司总裁钱明先生、高级副总裁陈正友先生、副总裁沈培新先生、副总裁石建良先生分别辞去上述职务；聘任陈宏飞先生为公司总裁；聘任周颂明先生、于潇然女士、陈正友先生为公司副总裁。

因已达法定退休年龄，陈旭先生提出辞去公司监事职务之申请。2019 年 5 月 21 日，公司召开 2018 年年度股东大会，审议通过了《关于调整公司监事会成员的议案》，同意陈旭先生辞去公司监事职务，选举杨莉萍女士为公司监事。同日，公司

召开第九届监事会第十三次（临时）会议，审议通过了《关于选举公司监事会主席的议案》，选举杨莉萍女士为公司第九届监事会主席。

2019 年 6 月 10 日，陈爽先生因工作变动向公司提交书面辞呈，辞去公司董事、董事长等职务。根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，陈爽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。

2019 年 6 月 10 日，胡兵先生因工作变动向公司提交书面辞职报告，辞去公司副总裁职务。根据公司有关规定，经公司董事会提名委员会通过，公司董事会同意胡兵先生辞去其公司副总裁之职务。

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。

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。

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》，选举张明翱先生、严凌先生为公司第九届董事会董事。

## **2、2020 年变动情况**

2020 年 5 月 18 日，公司召开职工大会，选举耿江先生为公司第十届监事会职工代表监事，陈静不再担任公司职工代表监事。

2020 年 5 月 19 日，公司召开 2019 年年度股东大会，审议通过了《关于公司董事会进行换届选举的议案》，选举岳彩轩先生为公司第十届董事会董事、汪六七为公司第十届董事会独立董事，赵威先生不再担任公司董事会董事、唐耀先生不再担任公司董事会独立董事。

## **3、2021 年变动情况**

因已达法定退休年龄，杨莉萍女士提出辞去公司监事会主席、监事职务之申请。2021 年 3 月 19 日，公司召开 2021 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于调整



公司监事会成员的议案》，同意杨莉萍女士辞去公司监事职务，选举陈蕴珠女士为公司监事。同日，公司召开第十届监事会第六次（临时）会议，审议通过了《关于选举陈蕴珠女士为公司监事会主席的议案》。

#### 4、2022 年 1-3 月变动情况

因已达法定退休年龄，曾瑞昌先生提出辞去公司监事职务之申请。2022 年 2 月 25 日，公司召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于调整公司监事会人选的议案》，同意曾瑞昌先生辞去公司监事职务，选举薛贵先生为公司监事。

因工作变动原因，汪六七先生提出辞去公司独立董事、董事会薪酬与考核委员会委员、董事会提名委员会委员职务之申请。2022 年 2 月 25 日，公司召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于调整公司独立董事人选的议案》，同意汪六七先生辞去公司独立董事职务，选举连重权先生为公司独立董事。公司于 2022 年 3 月 4 日召开第十届董事会第十一次（临时）会议，审议通过了《关于增补董事会相关专业委员会委员的议案》，增补连重权先生为公司董事会薪酬与考核委员会委员、董事会提名委员会委员。

#### （四）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至募集说明书出具日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或存在严重失信行为的情况。

### 七、发行人主营业务情况

#### （一）发行人主营业务总体情况

光大嘉宝业务主要包括房地产开发和不动产资管。2016 年底，光大嘉宝将光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司（以下简称“光大安石”）和光大安石（北京）资产管理有限公司（以下简称“安石资管”）纳入合并范围，新增不动产资管业务，建立了“房地产开发+不动产资管”双主业经营架构。光大嘉宝坚持“轻重并举、双轮驱动”的发展战略，在深耕房地产开发传统主业的基础上，加大对不动产资管业务的支持力度，加强存量项目管理，积极拓展增量。2018 年下半年起，光大嘉宝管理层按照董事会对公司新的发展定位要求，进一步聚焦资管主业，加快转型发展，致力于将光大嘉宝打造成为国内领先的不动产跨境投资和资管平台。

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“K70 房地产业”。

## （二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

最近三年及一期，发行人营业收入情况如下：

公司主营业务收入情况								
业务板块名称	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产业务	52,083.13	77.19	340,818.21	83.24	318,592.25	80.92	381,779.95	79.20
其中：房地产开发销售	35,167.48	52.12	289,584.49	70.72	294,491.19	74.79	363,349.38	75.37
——住宅	25,576.16	37.91	166,153.36	40.58	294,048.28	74.68	292,329.23	60.64
——保障房	-	-	665.12	0.16	442.91	0.11	45,025.55	9.34
——商业	9,591.32	14.22	122,766.00	29.98	-	-	25,994.60	5.39
物业租赁	16,915.65	25.07	51,233.73	12.51	24,101.06	6.12	18,430.57	3.82
不动产资管	12,525.11	18.56	58,447.53	14.27	65,276.01	16.58	89,850.36	18.64
其他	2,863.46	4.24	10,190.42	2.49	9,867.93	2.51	10,428.43	2.16
合计	67,471.70	100.00	409,456.16	100.00	393,736.19	100.00	482,058.74	100.00

最近三年及一期，发行人营业毛利润情况如下：

公司主营业务毛利润情况								
业务板块名称	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产业务	22,573.27	67.01	147,051.45	74.23	135,393.17	70.93	125,821.87	59.37
其中：房地产开发销售	15,604.64	46.32	139,983.23	70.66	130,515.01	68.37	120,510.66	56.87
——住宅	13,633.05	40.47	100,763.26	50.86	130,457.56	68.34	116,552.33	55.00
——保障房	-	-	65.78	0.03	57.45	0.03	2,386.68	1.13
——商业	1,971.59	5.85	39,154.19	19.76	-	-	1,571.65	0.74
物业租赁	6,968.63	20.69	7,068.23	3.57	4,878.16	2.56	5,311.23	2.51
不动产资管	8,990.50	26.69	45,237.20	22.83	52,352.18	27.43	82,010.97	38.70
其他	2,123.10	6.30	5,816.63	2.94	3,140.27	1.65	4,087.16	1.93
合计	33,686.87	100.00	198,105.28	100.00	190,885.62	100.00	211,920.00	100.00

最近三年及一期，发行人营业毛利率情况如下：

公司主营业务毛利率情况				
				单位：%
业务板块名称	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
房地产业务	43.34	43.15	42.50	32.96
其中：房地产开发销售	44.37	48.34	44.32	33.17
——住宅	53.30	60.64	44.37	39.87
——保障房	-	9.89	12.97	5.30
——商业	20.56	31.89	-	6.05
物业租赁	41.20	13.80	20.24	28.82
不动产资管	71.78	77.40	80.20	91.28
其他	74.14	57.08	31.82	39.19
综合毛利率	49.93	48.38	48.48	43.96

公司的主营业务为房地产项目开发及租赁业务、不动产资管业务等。最近三年及一期，公司营业收入分别为482,058.74万元、393,736.19万元、409,456.16万元和67,471.70万元。发行人的房地产开发及物业租赁业务保持较高水平，同时，房地产开发及物业租赁业务收入占主营业务收入比重也保持稳定，均达到70%以上；未来随着公司对不动产资产管理业务投入的不断加大，不动产资产管理业务收入将不断提升，夯实公司业务转型目标及长期发展战略。

最近三年及一期，发行人毛利润分别为 211,920.00 万元、190,885.62 万元、198,105.28 万元和 33,686.87 万元，毛利率分别为 43.96%、48.48%、48.38%和 49.93%。报告期内，发行人毛利润和毛利率较为稳定。

### （三）发行人主要业务板块

#### 1、房地产业务

##### （1）房地产开发销售业务

##### 1) 产品开发策略

发行人在项目开发过程中，倡导品质地产、品位生活的理念，结合现代人的审美观念和对相对价值最大化的追求，提出了精致及高性价比的产品开发策略，在使业主得到实惠的同时，增强产品的保值增值功能，因而得到了消费者的高度认可。发行人注重在开发的房地产项目中引入精致的外立面设计和景观设计，同时，公司追求项目整体的高性价比，极力完善产品内在和外在的使用功能、提升产品的附加

值，在价格一定的条件下通过对产品使用功能、附加值、材料使用及品牌价值等方面的优化，提升其综合性能。

## 2) 经营模式

以自主开发销售为主。随着公司不断聚焦不动产资管业务，地产开发板块积极转型，探索联合拿地、管理输出等新方法，加速从重资产经营模式向轻资产经营模式转变。同时，致力于发挥公司自身优势，积极参与动迁安置房的建设，在履行社会责任的同时，增强持续经营能力。目前，公司房地产开发项目涉及政府动迁安置房、住宅商品房、商务办公楼等不同业态，主要布局于上海市嘉定区及周边地区，区位优势较好。

在住宅类产品方面，公司主要从事中档住宅和保障性住宅的开发。其中，中档住宅类产品的市场需求稳定，其设计较为精致，性价比较高，容易受到普通消费者的认可；同时由于其受众面广，因而是最有利于通过广大业主的评价来传播产品口碑，从而逐步构筑品牌价值的产品类型。此外，公司通过适度建设高端住宅产品，丰富公司住宅类产品的类型、增强公司的盈利能力。公司承接动迁安置房项目较少。

公司动迁安置房项目是以保本微利为原则，项目结算价格由开发建设成本、利润和税金三部分构成，其中利润按不超过总投资的3%计算，结算价格由第三方投资监理公司初审，再由政府相关领导小组核准的价格为准。公司主要动迁安置房的销售模式采用“政府回购、对象定向、业主对接”的方式。“政府回购”系指在签订动迁安置房地块土地出让合同的同时或前后，由政府或其指定的企业与公司签订动迁安置房的回购协议；“对象定向”系指由政府确定动迁安置房的具体对象，并书面通知公司；“业主对接”系指根据政府提供的对象名单和有关要求，待项目取得入住许可证后，由公司与动迁安置居民签署预售商品房合同，双方再办理入住交付等相关手续。动迁安置房的开发建设模式与普通商品房基本一致，土地款由公司支付，资金来源为自有资金。回购方根据协议支付回购款，公司在业主办理入住交付时确认收入。

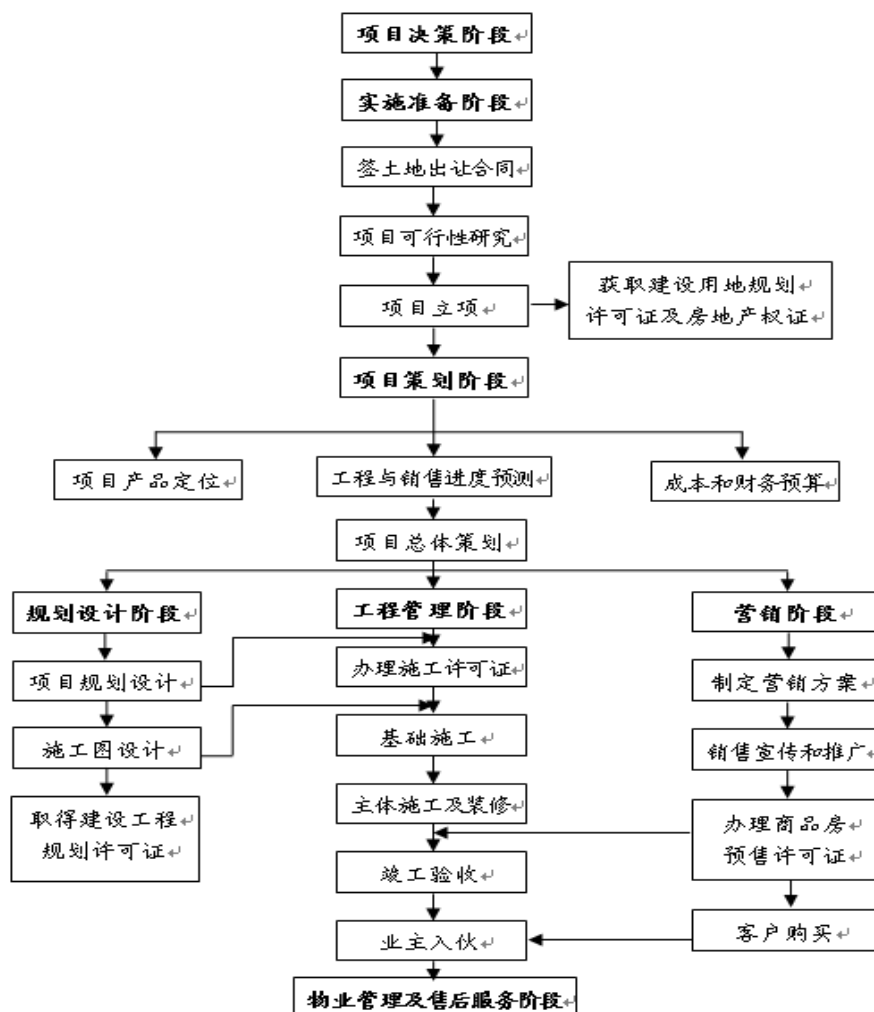
在商业、办公类产品方面，公司依据区域商业环境并依托区域内的优势产业，有针对性地开发与市场需求相适应的商业和办公类产品，吸引中小规模的企业和企业主入驻，在为公司带来实际经济利益的同时，也方便了人民生活，并促进了区域

内产业的优化整合和持续发展。

与市场定位相适应，公司住宅类产品的消费者多为从事复杂劳动和具有稳定经济收入的群体，主要包括：政府机关工作人员、事业单位工作人员、医生及教师等专业技术人员、私营企业主、个体工商户、企业中高级管理人员及技术人员等中高收入群体；公司商业办公类产品的主要消费者是行业前景优越、具有发展潜力、且与区域产业发展规划和商业环境相适应的企业及企业主。

### 3) 房地产开发流程

发行人房地产开发项目的开发流程如下：



图：房地产开发项目的开发流程

### 4) 采用的主要融资方式

公司目前开发房地产项目的主要融资方式为股权融资、债券融资和银行贷款。公司充分利用上市公司融资渠道丰富的特点，通过在资本市场上募集资金进行项目

的开发建设，这样既可以发挥资本市场有效配置资源的功能，又能使公司获得业务发展所必须的资金，从而使得公司的股东、员工及其他利益攸关方均能分享公司发展带来的成果。

### 5) 主要采购模式

公司的房地产项目施工是采用招标方式总包给施工单位，因此建筑材料主要是由施工单位负责采购。公司自行采购的原材料金额较小。目前发行人房地产开发项目的主要总包施工单位有上海新马建设（集团）有限公司、方远建设集团股份有限公司、浙江东厦建设工程有限公司、浙江凯凯建设有限公司等公司。

在支付及结算模式方面，公司与施工方、供应商等签订合同（包括施工合同、采购合同、市政配套合同等），按照合同付款结点，达到付款条件时，填写项目付款通知单（如需确认工程进度的合同则由施工单位填写工程进度款支付申请表，由监理单位审核确认工程进度），进行集团公司内部审批流程后付款。

### 6) 定价模式

#### ①一般地产开发项目定价模式

公司开发的普通住宅和商业、办公物业项目定价，首先考虑开发成本，即地价、建安成本、税收及其他费用等的总和；其次是项目开发地的竞争状况，即市场供求总量、直接与间接竞争对手们的价格情况；而后是公司预期销售率指标，即公司产品各阶段可能实现的销售比率；最后是项目开发地区目标消费者的接受程度。

公司开发的房地产项目定价的操作程序是：计算项目总成本→了解项目所在地的市场供需状况→调查其他具有可比性楼盘的价格及销售情况→核算公司资金回笼要求→明确销售周期→评估公司开发产品的预期销售率→考虑消费者的产品接受度→得出楼盘销售的基准价格。

对于住宅类项目，在确定某一楼盘的基准价格后，公司将综合考虑房屋的楼层、位置、朝向和户型等因素，将基准价格乘以房屋价格调整系数得出“一房一价”的销售价格。

对于商业、办公类项目，公司参考当地市场价格，与个体户、企业等商家进行协商确定最终销售价格。

公司将产品营销策划贯穿于项目决策、项目实施准备、项目策划、规划设计、

工程管理、广告宣传、现场推广直至售后服务的全过程，对每个项目开发环节及逆优化，为客户提供精致及性价比高的优质产品。此外，针对不同的产品，公司通过制定差异化的销售方法，使得客户从专业化的服务中不仅体会到产品的优良品质，而且还能体验到高质量的客户服务。

### ②动迁安置房定价模式

公司承建动迁安置房项目，动迁安置房定价由政府相关领导小组核准的价格为准。动迁安置房价格相比普通住宅价格较低，为公司承担社会责任，在自身行业领域为地区经济社会发展贡献力量。

## 7) 销售模式

### ①一般地产开发项目销售模式

目前，公司对普通住宅和商业、办公物业主要采用代销模式。公司在取得《商品房预售许可证》之前通过招投标方式引入专业的独家或联合代理公司，由代理公司策划具体销售方案、培训业务员、进行初步推广并根据市场情况向公司提出销售价格建议，在取得《商品房预售许可证》之后，代理公司按照公司确定的销售价格进行销售。公司则负责对代理公司进行管理，根据营销计划控制销售进程，把握市场行情，并在项目现场建造售楼处以营造良好的销售环境，通过样板房宣传“精致且高性价比”的产品开发理念。除代销模式外，公司拥有少数自己的销售人员，主要负责房地产项目的整体销售管理。

在具体的销售策略上，公司多采用分期销售的方式。前期通过较具竞争力的价格，以形成市场效应、聚集人气，并通过广大业主的评价来传播“嘉宝”品牌并建立产品口碑；中后期则在延续前期建立的良好品牌和口碑的基础上，通过各种方式进一步扩大楼盘的影响，从而形成良好的经济效应和社会效应。公司的促销手段主要包括广告宣传促销、楼盘庆典仪式、现场售楼处销售、销售人员主动促销以及房地产交易会销售等。

### ②动迁安置房销售模式

动迁安置房项目由公司自有销售人员对接动迁安置居民开展房屋销售，由政府确定动迁安置房的具体对象，并书面通知公司；待项目取得入住许可证后，由公司与动迁安置居民签署预售商品房合同，双方再办理入住交付、开具发票等事宜。

## **8) 收入确认模式**

### **①一般地产开发项目收入确认模式**

公司在取得《商品房预售许可证》后，预售普通住宅和商业、办公物业，在业务确认购房意向缴纳房屋定金时“借：货币资金，贷：其他应付款”。待定金到期双方签署预售房屋合同时将购房款将购房首款（或全款）确认“借：货币资金，贷：预收账款/合同负债”，此时，定金结转“借：其他应付款，贷：预收款项/合同负债”。最后，在房屋完工验收并取得《交付使用许可证》、签订不可逆转的销售合同、售房款收妥、成本能够可靠计量并取得物业管理单位房屋接管验收证明后确认营业收入，“借：预收账款/合同负债+货币资金（购房尾款），贷：营业收入”。

### **②动迁安置房收入确认模式**

公司代收代付政府部门给动迁安置居民的购房款项。政府部门通过指定项目公司，向公司分期划转动迁安置款。公司收到的动迁购房款，公司“借：货币资金，贷：其他应付款”，待支付给动迁安置居民后，“借：其他应付款，贷：货币资金”。部分安置居民选择直接将该部分动迁购房款作为预付房款，而减少现金收付手续，此时公司“借：其他应付款，贷：预收账款/合同负债”。最后，在动迁安置房完工交付，动迁安置居民办理完过户入住等手续后确认收入，“借：预收款项/合同负债或货币资金，贷：营业收入”。

## **9) 房地产业务项目运营情况**

### **①住宅房地产开发项目运营情况**

#### **A.已完工项目情况**

截至2022年3月末，发行人主要已完工普通住宅项目运营情况如下：



表：截至 2022 年 3 月末主要已完工普通住宅项目情况

单位：万平方米、亿元、%

序号	项目名称	地区	项目公司名称/施工方	地理位置	项目类型	占地面积	总建筑面积	权益比例	总投资金额	建设起止日期
1	梦之悦	昆山花桥	昆山嘉宝网尚置业有限公司/方远建设集团股份有限公司	苏州	住宅	7.96	21.63	100	15.41	2015.11-2018.9
2	梦之月	上海嘉定	上海嘉宏房地产有限责任公司/浙江东夏建设工程有限公司	上海	住宅	1.93	5.16	90	3.63	2016.7-2019.10
3	梦之星	上海嘉定	上海锦博置业有限公司/上海西上海建设发展有限公司	上海	住宅	2.44	5.68	51	10.90	2017.3-2019.11
4	梦之晴	上海嘉定	上海联友置业有限公司/上海绿地建设（集团）有限公司	上海	住宅	6.05	15.83	33.15	26.61	2019.04-2021.12
合计						18.38	48.30		56.55	

表：截至 2022 年 3 月末主要已完工普通住宅项目情况（续）

单位：万平方米、亿元、%

序号	项目名称	取得预售证时间	经营模式	总可售面积	已售面积	累计销售回款金额	累计收入确认金额	销售进度
1	梦之悦	2017.9	自主开发	16.76	14.81	32.60	22.69	88.40
2	梦之月	2018.8	自主开发	3.40	3.40	12.32	11.26	100.00
3	梦之星	2018.12	自主开发	3.67	3.67	14.38	13.25	100.00
4	梦之晴	2020.04	自主	9.25	9.25	31.94	-	100.00

序号	项目名称	取得预售证时间	经营模式	总可售面积	已售面积	累计销售回款金额	累计收入确认金额	销售进度
			开发					
合计				33.08	31.13	91.24	47.20	

## B.在建项目

截至2022年3月末，公司主要在建住宅项目情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末主要在建住宅项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	区域	项目公司名称/施工方	项目类型	土地面积	总建筑面积	预计总投资额	已投资额	尚需投入	资金来源	项目进度	项目建设期	预计竣工时间	未来投资计划		
														2022年4-12月	2023年	2024年
1	梦之春	上海嘉定	上海联鹏置业有限公司	住宅	2.80	8.43	17.27	14.20	3.07	自有资金及开发贷款	施工阶段	2020.5-2022.10	2022.10	2.50	0.48	0.09

表：截至 2022 年 3 月末主要在建项目情况（续）

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	权益比例	开发模式	收入确认模式	工程款支付方式	结算模式	取得预售证时间	总可售面积	已售面积	预售进度
1	梦之春	39.00%	合资	竣工交房后确认	按施工节点支付	竣工交房后结算	2021/5/7	4.10	4.05	98.88%

