

**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（第一期）（品种一）
2024 年年度受托管理事务报告**

受托管理人

东方证券股份有限公司

二〇二五年六月

声 明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称“《执业行为准则》”）、《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受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）及其它相关信息披露文件，由东方证券股份有限公司（以下简称“东方证券”）编制。编制本报告的内容及信息均来源于发行人所提供的 2024 年度审计报告、证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为东方证券股份有限公司所作的承诺或声明。在任何情况下，未经编制方书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

声 明	II
第一章 本期债券概况	1
第二章 公司债券受托管理人履职情况	4
第三章 发行人的经营与财务状况	5
第四章 募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	8
第五章 发行人信息披露义务履行的情况	9
第六章 发行人偿债能力及偿付意愿分析	11
第七章 本期债券本年度的本息偿付情况	12
第八章 债券持有人会议召开的情况	13
第九章 本期债券增信措施及偿债保障措施有效性分析及重大变化情况	14
第十章 本期债券跟踪评级情况	15
第十一章 可能影响发行人偿付能力的重大事项	16
第十二章 募集说明书约定的其他事项	17

第一章 本期债券概况

一、发行人名称

光大嘉宝股份有限公司。

二、备案文件和备案规模

经中国证监会“证监许可〔2022〕1644 号”文核准，面向专业投资者发行的总额不超过人民币 8.80 亿元的公开发行公司债券。

三、本期债券的主要条款

（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（第一期）。

（三）注册文件：发行人于 2022 年 7 月 26 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意光大嘉宝股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可（2022）1644 号），注册规模为不超过 8.80 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 8.80 亿元（含 8.80 亿元）。

（五）债券期限：本期债券分为 2 个品种，其中品种一债券期限为 3 年期，品种二债券期限为 5 年期。

本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券品种一存续期的 2 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人，在本期债券品种二存续期的 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平

价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期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。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期的第 2 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率，在本期债券品种二存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 9 月 21 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券品种一的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 9 月 21 日，若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的付息日为 2023 年至 2024 年每年的 9 月 21 日；本期债券品种二的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 9 月 21 日，若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 9 月 21 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海

分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为 2025 年 9 月 21 日，若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的兑付日为 2024 年 9 月 21 日；本期债券品种二的兑付日期为 2027 年 9 月 21 日，若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的兑付日为 2025 年 9 月 21 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）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，本期债券无评级。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还到期或回售的公司债券本金。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

第二章 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三章 发行人的经营与财务状况

一、发行人业务及经营情况

发行人主要从事不动产资产管理、不动产投资和房地产开发业务。2024 年度，发行人实现营业收入 181,773.48 万元，净利润 -141,201.96 万元，归属于母公司净利润-139,433.89 万元。

2024 年度，发行人处于亏损状态，主要原因如下：

1、2024 年度，发行人在管不动产资产组合面临经营压力，在管消费基础设施项目维持现有租金及出租率水平难度提升，部分在管写字楼、仓储物流基础设施项目租赁去化难度较大，租金价格中枢下移。由于市场环境波动及项目经营数据下行导致相关资产估值水平下降，进而对公司投资基金净值及 LP 份额、债权投资公允价值产生负面影响。报告期内，不动产投资业务按权益法核算 LP 份额投资确认投资收益为-91,752.35 万元、债权投资计提信用减值损失为 23,000.12 万元。

2、发行人并表基金项目经营情况整体稳定，但考虑相关财务费用及资产折旧后，相关项目财务表现仍呈亏损状态。

3、因发行人转型发展需要，房地产开发业务嘉宝神马平台已多年未新增土地储备，住宅开发业务可结转资源减少，归属于上市公司股东的净利润持续下降。

2024 年，发行人主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况如下：

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产业务	131,888.79	91,546.42	30.59	-65.65	-66.92	增加 9.48 个百分点
不动产资管	33,878.19	9,651.76	71.51	14.97	32.23	减少 4.94 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减 (%)	营业成本比 上年增减 (%)	毛利率比 上年增减 (%)
房产销售	63,147.48	49,736.16	21.24	-79.40	-78.19	减少 17.01 个百分点
不动产租赁	68,741.32	41,810.26	39.18	-11.26	-14.00	增加 5.20 个百分点
不动产资管	33,878.19	9,651.76	71.51	14.97	32.23	减少 4.94 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减 (%)	营业成本比 上年增减 (%)	毛利率比 上年增减 (%)
华东地区	127,062.55	87,346.81	31.26	-64.43	-65.85	增加 10.06 个百分点

