

债券简称：22 光实 01

债券代码：149894.SZ

中国光大实业（集团）有限责任公司
公司债券受托管理事务报告
（2022 年度）

债券受托管理人



（住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港
基金小镇 B7 栋 401）

二零二三年六月

目 录

第一章 债券基本情况.....	4
一、发行人名称.....	4
二、公司债券核准文件及核准规模.....	4
三、债券基本情况.....	4
第二章 受托管理人履行职责情况.....	6
一、年度受托管理事务报告.....	6
二、临时受托管理事务报告.....	6
第三章 发行人 2022 年度经营和财务状况.....	7
一、发行人基本情况.....	7
二、发行人 2022 年度经营情况.....	7
三、发行人 2022 年度财务状况.....	8
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	10
一、本期债券募集资金情况.....	10
二、专项账户运作情况与核查情况.....	10
三、本期债券募集资金实际使用情况.....	10
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	11
一、定期财务报告披露.....	11
二、存续期重大事项披露.....	11
三、本息兑付信息披露.....	11
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析.....	12
一、内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析.....	12
二、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析.....	12
第七章 发行人偿债保障指施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况.....	13
一、发行人偿债保障指施的执行情况.....	13
二、债券的本息偿付情况.....	13
第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	14
第九章 债券持有人会议召开情况.....	15
第十章 发行人偿债能力和意愿分析.....	16
一、发行人偿债能力分析.....	16
二、发行人偿债意愿情况.....	16

第十一章 本期债券跟踪评级情况.....	17
第十二章 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 对指施.....	18

重要提示

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”）编制本报告的内容及信息均来源于中国光大实业（集团）有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）发布的《中国光大实业（集团）有限责任公司公司债券 2022 年年度报告》等相关信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华泰联合证券所作的承诺或声明。

第一章 债券基本情况

一、发行人名称

中国光大实业（集团）有限责任公司

二、公司债券核准文件及核准规模

2022年4月2日，经证监许可【2022】692号文注册，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币15亿元（含15亿元）的公司债券。

三、债券基本情况

1、债券名称：中国光大实业（集团）有限责任公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称为“本期债券”）。

2、债券简称及代码：22光实01，149894.SZ。

3、发行规模：本次发行的公司债券面值总额不超过人民币15亿元。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为人民币100元，按面值平价发行。

5、债券期限：3年。

6、票面利率：4.06%。

7、起息日期：本期公司债券起息日为2022年4月25日。

8、付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

9、付息日：本期债券的付息日为存续期内每年的4月25日，如遇法定节假日或休息日，则前述日期顺延至下一交易日，顺延期间不另计息。

10、兑付日：2025年4月25日，如遇法定节假日或休息日，则前述日期顺延至下一交易日，顺延期间不另计息。

11、募集资金用途：本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后用于偿还有息负债。

12、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司。

第二章 受托管理人履行职责情况

作为本期债券的受托管理人，华泰联合证券按照《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》及本期债券《受托管理协议》等规定和约定，对发行人的资信状况、募集资金使用情况、债券本息偿付情况以及可能影响债券持有人利益的重大事项保持持续关注，并督促发行人履行信息披露义务。

一、年度受托管理事务报告

本期债券于 2022 年 4 月 25 日完成发行，本次为本期债券首次披露年度受托管理事务报告。

二、临时受托管理事务报告

2022 年度，华泰联合证券临时受托管理事务报告披露情况如下：

1、2022 年 5 月 31 日，华泰联合证券在深圳证券交易所披露了《华泰联合证券有限责任公司关于中国光大实业（集团）有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）重大事项受托管理事务临时报告》，就发行人单笔新增借款超过上年末净资产的百分之二十相关情况进行了披露。

第三章 发行人 2022 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称	中国光大实业（集团）有限责任公司
中文简称	光大实业
法定代表人	张敬才
注册地址	北京市石景山区石景山路 54 号院 6 号楼 10 层 1001-18
住所	北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦 25 层
邮政编码	100045
联系电话	010-68565388

二、发行人 2022 年度经营情况

（一）主营业务简介

1、投资业务，运营主体为光大投资及光大实业资本。发行人依托光大集团资源以投资和资产管理两大核心业务为基础，运作了一批具有成长性的企业，所投资企业覆盖金融服务业、制造业、房地产投资、股权投资及基金管理等多个业务领域。目前公司经营业绩较为稳定。