### **C.拟建项目**

截至2022年3月末，发行人无拟建普通住宅项目。

#### **②动迁安置房项目运营情况**

##### **A.已完成项目情况**

报告期内，公司无已完工动迁安置房项目。

##### **C.在建及拟建安置房情况**

截至2022年3月末，公司主要在建安置房项目情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末主要在建安置房项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	区域	项目公司名称/施工方	项目类型	土地面积	总建筑面积	预计总投资额	已投资额	尚需投入	资金来源	项目进度	项目建设期	预计竣工时间	未来投资计划		
														2022 年 4-12 月	2023 年	2024 年
1	云翔二期	上海嘉定	上海嘉宝联友房地产有限公司	安置房	2.20	7.32	7.96	3.60	4.36	自有资金及开发贷款	施工阶段	2020.11-2023.4	2023.4	1.68	2.36	0.32

表：截至 2022 年 3 月末主要在建安置房项目情况（续）

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	权益比例	开发模式	收入确认模式	工程款支付方式	结算模式	总可售面积
1	云翔二期	65.00%	合资	竣工交房后确认	按施工节点支付	竣工交房后结算	5.42

截至2022年3月末，发行人无拟建动迁安置房项目，也无用于动迁安置房项目建设的土地储备。

### ③商业房地产项目运营情况

截至2022年3月末，发行人无在建商业房地产项目，拟建商业地产项目情况如下：

表：发行人拟建商业地产项目

单位：万平方米、亿元

项目主体	项目名称	地理位置	拟建项目类别	项目建设期	总投资金额	已投资金额	未来投资金额			资金来源	资金落实情况
							2022 年 4-12 月	2023 年	2024 年		
上海盛创科技园发展有限公司	盛创三期	上海嘉定	商办楼	2022.09-2024.12	4.00	0.30	0.48	1.66	1.56	自有资金及项目贷款	尚未落实

### ④土地储备情况

截至2022年3月末，光大嘉宝土地储备总面积1.35万平方米，权益口径土地储备总面积为0.69万平方米。

表：截至 2022 年 3 月末末光大嘉宝主要土地储备情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	区域	土地用途	取得时间	出让金金额	购置土地资金来源	截至 2021 年末已交出让金	后续土地出让金来源	权益比例	土地面积	规划计容建筑面积
盛创三期	上海嘉定	商办	2006 年	0.14	自有资金	0.14	不涉及	51.00	1.35	4.38

上海盛创科技园发展有限公司于2006年9月签订国有土地使用权出让合同〔沪嘉房地（2006）出让合同第187号〕，受让位于上海市嘉定区徐行镇澄浏路、嘉罗路口地块面积为85,776平方米的研发用地的土地使用权。后于2007年12月签订补充出让合同〔沪嘉房地（2007）出让合同补字第187号〕，将该地块土地用途依法变更为商业、办公用地，并于同月取得上海市房地产权证〔沪房地嘉字（2007）第030454号〕。盛创企业家园项目总占地面积为8.58万平方米，于2006年12月开工，共分三期进行开发。项目一期于2008年8月竣工、项目二期于2013年5月竣工，总占地面积为7.28万平方米。

### ⑤拿地情况

表：报告期内光大嘉宝拿地情况

单位：万平方米、万元、%

地块名称	拟建项目类别	成交价格	土地面积	取得时间	购置土地资金来源	截至目前已交出让金	土地出让金缴纳情况	后续土地出让金来源	经营模式	权益比例
------	--------	------	------	------	----------	-----------	-----------	-----------	------	------

嘉定区新成路街道 D01-03、D02-01 地块	住宅	110,996	2.80	2019 年	自有资金	110,996	截至目前已全部支付	截至目前已全部支付	自主开发	39.00
嘉定区南翔镇云翔拓展区 31A-01A 地块	住宅	22,282	2.20	2019 年	自有资金	22,282	截至目前已全部支付	截至目前已全部支付	自主开发	65.00
合计			5.00			133,278				

上表中两个地块均为联合拿地，开发模式为发行人操盘，少数股东按比例出资，不参加建设运营，少数股东拿地资金为其自有资金。项目由发行人操盘主导，因此披露为发行人自主开发。项目公司按各股东持股比例平均分配项目收益。截至2022年3月末，上述两个地块已合计支付土地出让金133,278万元，土地出让金已全部支付，上述新增拿地出让金已缴纳完成。本次债券募集资金不涉及变相用于参与近期土地竞拍，不存在违反国家房地产调控政策情况。

## （2）物业租赁业务

发行人物业租赁业务主要由上海嘉宝神马房地产有限公司、瑞诗房地产开发（上海）有限公司、上海嘉宝安石置业有限公司、重庆光控兴渝置业有限公司等下属子公司开展。公司出租的商办物业一部分为除自用办公外计划出租的商办楼宇，目前主要为光大安石中心和嘉宝大厦等。商业部分主要包括光控朝天门中心、嘉定大融城、光大安石虹桥中心等。

光大嘉宝物业租赁业务运营模式较简单。对于需要开发建设或升级改造的项目，与房地产开发销售业务中的开发建设流程一致。项目建成后，公司进行招商，与意向入驻企业、商户协议约定租金价格。租金价格按照项目所在地同类型房产市场价格作为参考。在签署房屋租赁合同后，一般要求入驻企业、商户缴纳1至3个月房租押金。

### 1) 物业租赁业务收入情况

最近三年及一期，发行人物业租赁业务收入按类型分类情况如下表所示：

表：发行人物业租赁业务收入按类型分类情况

单位：万元、%

业务类型	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商办	16,169.48	95.59	48,317.94	94.31	21,586.88	89.57	16,021.13	86.93
工业	746.17	4.41	2,915.79	5.69	2,514.18	10.43	2,409.44	13.07
合计	16,915.65	100.00	51,233.73	100.00	24,101.06	100.00	18,430.57	100.00

## 2) 已完工项目

截至2022年3月末，发行人主要已完工项目租赁情况如下：

表：主要已完工项目租赁情况

单位：平方米、万元、%

在营项目名称	产权性质	地址	可供出租面积	出租率	2019 年收入	2020 年收入	2021 年收入	2022 年 1-3 月收入
光大安石中心	持股 42.00%	上海市杨浦区	94,508.18	92%	2,173.00	5,006.77	12,480.09	3,983.81
光大安石虹桥中心	持股 60.47%	上海市长宁区	81,869.32	59%	-	-	-	3,823.00
光控朝天门中心	持股 34.69%	重庆市渝中区	119,424.68	96%	-	3,834.76	17,832.50	3,371.37
嘉定大融城	持股 51.00%	上海市嘉定区	49,187.06	95%	-	-	12,700.68	3,237.61
嘉宝大厦	自有	上海市嘉定区	6,510.00	83%	406.50	405.86	468.98	119.98
合计					2,579.50	9,247.39	43,482.25	14,535.77

## 3) 在建和拟建项目

截至2022年3月末，发行人无在建和拟建物业租赁项目。

## 2、不动产资管业务

发行人于 2016 年引入光大控股作为战略股东，并于 2016 年底收购了光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司和光大安石（北京）资产管理有限公司各 51% 股权，新增不动产资产管理业务（房地产基金）。不动产资管业务以光大安石为主要运营主体，安石资管主要提供投资项目的投后管理服务。目前公司不动产资管业务在管项目均正常运营，无不良项目情况。

### (1) 不动产资管业务投资标的类型

光大安石的投资标的，既包括低风险且已开始形成现金流的成熟物业资产，也覆盖位于核心区位，能通过重新定位、改造升级或再开发，及运营优化带来显著增值潜力的物业。同时，光大安石通过设立基金、并作为受托人或以品牌输出的形式管理运营该类资产，收取相应的基金管理费用、项目管理报酬并获得部分投资收益（若有跟投）等。

在投资阶段，光控安石作为私募基金管理人发起设立有限合伙企业为载体的

基金或契约式基金。投资人作为有限合伙人承担有限责任；光控安石（北京）投资管理有限公司作为普通合伙人，对于有限合伙企业的债务承担无限连带责任。光控安石作为基金受托人，按照《有限合伙协议》或《基金协议》及其补充协议、《投资管理服务协议》等（以下统称“协议”）约定的方式，向基金收取管理费和项目管理报酬。对个别项目的前期阶段，公司通过认购基金有限合伙人份额进行跟投。

在管理阶段，一方面，基金运行过程中，光大安石按照权责发生制确认管理费收入。协议通常约定以基金认缴金额或者基金实缴出资额为基数收取管理费。光大安石按照协议约定的收费方式分期核算管理费收入。另一方面，基金收到所投项目股息红利等收入后，制作分配方案，光大安石作为出资人收到基金分配的投资收益时确认当期损益。光大安石通过对不动产标的项目的运营及管理，提高不动产项目的租金水平及收益率水平，为退出阶段培养条件，管理运营周期通常为 3-5 年。

公司不动产基金的主要投资年限为 3-5 年，在退出阶段，光大安石的退出方式包括资产证券化及出售等方式。其中，如在管资产为写字楼，则退出方式主要为直接出售变现；如果在管资产为商场，则通过前期管理运营，不动产标的资产的租金及收益水平大幅提高，项目估值相应提高，则光大安石可通过资产证券化的方式，通过发行资产支持证券，实现该项目的变现及退出，并且通常可实现较大的资本增值收益。基金所投项目退出时，根据协议，制作退出分配方案，光大安石作为出资人根据收到或应收的投资成本进行会计处理。光大安石作为出资人收到基金分配的超额业绩报酬时确认当期损益。对于公司通过认购基金有限合伙人份额进行跟投的项目，公司退出方式与其他有限合伙人无异。目前，公司不动产基金主要为权益类，未受到资管新规出台带来的重大不利影响。

**表：最近三年光大安石项目运营及退出情况如下：**

单位：个、亿元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
新增投资项目	0	3	13
新增管理规模合计	11.52	98.87	133.43
退出项目个数	4	7	5
减少管理规模合计	15.40	98.29	136.23
期末持有投资项目个数	37	41	45



项目	2021 年	2020 年	2019 年
期末在管规模合计	465.00	468.88	468.30

光大安石通过资产证券化方式退出的项目为“光证资管-光控安石商业地产第 1 期静安大融城资产支持信托资产支持证券”、“光证资管-光控安石商业地产第 2 期观音桥大融城资产支持信托资产支持证券”和“光证资管-光控安石商业地产第 3 期西安大融城资产支持信托”，发行规模分别为 43 亿元、29 亿元和 17.2 亿元。

在商业领域，光大安石投资位于二线、三线城市的市中心购物中心，以及一线城市、重点二线城市的区域型购物中心。已建立商业地产运营平台和零售商业自主品牌“大融城”。截至目前，光大安石在国内多个二三线城市的核心地段，以及多个一线和强二线城市的副中心区域，包括上海、北京、重庆、西安、青岛、郑州、合肥、顺德、江门等城市，管理及在建大融城、大融汇体系项目共 22 个，面积超过 250 万平米。同时，光大安石也会投资位于一、二线城市的大型商业综合体，涵盖酒店、公寓、办公楼、商业等不同业态，通过对项目重新定位，进行主动开发、销售，以及积极创新的资产运营，提升资产价值。

此外，光大安石亦投资位于一线城市核心区及次核心区的低风险和已开始形成现金流的成熟写字楼资产，也投资位于核心区位但经营不善或业态落后的物业进行重新定位、改造升级或开发、以及运营优化来提升写字楼价值，形成稳定现金流。光大安石也在全国多地重要物流节点，多个一二线城市布局物流产业园，包括成熟运营的、在建的以及大量储备的物流园项目。光大安石亦建立了功能完备的物流地产团队，包涵业务发展、招商运营、工程管理、资管物管等职能部门。

## （2）不动产资管业务风控体系

光大安石综合资管体系完善，风险控制制度健全，形成了完善的募、投、管、退全产业链闭环机制，拥有独立的决策体系、灵活的投资策略、房地产全业态以及全生命周期的操盘能力和风险控制能力。投资流程方面，房地产基金业务主要分为募集、投资、投后管理、退出四个阶段。募集方面，光大安石通常先行制定募集说明书，向潜在的投资人或合作机构进行推介。在《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金募集行为管理办法》颁布后，光大安石按照相关要求对意向客户进行适当性匹配和风险揭示风险评级，审查资格并签署《认购风险说明书》后，与客户签署认购协议。在募集环节，光大安石的实际控制人光大集团拥有强大的金融资源优势，旗下拥有银行、证券、保险、资管等各类金融牌照，

有利于发挥联动协同作用；同时，对个别项目的前期阶段，光大控股亦会通过认购基金有限合伙人份额进行跟投，作为基石投资人支持公司不动产资管业务顺利开展。“投”+“管”方面，团队和资源是核心竞争力。具体而言，“投”主要指丰富的项目资源和成熟的拓展能力，“管”则是对于被投资项目的投后管理，包括全方位的对于物业的开发、改造和综合性的运营管理能力，两者相辅相成，以实现被投资项目“增值”进而获得较高的投资回报。在退出方式方面，基金全部通过投资人分配收益的方式退出，资产证券化的发展为基金的退出提供了更为便利的方式。截至本募集说明书出具日，光大安石尚未出现退出失败的案例。

### **（3）不动产资管业务盈利模式**

公司通过控股的光大安石平台作为私募基金管理人，重点投资于持有型物业，并以受托人的身份或以品牌输出的形式，对相关物业进行升级、改造、开发、运营等经营管理，获得相应的管理费收入，通常以基金规模和一定管理费率（通常在 1.00%-2.00%/年左右）计算并收取。最近三年及一期末，公司在管规模分别为 468.30 亿元、468.88 亿元、465.00 亿元和 462.00 亿元，在管规模较为稳定，保证了稳定且充足的管理费收入。报告期内，公司不动产资管管理费收入（含基金管理费及项目管理报酬）分别为 89,850.36 万元、65,276.01 万元、58,447.53 万元和 12,525.11 万元。

此外，公司也会通过投资基金产品的有限合伙、普通合伙份额获得相应的投资收益，有限合伙份额通常包括优先级份额和权益级份额，其优先级有限合伙份额投资收益通常按照投资金额以及固定的收益率计算并收取，权益级有限合伙份额投资收益除按照投资金额以及固定的收益率计算并收取外还享有在分配完优先级有限合伙份额投资收益后分配的一定比例的剩余收益。普通合伙份额投资收益通常按基金收益分配完优先级和权益级有限合伙份额投资本金和预期收益后剩余的部分进行分配。

### **（4）不动产资管业务运营情况**

2016 年 12 月，公司通过收购光大安石及安石资管各 51.00%的股权，成功开拓不动产资管业务。公司不动产资管业务以光大安石、安石资管平台为主要运营主体拥有资深的房地产投资运营管理团队和操作、运营房地产项目的投资管理经验，具有超过 10 年中国房地产私募股权投资经验。截至 2022 年 3 月末，光大安

石平台在管项目 37 个，在管规模 462.00 亿元。

截至 2021 年末和 2022 年 3 月末，公司不动产资管业务在管项目资产按业务形态分类情况如下：

表：不动产资管业务在管项目资产按业务形态分类情况

单位：亿元、%

业态分布	2022 年 3 月末		2021 年末	
	管理规模	比例	管理规模	比例
综合体	168.21	36.41	171.21	36.82
商业	168.45	36.46	168.45	36.23
工业地产	34.64	7.50	34.64	7.45
写字楼	17.60	3.80	17.60	3.79
其他	73.10	15.83	73.11	15.71
合计	462.00	100.00	465.00	100.00

截至 2021 年末，发行人前五大长期在管项目情况如下：

表：截至 2021 年末前五大长期在管项目情况

单位：万元

基金名称	项目业态	地理位置	在管规模	基金持股比例	公司认缴占比	初始投资年度	基金出资形式(债权/权益/混合)
上海钊励/上海晟科	综合体	北京	921,146	100%	注 1	2014	混合
光控安石-中关村私募投资基金	商业	北京	430,484	100%	2.28%	2019	混合
上海光翎/光控安石-静安大融城私募股权投资基金	商业	上海	430,000	100%	注 2	2019	混合
上海光渝/光控安石观音桥大融城私募股权投资基金	商业	重庆	290,000	100%	注 3	2019	混合
上海光野	综合体	上海	289,260	100%	60.47%	2017	混合
合计	/	/	2,360,890	/	/	/	/

注 1：公司分别认缴上海钊励和上海晟科 37.43%和 5.72%财产份额，上海钊励认缴上海晟科 22.34%财产份额；

注 2：公司认缴上海光翎 50%财产份额，上海光翎认缴光控安石-静安大融城私募股权投资基金 18.6%财产份额；

注 3：公司认缴上海光渝 50%财产份额，上海光渝认缴光控安石-大融城私募股权投资基金 33.45%财产份额；

注 4：“前五大”系按在管规模计算。

最近三年，发行人前五大长期在管基金及盈利情况如下：

表：最近三年前五大长期在管基金及盈利情况

单位：万元

基金名称	2021 年管理及咨询服务收入	2020 年管理及咨询服务收入	2019 年管理及咨询服务收入	管理及咨询服务收入约定主要条款	最近三年主要投资项目
上海晟科投资中心（有限合伙）（“上海晟科”）	11,078.52	11,184.72	11,078.52	A 类资产管理费以管理人协助取得融资金额为基础收费；B 类资产管理费以上海晟科全部存续的权益级份额为计费基础收费。	新光大中心项目
光控安石-静安大融城私募股权投资基金	3,245.28	3,428.43	5,798.34	静安大融城私募投资基金管理费按照私募基金存续份额为基础收取。	静安 ABS 项目
光控安石-中关村私募投资基金	2,724.41	79.91	96.70	中关村私募投资基金管理费实缴出资额为基础计算基金管理费；项目管理费按照项目改造完成后的物业成本为基础计算收取。	中关村项目
上海光渝/光控安石-大融城私募投资基金	3,093.45	2,985.06	5,448.97	上海光渝基金管理费按照权益级有限合伙人的认缴出资计算基金管理费；光控安石-大融城私募投资基金管理费按照私募基金存续份额为基础收取。商业管理费按照项目公司年度经营收入及 NOI 为基础计算收取。	重庆观音桥大融城项目
上海光野	3,623.67	3,463.67	1,939.19	按照各有限合伙人实缴出资额为基础计算基金管理费。商业管理费按照开业前每月固定金额计算收取；开业后以项目公司年度经营收入及 NOI 为基础计算收取。	光大安石虹桥中心项目
合计	23,765.33	21,141.79	24,361.72	/	/

#### （四）所在行业情况

##### 1、房地产开发行业

###### （1）行业现况

改革开放以来，伴随着城镇化进程的加快，我国的房地产业发展迅速，在推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设等方面发挥了重要作用。

2000 年至今，商品房销售额总体呈上升趋势，但易受经济环境和宏观调控政

策的影响。在经历了全球经济放缓、基础设施投资的增加、限购政策的加码、流动性的持续宽松以及热点城市的针对性收紧等多轮轮动后，房地产行业保持了自身的强大韧性，在整个社会经济中维持高占比地位。

2018 年，全国商品房销售面积 171,654 万平方米，同比增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。从 2018 年的整体市场情况看，在政策的积极引导下，市场的需求复苏，成交量一直在稳定增长，一、二线城市比较明显，价格也有所上升，但大多数的三四线城市仍然面临着较大库存去化压力。

2019 年，全国房地产开发投资额为 13.2 万亿元，同比增长 9.9%；商品房销售面积为 17.2 亿平方米，同比下降 0.1%；商品房销售额 16.0 万亿元，同比增长 6.5%。2019 年，全国商品房销售面积 171,558 万平方米，同比下降 0.1%，其中，商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

2020 年，全国房地产开发投资额为 14.1 万亿元，同比增长 7.0%；全国商品房销售面积 176,086 万平方米，同比增长 2.6%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

2021 年，全国商品房销售面积 179,433 万平方米，同比增长 1.9%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

## （2）行业政策

近年来房地产业发展迅速，在我国国民经济中占有重要地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控政策，房地产行业相关政策主要包括：

时间	主要政策	核心内容
2018.2	《上海银监局关于规范开展并购贷款业务的通知》	并购贷款投向房地产开发土地并购或房地产开发土地项目公司股权并购的，应按照穿透原则管理，拟并购土地项目应完成在建工程开发投资总额的 25%以上；按照穿透原则评估并购贷款业务的合规性，严格遵守房地产开发大类贷款的监管要求。
2018.4	证监会《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	鼓励专业化、机构化住房租赁企业开展资产证券化，优先支持国家政策，鼓励租赁项目开展资产证券化。
2018.5	银保监会《银行业金融机构联合授信管理办法（试行）》	三家以上银行融资余额合计 50 亿以上企业，银行将建立联合授信。预计随着试点铺开，债务规模大、杠杆率高、偿债能力不足的房地产企业银行信贷将受限，多头融资和过度融资将不可持续。
2018.5	发改委、财政部《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》	规范房企境外发债资金投向，主要用于偿还到期债务，避免债务违约，限制投资境内外房地产项目、补充运营资金等。
2018.9	《住房城乡建设部、中国农业发展银行关于做好利用抵押补充贷款资金支持农村人居环境整治工作的通知》	要求按照抵押补充贷款相关政策规定，优选承贷主体，有效防控风险，为农村人居环境整治提供长期、稳定、低成本的资金支持。
2019.7	人民银行召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会	要求各类银行合理控制房地产贷款投放，加强对经济社会发展重点领域和薄弱环节信贷支持。加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。
2019.7	中共中央政治局召开会议，定调房地产市场发展模式	会议强调，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，落实房地产长效机制，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。
2019.12	中央经济工作会议	坚持“房住不炒”定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。
2020.3	财政部：专项债不得用于房地产领域	重申 2020 年全年专项债不得用于土地储备、棚改等房地产相关领域，但新增领域扩大至城镇老旧小区改造、京津冀协同发展等国家重大战略领域项目。
2020.4	证监会、发改委《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》	开展 REITs 试点，优先支持物流仓储等基础设施补短板行业，鼓励特色产业园区等开展试点。
2020.8	“三道红线监管新规”	根据“三道红线”触线情况不同，试点房地产企业分为“红、橙、黄、绿”四档，对有息负债规模分别给予增速限制。
2020.10	十九届五中全会	坚持“房住不炒”定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展；促进住房消费健康发展。