2024 年，发行人房地产业务结转主营业务收入 63,147.48 万元，主营业务成本 49,736.16 万元，结转项目主要是嘉宝神马平台云翔佳苑二期动迁配套项目及并表基金光大安石中心项目。

2024 年，发行人不动产资管业务主营业务收入 33,878.19 万元，主营业务成本 9,651.76 万元。发行人不动产资管业务在提供管理服务时发生相关支出如无法与管理的资产直接匹配的，发行人参照证券、银行和保险等金融机构的列报格式，将该类支出计入管理费用。2024 年，发行人不动产资管业务管理费用为 11,632.20 万元。

二、发行人财务情况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司资产总额 2,194,482.14 万元，负债总额 1,698,082.07 万元，所有者权益 496,400.08 万元，资产负债率 77.38%。2024 年实现营业收入 181,773.48 万元，净利润-141,201.96 万元，归属于母公司净利润为-139,433.89 万元。主要财务数据见下表：

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减幅度
流动资产合计	4,327,880,332.93	5,766,435,378.96	-24.95%
非流动资产合计	17,616,941,093.32	18,958,371,538.08	-7.08%
资产总计	21,944,821,426.25	24,724,806,917.04	-11.24%
流动负债合计	6,352,313,702.74	8,435,700,031.43	-24.70%

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减幅度
非流动负债合计	10,628,506,960.47	9,788,964,550.06	8.58%
负债合计	16,980,820,663.21	18,224,664,581.49	-6.83%
股东权益合计	4,964,000,763.04	6,500,142,335.55	-23.63%

（二）合并利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度	增减幅度
营业收入	1,817,734,805.35	4,390,114,924.35	-58.59%
营业成本	1,128,630,840.83	3,037,278,740.47	-62.84%
营业利润	-1,535,091,732.49	-1,666,041,217.49	-7.86%
营业外收入	174,754,783.43	14,949,394.08	1,068.98%
利润总额	-1,360,958,756.17	-1,651,746,015.16	-17.60%
净利润	-1,412,019,610.79	-1,956,778,337.41	-27.84%

（三）合并现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度	增减幅度
经营活动产生的现金流量净额	432,587,355.92	502,054,659.84	-13.84%
投资活动产生的现金流量净额	30,429,112.09	475,051,393.74	-93.59%
筹资活动产生的现金流量净额	-946,220,079.84	-1,193,063,088.01	-20.69%
现金及现金等价物净增加额	-483,072,101.89	-215,850,185.18	123.80%

第四章 募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、本期债券募集资金用途

发行人经证监许可〔2022〕1644 号文备案，于 2022 年 9 月 19 日公开发行人民币 88,000.00 万元的公司债券，募集资金扣除发行费用后拟偿还到期或回售的公司债券本金。

二、募集资金专户运作情况

发行人经证监许可〔2022〕1644 号文备案，于 2022 年 9 月 19 日公开发行人民币 88,000.00 万元的公司债券“22 嘉宝 01”，扣除承销费用后的全部募集资金已于 2022 年 9 月 21 日划入发行人在浙商银行股份有限公司上海分行开立的债券募集资金专用账户。2024 年度，“22 嘉宝 01”募集资金专户运作正常。

三、本期私募债券募集资金实际使用的核查情况

根据“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（第一期）（品种一）”募集说明书，本期债券发行所募集资金 88,000.00 万元扣除发行费用后用于偿还到期或回售的公司债券本金。

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

第五章 发行人信息披露义务履行的情况

一、信息披露事务的管理制度及执行情况

发行人制定了债券相关信息披露管理制度《光大嘉宝股份有限公司信息披露事务管理制度》，对信息披露的内容、披露标准、定期报告以及临时报告的披露进行了详细规定，并对信息披露的程序以及信息披露事务管理部门及其负责人、职责等进行了明确。发行人按照法律法规、募集说明书约定及信息披露管理制度要求履行信息披露义务，信息披露管理制度执行情况良好。

二、信息披露具体情况

截止 2024 年 12 月 31 日，发行人已进行披露事项如下：

1、定期报告

发行人根据公司债券存续期信息披露的相关法律法规及募集说明书约定制作了《光大嘉宝股份有限公司 2022 年年度报告》，并于 2023 年 4 月 30 日前进行披露；制作了《光大嘉宝股份有限公司 2023 年半年度报告》，并于 2023 年 8 月 31 日前进行披露；制作了《光大嘉宝股份有限公司 2023 年年度报告》和《关于光大嘉宝股份有限公司 2023 年年度报告的补充公告》，并于 2024 年 4 月 30 日前进行披露；制作了《光大嘉宝股份有限公司 2024 年半年度报告》和《关于光大嘉宝股份有限公司 2024 年年度报告的补充公告》，并于 2024 年 8 月 31 日前进行披露；制作了《光大嘉宝股份有限公司 2024 年年度报告》和《关于光大嘉宝股份有限公司 2024 年年度报告的补充公告》，并于 2025 年 4 月 30 日前进行披露。