2、酒店及物业租赁服务业务，依托主体为光大会展公司：1）承租东馆 A 幢、B 幢，用于经营宾馆酒店、举办会务和中小规模展览，为会展业提供配套服务等。该酒店名称为上海光大国际大酒店，年营业收入过亿元，业务发展较平稳；2）经营光大会展中心东馆 C 幢和 D 幢写字楼、E 幢和 F 幢公寓楼的物业管理业务，客户满意度较高。3）将西馆整体租赁给普德赋（亚洲）公司下属上海深光文化旅游有限公司，收取租金及其他业务收入。

3、物业租赁管理服务业务，公司现代物业经营主体主要为全资子公司光大会展和光大置业，其中光大会展围绕光大会展中心经营会展、租赁及酒店服务等业务，近年来营业收入相对稳定，其中 2022 年给予小微企业较多租金减免，令前三季度收入同比下滑；光大置业开展物业租赁和管理业务，收入主要来自光大大厦的出租及物业管理，以及承接的外部项目物业管理等，主要物业租赁客户为光大集团体系内兄弟公司，整体出租率在 95% 以上，近年来物业管理及租赁收入稳中有增。

4、联合营销业务，依托主体为上海如山金融信息服务有限公司，自 2016 年

起，与中国光大银行股份有限公司信用卡中心（以下简称“卡中心”）开展联合营销业务，聘用联合营销人员 6,000 余人，为光大银行信用卡中心提供业务支持，保证业务顺利开展，促进卡中心业务实现高速增长。

5、环保业务，主要依托光大清洁技术股份有限公司和光大生态技术有限公司，前者主要经营煤泥固废处理、管道传输等相关设备的生产研发和配套服务销售，后者主要经营生态环保厕所设计建设、乡镇公共厕所设施改造等，均与国家环保战略有着紧密的联系。

（二）主营业务经营情况

2022 年度，发行人各板块经营情况如下：

单位：万元 币种：人民币

业务板块/产品 (服务)	收入	收入同比 变动比例	收入占比	成本	成本同比 变动比例	成本占比	毛利率	毛利率同比 变动比例	毛利占比 (%)
联合营销业务	65,431.84	6.9%	53.48%	64,353.55	6.68%	45.33%	1.65%	0.2%	-5.5%
酒店及物业租赁 服务业务	15,184.55	-25.16%	12.41%	9,771.97	-26.83%	6.88%	35.65%	1.47%	-27.59%
物业租赁及管 理服务业务	28,949.74	9.18%	23.66%	18,115.6	7.53%	12.76%	37.42%	0.96%	-55.22%
投资业务	8,290.32	-71.96%	6.78%	46,633.56	25.33%	32.85%	-462.51%	-436.68%	195.44%
环保业务	4,502.84	-16.26%	3.68%	3,103.47	-17.08%	2.19%	31.08%	0.69%	-7.13%
合计	122,359.29	-14.41%	100.00%	141,978.15	7.99%	100.00%	-16.03%	-24.07%	100.00%

三、发行人 2022 年度财务状况

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（编号为“安永华明（2023）审字第 61361605_A01 号”）。根据上述审计报告，发行人主要财务数据和指标及其变动情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	同比变动 比例 (%)	变动原因（针对变动幅度超 过 30%的）
总资产	1,265,348.23	1,295,859.66	-2.35	-
总负债	619,111.49	648,727.28	-4.57	-
所有者权益	646,236.74	647,132.38	-0.14	-
营业总收入	113,169.61	114,386.85	-1.06	-

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	同比变动比例 (%)	变动原因 (针对变动幅度超过 30%的)
净利润	6,920.60	10,648.53	-35.01	发行人所持有的金融资产浮亏, 公允价值变动损失较大
归属于母公司所有者的净利润	4,093.86	6,908.81	-40.74	发行人所持有的金融资产浮亏, 公允价值变动损失较大
经营活动产生现金流量净额	-26,498.85	28,478.42	-193.05	收到其他与经营活动有关的现金较 2021 年减少, 同时, 因业务需要提供流动性支持等导致支付其他与经营活动有关的现金增加
投资活动产生现金流量净额	-2,640.30	1,685.46	-256.65	投资活动流入与流出较 2021 年均有所减少, 投资活动净现金流由正转负
筹资活动产生现金流量净额	30,809.35	32,415.43	-4.95	-
流动比率 (倍)	0.68	0.63	7.94	-
速动比率 (倍)	0.65	0.61	6.56	-
资产负债率 (%)	48.93	50.06	-2.26	-