## 2、不动产资产管理行业

### （1）行业现况

不动产资管（房地产投资基金）指投资于房地产及其相关产业链的投资基金，即通过发行基金单位，集中投资者资金，由基金托管人托管，基金管理人管理和运用资金，为基金单位持有人利益而投资于房地产产业链相关资产的投资实体。

中国本土的房地产基金自2000年起步，伴随着中国房地产市场的成长实现了爆发式的增长。截至2019年末，中国证券投资基金业协会存续登记私募基金管理人24471家，同比增长0.09%；存续私募基金81710只，同比增长9.47%；管理基金规模14.08万亿元，同比增长10.87%。截至2020年末，中国证券投资基金业协会存续登记私募基金管理人24561家，同比增长0.37%；存续私募基金96852只，同比增长18.53%；管理基金规模15.97万亿元，同比增长13.42%。截至2021年4月末，中国证券投资基金业协会存续登记私募基金管理人24479家，环比减少0.22%；存续私募基金105025只，环比增长2.11%；管理基金规模17.79万亿元，环比增长3.27%。

不动产投资市场方面，2021年中国大宗物业投资市场迎来快速复苏，主要城市的大宗交易金额同比增加约40%，办公物业和商务园区成交占比接近总成交额的一半，依然是市场最为关注的交易标的。内资交易占比约78%，延续上一年的主导地位。外资买家重点关注市场仍在北上广深一线城市。

不动产资产管理方面，随着中国基础设施领域公募REITs制度破冰，不动产的资产运营价值受到更多关注。但是由于底层资产的行业复苏仍在持续进行中，各业态仍然面临较大的运营压力。同时，房地产企业受政策影响开始寻求新的发展曲线，持有物业运营成为主要发展路径之一。多方面因素导致不动产资产管理行业的竞争进一步加剧，行业发展在精细化、体系化、规模化竞争的同时，也在不断寻求创新突围。

从长远来看，房地产基金将推动房地产行业的创新、转型和升级，同时有助于推动产业链的优化，使得房地产企业的跨界转型，还能有效平滑与减缓房地产周期带来的系统性风险，在中国市场有较大发展潜力。

### （2）行业政策

时间	主要政策	核心内容
----	------	------

2017.2	《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第4号-私募资产管理计划投资房地产开发企业、项目》	“4号规范”对证券期货经营机构私募资产管理计划及对热点城市普通住宅项目的投资进行规范，停止了部分相关私募资管产品的备案。
2018.4	《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》	刚性兑付、资金池操作、融资杠杆与嵌套、产品分级等受到严格规制；资产管理计划不得投资于法律依据不充分的收（受）益权。资产管理计划投资于不动产、特许收费权、经营权等基础资产的收（受）益权的，应当以基础资产产生的独立、持续、可预测的现金流实现收（受）益权。
2020.4	证监会、发改委《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》	开展 REITs 试点，优先支持物流仓储等基础设施补短板行业，鼓励特色产业园区等开展试点。
2020.9	《住房租赁条例（征求意见稿）》	国家支持金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，创新针对住房租赁的金融产品和服务，支持发展房地产信托基金，支持住房信贷企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

#### （五）公司所处行业地位

公司是一家以不动产资产管理、不动产投资和房地产开发业务为核心主业的 A 股上市企业，其传统业务以房地产开发为主，产品在上海市及周边地区拥有较高的市场认可度。公司多个项目获得上海市和昆山市市级奖项。

2016 年，公司受让光大安石和安石资管各 51%的股权，新增房地产基金管理工作。光大安石作为光大控股旗下唯一的排他性的不动产资管平台，专注于中国房地产投资逾 10 年。光大安石提供固定收益组合管理、主动开发业务管理、商业运营业务管理等全套综合房地产资产管理服务，提供从前期定位、设计、成本合约、工程建设、到项目整体招商、销售、融资安排，并能够最终实现以资产出售、股权交易、证券化等多种方式退出的一体化解决方案，能够实现开发及商业项目的全流程管理。

光大安石在 2015-2022 年连续八年蝉联由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家单位联合颁布的“中国房地产基金综合能力 TOP10”榜首荣誉。公司在商业、办公楼、工业物流等领域稳步拓展，长期培育的自有商业品牌“大融城”及旗下产品在全国屡获殊荣，品牌美誉度和影响力皆不断提升。光大安石作为国内首单地产基金储架式商业 REITs 的发行者，



获得由深圳证券交易所颁发的“优秀固定收益业务创新机构”奖项。光大安石积极推动产品创新，以在管产业园区项目“光大安石科技园”参与首批公募 REITs 发行。

总体看，公司传统房地产开发业务区域市场认可度较高，子公司光大安石业务定位明确，行业运营经验丰富，旗下大融城品牌认可度高，业务涵盖“募、投、管、退”全产业链，竞争优势明显。

## **（六）公司经营方针和战略**

### **1、经营方针**

2022 年，我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，世纪疫情与市场调整相互交织的局面持续演进，共同推动房地产行业发展模式加速转型。行业环境的变化，在为公司经营带来新挑战的同时，也为公司的长远发展创造了新的机遇。

公司将继续坚持稳中求进的工作思路，积极贯彻落实新发展理念，认真把握不动产资管行业发展的新趋势新机遇，不断提升“募投管退”各业务环节专业能力和竞争能力，重点做好旗下在管项目建设、运营及管理工作，推动公司综合实力迈上新台阶、实现新跨越，促进公司持续、健康、高质量发展。

### **2、发展战略**

公司将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，在商业资产管理、写字楼资产管理、工业物流资产管理、城市更新、不动产资产证券化等细分领域培育核心竞争力，不断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跨境不动产投资和资产管理平台。

## **（七）发行人的竞争优势**

### **1、优秀的管理团队**

公司核心管理团队长期稳定，业务团队专业扎实，具备丰富的运营管理经验和全球化视野。公司通过光大安石平台在不动产资管行业深耕细作十余年，其在不动产基金管理行业的龙头地位与核心团队丰富的资管从业经验和对行业的深入思考及深度认知是密不可分的。

## 2、清晰的发展战略

公司发展战略清晰，投资和资管项目质量较高，发展前景良好，拥有很强的持续运营能力。公司强调产融结合，培育发掘核心资产，主动聚焦管理有稳定现金流的持有型资产，积极发展资产证券化业务。公司创建了专业的资产管理团队，注重发挥自身的主动管理能力，不断拓展增量、盘活存量，并最大程度地提升项目价值。公司发展愿景明确，即致力于成为国内领先的跨境不动产投资和资产管理平台。

## 3、综合的资管体系

公司具备良好的投资和投后管理能力，综合资管体系完善，风险控制体系健全。公司形成了完善的募、投、管、退全产业链闭环机制，拥有灵活且稳健的投资和资管策略、不动产全业态以及资管全生命周期的操盘能力和风控能力。公司与境内外金融机构均有着长期的深度业务合作，拥有多元化产品募集渠道，募资能力居行业前列，同时所管项目退出渠道成熟，拥有较长和优良的退出记录。

## 4、良好的品牌形象

光大安石是国内领先的具有主动管理能力的不动产资产管理平台，自 2015 年至今，连续 8 年蝉联中国房地产基金综合能力 TOP 榜首荣誉。公司在商业、办公楼、仓储物流等领域稳步拓展，拥有长期培育的自有商业品牌“大融城”，在管大融城购物中心增加至 22 座，在管项目总建筑面积逾 250 万平方米。同时，光大安石与成都城投置地（集团）有限公司共同成立了合资平台公司，将就其旗下位于中国西南地区的商业资产开展多层面、多方位合作，努力打造更多优质的商业产品。

在房地产开发方面，公司以“品质地产、品位生活”的开发理念，打造了一系列优质楼盘，多次获得“上海市优秀住宅金奖”、上海市节能省地型“四高”优秀小区、上海市建设工程“白玉兰奖”、上海市“园林杯优质工程金奖”等荣誉称号。

## 5、突出的资产证券化能力

公司建立了专业的资产证券化业务团队，一方面完善募、投、管、退的全业务流程，在业务体系内形成闭环优势，实现投资人利益的最大化；另一方面，依托自身的投资能力和资管能力，与外部资产持有方合作，探索运营更多的资产类别和角色模式，为公募 REITs 做好人才及业务的储备。公司旗下光大安石成功发

行“光证资管-光控安石商业地产第 1 期静安大融城资产支持专项计划”、“光证资管-光控安石商业地产第 2 期观音桥大融城资产支持专项计划”和“光证资管-光控安石商业地产第 3 期西安大融城资产支持专项计划”，体现了资本市场对光大安石投资及资产管理能力的认可。光大安石旗下基金为原始权益人的在管产业园区项目“光大安石科技园”在众多优质项目中脱颖而出，于 2021 年 5 月成为我国内陆首批、上海市首个获批的基础设施公募 REITs 项目。

#### **（八）公司主营业务和经营性资产实质变更情况**

报告期内，发行人未发生导致主营业务和经营性资产发生实质变更的情况。

#### **（九）公司涉及用地及房地产开发的专项核查情况**

报告期内，发行人及控股子公司报告期内列入自查范围的房地产项目不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形，亦不存在房地产市场调控期间，在重点调控的重点城市存在竞拍“地王”、哄抬地价的扰乱房地产业秩序情形，符合国发[2008]3 号文、国发[2010]10 号文、国办发【2013】17 号文等法律法规及规范性文件的相关规定。

### **八、其他与发行人主体相关的重要情况**

#### **（一）媒体质疑事项**

发行人近三年及一期不存在媒体质疑事项。

#### **（二）发行人违法违规及受处罚情况**

发行人近三年及一期不存在重大违法违规情况，亦不存在对本次发行构成重大实质性不利影响的行政处罚事项。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）发行人财务报告编制基础

本募集说明书所载 2019-2021 年度及 2022 年 3 月末的财务报告均按照中国企业会计准则及其补充规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。除特别说明外，本节披露的财务会计信息以公司经审计的 2019-2021 年及 2022 年 3 月末财务报告为基础。

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2019 年、2020 年和 2021 年经审计的财务报告以及未经审计的 2021 年 3 月末财务报表。众华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019-2021 年度的合并及母公司财务报表进行审计，并出具了编号为“众会字（2020）第 0364 号”“众会字（2021）第 04253 号”“众会字(2022)第 00228 号”的审计报告，审计报告意见类型为标准无保留。

在阅读下面发行人 2019-2021 年度财务报表中的信息时，应当参阅发行人经审计的财务报告全文。

#### （二）重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正情况

##### 1、重大会计政策变更

公司报告期内会计政策变更情况如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），本公司对财务报表格式进行了相应调整。	已批准	根据实际情况描述涉及的科目及调整金额： 例如：“应收票据及应收账款”分拆为“应收票据”和“应收账款”，应收票据 2019 年末余额 0.00 元，2018 年末余额 0.00 元；应收账款 2019 年末余额 226,824,059.60 元，2018 年末余额 108,633,016.6 元；“应付票据及应付账款”分拆为“应付票据”和“应付账款”，应付票据 2019 年末余额 0.00 元，2018 年末余额 0.00 元；应付账款 2019 年末余额 761,530,901.05 元，2018 年末余额 773,120,452.56 元；

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》，以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。本公司自 2019 年 1 月 1 日起施行前述准则，并根据前述准则关于衔接的规定，于 2019 年 1 月 1 日对财务报表进行了相应的调整。	已批准	公司于 2019 年 1 月 1 日调增交易性金融资产 132,986,002.36 元，调减以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 142,461,782.77 元，调减可供出售金融资产 232,639,448.97 元，调增其他权益工具投资 180,265,525.33 元，调增其他非流动金融资产 99,430,370.53 元，调增递延所得税资产 132,433.38 元，调增递延所得税负债 9,527,600.00 元，调减其他综合收益 37,271,841.45 元，调增盈余公积 5,222,117.66 元，调增未分配利润 49,637,408.91 元，调增少数股东权益 10,597,814.74 元。
财政部于 2019 年先后发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》（财会[2019]8 号）和《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会[2019]9 号），通知规定对于 2019 年 1 月 1 日起至相关准则施行日之间发生的交易，应根据相关准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的交易，不需要进行追溯调整。	已批准	无相关影响。
财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》。本公司自 2020 年 1 月 1 日起施行前述准则，并根据前述准则关于衔接的规定，于 2020 年 1 月 1 日对财务报表进行了相应的调整。	已批准	公司于 2020 年 1 月 1 日调减预收款项 3,635,527,163.16 元，调增合同负债 3,372,067,709.35 元，调增其他流动负债 263,459,453.81 元。
财政部于 2018 年 12 月颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日起施行前述准则，并根据前述准则关于衔接的规定，于 2021 年 1 月 1 日对财务报表进行了相应的调整。	已批准	公司于 2021 年 1 月 1 日调增使用权资产 151,744,609.17 元，调增租赁负债 117,151,531.98 元，调增一年内到期的非流动负债 34,593,077.19 元。

## 2、重大会计估计变更

公司报告期内会计估计变更情况如下：

会计估计变更的内容和原因	审批程序	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》、《企业会计准则第 4 号——固定资产》及《企业会计准则第 6 号——无形资产》的要求，公司定期对有关资产的使用寿命、预计净残值率进行复核，以更好地反映资产的性质和使用情况。按照国内新型大型建筑物的建造标准及使用情况分析，目前公司采用的折旧年限估计及残值率低于相关物业资产的实际使用情况，同时也低于市场同业对于资产寿命的估计年限。公司对近年来建成或并表的投资性房地产的使用寿命及预计净残值进行变更，预计使用年限从 20-30 年变更为 20-40 年，预计净残值从 4%变更为 4-10%。	已批准	不适用

### 3、前期会计差错更正

近三年及一期，发行人无前期会计差错更正。

### （三）合并财务报表范围的变化情况

表：最近三年及一期，公司合并报表范围变化情况

2022 年 1-3 月	
新增合并单位	变动原因
无	-
减少合并单位	变动原因
无	-
2021 年度	
新增合并单位	变动原因
无	-
减少合并单位	变动原因
珠海光石安潮投资有限公司	注销
2020 年度	
新增合并单位	变动原因
上海雷泰投资中心（有限合伙）	受让合伙企业份额并增资
上海嘉宝安石置业有限公司	受让股权
重庆光控新业实业发展有限公司	受让份额
重庆光控兴渝置业有限公司	受让份额
重庆朝天骏博商业管理有限公司	受让份额
重庆大融汇酒店管理有限公司	受让份额
EBA Investment Management	受让股权
上海光翼商业管理有限公司	新设
减少合并单位	变动原因
珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）	转让份额
珠海光石安琰投资有限公司	转让份额
西安光石正尚商业运营管理有限公司	转让份额

2019 年度	
新增合并单位	变动原因
珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）	受让份额
上海光野投资中心（有限合伙）	受让份额
珠海安石宜涵投资中心（有限合伙）	受让份额
珠海安石宜茂投资中心（有限合伙）	受让份额
重庆市美家德实业发展有限公司	受让股权
Everbright Capital Management Limited	受让股权
上海联鹏置业有限公司	新设
上海联友置业有限公司	新设
上海光融贸易有限公司	新设
上海安融贸易中心（有限合伙）	新设
珠海安石宜奈投资中心（有限合伙）	新设
上海安赞投资有限公司	受让份额
上海泰琳实业有限公司	受让份额
珠海光石安琰投资有限公司	受让份额
西安光石正尚商业运营管理有限公司	受让份额
减少合并单位	变动原因
上海光稳投资中心（有限合伙）	转让份额
上海安潜投资管理有限公司	转让份额
上海明悦酒店管理有限公司	转让份额

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1. 合并资产负债表

表：发行人三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
<b>流动资产</b>				
货币资金	415,128.79	451,733.01	349,520.61	344,373.52
交易性金融资产	14,609.28	13,975.32	42,958.18	13,380.04
应收票据	228.43	-	-	-
应收账款	46,471.99	42,144.79	29,198.94	22,682.41

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
预付款项	2,211.59	2,241.27	1,948.96	1,384.35
其他应收款	117,527.75	108,511.06	94,587.65	70,203.63
存货	670,032.32	667,064.55	899,629.18	813,044.10
其他流动资产	81,701.08	58,306.38	42,691.16	38,907.19
<b>流动资产合计</b>	<b>1,347,911.23</b>	<b>1,343,976.37</b>	<b>1,460,534.69</b>	<b>1,303,975.24</b>
<b>非流动资产</b>				
长期股权投资	573,454.51	571,728.90	558,745.05	477,796.57
其他权益工具投资	18,031.98	18,131.98	12,820.22	16,836.34
其他非流动金融资产	6,684.40	6,827.92	10,463.77	20,734.06
投资性房地产	1,340,723.97	887,306.74	594,691.28	321,761.09
固定资产	10,397.63	10,601.11	11,952.07	13,032.50
在建工程	63,640.67	519,473.13	583,033.85	532,255.95
使用权资产	10,490.27	11,427.11	-	-
无形资产	740.14	714.06	617.68	1,009.21
商誉	126,369.22	126,369.22	126,369.22	126,369.22
长期待摊费用	5,097.34	5,631.26	2,999.76	4,482.03
递延所得税资产	36,833.46	35,401.51	25,475.54	23,425.44
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,192,463.59</b>	<b>2,193,612.94</b>	<b>1,927,168.43</b>	<b>1,537,702.42</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,540,374.81</b>	<b>3,537,589.31</b>	<b>3,387,703.12</b>	<b>2,841,677.66</b>
<b>流动负债</b>				
短期借款	23,600.00	-	-	35,000.00
应付票据	4,086.30	4,329.80	1,015.13	-
应付账款	96,815.75	104,597.03	75,897.05	76,153.09
预收款项	10,762.30	16,313.98	13,861.04	366,784.07
合同负债	581,703.74	581,256.64	354,709.55	-
应付职工薪酬	20,261.03	24,940.11	26,053.91	24,513.52
应交税费	40,947.39	46,526.91	31,026.76	29,061.61
其他应付款	215,649.49	209,150.55	260,330.32	263,369.85
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	1,513.11	1,513.11	1,494.70	1,301.17
一年内到期的非流动负债	48,640.46	46,943.86	158,291.10	80,364.95
其他流动负债	52,210.87	48,106.46	28,162.89	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,094,677.33</b>	<b>1,082,165.33</b>	<b>949,347.76</b>	<b>875,247.10</b>



项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
<b>非流动负债</b>				
长期借款	789,088.20	784,893.11	844,441.17	391,478.95
应付债券	511,941.87	513,685.34	409,296.55	464,094.92
租赁负债	7,932.09	8,418.97	-	-
长期应付款	-		1,092.92	-
预计负债	-		-	6,000.00
递延所得税负债	136,142.68	136,317.18	131,939.83	103,968.41
其他非流动负债	61,114.57	61,114.57	57,116.17	53,127.95
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,506,219.41</b>	<b>1,504,429.17</b>	<b>1,443,886.65</b>	<b>1,018,670.23</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,600,896.74</b>	<b>2,586,594.50</b>	<b>2,393,234.41</b>	<b>1,893,917.33</b>
<b>所有者权益</b>				
股本	149,968.54	149,968.54	149,968.54	149,968.54
资本公积	141,418.49	141,418.49	141,543.55	142,235.75
其他综合收益	4,334.92	4,329.03	-1,285.31	-155.49
盈余公积	30,557.03	30,557.03	30,557.03	30,557.03
未分配利润	387,670.77	384,061.14	347,471.55	315,224.28
归属于母公司所有者权益合计	713,949.75	710,334.23	668,255.35	637,830.11
少数股东权益	225,528.32	240,660.58	326,213.36	309,930.21
<b>所有者权益合计</b>	<b>939,478.07</b>	<b>950,994.80</b>	<b>994,468.71</b>	<b>947,760.32</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>3,540,374.81</b>	<b>3,537,589.31</b>	<b>3,387,703.12</b>	<b>2,841,677.66</b>

## 2.合并利润表

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>67,471.70</b>	<b>409,456.16</b>	<b>393,736.19</b>	<b>482,058.74</b>
减：营业成本	33,784.83	211,350.88	202,850.57	270,138.74
税金及附加	4,553.72	47,443.78	35,179.80	45,198.01
销售费用	2,329.77	19,556.11	14,165.63	9,528.22
管理费用	8,893.85	40,477.50	36,830.20	44,790.09
财务费用	13,979.73	57,805.64	48,048.57	45,339.42
其中：利息费用	15,593.86	70,081.50	63,176.62	58,277.87

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
利息收入	2,326.74	12,408.74	15,368.64	17,658.88
加：公允价值变动收益 损失以“－”号填列)	722.89	-2,960.67	-4,358.16	-4,273.34
投资收益损失以“－” 号填列)	299.83	17,195.23	12,786.28	5,388.38
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	200.56	15,277.37	-6,183.29	-4,152.52
资产处置收益损失以 “－”号填列)	131.35	176.31	-17.41	37.83
信用减值损失损失以 “－”号填列)	0.01	-1,584.47	-451.11	-455.22
资产减值损失损失以 “－”号填列)	-	-528.09	-541.60	-0.22
其他收益损失以“－” 号填列)	61.69	374.07	622.61	743.37
<b>二、营业利润</b>	<b>5,145.57</b>	<b>45,494.64</b>	<b>64,702.04</b>	<b>68,505.05</b>
加：营业外收入	202.40	1,247.90	397.26	329.86
减：营业外支出	6.90	192.44	258.20	568.21
<b>三、利润总额</b>	<b>5,341.06</b>	<b>46,550.10</b>	<b>64,841.10</b>	<b>68,266.69</b>
减：所得税费用	3,669.35	24,204.88	26,966.41	24,395.04
<b>四、净利润</b>	<b>1,671.71</b>	<b>22,345.22</b>	<b>37,874.69</b>	<b>43,871.65</b>
归属于母公司股东的净 利润	3,609.63	36,530.36	41,245.39	45,129.48
少数股东损益	-1,937.92	-14,185.14	-3,370.70	-1,257.82
<b>五、其他综合收益的税 后净额</b>	<b>11.56</b>	<b>5,595.01</b>	<b>-2,671.93</b>	<b>-852.38</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>1,683.27</b>	<b>27,940.23</b>	<b>35,202.75</b>	<b>43,019.27</b>