发行人披露的定期报告中未出现董事、监事和高级管理人员对年报及半年报内容无法保证或存在异议的情况，会计师对年报均未出具非标意见。定期报告内容均按照规定包含公司业务情况、重大风险提

示、公司基本信息、公司管理结构变化、相关中介机构信息、公司财务和资产状况、主要会计数据和财务指标、评级情况、增信机制、偿债计划、偿债保障措施以及其他重大事项等情况。披露内容完整，符合相关规定。

2、临时公告

2024 年度，发行人披露了《光大嘉宝股份有限公司关于公司董事长辞职的公告》（2024 年 1 月 20 日）、《光大嘉宝股份有限公司 2023 年年度业绩预告》（2024 年 1 月 25 日）、《光大嘉宝股份有限公司股票交易异常波动公告》（2024 年 1 月 27 日）、《光大嘉宝股份有限公司关于新增资产质押的公告》（2024 年 2 月 6 日）、《光大嘉宝股份有限公司关于新增资产质押的公告》（2024 年 4 月 22 日）、《光大嘉宝股份有限公司关于新增资产抵质押的公告》（2024 年 7 月 22 日）、《光大嘉宝股份有限公司股票交易异常波动公告》（2024 年 10 月 15 日）、《光大嘉宝股份有限公司股票交易严重异常波动暨风险提示公告》（2024 年 11 月 2 日）、《光大嘉宝股份有限公司关于提供资产质押的公告》（2024 年 11 月 5 日）、《光大嘉宝股份有限公司关于会计师事务所变更的公告》（2024 年 12 月 25 日）等。

发行人按照《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《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》等法律法规，履行了债券存续期内信息披露义务。

第六章 发行人偿债能力及偿付意愿分析

最近三年，发行人的主要偿债能力指标请见下表：

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
流动比率	0.68	0.68	1.14
速动比率	0.50	0.47	0.63
资产负债率（合并口径）	77.38	73.71	69.94
资产负债率（母公司口径）	67.58	83.65	72.93

最近三年，发行人流动比率分别为 1.14、0.68 和 0.68，速动比率分别为 0.63、0.47 和 0.50。2023 年度，发行人流动比率和速动比率下降较多，主要系部分应付债券一年内到期转入一年内到期的非流动负债列示，发行人流动负债增加。2024 年度，发行人流动比率和速动比率变动不大。

最近三年，发行人合并报表资产负债率分别为 69.94%、73.71% 和 77.38%，发行人于房地产开发期间，充分利用自有资金和预售房款投入新项目开发，资产负债率处于房地产行业正常水平。

2024 年度，发行人已发行的公司债券均已足额按期完成本年度本息偿付。

截至本受托管理报告出具日，发行人生产经营和重要财务指标未发生重大不利变化，发行人偿债能力正常，偿付意愿较为积极。

第七章 本期债券本年度的本息偿付情况

22 嘉宝 01（证券代码：137796.SH）应于 2024 年 9 月 23 日进行付息和回售，发行人已于 2024 年 9 月 18 日按期足额完成 2024 年度回售款和利息的偿付。

22 嘉宝 01（证券代码：137796.SH）的本金兑付日为 2025 年 9 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 9 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

第八章 债券持有人会议召开的情况

截至本报告出具日，未召开债券持有人会议。

第九章 本期债券增信措施及偿债保障措施有效性分析及重大变化情况

一、本期债券增信措施及有效性

本期债券无担保，且无其他增信措施。

二、本期债券的偿债保障措施及有效性

为有效维护债券持有人利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人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期债券本息按约定偿付的保障体系。

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人偿债保障措施有效。

三、是否发生重大变化情况

截至 2024 年 12 月 31 日，“22 嘉宝 01”的偿债保障措施未发生重大不利变化。

第十章 本期债券跟踪评级情况

本期债券无跟踪评级安排。

第十一章 可能影响发行人偿付能力的重大事项

报告期内，发行人未发生可能影响其偿付能力的重大事项。

第十二章 募集说明书约定的其他事项

截至本报告出具日，无募集说明书中约定的其他事项情况的存在。

本页无正文，为《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（第一期）（品种一）2024 年年度受托管理事务报告》之盖章页)