注: 1、流动比率=流动资产/流动负债;

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、本期债券募集资金情况

本期债券募集资金总额为 15 亿元，扣除发行费用之后全部用于偿还公司有息债务。

二、专项账户运作情况与核查情况

根据本期债券募集说明书约定，发行人为“22 光实 01”公司债券开设了募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接受、存储、划转和本息偿付。发行人与上述监管银行、华泰联合证券签订了《账户及资金三方监管协议》，募集资金专户信息如下：

账户名称	开户银行	账号
中国光大实业（集团）有限责任公司	华夏银行股份有限公司北京新华东街支行	17942000000000461
中国光大实业（集团）有限责任公司	渤海银行股份有限公司北京分行	2002808438000286
中国光大实业（集团）有限责任公司	招商银行股份有限公司北京宣武门支行	110902763210616

华泰联合证券通过获取本期债券募集资金专户银行流水、发行人划款指令、还款凭证等方式对发行人募集资金使用及专项账户进行了核查。本期债券扣除相应发行费用后，已按监管协议的约定进行使用，募集资金的接收、存储、划转均在募集资金专项账户内进行。

三、本期债券募集资金实际使用情况

截至本报告披露之日，本期债券募集资金已全部使用完毕，募集资金专项账户中剩余资金为募集资金存储所产生的利息。经核查，本期债券募集资金的使用与本期债券募集说明书中约定的用途一致，全部用于偿还公司有息债务，募集资金专项账户运作规范。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

经华泰联合核查，2022 年度，发行人按照中国证监会、深圳证券交易所的相关规定及本期债券募集说明书的约定履行了信息披露义务，具体情况如下：

一、定期财务报告披露

2022 年 8 月 23 日，发行人在深圳证券交易所披露《中国光大实业（集团）有限责任公司公司债券 2022 年半年度报告》。

二、存续期重大事项披露

2022 年 5 月 30 日，发行人就单笔新增借款超过上年末净资产的百分之二十相关情况在深圳证券交易所披露《中国光大实业（集团）有限责任公司关于新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》。

三、本息兑付信息披露

2022 年度，本期债券尚未到还本付息期，不涉及此项披露。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及 有效性分析

一、内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

本期债券无增信机制。

二、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析

2022 年度，本期债券的偿债保障措施未发生重大变化。

第七章 发行人偿债保障指施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

一、发行人偿债保障指施的执行情况

2022 年度，发行人按照募集说明书的约定执行了偿债保障指施。

二、债券的本息偿付情况

2022 年度，本期债券尚未到还本付息期。

第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人不涉及在本期债券募集说明书中约定的其他义务。

第九章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，本期债券未发生需召开债券持有人会议的事项，因此未召开债券持有人会议。

第十章 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债能力分析

项目	2022 年末	2021 年末
资产负债率（%）	48.93	50.06
流动比率（倍）	0.68	0.63
速动比率（倍）	0.65	0.61

2021 年末及 2022 年末，发行人流动比率分别为 0.63 倍和 0.68 倍，速动比率分别为 0.61 倍和 0.65 倍。2022 年发行人流动比率和速动比率指标均有所改善，短期偿债风险较小。2021 年末及 2022 年末，发行人的资产负债率分别为 50.06% 和 48.93%。发行人资本债务结构合理，具有较强的外部融资能力，长期偿债能力充足。

二、发行人偿债意愿情况

截至本报告出具日，发行人已按时支付本期债券上一计息年度（指 2022 年 4 月 25 日至 2023 年 4 月 24 日）利息，按照募集说明书约定履行相关偿付义务，偿债意愿良好。

第十一章 本期债券跟踪评级情况

2022年6月28日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司按照本期债券募集说明书约定对发行人及本期债券进行了跟踪信用评级，给予发行人AA主体信用等级，评级展望为稳定，并给予本期债券AA信用等级。

第十二章 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指施

华泰联合证券已督促发行人针对 2022 年度涉及的重大事项进行信息披露，同时华泰联合证券作为本期债券的受托管理人进行了临时受托管理事务报告的披露。

（本页以下无正文，为盖章页）

(本页无正文，为《中国光大实业（集团）有限责任公司公司债券受托管理事务报告（2022年度）》之盖章页)



华泰联合证券有限责任公司

2023年6月21日