### 3.合并现金流量表

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	65,194.45	690,933.16	384,506.42	478,016.39
收到的税费返还	49.51	1,394.27	-	129.24
收到其他与经营活动有关的现金	8,288.98	38,291.27	86,072.65	118,220.46
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>73,532.93</b>	<b>730,618.70</b>	<b>470,579.07</b>	<b>596,366.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	26,389.46	120,740.73	117,386.04	350,082.07

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
支付给职工以及为职工支付的现金	11,747.83	40,387.91	30,673.46	34,001.09
支付的各项税费	39,469.92	112,449.23	59,980.03	116,454.21
支付其他与经营活动有关的现金	7,142.62	66,848.15	123,958.43	107,161.16
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>84,749.82</b>	<b>340,426.02</b>	<b>331,997.95</b>	<b>607,698.52</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-11,216.89</b>	<b>390,192.68</b>	<b>138,581.12</b>	<b>-11,332.44</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	839.81	69,713.68	66,352.15	1,007,794.38
取得投资收益所收到的现金	57.59	5,393.04	12,969.56	9,830.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	70.31	241.63	44.50	11.77
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	200.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	3,000.00	10,990.65	135,651.22	74,900.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>3,967.71</b>	<b>86,338.99</b>	<b>215,217.44</b>	<b>1,092,536.61</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,264.95	44,140.82	62,458.86	36,423.74
投资支付的现金	2,185.99	41,097.00	200,721.15	1,095,897.90
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	200.00	3,529.76	30,569.78
支付其他与投资活动有关的现金	-	4,300.00	122,300.00	32,900.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>14,450.94</b>	<b>89,737.81</b>	<b>389,009.78</b>	<b>1,195,791.42</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-10,483.24</b>	<b>-3,398.82</b>	<b>-173,792.34</b>	<b>-103,254.81</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	11,450.00	64,050.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	11,450.00	64,050.00
取得借款收到的现金	39,560.23	208,322.59	651,993.25	240,120.53
发行债券收到的现金		100,000.00	250,000.00	188,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	1,500.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>39,560.23</b>	<b>308,322.59</b>	<b>913,443.25</b>	<b>493,670.53</b>
偿还债务支付的现金	9,934.06	397,999.64	696,601.57	474,737.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,897.65	75,558.53	99,551.33	71,880.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	12,811.00	2,300.00	3,480.00	1,500.00
支付其他与筹资活动有关的现金	13,035.46	108,724.01	46,963.67	43,186.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>53,867.17</b>	<b>582,282.19</b>	<b>843,116.57</b>	<b>589,804.48</b>

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
筹资活动产生的现金流量净额	-14,306.94	-273,959.60	70,326.68	-96,133.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-6.80	-25.15	-55.44	14.92
五、现金及现金等价物净增加额	-36,013.86	112,809.11	35,060.02	-210,706.28
加：年初现金及现金等价物余额	451,012.65	338,203.54	303,143.52	513,849.81
六、期末现金及现金等价物余额	414,998.79	451,012.65	338,203.54	303,143.52

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 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	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	17,122.53	6,154.32	25,853.65	60,787.76
交易性金融资产	5,763.27	4,081.60	13,867.42	4,379.04
应收账款	1,203.14	2.55	5.30	5.99
预付款项	-	-	2.25	13.76
其他应收款	309,668.77	309,705.12	249,119.04	314,293.02
存货	15.95	15.95	290.75	880.97
其他流动资产	-	-	263.77	-
<b>流动资产合计</b>	<b>333,773.67</b>	<b>319,959.54</b>	<b>289,402.18</b>	<b>380,360.55</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期股权投资	504,744.26	504,762.44	504,154.56	461,733.24
其他权益工具投资	16,910.14	16,910.14	9,345.82	8,713.42
其他非流动金融资产	385,697.43	386,577.16	383,504.01	276,237.73
投资性房地产	11,084.41	11,267.53	12,037.34	12,808.14
固定资产	123.31	131.82	98.06	101.53
使用权资产	-	6,613.22	-	-
无形资产	-	21.62	31.52	28.63
长期待摊费用	219.52	308.72	665.49	889.27
递延所得税资产	19,492.31	18,772.49	15,576.31	10,574.44
<b>非流动资产合计</b>	<b>944,561.47</b>	<b>945,365.12</b>	<b>925,413.10</b>	<b>771,086.40</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,278,335.14</b>	<b>1,265,324.66</b>	<b>1,214,815.28</b>	<b>1,151,446.95</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	23,600.00	-	-	35,000.00

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
应付账款	-	-	0.26	-
预收款项	-	1,014.95	915.41	862.74
应付职工薪酬	4,663.81	4,666.53	7,148.08	4,874.84
应交税费	1,849.64	1,726.58	1,498.36	676.37
其他应付款	323,332.06	324,440.13	269,819.83	195,122.06
一年内到期的非流动负债	11,155.33	11,406.26	104,733.24	-
<b>流动负债合计</b>	<b>364,600.83</b>	<b>343,254.46</b>	<b>384,115.18</b>	<b>236,536.01</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	10,268.14	14,998.00	32,820.19	37,910.48
应付债券	511,941.87	513,685.34	409,296.55	464,094.92
租赁负债	5,195.97	5,682.85	-	-
递延所得税负债	2,779.11	2,578.62	316.15	40.49
<b>非流动负债合计</b>	<b>530,185.09</b>	<b>536,944.81</b>	<b>442,432.89</b>	<b>502,045.89</b>
<b>负债合计</b>	<b>894,785.93</b>	<b>880,199.27</b>	<b>826,548.07</b>	<b>738,581.91</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	149,968.54	149,968.54	149,968.54	149,968.54
资本公积	145,991.93	145,991.93	145,991.93	145,991.93
其他综合收益	4,797.24	4,797.24	-876.00	-1,350.30
盈余公积	30,557.03	30,557.03	30,557.03	30,557.03
未分配利润	52,234.48	53,810.65	62,625.72	87,697.84
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>383,549.22</b>	<b>385,125.38</b>	<b>388,267.21</b>	<b>412,865.04</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>1,278,335.14</b>	<b>1,265,324.66</b>	<b>1,214,815.28</b>	<b>1,151,446.95</b>

## 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	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业收入</b>	<b>1,593.35</b>	<b>5,042.03</b>	<b>6,687.91</b>	<b>3,553.63</b>
减：营业成本	420.48	1,752.59	1,848.29	1,452.45
税金及附加	167.88	451.43	376.69	527.75
销售费用	-	-	6.91	-
管理费用	1,260.42	7,744.16	10,517.82	6,222.56
财务费用	2,666.00	11,572.91	15,183.21	16,411.23
加：其他收益	10.19	34.97	27.82	311.78
投资收益（损失以“-”号填列）	-17.46	1,171.22	5,951.80	9,880.56
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	801.94	3,598.80	-5,697.46	-21,908.77

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-0.27	1.04	19.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	0.00	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	52.19	4.21	37.74
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-2,126.75</b>	<b>-11,622.15</b>	<b>-20,957.61</b>	<b>-32,719.94</b>
加：营业外收入	31.25	2.28	0.00	6.34
减：营业外支出	-	20.00	0.70	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-2,095.50</b>	<b>-11,639.86</b>	<b>-20,958.31</b>	<b>-32,713.60</b>
减：所得税费用	-519.33	-2,824.79	-4,884.30	-8,357.37
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-1,576.17</b>	<b>-8,815.07</b>	<b>-16,074.01</b>	<b>-24,356.24</b>
<b>五、综合收益总额</b>	<b>-1,576.17</b>	<b>-3,141.83</b>	<b>-15,599.71</b>	<b>-25,244.75</b>

### 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	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	617.28	6,323.66	7,856.80	4,668.33
收到其他与经营活动有关的现金	27,542.57	39,376.53	213,752.53	130,960.33
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>28,159.86</b>	<b>45,700.19</b>	<b>221,609.32</b>	<b>135,628.66</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	25.42	570.84	620.05	604.72
支付给职工及为职工支付的现金	953.86	8,231.16	6,114.12	7,676.49
支付的各项税费	245.38	1,075.18	816.20	2,464.31
支付其他与经营活动有关的现金	26,164.94	21,428.16	71,489.96	8,168.66
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>27,389.60</b>	<b>31,305.34</b>	<b>79,040.32</b>	<b>18,914.18</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>770.25</b>	<b>14,394.85</b>	<b>142,569.01</b>	<b>116,714.48</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	36,130.28	46,044.53	353,549.95
取得投资收益收到的现金	0.72	1,087.39	8,336.77	16,647.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	56.37	5.30	10.00
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	-	3,300.00	215,005.00	19,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>0.72</b>	<b>40,574.04</b>	<b>269,391.60</b>	<b>389,207.18</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1.64	79.00	212.44	961.81
投资支付的现金	-	25,869.01	218,591.00	468,846.25

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	1,600.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	12,800.00	210,100.00	128,860.00
投资活动现金流出小计	1.64	38,748.00	430,503.44	598,668.05
投资活动产生的现金流量净额	-0.92	1,826.04	-161,111.84	-209,460.87
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	23,600.00	22,000.00	70,680.00	83,518.00
发行债券收到的现金	-	100,000.00	250,000.00	188,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	15,500.00	-
筹资活动现金流入小计	23,600.00	122,000.00	336,180.00	271,518.00
偿还债务支付的现金	5,130.00	129,680.00	313,580.00	139,037.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,933.01	26,677.07	38,991.28	42,549.91
支付其他与筹资活动有关的现金	338.12	1,563.15	-	-
筹资活动现金流出小计	13,401.12	157,920.21	352,571.28	181,587.81
筹资活动产生的现金流量净额	10,198.88	-35,920.21	-16,391.28	89,930.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	10,968.21	-19,699.32	-34,934.11	-2,816.20
加：期初现金及现金等价物余额	6,154.32	25,853.65	60,787.76	63,603.96
六、期末现金及现金等价物余额	17,122.53	6,154.32	25,853.65	60,787.76

## （二）主要财务数据和财务指标情况

表：发行人最近三年及一期主要财务指标

主要财务数据和财务指标				
项目	2022年3月末 /2022年1-3月	2021年末 /2021年度	2020年末 /2020年度	2019年末 /2019年度
总资产（亿元）	354.04	353.76	338.77	284.17
总负债（亿元）	260.09	258.66	239.32	189.39
全部债务（亿元）	137.74	134.99	141.30	97.09
所有者权益（亿元）	93.95	95.10	99.45	94.78
营业总收入（亿元）	6.75	40.95	39.37	48.21
利润总额（亿元）	0.53	4.66	6.48	6.83
净利润（亿元）	0.17	2.23	3.79	4.39
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.01	1.86	2.40	3.47
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.36	3.65	4.12	4.51

主要财务数据和财务指标				
项目	2022 年 3 月末 /2022 年 1-3 月	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-1.12	39.02	13.86	-1.13
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-1.05	-0.34	-17.38	-10.33
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-1.43	-27.40	7.03	-9.61
流动比率（倍）	1.23	1.24	1.54	1.49
速动比率（倍）	0.62	0.63	0.59	0.56
资产负债率（%）	73.46	73.12	70.64	66.65
债务资本比率（%）	59.45	58.67	58.69	50.60
营业毛利率（%）	49.93	48.38	48.48	43.96
平均总资产回报率（%）	0.59	3.37	4.11	4.73
加权平均净资产收益率（%）	0.51	5.30	6.32	7.22
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.30	4.66	3.90	5.84
EBITDA（亿元）	2.96	15.50	14.85	14.10
EBITDA 全部债务比（%）	0.02	0.11	0.11	0.15
EBITDA 利息倍数	1.77	1.87	1.85	2.30
应收账款周转率（次）	1.52	11.48	15.18	28.74
存货周转率（次）	0.05	0.27	0.24	0.35
总资产周转率（次）	0.02	0.12	0.13	0.18
注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债； （2）流动比率=流动资产/流动负债； （3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债； （4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%； （5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%； （6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%； （7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算； （8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）； （9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%； （10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）； （11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款； （12）存货周转率=营业成本/平均存货； （13）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额； （14）2022 年 1-3 月数据未年化。				



### 三、发行人财务状况分析

#### （一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

资产结构分析								
项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	415,128.79	11.73	451,733.01	12.77	349,520.61	10.32	344,373.52	12.12
交易性金融资产	14,609.28	0.41	13,975.32	0.40	42,958.18	1.27	13,380.04	0.47
应收票据	228.43	0.01	-	-	-	-	-	-
应收账款	46,471.99	1.31	42,144.79	1.19	29,198.94	0.86	22,682.41	0.80
预付款项	2,211.59	0.06	2,241.27	0.06	1,948.96	0.06	1,384.35	0.05
其他应收款	117,527.75	3.32	108,511.06	3.07	94,587.65	2.79	70,203.63	2.47
存货	670,032.32	18.93	667,064.55	18.86	899,629.18	26.56	813,044.10	28.61
其他流动资产	81,701.08	2.31	58,306.38	1.65	42,691.16	1.26	38,907.19	1.37
<b>流动资产合计</b>	<b>1,347,911.23</b>	<b>38.07</b>	<b>1,343,976.37</b>	<b>37.99</b>	<b>1,460,534.69</b>	<b>43.11</b>	<b>1,303,975.24</b>	<b>45.89</b>
长期股权投资	573,454.51	16.20	571,728.90	16.16	558,745.05	16.49	477,796.57	16.81
其他权益工具	18,031.98	0.51	18,131.98	0.51	12,820.22	0.38	16,836.34	0.59
其他非流动金融资产	6,684.40	0.19	6,827.92	0.19	10,463.77	0.31	20,734.06	0.73
投资性房地产	1,340,723.97	37.87	887,306.74	25.08	594,691.28	17.55	321,761.09	11.32
固定资产	10,397.63	0.29	10,601.11	0.30	11,952.07	0.35	13,032.50	0.46
在建工程	63,640.67	1.80	519,473.13	14.68	583,033.85	17.21	532,255.95	18.73
使用权资产	10,490.27	0.30	11,427.11	0.32	-	-	-	-
无形资产	740.14	0.02	714.06	0.02	617.68	0.02	1,009.21	0.04
商誉	126,369.22	3.57	126,369.22	3.57	126,369.22	3.73	126,369.22	4.45
长期待摊费用	5,097.34	0.14	5,631.26	0.16	2,999.76	0.09	4,482.03	0.16
递延所得税资产	36,833.46	1.04	35,401.51	1.00	25,475.54	0.75	23,425.44	0.82
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,192,463.59</b>	<b>61.93</b>	<b>2,193,612.94</b>	<b>62.01</b>	<b>1,927,168.43</b>	<b>56.89</b>	<b>1,537,702.42</b>	<b>54.11</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,540,374.81</b>	<b>100.00</b>	<b>3,537,589.31</b>	<b>100.00</b>	<b>3,387,703.12</b>	<b>100.00</b>	<b>2,841,677.66</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人的总资产分别为 2,841,677.66 万元、3,387,703.12 万元、3,537,589.31 万元及 3,540,374.81 万元。资产规模保持增长。近三年及一期末发行人资产结构基本保持稳定，无重大不利变化。

最近三年及一期末，发行人的流动资产分别为 1,303,975.24 万元、1,460,534.69 万元、1,343,976.37 万元和 1,347,911.23 万元，流动资产在资产总额中的占比分别为 45.89%、43.11%、37.99%及 38.07%。发行人流动资产主要由以货币资金和存货为主。

最近三年及一期末，发行人非流动资产合计分别为 1,537,702.42 万元、1,927,168.43 万元、2,193,612.94 万元及 2,192,463.59 万元，非流动资产在资产总额中的占比分别为 54.11%、56.89%、62.01%及 61.93%。发行人非流动资产主要由长期股权投资和投资性房地产构成。

## 1、货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金分别为 344,373.52 万元、349,520.61 万元、451,733.01 万元和 415,128.79 万元，占总资产的比例分别为 12.12%、10.32%、12.77%和 11.73%。发行人货币资金主要为库存现金、银行存款和其他货币资金。2021 年末，发行人货币资金较 2020 年末增加 102,212.40 万元，增幅为 29.25%，主要系 2021 年房地产开发业务收到的商品房销售款。最近三年及一期末，发行人货币资金明细如下：

表：最近三年及一期末货币资产明细

单位：万元、%

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
库存现金	6.76	7.80	6.17	27.91
银行存款	337,705.71	447,864.36	285,109.97	328,562.16
其他货币资金	77,416.32	3,860.84	64,404.48	15,783.46
合计	415,128.79	451,733.01	349,520.61	344,373.52

发行人受限货币资金情况详见“七、受限资产情况”。

## 2、交易性金融资产

最近三年及一期末，发行人交易性金融资产余额分别 13,380.04 万元、42,958.18 万元、13,975.32 万元和 14,609.28 万元，占总资产的比例分别为 0.47%、1.27%、0.40%和 0.41%，2020 年末，发行人交易性金融资产较 2019 年末增加 29,578.14 万元，增幅为 221.06%，主要系 2020 年新纳入并表范围企业增加的银行理财产品及公司购买西安大融城资产支持专项计划优先 A 类资产证券所致。2021 年末，发行人交易性金融资产较 2020 年末减少 28,982.86 万元，降幅为 67.47%，

主要系 2021 年赎回银行理财产品及转让西安大融城资产支持专项计划优先 A 类资产证券所致。

### 3、应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为 22,682.41 万元、29,198.94 万元、42,144.79 万元和 46,471.99 万元，占总资产的比重分别为 0.80%、0.86%、1.19% 和 1.31%。发行人应收账款主要为光大安石、安石资管不动产资管业务形成的应收基金管理费和咨询服务费等。2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末增加 6,734.65 万元，增幅为 29.69%；2021 年末，发行人应收账款较 2020 年末增加 12,945.85 万元，增幅为 44.34%，均是由于不动产资管业务根据服务协议约定按权责发生制确认的管理及咨询服务费增加所致。

截至 2022 年 3 月末，公司按计提坏账准备方式分类的应收账款明细如下表所示：

表：2022 年 3 月末公司按计提坏账准备方式分类的应收账款明细

单位：万元、%

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	690.00	1.40	690.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	48,656.71	98.60	2,184.73	4.49	46,471.99
合计	49,346.71	100.00	2,874.73	5.83	46,471.99

截至 2022 年 3 月末，发行人应收账款按账龄分类如下：

表：截至 2022 年 3 月末公司按账龄分类应收账款明细

单位：万元、%

账龄	2022年3月末
1 年以内	31,160.36
1 至 2 年	15,076.41
2 至 3 年	2,930.09
3 至 4 年	99.45
4 至 5 年	-
5 年以上	80.40
小计	49,346.71
减：坏账准备	2,874.73
合计	46,471.99

截至 2022 年 3 月末，公司前五大按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款

应具体情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末前五大应收账款明细

单位：万元、%

公司名称	期末金额	坏账准备	占应收账款总余额的比例
北京华恒业房地产开发有限公司	15,844.94	765.76	32.11
北京华富新业房地产开发有限公司	9,034.16	441.83	18.31
上海光魅投资中心（有限合伙）	8,723.47	441.82	17.68
珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	2,658.24	-	5.39
上海建工安功股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,781.10	75.72	3.61
合计	38,041.92	1,725.13	77.09

#### 4、预付款项

最近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为 1,384.35 万元、1,948.96 万元、2,241.27 万元和 2,211.59 万元，占总资产的比例分别为 0.05%、0.06%、0.06% 和 0.06%。发行人预付款项主要为预付房地产项目工程款（包括电费）及贸易款项。2020 年末，发行人预付款项为 1,948.96 万元，较 2019 年末增加 564.61 万元，增幅为 40.79%，主要系下属商管子公司因业务需要预付货款所致。从预付账款账龄结构来看，公司预付账款的账龄主要在 1 年以内。

截至 2022 年 3 月末，公司账龄在 1 年以内（含 1 年）的预付款项占比分别为 89.76%。截至 2022 年 3 月末，发行人预付款项账龄结构如下表所示：

表：2022 年 3 月末预付款项账龄结构明细

单位：万元、%

账龄	金额	占比
1年以内	1,985.06	89.76
1至2年	220.00	9.95
2至3年	1.52	0.07
3至4年	0.35	0.02
4至5年	4.38	0.20
5年以上	0.28	0.01
合计	2,211.59	100.00

截至 2022 年 3 月末，按预付对象归集的期末余额前五名的预付账款余额合计为 1,294.37 万元，占发行人 2022 年 3 月末预付款的比例为 58.53%，具体情况如下：

表：2022 年 3 月末预付账款前五大明细

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例
欧莱雅（中国）有限公司	593.79	26.85
国网上海市电力公司	292.05	13.21
深圳市明源云科技有限公司	274.79	12.42
重庆市轨道交通（集团）有限公司	73.02	3.30
上海城投水务（集团）有限公司	60.72	2.75
合计	1,294.37	58.53

## 5、其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款（合计）余额分别为 70,203.63 万元、94,587.65 万元、108,511.06 万元和 117,527.75 万元。其他应收款（合计）占资产总额的比例分别为 2.47%、2.79%和 3.07%和 3.32%。发行人其他应收款占总资产比例较小，主要为借款、保证金、项目投资暂付款等。2020 年末，发行人其他应收款（合计）较 2019 年末增加 24,384.02 万元，增幅为 34.73%，主要是房地产开发业务子公司按股权比例向少数股东支付的往来款和公司向参股的不动产基金项目公司提供借款。2021 年末，发行人其他应收款（合计）较 2020 年末增加 13,923.41 万元，增幅为 14.72%。2022 年 3 月末，公司其他应收款（合计）较 2021 年末增加 9,016.69 万元，增幅为 8.31%。

最近三年及一期末，发行人其他应收款分类明细如下：

表：最近三年及一期末其他应收款分类明细

单位：万元、%

账龄	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	117,527.75	108,511.06	94,587.65	70,203.63
合计	117,527.75	108,511.06	94,587.65	70,203.63

截至 2022 年 3 月末，发行人其他应收款账龄结构如下：

表：2022 年 3 月末其他应收款账龄结构明细

单位：万元、%

账龄	账面余额
1年以内（含1年）	49,385.27
1-2年（含2年）	49,899.29
2-3年（含3年）	14,787.93
3年以上	15,285.44
小计	129,357.93
减：坏账准备	11,830.18
合计	117,527.75

截至 2022 年 3 月末，发行人其他应收款账面余额前五名情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末前五大其他应收款明细

单位：万元、%

应收对象名称	2022年3月末金额	占比	款项性质	账龄
上海安依投资有限公司	50,258.22	42.76	提供借款	1年以内、1-2年、2-3年
上海嘉定新城发展有限公司	15,750.00	13.40	提供借款	1年以内
上海西上海集团置业有限公司	15,000.00	12.76	往来款	1年以内
苏州新力悦创房地产有限公司	6,860.00	5.84	往来款	1年以内
上海安洁投资有限公司	6,183.63	5.26	往来款	1年以内、1-2年
合计	94,051.85	80.03		-

截至 2022 年 3 月末，发行人其他应收款中非经营性其他应收款余额为 58,939.03 万元，占发行人 2021 年末经审计总资产的比例为 1.67%，占比较小。

截至 2022 年 3 月末发行人其他应收款分类情况

单位：万元，%

分类	账面余额	占比
经营性其他应收款	58,588.72	49.85
非经营性其他应收款	58,939.03	50.15
合计	117,527.75	100.00

## 6、存货

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 813,044.10 万元、899,629.18 万元、667,064.55 万元和 670,032.32 万元，占总资产的比重分别为 28.61%、26.56%、18.86%和 18.93%。发行人存货以取得时的实际成本计价，主要包括房地产开发产品和开发成本、材料物资等。2020 年末，发行人存货余额较 2019 年末增加 86,585.09 万元，增幅为 10.65%，主要系上海雷泰投资中心（有限合伙）及其下属

企业开发的重庆朝天门项目存货纳入公司合并报表范围所致；2021 年末，发行人存货余额较 2020 年末减少 232,564.63 万元，降幅为 25.85%，主要系房地产开发业务销售结转营业成本及重庆朝天门大融汇项目部分存货转入投资性房地产所致。

最近三年及一期末，发行人存货构成的具体情况如下：

表：最近三年及一期末存货构成分类情况明细

单位：万元、%

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
原材料	1.76	2.06	1.61	1.83
库存商品	1,100.93	1,216.73	804.62	706.06
周转材料	268.47	266.51	265.42	253.19
消耗性生物资产	972.08	1,016.62	1,544.71	1,595.08
开发成本	429,213.44	406,427.01	573,724.36	439,026.42
开发产品	238,475.63	258,135.62	323,288.47	371,461.52
合计	670,032.32	667,064.55	899,629.18	813,044.10

最近三年及一期末，发行人的存货主要是由与房地产业务相关的开发成本和开发产品构成。

#### （1）开发成本

发行人开发成本主要系公司已投入的尚未完工房地产项目的成本，包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费和开发间接费用等。最近三年及一期末，发行人开发成本分别为 439,026.42 万元、573,724.36 万元、406,427.01 万元和 429,213.44 万元，占存货总额的比例分别为 54.00%、63.77%、60.93%和 64.06%。

最近三年及一期末，发行人存货中开发成本明细如下：

表：最近三年及一期末存货中开发成本分项目情况

单位：万元

项目名称	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
商品房	426,165.49	403,404.36	358,602.86	436,684.18
办公楼	3,047.95	3,022.66	2,626.88	2,342.23
综合体	-	-	212,494.62	-
合计	429,213.44	406,427.01	573,724.36	439,026.42

#### （2）开发产品

发行人开发产品主要是已经完成全部开发建设过程，并已验收合格的项目。

最近三年及一期末，发行人开发产品分别为 371,461.52 万元、323,288.47 万元、258,135.62 万元和 238,475.63 万元，占存货总额的比例分别为 45.69%、35.94%、38.70%和 35.59%。

最近三年及一期末，发行人存货中开发产品明细如下：

表：最近三年及一期末公司存货中开发产品情况

单位：万元

项目名称	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
商品房	91,597.44	103,637.70	168,571.78	204,508.85
动迁房	13,670.99	13,670.99	14,270.34	15,861.47
办公楼	1,517.06	1,517.06	1,517.06	1,517.06
综合体	131,815.11	139,434.84	139,054.26	149,574.14
合计	238,600.61	258,260.59	323,413.44	371,461.52

## 7、其他流动资产

最近三年及一期末，发行人其他流动资产金额分别为 38,907.19 万元、42,691.16 万元、58,306.38 万元和 81,701.08 万元，占总资产的比重分别为 1.37%、1.26%、1.65%和 2.31%。发行人其他流动资产为预缴税费和待抵扣进项税。2021 年末，发行人其他流动资产较 2020 年末增加 15,615.22 万元，增幅为 36.58%；2022 年 3 月末，发行人其他流动资产较 2021 年末增加 23,394.70 万元，增幅为 40.12%，均是房地产开发业务预缴的税金。

最近三年及一期末，发行人其他流动资产构成如下：

表：最近三年及一期末其他流动资产构成分类情况明细

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
预缴税款	68,455.38	43,444.01	30,924.59	32,547.22
待抵扣进项税	13,245.70	14,862.37	11,766.58	6,359.98
合计	81,701.08	58,306.38	42,691.16	38,907.19

## 8、长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资账面价值分别为 477,796.57 万元、558,745.05 万元、571,728.90 万元和 573,454.51 万元，占总资产的比重分别为 16.81%、16.49%、16.16%和 16.20%。报告期内，发行人长期股权投资主要系对联营企业及合营企业的投资，其账面价值变化主要受联营企业及合营企业当期净



利润以及其资产处置情况的影响。

2020 年末，发行人长期股权投资较 2019 年末增加 80,948.48 万元，增幅为 16.94%，主要系 2020 年不动产投资业务认缴和出资珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）所致。

截至 2022 年 3 月末，发行人长期股权投资明细情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	期末余额	期末减值准备
<b>一、合营企业</b>		
香港嘉达利发展有限公司	500.00	500.00
上海光渝投资中心（有限合伙）	64,829.03	-
珠海安石宜颖投资中心（有限合伙）	21,919.11	-
上海光翎投资中心（有限合伙）	63,959.54	-
宜兴光迪投资中心（有限合伙）	16,756.19	-
珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）	23,389.97	-
珠海安石宜竺投资中心（有限合伙）	4,561.31	-
上海光魅投资中心（有限合伙）	775.75	-
上海光稳投资中心（有限合伙）	24,803.25	-
珠海安岩投资管理有限公司	1,062.18	-
上海建工安皓股权投资基金管理有限公司	1,007.34	-
昆山安住此间商务信息咨询有限公司	844.98	-
新光大中心项目（注1）	160,800.40	-
珠海砒然股权投资基金（有限合伙）	3,213.39	-
珠海安石宜灏投资中心（有限合伙）	5,318.26	-
中关村私募投资基金	9,023.32	-
徐州嘉旭房地产开发有限公司	3,212.49	-
珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	150,852.26	-
<b>小计</b>	<b>556,828.77</b>	<b>500.00</b>
<b>二、联营企业</b>		
上海高泰精密管材股份有限公司	2,763.93	-
上海格林风范房地产发展有限公司	12,348.42	-
上海嘉定老庙黄金有限公司	731.40	-

被投资单位	期末余额	期末减值准备
光歆设施管理（上海）有限公司	100.44	-
Azure Capital Partners Inc.	421.11	-
成都城投安石商业管理有限公司	497.84	-
上海集挚咨询管理有限公司	262.61	-
小计	17,125.74	-
合计	573,954.51	500.00

注 1：公司 2019 年度直接认缴上海晟科投资中心（有限合伙）5.72%财产份额，同时认缴上海钊励投资中心（有限合伙）37.43%财产份额间接持有上海晟科投资中心（有限合伙）财产份额，上海晟科投资中心（有限合伙）全部投资于新光大中心项目。

## 9、投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 321,761.09 万元、594,691.28 万元、887,306.74 万元和 1,340,723.97 万元，占总资产的比重分别为 11.32%、17.55%、25.08%和 37.87%。发行人采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。发行人的投资性房地产主要由房屋、建筑物及土地使用权等构成。

2020 年末，发行人投资性房地产较 2019 年末相比增加 272,930.18 万元，增幅为 84.82%，主要系上海雷泰投资中心（有限合伙）及其下属企业运营的重庆朝天门项目投资性房地产和上海嘉宝安石置业有限公司运营的上海嘉定大融城项目纳入公司合并报表范围所致。2021 年末，发行人投资性房地产较 2020 年末增加 292,615.46 万元，增幅为 49.20%，主要系重庆朝天门大融汇项目部分存货及光大安石中心项目部分在建工程转入投资性房地产所致。2022 年 3 月末，发行人投资性房地产较 2021 年末增加 453,417.22 万元，增幅为 51.10%，主要系光大安石虹桥中心项目部分达到预计可使用状态从在建工程转入投资性房地产所致。

最近三年及一期末，发行人投资性房地产明细如下：

表：最近三年及一期末投资性房地产明细

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
房屋、建筑物	915,003.83	734,800.04	504,445.71	271,024.40
土地使用权	425,720.14	152,506.71	90,245.57	50,736.69
合计	1,340,723.97	887,306.74	594,691.28	321,761.09

截至 2021 年末，发行人主要投资性房地产情况如下：

表：2021 年末主要投资性房地产明细

单位：万元

项目名称	区域	2021 年末账面价值	业态	2021 年营运收入
上海光大安石中心	上海	341,776.28	综合体	12,480.09
光控朝天门中心	重庆	382,143.29	综合体	17,832.50
嘉定大融城	上海	113,433.44	商业	12,749.52
嘉宝大厦	上海	11,721.25	办公	468.98

## 10、在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程分别为 532,255.95 万元、583,033.85 万元、519,473.13 万元和 63,640.67 万元，占总资产的比重分别为 18.73%、17.21%、14.68%和 1.80%。2020 年末，发行人在建工程较 2019 年末增加 50,777.90 万元，增幅 9.54%，主要系上海光野投资中心（有限合伙）及其下属企业开发的光大安石虹桥中心项目本期增加投入所致。2021 年末，发行人在建工程较 2020 年末减少 63,560.72 万元，降幅为 10.90%，主要系光大安石中心项目部分在建工程转入投资性房地产所致。2022 年 3 月末，发行人在建工程较 2021 年末减少 455,832.46 万元，降幅为 87.75%，主要系光大安石虹桥中心项目部分达到预计可使用状态从在建工程转入投资性房地产所致。

截至 2022 年 3 月末，发行人在建工程明细如下：

表：截至 2022 年 3 月末公司在建工程明细

单位：万元

项目名称	2022 年 3 月末金额	项目完工后盈利模式
光大安石虹桥中心项目	63,532.16	出租
大融汇出租装修	108.51	/
合计	63,640.67	

## 11、使用权资产

最近三年及一期末，发行人使用权资产分别为 0.00 万元、0.00 万元、11,427.11 万元及 10,490.27 万元，占总资产的比重分别为 0.00%、0.00%、0.32%和 0.30%。2021 年末，发行人使用权资产较 2020 年末增加 11,427.11 万元，主要原因是公司 2021 年 1 月 1 日起实施新租赁准则确认的使用权资产。

## 12、商誉

最近三年及一期末，发行人商誉分别为 126,369.22 万元、126,369.22 万元、126,369.22 万元及 126,369.22 万元，占总资产的比重分别为 4.45%、3.73%、3.57% 和 3.57%。2016 年 12 月 31 日（以下简称购买日），发行人以 154,260.83 万元的对价购买了光大安石公司之 51% 的股权，购买日公司取得光大安石公司可辨认净资产的公允价值份额 27,891.61 万元，合并成本大于合并中取得的光大安石公司可辨认净资产公允价值份额的差额为 126,369.22 万元，确认为合并资产负债表中的商誉。

发行人聘请联合中和土地房地产资产评估有限公司对光大安石公司相关资产组在 2021 年 12 月 31 日的可回收价值进行评估。公司综合考虑光大安石公司业务模式、所处行业地位和实际经营情况，结合联合中和土地房地产资产评估有限公司出具的评估报告，未对商誉计提减值准备。

## （二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

负债结构分析								
项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	23,600.00	0.91	-	-	-	-	35,000.00	1.85
应付票据	4,086.30	0.16	4,329.80	0.17	1,015.13	0.04	-	-
应付账款	96,815.75	3.72	104,597.03	4.04	75,897.05	3.17	76,153.09	4.02
预收款项	10,762.30	0.41	16,313.98	0.63	13,861.04	0.58	366,784.07	19.37
合同负债	581,703.74	22.37	581,256.64	22.47	354,709.55	14.82	-	-
应付职工薪酬	20,261.03	0.78	24,940.11	0.96	26,053.91	1.09	24,513.52	1.29
应交税费	40,947.39	1.57	46,526.91	1.80	31,026.76	1.30	29,061.61	1.53
其他应付款	215,649.49	8.29	209,150.55	8.09	260,330.32	10.88	263,369.85	13.91
其中：应付利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应付股利	1,513.11	0.06	1,513.11	0.06	1,494.70	0.06	1,301.17	0.07
一年内到期的非流动负债	48,640.46	1.87	46,943.86	1.81	158,291.10	6.61	80,364.95	4.24
其他流动负债	52,210.87	2.01	48,106.46	1.86	28,162.89	1.18	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,094,677.33</b>	<b>42.09</b>	<b>1,082,165.33</b>	<b>41.84</b>	<b>949,347.76</b>	<b>39.67</b>	<b>875,247.10</b>	<b>46.21</b>
长期借款	789,088.20	30.34	784,893.11	30.34	844,441.17	35.28	391,478.95	20.67
应付债券	511,941.87	19.68	513,685.34	19.86	409,296.55	17.10	464,094.92	24.50

负债结构分析								
项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁负债	7,932.09	0.30	8,418.97	0.33	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-	1,092.92	0.05	-	-
预计负债	-	-	-	-	-	-	6,000.00	0.32
递延所得税负债	136,142.68	5.23	136,317.18	5.27	131,939.83	5.51	103,968.41	5.49
其他非流动负债	61,114.57	2.35	61,114.57	2.36	57,116.17	2.39	53,127.95	2.81
非流动负债合计	1,506,219.41	57.91	1,504,429.17	58.16	1,443,886.65	60.33	1,018,670.23	53.79
负债合计	2,600,896.74	100.00	2,586,594.50	100.00	2,393,234.41	100.00	1,893,917.33	100.00

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 1,893,917.33 万元、2,393,234.41 万元、2,586,594.50 万元及 2,600,896.74 万元，负债规模不断上升。报告期内，发行人负债主要由合同负债、其他应付款、长期借款和应付债券构成。

最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 875,247.10 万元、949,347.76 万元、1,082,165.33 万元及 1,094,677.33 万元，占总负债的比重分别为 46.21%、39.67%、41.84%及 42.09%。发行人流动负债由合同负债和其他应付款构成。

最近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 1,018,670.23 万元、1,443,886.65 万元、1,504,429.17 万元及 1,506,219.41 万元，占总负债的比重分别为 53.79%、60.33%、58.16%及 57.91%。发行人非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

### 1、短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 35,000.00 万元、0.00 万元、0.00 万元和 23,600.00 万元，占总负债的比重分别为 1.85%、0.00%、0.00%和 0.91%。2020 年末，发行人短期借款较 2019 年末减少 35,000.00 万元，降幅为 100.00%，主要系偿还到期短期借款所致。2022 年 3 月末，发行人短期借款较 2021 年末增加 23,600.00 万元，主要是增加的短期银行委托借款。

### 2、应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 76,153.09 万元、75,897.05 万元、104,597.03 万元和 96,815.75 万元，占总负债的比重分别为 4.02%、3.17%、4.04%和 3.72%。发行人应付账款主要为应付房地产开发工程款。2021 年末，发行

人应付账款较 2020 年末增加 28,699.98 万元，增幅为 37.81%，主要是重庆大融汇项目竣工决算增加的应付工程款。

### 3、预收款项

最近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为 366,784.07 万元、13,861.04 万元、16,313.98 万元和 10,762.30 万元，占总负债的比重分别为 19.37%、0.58%、0.63%和 0.41%。2020 年末，发行人预收款项较 2019 年末减少 352,923.03 万元，降幅为 96.22%，主要原因是 2020 年执行新收入准则，部分预收款项调整至合同负债列示。

### 4、合同负债

最近三年及一期末，发行人合同负债余额分别为 0.00 万元、354,709.55 万元、581,256.64 万元和 581,703.74 万元，占总负债的比重分别为 0.00%、14.82%、22.47%和 22.37%。发行人合同负债主要为预收的房款等，当房产项目完工并达到结转条件后，房地产业务相关的合同负债将直接结转为销售收入，为正常情况下无需公司实际偿付的负债。2020 年末，发行人合同负债较 2019 年末增加 354,709.55 万元，主要原因是 2020 年执行新收入准则，部分预收款项调整至合同负债列示。2021 年末，发行人合同负债较 2020 年末增加 226,547.08 万元，增幅为 63.87%，主要原因是房地产开发业务收到的商品房预售款增加。

2021 年末，发行人合同负债的账龄结构具体情况如下：

表：2021 年末公司合同负债的账龄结构

单位：万元、%

项目	金额
1年以内	336,430.79
1-2年	241,332.23
2-3年	3,361.80
3-4年	74.93
4-5年	-
5年以上	56.89
合计	581,256.64

2022 年 3 月末，发行人合同负债主要项目明细如下：

表：截至 2022 年 3 月末公司合同负债主要项目明细

单位：万元、%

序号	项目名称	截至期末余额	占比
1	梦之晴	292,486.36	50.28
2	梦之春	177,135.30	30.45
3	梦之悦	78,813.03	13.55
4	大融汇	13,879.42	2.39
5	其他	19,389.63	3.33
合计		<b>581,703.74</b>	<b>100.00</b>

## 5、其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 263,369.85 万元、260,330.32 万元、209,150.55 万元和 215,649.49 万元，占总负债的比重分别为 13.91%、10.88%、8.09%和 8.29%。发行人其他应付款主要系与关联方债权债务往来、政府预付的动迁购房款和计提土地增值税等。2021 年末，发行人其他应付款较 2020 年末减少 51,179.77 万元，降幅为 19.66%，主要系房地产开发业务偿还少数股权往来款所致。

最近三年及一期末，发行人其他应付款分类情况如下：

表：最近三年及一期末其他应付款分类情况

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
应付利息	-	-	-	-
应付股利	1,513.11	1,513.11	1,494.70	1,301.17
其他应付款	214,136.38	207,637.44	258,835.62	262,068.68
合计	<b>215,649.49</b>	<b>209,150.55</b>	<b>260,330.32</b>	<b>263,369.85</b>

截至 2022 年 3 月末，公司其他应付款账龄分布如下：

表：2022 年 3 月末公司其他应付款的账龄结构

单位：万元

项目	期末余额
1年以内	76,353.73
1-2年	30,732.67
2-3年	60,149.10
3-4年	22,124.64
4-5年	12,650.32
5年以上	12,125.93
合计	<b>214,136.38</b>

截至 2022 年 3 月末，公司账龄超过一年的重要其他应付款情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末公司账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：万元

单位名称	未偿还或结转的原因	期末余额
应交土地增值税	未到结算期	23,476.09
新北京中心项目基金份额转让款	应付未付基金份额转让款	24,409.66
宜兴光控投资有限公司	未到结算期	16,423.33
上海格林风范房地产发展有限公司	未到结算期	10,414.70
合计	-	74,723.78

## 6、一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 80,364.95 万元、158,291.10 万元、46,943.86 万元和 48,640.46 万元，占总负债的比重分别为 4.24%、6.61%、1.81%和 1.87%。2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 77,926.15 万元，增幅为 96.97%，主要系 10 亿元 1 年内到期的“18 光大嘉宝 PPN001”转入一年内到期的非流动负债所致。2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 111,347.25 万元，降幅为 70.34%，主要系公司发行“21 光大嘉宝 PPN001”置换一年内到期非流动负债的“18 光大嘉宝 PPN001”所致。

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

表：最近三年及一期末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
一年内到期的长期借款	45,905.28	42,579.74	53,469.86	79,000.00
一年内到期的应付债券	-	-	104,733.24	-
一年内到期的长期应付款	-	1,067.93	88.00	1,364.95
一年内到期的租赁负债	2,735.18	3,296.19	-	-
合计	48,640.46	46,943.86	158,291.10	80,364.95

## 7、其他流动负债

最近三年及一期末，发行人其他流动负债分别为 0.00 万元、28,162.89 万元、48,106.46 万元和 52,210.87 万元，占总负债的比重分别为 0.00%、1.18%、1.86%和 2.01%。2020 年末，发行人其他流动负债较 2019 年末增加 28,162.89 万元，主要原因是本期执行新收入准则，部分预收款项调整至合同负债列示。2021 年末，发行人其他流动负债较 2020 年末增加 19,943.57 万元，增幅为 70.82%，主要系合同负



债增加，对应计入其他流动负债的增值税增加所致。

## 8、长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 391,478.95 万元、844,441.17 万元、784,893.11 万元和 789,088.20 万元，占总负债的比重分别为 20.67%、35.28%、30.34%和 30.34%。2020 年末，发行人长期借款较 2019 年末增加 452,962.22 万元，增幅为 115.71%，主要是上海雷泰投资中心（有限合伙）和上海嘉宝安石置业有限公司纳入合并报表增加的长期借款及光大安石虹桥中心增加的项目开发贷款。2021 年末，发行人长期借款较 2020 年末减少 59,548.06 万元，降幅为 7.05%，主要系偿还信托借款所致。

最近三年及一期末，发行人长期借款分类情况如下：

表：最近三年及一期末长期借款分类情况

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
质押借款	-	-	86,069.71	-
抵押借款	2,384.00	61,483.88	574,038.82	353,471.64
保证借款	-	-	-	38,007.31
抵押保证借款	305,843.14	314,457.55	125,035.68	-
质押保证借款	52,706.85	52,706.85	59,296.97	-
抵押质押借款	428,154.21	356,244.83	-	-
合计	789,088.20	784,893.11	844,441.17	391,478.95

## 9、应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券分别为 464,094.92 万元、409,296.55 万元、513,685.34 万元和 511,941.87 万元，占总负债的比重分别为 24.50%、17.10%、19.86%和 19.68%。2021 年末，发行人应付债券较 2020 年末增加 104,388.79 万元，增幅为 25.50%，主要原因系公司发行的“21 光大嘉宝 PPN001”募集资金 10 亿元，置换计入一年内到期非流动负债的“18 光大嘉宝 PPN001”所致。

表：截至 2022 年 3 月末公司应付债券明细情况

单位：万元

债券名称	发行金额	期初金额	期末余额
资产支持票据	65,100.00	66,043.09	64,745.79
19嘉宝01（155736.SH）	88,000.00	89,064.53	90,032.29
20光大嘉宝MTN001	120,000.00	122,669.33	123,863.33

债券名称	发行金额	期初金额	期末余额
20光大嘉宝MTN002	40,000.00	40,561.24	40,958.24
20光大嘉宝MTN003	40,000.00	40,147.29	40,567.36
20光大嘉宝PPN001	50,000.00	50,366.63	50,916.63
21光大嘉宝PPN001	100,000.00	104,833.24	100,858.24
合计	<b>503,100.00</b>	<b>513,685.34</b>	<b>511,941.87</b>

## 10、租赁负债

最近三年及一期末，发行人租赁负债分别为 0.00 万元、0.00 万元、8,418.97 万元和 7,932.09 万元，占总负债的比重分别为 0.00%、0.00%、0.33%和 0.30%。2021 年末，发行人租赁负债较 2020 年末增加 8,418.97 万元，主要原因是公司 2021 年 1 月 1 日起实施新租赁准则，新增租赁负债科目，为按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值。

## 11、有息负债

（1）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 958,727.46 万元、1,434,156.76 万元、1,344,455.76 万元及 1,375,488.06 万元，占同期末总负债的比例分别为 50.62%、59.93%、51.98%及 52.89%。最近一期末，发行人银行借款余额为 856,861.73 万元，占有息负债余额的比例为 62.30%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 1,271,511.73 万元，占有息负债余额的比例为 92.44%。

截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债余额和类型如下：

表：发行人有息负债余额和类型情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末	
	金额	占比
短期借款	23,600.00	1.72
其他应付款	15,976.33	1.16
一年内到期的非流动负债（有息部分）	44,173.53	3.21
长期借款	789,088.20	57.37
应付债券	502,650.00	36.54
合计	<b>1,375,488.06</b>	<b>100.00</b>

（2）截至 2022 年 3 月末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与

担保融资分布情况如下：

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	67,773.53	80.92	60,742.08	24.22	100,931.28	53.42	627,414.84	73.63	856,861.73	62.30
其中担保借款	44,173.53	52.74	60,742.08	24.22	100,931.28	53.42	627,414.84	73.63	833,261.73	60.58
债券融资	-	-	190,000.00	75.78	88,000.00	46.58	224,650.00	26.37	502,650.00	36.54
其中担保债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	15,976.33	19.08	-	-	-	-	-	-	15,976.33	1.16
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	83,749.86	100.00	250,742.08	100.00	188,931.28	100.00	852,064.84	100.00	1,375,488.06	100.00

(3) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

### (三) 现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

现金流量金额和构成情况				
				单位：万元
项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
经营活动现金流入小计	73,532.93	730,618.70	470,579.07	596,366.08
经营活动现金流出小计	84,749.82	340,426.02	331,997.95	607,698.52
经营活动产生的现金流量净额	-11,216.89	390,192.68	138,581.12	-11,332.44
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
投资活动现金流入小计	3,967.71	86,338.99	215,217.44	1,092,536.61
投资活动现金流出小计	14,450.94	89,737.81	389,009.78	1,195,791.42
投资活动产生的现金流量净额	-10,483.24	-3,398.82	-173,792.34	-103,254.81
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
筹资活动现金流入小计	39,560.23	308,322.59	913,443.25	493,670.53
筹资活动现金流出小计	53,867.17	582,282.19	843,116.57	589,804.48
筹资活动产生的现金流量净额	-14,306.94	-273,959.60	70,326.68	-96,133.95
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-36,013.86</b>	<b>112,809.11</b>	<b>35,060.02</b>	<b>-210,706.28</b>
年末现金及现金等价物余额	414,998.79	451,012.65	338,203.54	303,143.52

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 596,366.08 万元、470,579.07 万元、730,618.70 万元和 73,532.93 万元，其中，销售商品、提供劳务

收到的现金分别为 478,016.39 万元、384,506.42 万元、690,933.16 万元和 65,194.45 万元，占同期经营活动现金流入金额的比例分别为 80.15%、81.71%、94.57%和 88.66%，占比较大。2021 年度，发行人经营活动现金流入为 690,933.16 万元，较 2020 年度增加 260,039.63 万元，增幅为 55.26%，主要是房地产开发业务收到商品房销售款。

最近三年及一期，发行人经营活动现金流出分别为 607,698.52 万元、331,997.95 万元、340,426.02 万元和 84,749.82 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-11,332.44 万元、138,581.12 万元、390,192.68 万元和-11,216.89 万元，2019 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为负，主要系发行人房地产开发业务销售回笼资金相对较少而当年支付的新增储备土地出让金较多所致，发行人经营活动现金流出较多，导致经营活动产生的现金流量净额下降较多。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 1,092,536.61 万元、215,217.44 万元、86,338.99 万元和 3,967.71 万元，投资活动现金流出分别为 1,195,791.42 万元、389,009.78 万元、89,737.81 万元和 14,450.94 万元，其中，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 36,423.74 万元、62,458.86 万元、44,140.82 万元和 12,264.95 万元，投资支付的现金分别为 1,095,897.90 万元、200,721.15 万元、41,097.00 万元和 2,185.99 万元。报告期内，发行人投资活动现金流入金额逐年降低，2019 年，发行人投资支付的现金金额较大，主要为公司利用闲置资金进行的银行理财产品投资，2020 年，发行人投资支付的现金金额较大，主要是公司不动产投资业务项目出资款。

报告期各期，发行人投资活动现金流出主要包括购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、投资支付的现金、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额及支付其他与投资活动有关的现金。报告期各期，发行人投资活动现金流出主要情况如下：

单位：万元

期间	现金流量表科目	金额	主要投入项目	对应资产负债表科目	预计收益实现方式	回收周期
2021年度	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,140.82	光大安石虹桥中心	在建工程	自营租赁	-

期间	现金流量表科目	金额	主要投入项目	对应资产负债表科目	预计收益实现方式	回收周期
	投资支付的现金	41,097.00	明悦项目、光大安石中心、张江光大园、首誉资管计划、理财产品	长期股权投资/交易性金融资产	分红、转让或退出	-
	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	200.00	上海集挚咨询管理有限公司	长期股权投资	分红、转让或退出	-
	支付其他与投资活动有关的现金	4,300.00	安石宜达	-	已收回	已收回
2020年度	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	62,458.86	光大安石虹桥中心	在建工程	自营租赁	-
	投资支付的现金	200,721.15	安石宜达、新北京项目、徐州项目、西安大融城项目	长期股权投资	分红、转让或退出	徐州、西安项目已收回
	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,529.76	嘉定大融城、观音桥地通道、境外基金	长期股权投资	分红、转让或退出	-
	支付其他与投资活动有关的现金	122,300.00	在管项目借款，西安abs优先级过桥资金	其他应收款	借款到期收回	借款收回预计2023.6.30，西安过桥资金已收回
2019年度	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,423.74	光大安石虹桥中心	在建工程	自营租赁	-
	投资支付的现金	1,095,897.90	其中投资于在管项目约30亿，其他为购买的理财产品发生额	长期股权投资	分红、转让或退出	理财产品已收回
	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	30,569.78	宜涵、宜茂及重庆美家德	长期股权投资	分红、转让或退出	-
	支付其他与投资活动有关的现金	32,900.00	在管项目借款	-	已收回	已收回

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-103,254.81 万元、-173,792.34 万元、-3,398.82 万元和-10,483.24 万元。报告期内，发行人投资活动现金流量以净流出为主，2021 年度净流出金额大幅减少，主要系 2021 年收回交易性金融资产投资及支付光大安石虹桥中心项目的工程款。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为 493,670.53 万元、913,443.25 万元、308,322.59 万元和 39,560.23 万元，筹资活动现金流出分别为 589,804.48 万元、843,116.57 万元、582,282.19 万元和 53,867.17 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为-96,133.95 万元、70,326.68 万元、-273,959.60 万元和-14,306.94 万元。

报告期内，发行人筹资活动现金流量净额波动较大。2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-96,133.95 万元，主要系发行人偿还一年内到期的长期借款所致；2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 70,326.68 万元，主要系并表基金取得的项目开发贷增加所致；2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-274,382.46 万元，主要系公司 2021 年偿还借款及向少数股东支付减资款所致。

综上，报告期内，发行人筹资活动现金流量净额波动较大，主要是公司根据公司经营情况和融资计划进行的借款和偿还贷款所致，对发行人的偿债能力无重大不利影响。

#### （四）偿债能力分析

最近三年及一期末，发行人主要偿债能力指标如下：

表：发行人主要偿债能力指标情况

项目	2022年3月末	2021年	2020年	2019年
流动比率（倍）	1.23	1.24	1.54	1.49
速动比率（倍）	0.62	0.63	0.59	0.56
资产负债率（%）	73.46	73.12	70.64	66.65
扣除预收款项及合同负债后的资产负债率（%）	68.13	67.65	67.06	61.71
EBITDA利息保障倍数（倍）	1.77	1.87	1.85	2.30

#### 1、短期偿债能力分析

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.49、1.54、1.24 和 1.23，速动比率分别 0.56、0.59、0.63 和 0.62。2021 年末，发行人流动比率呈下降趋势，主要是因为公司 2021 年销售大幅增加，存货减少所致。各报告期末，发行人流动比率大于 1，速动比率较为稳定，反映了发行人流动资产对流动负债覆盖较好，资

产变现能力强，短期偿债能力强。由于发行人所处的房地产行业的行业特点，流动资产中存货所占的比重较大且持有时间较长，因此速动比率往往远低于流动比率。

## 2、长期偿债能力分析

最近三年及一期末，发行人的资产负债率分别为 66.65%、70.64%、73.12%和 73.46%，扣除预收款项及合同负债后的资产负债率分别为 61.71%、67.06%和 67.65%和 68.13%，呈小幅上升趋势，但总体情况稳健。最近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.30、1.85、1.87 和 1.77。发行人的 EBITDA 利息保障倍数大于 1，说明公司支付债务利息费用能力仍较强，公司长期偿债能力较强。

报告期内，发行人主要负债科目为长期借款、应付债券、合同负债等。其中，截至 2022 年 3 月末，发行人合同负债占总负债的比重为 22.37%。作为房地产开发企业，公司合同负债主要为公司开发的房产项目的预售款，当房产项目验收交付后成为公司自有资金，因此不会对公司带来偿债压力。房地产行业属于资金密集型行业，对资金实力要求较高，而资金的来源主要有房屋预售款、银行贷款和资本市场融资三个方面。发行人秉承“稳健、发展”的经营原则，在业务发展过程中，严格控制负债水平，特别是银行贷款规模，有效防范资金风险。

综合来看，发行人财务结构稳健，债务偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

## （五）盈利能力分析

### 1、盈利情况分析

最近三年及一期，发行人主要盈利数据和指标情况如下：

表：发行人近三年及一期的主要盈利数据和指标

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	67,471.70	409,456.16	393,736.19	482,058.74
营业成本	33,784.83	211,350.88	202,850.57	270,138.74
投资收益	299.83	17,195.23	12,786.28	5,388.38
利润总额	5,341.06	46,550.10	64,841.10	68,266.69
净利润	1,671.71	22,345.22	37,874.69	43,871.65

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业毛利率（%）	49.93	48.38	48.48	43.96
平均总资产回报率（%）	0.59	3.37	4.11	4.73
加权平均净资产收益率（%）	0.51	5.30	6.32	7.22

报告期内，发行人营业收入分别为 482,058.74 万元、393,736.19 万元、409,456.16 万元及 67,471.70 万元。2020 年度，发行人营业收入较 2019 年减少 88,322.55 万元，2021 年度，发行人营业收入较 2020 年度增加 15,719.97 万元，主要系房地产开发业务结转营业收入变动所致。

报告期内，发行人营业成本分别为 270,138.74 万元、202,850.57 万元、211,350.88 万元和 33,784.83 万元。2020 年度，发行人营业成本较 2019 年减少 67,288.17 万元，2021 年度，发行人营业成本较 2020 年增加 8,500.31 万元，主要系房地产开发业务结转营业成本变动所致。

报告期内，发行人利润总额分别为 68,266.69 万元、64,841.10 万元、46,550.10 万元和 5,341.06 万元，净利润分别为 43,871.65 万元、37,874.69 万元、22,345.22 万元和 1,671.71 万元。2020 年，发行人利润总额和净利润下降幅度较大，主要是因为不动产资管业务确认的管理费收入减少及并表基金亏损增加；2021 年，发行人利润总额和净利润下降幅度较大，主要是因为房地产开发业务神马平台住宅地产结转收入和净利润减少。

报告期内，发行人营业毛利率分别为 43.96%、48.48%、48.38%和 49.93%，较为稳定。报告期内，发行人平均总资产回报率分别为 4.73%、4.11%、3.37%和 0.59%，加权平均净资产收益率分别为 0.51%、5.30%、6.32%和 7.22%，发行人平均总资产回报率和加权净资产收益率同净利润同步变动。

## 2、盈利能力的可持续性分析

自 2018 年下半年起，发行人聚焦不动产资管业务，加快转型发展。根据发行人发展战略，发行人未来将进一步聚焦不动产资管业务，相对应的，传统重资产模式的房地产开发业务将逐步减少。随着公司不动产资产管理业务不断发展，公司投资收益、其他综合收益逐年提升，公司整体盈利能力有望得到提升。总体而言，发行人盈利能力具有可持续性。

## 3、期间费用分析



报告期内，发行人期间费用情况如下：

表：报告期内发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	2,329.77	3.45	19,556.11	4.78	14,165.63	3.60	9,528.22	1.98
管理费用	8,893.85	13.18	40,477.50	9.89	36,830.20	9.35	44,790.09	9.29
财务费用	13,979.73	20.72	57,805.64	14.12	48,048.57	12.20	45,339.42	9.41
合计	<b>25,203.35</b>	<b>37.35</b>	<b>117,839.25</b>	<b>28.78</b>	<b>99,044.40</b>	<b>25.16</b>	<b>99,657.73</b>	<b>20.67</b>

注：表中占比指占营业收入的比重

报告期内，发行人期间费用合计分别为 99,657.73 万元、99,044.40 万元、117,839.25 万元和 25,203.35 万元，占同期营业收入的比重分别为 20.67%、25.16%、28.78%和 37.35%。2020 年度，发行人期间费用占同期营业收入的比重提高，主要是因为发行人 2020 年营业收入降低；2021 年度，发行人期间费用占同期营业收入的比重提高，主要系发行人 2021 年销售费用、管理费用和财务费用增加所致。

2021 年度，发行人销售费用为 19,556.11 万元，较 2020 年度增加 5,390.48 万元，主要原因是报告期上海光大安石虹桥中心及重庆朝天门大融汇项目开业增加的销售费用，同时公司房地产开发业务销售回笼资金与上年相比大幅增加，对应销售渠道费增加。2021 年度，发行人管理费用为 40,477.50 万元，较 2020 年度增加 3,647.30 万元，发行人财务费用为 57,805.64 万元，较 2020 年度增加 9,757.07 万元，主要是因为发行人于 2020 年 8 月末和 2020 年 12 月末分别将上海雷泰投资中心（有限合伙）及上海嘉宝安石置业有限公司纳入合并报表范围，上海雷泰投资中心（有限合伙）及上海嘉宝安石置业有限公司管理费用、财务费用与上年纳入公司合并报表范围期间管理费用、财务费用相比增加。

#### 4、投资收益分析

报告期内，发行人分别实现投资收益 5,388.38 万元、12,786.28 万元、17,195.23 万元和 299.83 万元。2020 年发行人投资收益为 12,786.28 万元，与 2019 年同期相比增加 7,397.90 万元，主要原因是 2020 年公司受让上海嘉宝安石置业有限公司 4%股权，将上海嘉宝安石置业有限公司纳入公司合并报表范围。按企业会计准则规定，公司在并购日对原持有的 47%股权按公允价值重新计量，确认投

投资收益 14,226.38 万元。2021 年投资收益为 17,195.23 万元，与 2020 年相比增加 4,408.95 万元，主要原因是 2021 年不动产投资业务确认的投资收益增加。发行人投资收益明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
权益法核算的长期股权投资收益	200.56	15,277.37	-6,183.29	-4,152.52
处置长期股权投资产生的投资收益	-	554.00	-297.41	1,327.48
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	537.26	205.08	484.49
处置交易性金融资产取得的投资收益	99.27	684.16	-66.52	4,438.50
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	4,902.04	3,345.14
其他	-	142.43	14,226.38	-54.71
合计	299.83	17,195.23	12,786.28	5,388.38

## （六）关联交易情况

### 1、主要关联方情况

截至2021年末，发行人主要关联方如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	宜兴光控投资有限公司	母公司
2	上海嘉宝神马房地产有限公司	子公司
3	上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	子公司
4	上海宝菊房地产开发有限公司	子公司
5	上海嘉宏房地产有限责任公司	子公司
6	上海嘉宝物业服务有限公司	子公司
7	上海盛创科技园发展有限公司	子公司
8	上海嘉宝新菊房地产有限公司	子公司
9	上海嘉定颐和电机电脑有限公司	子公司
10	上海嘉定颐和苗木有限公司	子公司
11	上海嘉宝联友房地产有限公司	子公司
12	上海联鹏置业有限公司	子公司
13	上海联友置业有限公司	子公司
14	昆山嘉宝网尚置业有限公司	子公司
15	上海嘉宝锦熙置业有限公司	子公司
16	上海锦博置业有限公司	子公司

序号	关联方名称	关联关系
17	上海尧琛实业有限公司	子公司
18	上海嘉宝宜合置业有限公司	子公司
19	上海嘉宝劳动服务有限公司	子公司
20	上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	子公司
21	上海奇伊投资管理咨询有限公司	子公司
22	CEL JIABAO (HONGKONG) LIMITED	子公司
23	光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	子公司
24	光控安石（北京）投资管理有限公司	子公司
25	上海安迎投资管理有限公司	子公司
26	EBA (HongKong) Asset Management Limited	子公司
27	EBA Investments Real Estate Partners	子公司
28	EBA Prosperous Investment Centre LLC	子公司
29	珠海安石宜涵投资中心（有限合伙）	子公司
30	珠海安石宜茂投资中心（有限合伙）	子公司
31	光大安石（北京）资产管理有限公司	子公司
32	光控第一太平物业管理（上海）有限公司	子公司
33	光控安石（上海）商业管理有限公司	子公司
34	重庆市美家德实业发展有限公司	子公司
35	珠海光石安潮投资有限公司	子公司
36	光控安石（横琴）资产管理有限公司	子公司
37	上海光融贸易有限公司	子公司
38	上海安融贸易中心（有限合伙）	子公司
39	珠海安石宜奈投资中心（有限合伙）	子公司
40	光控安石-上海一号私募投资基金	子公司
41	上海安功投资有限公司	子公司
42	瑞诗房地产开发（上海）有限公司	子公司
43	上海光野投资中心（有限合伙）	子公司
44	上海安赞投资有限公司	子公司
45	上海泰琳实业有限公司	子公司
46	上海光翼商业管理有限公司	子公司
47	上海雷泰投资中心（有限合伙）	子公司
48	重庆光控新业实业发展有限公司	子公司
49	重庆光控兴渝置业有限公司	子公司
50	重庆朝天骏博商业管理有限公司	子公司
51	重庆大融汇酒店管理有限公司	子公司
52	上海嘉宝安石置业有限公司	子公司

序号	关联方名称	关联关系
53	EBA Investment Management	子公司
54	上海光渝投资中心（有限合伙）	合营企业
55	上海光翎投资中心（有限合伙）	合营企业
56	上海光魅投资中心（有限合伙）	合营企业
57	上海晟科投资中心（有限合伙）	合营企业
58	珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）	合营企业
59	珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	合营企业
60	上海高泰精密管材股份有限公司	联营企业
61	光大控股创业投资（深圳）有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
62	EBA Investments (YiYue) Limited	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
63	China Everbright Finance Limited	公司实际控制人宜兴光控投资有限公司母公司 China Everbright Limited 的控股子公司
64	珠海安洲投资有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
65	东莞市新沙实业投资有限公司	本公司关键管理人员施加重大影响的企业
66	重庆英利购物广场管理有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
67	重庆英利卓越购物广场有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
68	上海安依投资有限公司	合营企业子公司
69	重庆维碚仓储服务有限公司	合营企业子公司
70	上海安曼投资有限公司	合营企业子公司
71	Everbright Absolute Return Investment Holdings Ltd	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
72	上海徐行工业发展有限公司	下属控股子公司少数股东
73	上海绿洲投资控股集团有限公司	下属控股子公司少数股东
74	上海嘉定新城发展有限公司	下属控股子公司少数股东
75	苏州新力悦创房地产有限公司	下属控股子公司少数股东
76	上海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司	下属控股子公司少数股东
77	上海西上海集团置业有限公司	下属控股子公司少数股东
78	上海格林风范房地产发展有限公司	联营企业
79	上海嘉定老庙黄金有限公司	联营企业
80	珠海安岩投资管理有限公司	合营企业
81	北京华信恒盛投资管理有限公司	合营企业子公司
82	上海中京电子标签集成技术有限公司	本公司关键管理人员施加重大影响的企业
83	有限合伙企业汇总	下属控股子公司担任普通合伙人的有限合伙企业

序号	关联方名称	关联关系
84	契约式基金汇总	下属控股子公司担任资产管理人的契约式基金
85	其他有限合伙企业汇总	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业担任普通合伙人的有限合伙企业

## 2、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

最近三年，发行人出售商品、提供劳务的关联交易情况如下：

表：最近三年发行人出售商品、提供劳务的关联交易情况

单位：万元、%

关联方	关联交易内容	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
上海嘉宝安石置业有限公司	咨询服务/物业服务	不适用	不适用	不适用	不适用	776.48	0.16
China everbright venture capital limited	咨询服务费	-	-	-	-	20.08	0.00
EBA Investments (YiYue) Limited	咨询服务费/资产管理费	-	-	565.23	0.14	-	-
珠海安洲投资有限公司	咨询服务费/资产管理费	-	-	471.70	0.12	471.10	0.10
珠海光石安坤投资有限公司	物业服务	-	-	-	-	26.93	0.01
上海明悦酒店管理有限公司	物业服务					61.51	0.01
珠海安岩投资管理有限公司	咨询服务费	-	-	-	-	190.39	0.04
珠海硅然股权投资基金（有限合伙）	咨询服务费/资产管理费	-	-	15.61	0.00	7.12	0.00
上海高泰精密管材股份有限公司	资金占用费	439.52	0.11	-	-	-	-
珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	资金占用费	7.51	0.00	-	-	-	-
上海安依投资有限公司	资金占用费	3,366.04	0.82	1,969.50	0.50	-	-
重庆维碚仓储服务有限公司	资金占用费	240.57	0.06	1.32	0.00	-	-
上海安曼投资有限公司	资金占用费	306.60	0.07	0.84	0.00	-	-
上海中京电子标签集成技术有限公司	资产管理费	621.99	0.15	799.28	0.20		
其他关联方汇总	咨询服务费/资产管理费	3,075.41	0.75	-	-	-	-
有限合伙企业汇总	咨询服务费/资产管理费	8,906.69	2.18	11,965.16	3.04	15,283.24	3.17
契约式基金汇总	咨询服务费/资产管理费	5,675.72	1.39	7,384.69	1.88	11,133.49	2.31

注：表中占比指占营业收入的比重

## (2) 关联租赁情况

最近三年，发行人作为承租方的关联租赁情况如下：

表：最近三年发行人关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2021 年确认的 租赁费	2020 年确认的 租赁费	2019 年确认的 租赁费
光大控股创业投资 (深圳) 有限公司	办公房屋	2.27	35.89	24.16

## (3) 关联方资金拆借

最近三年，发行人关联方资金拆借情况如下：

表：最近三年发行人关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	2021 年	2020 年	2019 年
<b>拆入</b>			
宜兴光控投资有限公司	-	15,000.00	976.33
<b>拆出</b>			
珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	3,300.00	-	-
上海安依投资有限公司	1,000.00	43,000.00	-
上海安曼投资有限公司	-	5,000.00	-
重庆维碚仓储服务有限公司	-	3,000.00	-
珠海安岩投资管理有限公司	-	19,800.00	60,000.00
重庆光控兴渝置业有限公司	不适用	不适用	21,760.00

## (4) 关联担保情况

截至 2021 年末，发行人关联担保情况如下：

表：截至 2021 年末发行人关联担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	借款起始日	借款期限	担保期	担保是否已经 履行完毕
北京华信恒盛投 资管理有限公司	136,200.00	2021-6-10	从首笔贷款资金 提款日不超过 15 年	保证合同生效之日起至 借款主合同中任何及/或 全部债务履行期限届满 之日起三年	否

(5) 关联应收应付款项

最近三年末，发行人关联应收应付情况如下：

表：最近三年末发行人应收应付情况

单位：万元、%

项目名称	关联方	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	上海嘉宝安石置业有限公司	不适用	不适用	不适用	不适用	217.43	1.42
	有限合伙企业汇总	9,201.99	93.07	7,483.78	54.14	11,787.08	77.24
	契约式基金汇总	59.31	0.60	6,315.05	45.69	3,254.89	21.33
	珠海砗然股权投资基金（有限合伙）	-	-	24.09	0.17	-	-
	东莞市新沙实业投资有限公司	46.96	0.47	-	-	-	-
	重庆英利购物广场管理有限公司	285.84	2.89	-	-	-	-
	重庆英利卓越购物广场有限公司	293.33	2.97	-	-	-	-
	合计	9,887.43	100.00	13,822.92	100.00	15,259.40	100.00
其他应收款	上海建工安皓股权投资基金管理有限公司	2.00	0.00	2.00	0.00	2.00	0.00
	有限合伙企业汇总	13.33	0.01	5.39	0.01	3.31	0.01
	契约式基金汇总	0.20	0.00	0.20	0.00	30.20	0.05
	香港嘉达利发展有限公司	-	-	-	-	866.06	1.38
	上海徐行工业发展有限公司	1,000.00	1.09	1,000.00	1.59	1,000.00	1.59
	上海绿洲投资控股集团有限公司	1,450.00	1.58	1,450.00	2.31	1,450.00	2.30
	上海嘉定新城发展有限公司	15,750.00	17.17	-	-	-	-
	苏州新力悦创房地产有限公司	6,860.00	7.48	4,701.11	7.48	-	-
	上海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司	2,000.00	2.18	-	-	-	-
	上海西上海集团置业有限公司	6,400.00	6.98	2,600.00	4.14	23,030.00	36.57
	上海锦熙投资中心（有限合伙）	-	-	-	-	2,520.00	4.00
	上海高泰精密管材股份有限公司	0.60	0.00	0.60	0.00	-	-
	上海安依投资有限公司	49,652.00	54.14	45,084.00	71.74	-	-
	重庆维碚仓储服务有限公司	3,256.40	3.55	3,001.40	4.78	-	-
	上海安曼投资有限公司	5,325.89	5.81	5,000.89	7.96	-	-
	上海熙麦商务咨询管理有限公司	-	-	-	-	474.67	0.75
	珠海安岩投资管理有限公司	-	-	-	-	17,522.84	27.83
	重庆光控兴渝置业有限公司	不适用	不适用	不适用	不适用	16,069.58	25.52

项目名称	关联方	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
	合计	91,710.42	100.00	62,845.59	100.00	62,968.66	100.00
预收款项/合同负债	有限合伙企业汇总	-	-	6.59	0.10	8,139.09	98.10
	契约式基金汇总	2,598.45	100.00	6,655.05	97.59	-	-
	珠海安洲投资有限公司	-	-	157.23	2.31	157.23	1.90
	重庆大融城实业发展有限公司	-	-	0.56	0.01	-	-
	合计	2,598.45	100.00	6,819.43	100.00	8,296.32	100.00
其他流动负债	有限合伙企业汇总	-	-	0.40	0.10	-	-
	契约式基金汇总	155.91	100.00	399.30	99.90	-	-
	合计	155.91	100.00	399.70	100.00	-	-
其他应付款	上海建工安皓股权投资基金管理有限公司	1,193.66	8.99	404.77	3.73	-	-
	上海格林风范房地产发展有限公司	10,414.70	78.48	10,414.24	95.92	10,414.24	99.30
	上海嘉定老庙黄金有限公司	16.20	0.12	16.20	0.15	16.20	0.15
	光大控股创业投资(深圳)有限公司	2.53	0.02	2.53	0.02	6.29	0.06
	Everbright Absolute Return Investment Holdings Ltd	-	-	19.77	0.18	-	-
	上海嘉宝安石置业有限公司	不适用	不适用	不适用	不适用	51.05	0.49
	珠海安岩投资管理有限公司	1,644.25	12.39	-	-	-	-
	合计	13,271.34	100.00	10,857.51	100.00	10,487.78	100.00
一年内到期的非流动负债	China Everbright Finance Limited	1,067.93	100.00	-	-	1,168.51	100.00
	合计	1,067.93	100.00	-	-	1,168.51	100.00
长期应付款	China Everbright Finance Limited	-	-	1,092.92	100.00	-	-
	合计	-	-	1,092.92	100.00	-	-

#### (七) 对外担保情况

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保余额为 136,200.00 万元，占期末净资产的比例为 14.50%。

表：截至 2022 年 3 月末对外担保情况

担保人	被担保人	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额 (单位：万元)	担保类型	被担保债务到期时间
光大嘉宝股份有限公司	北京华信恒盛投资管理有限公司	是	136,200.00	连带责任担保	2036 年 6 月 9 日

北京华信恒盛投资管理有限公司（以下简称“华信恒盛”）成立于 2012 年 12 月 06 日，注册资本为 1,000.00 万元，法定代表人为袁磊，经营范围：投资管理；资产管理；出租商业用房；物业管理；机动车公共停车场服务；餐饮管理；企业



管理咨询；销售日用品；房地产开发；销售自行开发的商品房；技术开发。

（“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”；市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2021 年末，华信恒盛总资产为 118,854.69 万元，净资产为-80,922.82 万元；2021 年度，华信恒盛营业收入为 4,694.36 万元，净利润为-20,817.55 万元。截至 2022 年 3 月末，华信恒盛总资产为 124,078.59 万元，净资产为-82,382.04 万元；2022 年 1-3 月，华信恒盛营业收入为 304.49 万元，净利润为-1,668.22 万元。华信恒盛主要持有、运营、管理北京中关村项目 A、B 区物业。中关村项目地处北京市海淀区中关村商圈核心地带，是海淀区重要的交通及商业汇集点，辐射整个海淀区西南区域。该项目总占地面积约 10.5 万平方米，总建筑面积约 20 万平方米，其中：A、B 区占地面积约 3.7 万平方米，产证建筑面积约 5.7 万平方米。中关村项目 A、B 区物业为商业、办公业态，目前运营情况良好。

华信恒盛资信情况良好，代偿风险较低，对发行人的偿债能力影响较小。

#### （八）未决诉讼和仲裁

截至最近一年末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

#### （九）受限资产情况

截至 2022 年 3 月末，发行人受限资产合计 1,538,227.87 万元，占同期总资产比例为 43.45%。具体情况如下：

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	130.00	融资保证金
存货	156,573.26	抵押借款
长期股权投资（注 1）	-	抵押质押借款
固定资产	529.65	抵押借款
投资性房地产	1,317,462.80	抵押借款、债券

受限资产	账面价值	受限原因
在建工程	63,532.16	抵押借款
合计	<b>1,538,227.87</b>	

注 1：公司下属子公司上海安赞投资有限公司以所持有上海泰琳实业有限公司 100% 股权（出资额人民币 15,000.00 万元）及相关权益进行质押，为上海安赞投资有限公司向中国工商银行股份有限公司上海市黄浦区支行取得 6.465 亿元人民币的股权质押借款，该股权在上海安赞投资有限公司账面价值为 15,000.00 万元，在合并报表层面因合并抵消账面价值为 0 元。

截至 2022 年 3 月末，公司主要受限资产情况如下：

1、2018 年公司发行 6.51 亿元资产支持票据，该事项涉及公司及并表子公司 11 处物业抵押和该等物业资产运营净收入对应的应收账款质押。报告期末该项资产支持票据余额为 64,650 万元。

2、并表企业光控安石-上海一号私募投资基金下属企业以光大安石中心项目抵押向银行借款，报告期末该项借款余额为 252,123 万元。

3、并表企业上海光野投资中心（有限合伙）下属企业以光大安石虹桥中心项目抵押向银行借款，报告期末该项借款余额为 195,879 万元。

4、并表企业上海雷泰投资中心（有限合伙）下属企业以重庆朝天门大融汇项目抵押向银行借款，报告期末该项借款余额为 226,999 万元。

5、并表企业上海嘉宝安石置业有限公司以上海嘉定大融城项目抵押向银行借款及为光大嘉宝向银行借款提供抵押担保，报告期末该项借款余额合计为 98,798 万元。

6、并表企业上海嘉宝联友房地产有限公司以云翔二期土地使用权抵押向银行借款，报告期末该笔借款余额为 2,384 万元。

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本次债券的信用评级情况

#### （一）本次债券的信用评级情况

本次债券未进行信用评级。

2021 年 6 月 24 日，联合资信评估股份有限公司出具《光大嘉宝股份有限公司 2021 年跟踪评级报告》，确定维持发行人的主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

上述评级仅供投资者参考，不应作为判断本次债券投资价值的主要依据。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

发行人 2020 年不动产资管业务收入下降，商誉存在减值风险、持股比例较高的并表不动产资管项目或将加大公司投资风险、项目退出造成财务指标波动，持有的未开发土地储备规模小、房地产业务未来的持续性存在较大的不确定性等因素对发行人信用水平带来不利影响。

#### （三）报告期历次主体评级、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级均为 AA+，未发生变动。

### 二、发行人其他信用情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信状况良好，与多家银行保持良好的长期合作关系，具有较强的间接债务融资能力。截至 2022 年 3 月 31 日，发行人获得的各家银行的授信总额为 100.92 亿元，其中已使用授信额度 95.10 亿元，未使用授信余额 5.82 亿元。具体情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人授信情况

单位：万元

借款主体	借款单位	授信额度	已使用额度	未使用额度
上海嘉宝联友房地产有限公司	农业银行上海嘉定支行	22,000.00	2,384.00	19,616.00
光大嘉宝股份有限公司	平安银行上海分行	40,000.00	39,998.00	2.00
光大嘉宝股份有限公司	上海银行	23,600.00	23,600.00	-

借款主体	借款单位	授信额度	已使用额度	未使用额度
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	中行虹口支行&工行宝山支行&交行长宁支行&平安凯旋支行	300,000.00	300,000.00	-
重庆市美家德实业发展有限公司	恒丰银行	3,600.00	3,600.00	-
上海泰琳实业有限公司	工商银行	230,000.00	195,879.09	34,120.91
上海安赞投资有限公司	工商银行	64,650.00	60,150.00	4,500.00
重庆光控兴渝置业有限公司	浦发银行重庆分行	110,000.00	110,000.00	-
重庆光控兴渝置业有限公司	渣打银团	125,000.00	124,999.00	1.00
上海嘉宝安石置业有限公司	平安银行	73,800.00	73,800.00	-
上海嘉宝安石置业有限公司	平安银行	16,500.00	16,500.00	-
合计		1,009,150.00	950,910.09	58,239.91

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人具有良好的资信状况，发行人及其主要子公司报告期内各期债务均足额按时还本付息，不存在债务违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 6 只，共 43.80 亿元，累计偿还债券 28.80 亿元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 50.27 亿元，明细如下：

表：发行人已发行的直接债务融资工具

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行主体	发行起始日	回售日	到期日	债券期限	发行规模	利率	债券余额
1	19 嘉宝 01	光大嘉宝	2019-09-20	2022-09-26	2024-09-24	5	8.80	4.46	8.80
公司债券小计							8.80		8.80
2	18 光大嘉宝 ABN001 优先 A	光大嘉宝	2018-10-25	2024-07-22	2036-07-20	17.73	3.74	5.85	3.70
3	18 光大嘉宝 ABN001 优先 B	光大嘉宝	2018-10-25	2024-07-22	2036-07-20	17.73	2.76	7.2	2.76
4	18 光大嘉宝 ABN001 次	光大嘉宝	2018-10-25	-	2036-07-20	18	0.01	-	0.01

序号	债券简称	发行主体	发行起始日	回售日	到期日	债券期限	发行规模	利率	债券余额
5	20 光大嘉宝 MTN001	光大嘉宝	2020-06-08	2023-06-10	2025-06-10	5	12.00	3.98	12.00
6	20 光大嘉宝 MTN002	光大嘉宝	2020-08-20	2023-08-24	2025-08-24	5	4.00	3.97	4.00
7	20 光大嘉宝 PPN001	光大嘉宝	2020-10-28	2022-10-31	2023-10-30	3	5.00	4.40	5.00
8	20 光大嘉宝 MTN003	光大嘉宝	2020-11-27	2022-12-01	2023-12-01	3	4.00	4.48	4.00
9	21 光大嘉宝 PPN001	光大嘉宝	2021-01-22	2023-01-26	2024-01-26	3	10.00	5.30	10.00
债务融资工具小计							41.51		41.47
合计							50.31		50.27

3、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	光大嘉宝	资产支持票据	中国银行间市场交易商协会	2021-12-03	16.01	0.00	16.01
合计		-	-	-	16.01	0.00	16.01

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

## 第七节 增信机制

本次债券为无担保债券。

## 第八节 税项

本次公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

### 一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23 号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016 年 5 月 1 日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本次债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本次债券利息收入和转让本次债券取得的收入缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。但对本期公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

投资者所应缴纳税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

## 第九节 信息披露安排

在本次债券发行过程及存续期间，发行人将严格按照中国证券监督管理委员会《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》及上海证券交易所《上海证券交易所公司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》等文件的相关规定，通过上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）向投资人披露下列有关信息，并承诺披露时间不晚于公司在银行间债券市场、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

### 一、发行人信息披露机制

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

#### （一）信息披露的内容及形式

##### 1、公司应当履行的信息披露包括以下主要内容：

（1）公司依法编制并披露定期报告，包括季度报告、半年度报告、年度报告；

（2）公司依法编制并披露临时报告，包括但不限于股东大会决议公告、董事会决议公告、监事会决议公告、关联交易公告、补充公告、整改公告和其他重大事件公告等；以及关于上海证券交易所认为需要披露的其他事项的临时报告；

（3）公司依法披露再融资（包括发行股票、可转换公司债券及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）认可的其他品种）相关的公告文件。

##### 2、定期报告包括年度报告、半年度报告和季度报告：

（1）季度报告：公司应当在每个会计年度前三个月、前九个月结束后的一个月内编制完成并披露季度报告，在公司的指定报纸上刊载季度报告正文，在公司的指定网站上刊载季度报告全文（包括正文及附录），但第一季度报告的披露时间不得早于上一年度年度报告的披露时间；

（2）半年度报告：公司应当于每个会计年度的前六个月结束之日起两个月内编制完成并披露半年度报告，在公司指定的报纸上刊登半年度报告摘要，在公



司指定的网站上登载半年度报告全文；

(3) 年度报告：公司应当在每个会计年度结束之日起四个月内编制完成并披露年度报告，在公司的指定报纸上披露年度报告摘要，同时在公司指定的网站上披露其全文。

3、发生可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的重大事件，投资者尚未得知时，公司应当立即披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的影响。公司变更公司名称、股票简称、公司章程、注册资本、注册地址、主要办公地址和联系电话等，应当立即披露。

4、公司应当在以下任一时点最先发生时，及时披露重大事件：

- (1) 董事会或者监事会就该重大事件形成决议时；
- (2) 有关各方就该重大事件签署意向书或者协议时；
- (3) 董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事件发生时。

5、上条所述有关时点发生之前出现下列情形之一的，公司应当及时披露相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- (1) 该重大事件难以保密；
- (2) 该重大事件已经泄露或者市场出现传闻；
- (3) 公司股票及其衍生品种的交易发生异常波动。

6、上市公司及相关信息披露义务人筹划重大事项，持续时间较长的，应当按规定分阶段披露进展情况，及时提示相关风险，不得仅以相关事项结果尚不确定为由不予披露。

已披露的事项发生重大变化，可能对公司股票及其衍生品种交易价格产生较大影响的，公司及相关信息披露义务人应当及时披露进展公告。

## **(二) 信息披露的流程**

1、公司定期报告的编制、审议、披露程序：

(1) 总裁、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员应当及时编制定期报告草案，并提交予董事会办公室；

(2) 董事会办公室负责送达各董事、监事、高级管理人员审阅；

(3) 董事长负责按《公司章程》等有关规定召集和主持董事会会议审议定期报告。经审议通过后，公司董事和高级管理人员应对定期报告签署书面确认意见，说明董事会的编制和审议程序是否符合法律、行政法规、中国证监会及上海

证券交易所的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况；

（4）监事会负责审核董事会编制的定期报告并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。监事会对定期报告出具的书面审核意见，应当说明董事会的编制和审核程序是否符合法律、行政法规、中国证监会和上海证券交易所的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况；

（5）董事会秘书负责组织定期报告的披露工作，在定期报告披露前，董事会秘书应当将定期报告文稿通报董事、监事和高级管理人员。

## 2、公司重大事件的编制、审核、披露程序：

（1）负有报告义务的有关人员，应及时向公司董事长或董事会秘书报告相关信息；

（2）董事会办公室负责草拟临时公告文稿；

（3）董事会秘书负责审核临时公告文稿；

（4）董事会秘书负责组织重大事项的披露工作，并及时将临时公告通报董事、监事和高级管理人员。

3、向证券监管部门报送的报告由董事会办公室或董事会指定的其他部门负责草拟，董事会秘书负责审核。

4、信息公告由董事会秘书负责对外发布，其他董事、监事、高级管理人员，未经董事会书面授权，不得对外发布任何有关公司的重大信息。

5、公司公告应当由董事会发布并加盖公司或者董事会公章，监事会决议公告可以加盖监事会公章，法律法规或者上海证券交易所另有规定的除外。

除披露股东大会、董事会和监事会的决议外，董事会秘书披露涉及重大事件的临时报告应履行以下审批手续：以董事会名义发布的临时报告应提交董事长审核签字；以监事会名义发布的临时报告应提交监事会主席审核签字。

## （三）重大信息的报告

1、为确保公司及时、准确、全面地履行重大事件的信息披露义务，公司实行重大信息报告制度，即出现、发生或即将发生本制度所规定之重大事件时，负有报告义务的有关人员，应及时向公司董事长或董事会秘书报告相关信息。

2、公司董事、监事、高级管理人员、公司总部各部门负责人、公司下属企业（指公司并表范围内的各子分公司、有限合伙企业、契约型企业等，以下同）

负责人、公司派驻参股公司的董事和监事及高级管理人员、主要股东及实际控制人均是负有向公司董事会报告重大事件的义务人，负有报告其职权范围内所知悉的重大事件的义务。

3、公司总部各部门及下属企业的负责人为信息报告的第一责任人，负有报告其职权范围内所知悉的重大事件的义务。对因瞒报、漏报、误报导致重大事件未及时上报或上报失实的，公司将追究该责任人的责任。

4、董事、监事、高级管理人员获悉的重大信息应当第一时间报告董事长并同时通知董事会秘书，董事长应当立即向董事会报告并督促董事会秘书做好相关信息披露工作；总部各部门和下属企业负责人应当第一时间向董事会秘书报告与本部门、下属企业相关的重大信息。重大信息的报告应以书面方式进行，情况特别紧急的可先做口头报告。

5、公司总部各部门及下属企业的重大信息报告应履行下列程序：

（1）公司总部各部门及下属企业知道或应当知道有关重要事项的具体业务经办人员应于确定该等事项发生或拟发生当日向其责任人报告；

（2）有关责任人及时组织编写重大事件内部报告，搜集整理相关资料（包括但不限于内部决议、协议、政府批文、法院判决、中介机构报告、情况介绍等等），并对报告和材料的真实性、准确性和完整性进行审查；

（3）有关责任人应在收到上述（1）中的报告后一个工作日内，将关于重大事件的报告和资料以电子邮件、OA 等方式发送给董事会秘书，同时将有关书面文件以邮件或专人方式送至董事会办公室（如需）；

（4）有关责任人在向董事会秘书报告有关重大事件后，应就该等事项之发展情况进行持续性报告。

6、公司董事会秘书在收到有关责任人报告的重大信息后，应及时向公司董事长汇报有关情况。

7、公司董事会秘书应按照相关法律、法规、《上市规则》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定，对上报的内部信息进行分析判断，如需要公司履行信息披露义务的，公司董事会秘书应及时将信息向公司董事会、监事会进行汇报，提请公司董事会、监事会履行相应的程序，并按照相关规定将信息予以公开披露。

8、公司有关部门对于是否涉及信息披露事项有疑问时，应及时向董事会办

公室或通过董事会秘书向证券监管部门咨询。

9、董事会秘书和董事会办公室向公司总部各部门和下属企业收集相关信息时，各部门和下属企业应当积极予以配合。

10、董事会秘书应当定期对公司董事、监事、高级管理人员、公司各部门以及各分公司、子公司的负责人以及其他负有信息披露职责的公司人员和部门开展信息披露制度方面的相关培训，将信息披露制度方面的相关内容通报给实际控制人、控股股东、持股 5%以上的股东，并将年度培训情况向上海证券交易所备案（如需）。

#### （四）全资和控股子公司的信息报告

1、公司下属企业发生的重大事件，视同公司发生的重大事件，适用本制度相关规定；公司参股企业发生的重大事件，可能对公司股票及其衍生品种交易价格产生较大影响的，参照监管部门有关要求和本制度相关规定，履行信息披露义务。

2、公司下属企业应依法建立内部信息报告制度，安排专人（“信息披露负责人”）定期和不定期向公司董事会办公室进行报告和沟通，以保证公司的信息披露符合《上市规则》、《管理办法》等有关法律法规及规范性文件的要求。

3、定期报告：下属企业应每月向公司提交月度财务报告和其它公司要求提供的资料，以便公司对其经营、财务、应收账款、融资和担保等事项进行分析和检查。

4、不定期报告：下属企业应及时向公司报告其将要发生或已经发生的重大事件，并提交相关资料（包括但不限于内部决议、协议、政府批文、法院判决、中介机构报告、情况介绍等等）。

5、下属企业向公司进行信息报告应遵循以下规定：

（1）下属企业实施重大事件需经其有权决策机构批准，同时应按相关法律法规及其章程之规定，向公司发送会议通知及相关资料；

（2）下属企业召开董事会会议、监事会会议、股东会(股东大会)等就有关重大事件进行决议的，应在会后一个工作日内将会议决议及全套文件报公司董事会办公室；

（3）下属企业发生重大事件，且该等事项不需经过其董事会、股东会（股东大会）、监事会等有权决策机构审批的，下属企业应按本制度相关规定及时向

公司董事会秘书报告，并按要求报送相关文件，报送文件需经下属企业董事长（或其指定授权人）签字。

6、下属企业指定的信息披露负责人应是有能力组织完成信息披露的人员，信息披露负责人的名单及其通讯方式应报公司董事会办公室；若信息披露负责人变更的，应于变更后的两个工作日内报董事会办公室。

### （五）公司信息披露的责任划分

1、公司董事会领导和管理信息披露工作，董事长是信息披露的第一责任人，董事会秘书负责协调和组织公司信息披露工作的具体事宜。

2、董事和董事会、监事和监事会、总裁、副总裁、财务总监等高级管理人员应当配合董事会秘书信息披露相关工作，并为董事会秘书和董事会办公室履行职责提供工作便利，董事会、监事会和公司经营层应确保董事会秘书能够第一时间获悉公司重大信息，保证信息披露的及时性、准确性、公平性和完整性。

#### 3、董事的责任：

（1）董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

（2）董事会全体成员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假、严重误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

4、董事会应当定期对公司信息披露管理制度的实施情况进行自查，发现问题的，应当及时改正，并在年度董事会报告中披露公司信息披露管理制度执行情况。

#### 5、监事的责任：

（1）监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

（2）监事会全体成员必须保证所提供披露的文件材料的内容真实、准确、完整，没有虚假、严重误导性陈述或重大遗漏，并对信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

6、公司独立董事和监事会负责对信息披露事务管理制度的实施情况进行监督。独立董事和监事会应当对信息披露事务管理制度的实施情况进行检查，对发

现的重大缺陷及时督促公司董事会进行改正，并根据需要要求董事会对制度予以修订。董事会不予改正的，监事会应当向上海证券交易所报告。独立董事、监事会应当在独立董事年度述职报告、监事会年度报告中披露对公司信息披露事务管理制度进行检查的情况。

7、监事会对涉及检查公司的财务，对董事、总裁和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行对外披露时，应提前 15 天以书面文件形式通知董事会。

当监事会向股东大会或国家有关主管机关报告董事、总裁和其他高级管理人员损害公司利益的行为时，应及时通知董事会，并提供相关资料。

8、高级管理人员的责任：

（1）高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

（2）高级管理人员有责任和义务答复董事会关于涉及公司定期报告、临时报告及公司其他情况的询问，以及董事会代表股东、监管机构作出的质询，提供有关资料，并承担相应责任。

9、在信息披露事务管理中，董事会办公室承担如下职责：

（1）负责起草、编制公司临时报告；

（2）负责完成信息披露申请及发布；

（3）负责收集各子公司、主要股东及关联方发生的重大事件，并按相关规定进行汇报及披露；

（4）本制度规定的其他职责。

10、董事会证券事务代表协助董事会秘书履行做好信息披露事务。

## 二、本次债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

## 三、本次债券存续期内重大事项披露安排

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于

发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

发行人在本次债券存续期间，将及时向市场披露可能影响发生可能影响公司偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项，包括但不限于：

- （一）公司生产经营状况发生重大变化；
- （二）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （三）公司涉及需要说明的市场传闻；
- （四）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （五）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- （六）公司发生重大资产报废；
- （七）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （八）公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （九）公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- （十）公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十一）公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- （十二）公司股权、经营权涉及被委托管理；
- （十三）公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- （十四）公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十五）公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- （十六）公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- （十七）公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （十八）公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事会、监事会、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十九）公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；

（二十）公司三分之一以上董事会、三分之二以上监事会、董事会、总经理发生变动；

（二十一）公司涉及重大诉讼、仲裁；

（二十二）公司分配股利；

（二十三）公司名称变更；

（二十四）公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

（二十五）主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；

（二十六）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（二十七）其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

#### **四、本次债券还本付息信息披露**

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。



## 第十节 投资者保护机制

### 一、偿债资金来源

公司偿付本次债券本息的资金主要来源于公司的经营收入和经营性现金流量。公司最近三年及一期合并口径营业收入分别为 482,058.74 万元、393,736.19 万元、409,456.16 万元和 67,471.70 万元；公司经营活动现金流量净额分别为-11,332.44 万元、138,581.12 万元、390,192.68 万元和-11,216.89 万元。同时，发行人拥有充足的货币资金，可作为本次债券偿债资金的补充。报告期末，发行人不受限货币资金为 414,998.79 万元。

### 二、偿债应急保障方案

如果公司自身生产经营出现流动性困难，可以通过流动资产变现进行偿债。截至 2022 年 3 月末，发行人流动资产为 1,347,911.23 万元，占当期总资产的比例为 38.07%，主要由货币资金和存货构成，具有一定的变现能力。如果未来经营活动产生的现金流不足以偿付公司债券本息，公司可以通过流动资产变现等方式获得所需的偿债资金。

在经营过程中，公司与国内主要金融机构建立了良好的合作关系。截至 2022 年 3 月 31 日，发行人获得的各家银行的授信总额为 100.92 亿元，其中已使用授信额度 95.10 亿元，未使用授信余额 5.82 亿元。因此，公司具备较强的间接融资能力，在必要时可通过银行贷款补充资金，从而为本次债券的本息偿付提供保障。

### 三、偿债保障措施

为有效维护债券持有人利益，保证本次债券本息按约定偿付，公司建立了一系列工作机制，包括设立募集资金与偿债保障金专项账户、组建偿付工作小组、建立公司与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。

#### （一）预计不能按期偿付本息采取的措施

发行人股东大会授权董事会在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，将至少采取如下措施：不向股东分配利润；暂缓重大

对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离。

## （二）指定专门部门负责偿付工作

发行人指定专人牵头负责协调本次债券的偿付工作，并协调发行人其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

## （三）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了《持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障公司债券本息按时、足额偿付做出了合理的制度安排。

## （四）聘请债券受托管理人

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求为债券持有人聘请了债券受托管理人，并订立《债券受托管理协议》。在债券存续期限内，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

## （五）切实做到专款专用

发行人将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将进行严格检查，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股东决定并按照本募集说明书约定的用途使用。

## （六）严格按照要求进行信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《证券法》、《管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、中证协及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券

持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

#### 四、资信维持承诺

发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人违反资信维持承诺且未在上述约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

#### 五、救济措施

1、如发行人违反资信维持承诺且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等）或应计利息。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的。

（三）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 二、违约责任及免除

（一）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本次债券构成本节之“一、违约情形及认定”第（五）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为：无。

（三）发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过向上海国际经济贸易仲裁委

员会（上海国际仲裁中心）提起仲裁解决争议。

（四）如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

## 第十二节 持有人会议规则

为保证本次债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》的有关规定，并结合公司的实际情况，制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》的全文置备于发行人办公场所，债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

### 二、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列示了本次债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

#### （一）总则

1.1 为规范光大嘉宝股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终

止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

1.4 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

## （二）债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 1 亿元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- c.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；
- d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；
- g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。



2.2.5 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### （三）债券持有人会议的筹备

#### 1、会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30% 以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

#### 2、议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者

约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽

可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### 3、会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日

前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

#### （四）债券持有人会议的召开及决议

##### 1、债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非

现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有

人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d. 享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

2、债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进

行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### 3、债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开

最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

## **（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实**

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

- （1）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；
- （2）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及



占比，是否享有表决权；

（3）会议议程；

（4）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（5）表决程序（如为分批次表决）；

（6）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（2）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（3）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（4）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管

理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## （六）特别约定

### 1、关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

## 2、简化程序

6.2.1 发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公

告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

## （七）附则

7.1 《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）提起仲裁。

7.5 《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十三节 受托管理人

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视为同意《债券受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》的规定履行其职责。

本章仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

### 一、债券受托管理人

东方证券承销保荐有限公司（以下简称“东方投行”或“受托管理人”）接受全体持有人的委托，担任本期债券的受托管理人；发行人同意聘任东方投行，并接受受托管理人的监督。

#### （一）受托管理人的名称和基本情况

公司名称：东方证券承销保荐有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：马骥

联系人：申杰、刘畅、李青林

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮编：200010

### 二、《债券受托管理协议》主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

#### （一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任东方投行作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、根据中国相关法律、行政法规的规定、募集说明书和《债券受托管理协议》的约定以及债券持有人会议的授权，受托管理人作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

4、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意东方投行作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受《债券受托管理协议》的相关约定，并受《债券受托管理协议》约束。

## （二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知受托管理人。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按半年度将资金使用计划书面告知受托管理人。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人名称变更、股权结构或者生产经营状况发生重大变化；
- （2）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （3）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具

有同等职责的人员发生变动；

（4）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（5）发行人控股股东或者实际控制人变更；

（6）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（9）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（10）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（11）发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；

（12）发行人转移债券清偿义务；

（13）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（14）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

（15）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（16）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（17）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（18）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（19）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

（20）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（21）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（22）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（23）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（24）发行人拟变更债券募集说明书的约定；

（25）发行人拟修改债券持有人会议规则；

(26) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容;

(27) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知受托管理人同时, 发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明, 并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的, 发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的, 发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人, 并配合受托管理人履行相应职责。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册, 并承担相应费用。

6、债券持有人会议审议议案需发行人推进落实的, 发行人应当出席债券持有人会议, 接受债券持有人等相关方的问询, 并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的, 不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

7、发行人在本期债券存续期间, 应当履行如下债券信用风险管理义务:

(1) 制定债券还本付息(含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等, 下同)管理制度, 安排专人负责债券还本付息事项;

(2) 提前落实偿债资金, 按期还本付息, 不得逃废债务;

(3) 内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的, 发行人应当及时书面告知受托管理人;

(4) 采取有效措施, 防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项, 及时处置债券违约风险事件;

(5) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

8、预计不能偿还本期债券时, 发行人应当及时告知受托管理人, 按照受托管理人要求追加偿债保障措施, 履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与其他偿债保障措施。

受托管理人依法申请法定机关采取的财产保全措施的, 发行人应当配合受托



管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

9、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

（1）《债券受托管理协议》第 11.3 和 11.4 条项下约定的措施；

（2）发行人股东大会授权董事会在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，将至少采取如下措施：不向股东分配利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离。

10、发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

11、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

12、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

13、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

14、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.18 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

15、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### （三）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，

配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每月代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性、实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（2）视情况查阅前项所述的会议资料；

（3）每半年查阅财务会计报告和会计账簿；

（4）调取发行人、增信机构（如有）银行征信记录；

（5）视情况对发行人和增信机构（如有）进行现场检查；

（6）视情况约见发行人或者增信机构（如有）进行谈话；

（7）视情况对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（8）每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（9）每半年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年度检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证券交易所网站或监管部门指定的其它信息披露媒体上，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每四个月对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具相应临时受托管理报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形的，在知道或应当知道该等情形

之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照《债券受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。

10、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

12、发行人不能偿还本期债券时，受托管理人应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

13、发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

14、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

16、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

17、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

18、受托管理人有权依据《债券受托管理协议》第七条的规定获得受托管理报酬。

#### （四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；

(8) 偿债能力和意愿分析;

(9) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施;

(10) 发生《债券受托管理协议》第 3.4 条所述情形的, 说明基本情况及处理结果;

(11) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内, 出现以下情形的, 受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

(1) 受托管理人与发行人发生利益冲突的;

(2) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的;

(3) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券;

(4) 出现《债券受托管理协议》第 3.4 条第(一)项至第(二十三)项等情形的;

(5) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

#### **(五) 利益冲突的风险防范机制**

1、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形:

(1) 受托管理人通过本人或代理人, 在全球广泛涉及投资银行活动(包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等)可能会与受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

(2) 受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候 1) 向任何其他客户提供服务, 或者 2) 从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易, 或者 3) 为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事, 并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

(3) 为防范相关风险, 受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度, 保证: 1) 受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响; 2) 受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人; 3) 相关保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的; 4) 防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动, 对潜在的利益冲突进行有效管理。

2、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人和受托管理人应对违反利益冲突防范机制给债券持有人带来的损失承担法律责任。

#### **（六）受托管理人的变更**

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）受托管理人提出书面辞职；

（4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自发行人与新的债券受托管理人签署新的《债券受托管理协议》之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

#### **（七）陈述与保证**

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司；

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确；

（1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3）受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

#### （八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

#### （九）违约责任

1、以下事件构成各期债券项下的违约事件：

（1）各期债券到期未能偿付应付本金；

（2）未能偿付各期债券的到期利息；

（3）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的其他任何承诺，且经债券受托管理人书面通知，或经持有各期债券本金总额 25%以上的债券持有人书面通知，该种违约情形持续三十个连续工作日；

（4）发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（5）在各期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对各期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

2、债券受托管理人预计违约事件可能发生时，可采取以下措施：

（1）要求发行人追加担保；

(2) 预计发行人不能偿还债务时，依法申请法定机关采取财产保全措施；

(3) 及时报告全体债券持有人，按照债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；

(4) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关证券交易所。

3、如果《债券受托管理协议》下的违约事件发生且一直持续五个连续工作日仍未解除，单独或合并持有各期末偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有各期末偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，单独或合并持有各期末偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

(1) 向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：1) 债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；2) 所有迟付的利息及罚息；3) 所有到期应付的本金；4) 适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

(2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

(3) 债券持有人会议同意的其他措施。

4、如果发生《债券受托管理协议》约定的违约事件且一直持续，债券受托管理人应根据债券持有人会议的指示，采取任何可行的法律救济方式（包括但不限于依法申请法定机关采取财产保全措施并根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁）回收债券本金和利息，或强制发行人履行《债券受托管理协议》或各期债券项下的义务。

5、协议各方应严格遵守《债券受托管理协议》之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失。如因不可抗力事件造成《债券受托管理协议》不能履行或者不能完全履行，协议各方均不承担违约责任。

6、发行人应支付债券受托管理人为履行《债券受托管理协议》约定的受托管理义务所导致的任何诉讼、权利要求、政府调查发生的一切合理费用和支出并对造成的损害给予合理补偿。但若该行为因债券受托管理人自身的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而造成的除外。

7、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规



则、《募集说明书》及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

#### **（十）法律适用和争议解决**

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如未能通过协商解决有关争议，则协议任一方有权向上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）提请仲裁，适用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在上海，仲裁裁决是终局的，对《债券受托管理协议》各方均具有法律约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

#### **（十一）协议的生效、变更及终止**

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，及本次债券获得中国证监会/交易所必要的注册/审核/备案程序且发行完毕之日起生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、当发行人履行完本次债券有关的全部支付义务、受托管理人变更或本次债券发行未能完成时，《债券受托管理协议》自动终止。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、本次债券发行的有关机构

#### （一）发行人

公司名称：光大嘉宝股份有限公司

法定代表人：张明翱

住所：上海市长宁区长宁路 1193 号长宁来福士广场

联系人：孙红良、金红

联系电话：021-59523996

传真：021-59536931

邮政编码：200051

#### （二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

公司名称：东方证券承销保荐有限公司

法定代表人：马骥

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系人：申杰、刘畅、李青林

电话号码：021-23158888

传真号码：021-23153500

邮政编码：200010

#### （三）律师事务所

名称：北京市海问律师事务所

住所：北京市朝阳区东三环中路 5 号财富金融中心 20 层

负责人：张继平

联系人：王爻、朱霄宇

电话：010-85606888

传真：010-85606999

邮政编码：100020

#### （四）会计师事务所

名称：众华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区中山南路 100 号 6 楼

负责人：陆士敏

联系人：李明、贾舜豪

电话：021-63525500

传真：021-63525666

邮政编码：200010

#### （六）公司债券申请上市场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

#### （七）公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

营业场所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

## 二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

## 第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：



2022年5月20日

## 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



张明翱

钱 明

陈宏飞

岳彩轩

王玉华

严 凌

陈乃蔚

张晓岚

连重权

光大嘉宝股份有限公司



2022 年 5 月 20 日

## 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

刘明

光大嘉宝股份有限公司

2022 年 5 月 24 日



## 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

  
陈宏飞



## 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

张明翱

钱 明

陈宏飞

岳彩轩

王玉华

严 凌

陈乃蔚

张晓岚

连重权



光大嘉宝股份有限公司

2022 年 5 月 20 日

## 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

张明翱

钱 明

陈宏飞

岳彩轩

王玉华

严 凌

陈乃蔚

张晓岚

连重权



光大嘉宝股份有限公司

2022 年 5 月 20 日

## 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

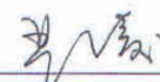
张明翱

钱 明

陈宏飞

岳彩轩

王玉华

  
严 凌

陈乃蔚

张晓岚

连重权

  
光大嘉宝股份有限公司  
2022 年 5 月 20 日

## 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

张明翱

钱 明

陈宏飞

岳彩轩

王玉华

严 凌

陈乃蔚

张晓岚

连重权

光大嘉宝股份有限公司

2022 年 5 月 20 日





## 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

张明翔

钱明

陈宏飞

岳彩轩

王玉华

严凌

陈乃蔚

张晓岚

连重权

光大嘉宝股份有限公司

年月日

2022年5月20日

## 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

张明翊

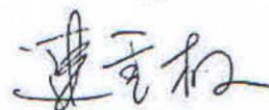
钱 明

陈宏飞

岳彩轩

王玉华

严 凌



陈乃蔚

张晓岚

连重权



光大嘉宝股份有限公司

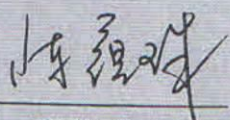
2022年5月20日



## 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：



陈蕴珠

薛贵

耿江



光大嘉宝股份有限公司

年月日

2022年5月20日



## 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：

陈蕴珠

薛贵

薛 贵

耿 江



光大嘉宝股份有限公司

2022 年 5 月 20 日

发行人全体董事、监事和高级管理人员

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事(签字)

—— 12

光大嘉宝股份有限公司



2022 年 5 月 24 日

# 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员承诺并公开声明：  
书中所载内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其  
真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

光大嘉宝股份有限公司全体董事、监事和高级管理人员（签字）：

王军

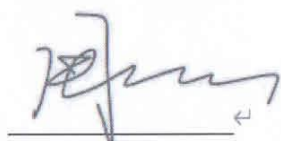


2022 年 5 月 24 日

## 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：



周颂明

光大嘉宝股份有限公司

2022年5月24日

## 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：

王幸千

周颂明

于潇然

陈正友

余小玲

曹 萍

金 红

孙红良

光大嘉宝股份有限公司  
2022 年 5 月 20 日



发行人全体董事、监事和高级管理人员声明。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书  
不存虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确  
性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：

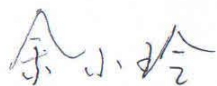
陈正友  
陈正友

  
光大嘉宝股份有限公司  
2022 年 5 月 24 日

## 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：



余小玲

光大嘉宝股份有限公司  
2022年5月24日



## 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或有重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：

邵

光大嘉宝股份有限公司

2022 年 5 月 24 日





发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）

全红

光大嘉宝股份有限公司  
2022 年 5 月 24 日



发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签字)

孙红良



光大嘉宝股份有限公司


2022年5月24日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：

  
申杰

  
刘畅

法定代表人授权代表签字：

  
苏鹏

东方证券承销保荐有限公司

2022年5月20日



## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字： 朱霄宇 王交

律师事务所负责人签字： 张仁志



## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：

会计师事务所负责人签字：

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

2022年5月20日

## 第十六节 备查文件

### 一、备查文件

（一）发行人 2019、2020 及 2021 年度经审计的财务报告，2022 年 1-3 月未经审计的财务报告；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）债券持有人会议规则；

（五）债券受托管理协议；

（六）中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

### 二、备查地点

投资者可以在本次债券存续期内工作日的上午 9:30—11:30 和下午 2:00—4:00 到下列地点查阅上述备查文件：

（一）光大嘉宝股份有限公司

联系地址：上海市长宁区长宁路 1193 号长宁来福士广场 T3 号 20 层

联系人：孙红良

联系电话：021-59529711

传真：021-68521699

（二）东方证券承销保荐有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系人：申杰、刘畅、李青林

电话号码：021-23158888

传真号码：021-23153500

投资者若对募集说明书存在任何疑问，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。