

债券简称：23 明债 01

240336.SH

光明房地产集团股份有限公司  
公开发行公司债券受托管理事务报告  
(2023 年度)

债券受托管理人



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

2024 年 6 月

## 重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《光明房地产集团股份有限公司 2023 年年度报告》《光明房地产集团股份有限公司关于 2023 年度债券事项的公告》等相关公开信息披露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国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

# 目录

第一章	本次公司债券概况.....	4
第二章	债券受托管理人履行职责情况.....	7
第三章	发行人 2023 年度经营情况及财务状况.....	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.....	12
第五章	发行人信息披露义务履行的核查情况.....	13
第六章	本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析.....	14
第七章	发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况.....	15
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.....	16
第九章	债券持有人会议召开情况.....	18
第十章	发行人偿债能力和意愿分析.....	19
第十一章	信用评级情况.....	20
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措施	21

## 第一章 本次公司债券概况

### 一、 发行人名称

中文名称：光明房地产集团股份有限公司

英文名称：BRIGHT REAL ESTATE GROUP CO.,LIMITED

### 二、 注册文件和注册规模

发行人于 2023 年 9 月 26 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意光明房地产集团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〔2023〕2245 号），注册规模为不超过 15 亿元。

2023 年 11 月 28 日，发行人成功发行 5 亿元光明房地产集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“23 明债 01”）。

### 三、 本期债券的主要条款

**（一）光明房地产集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）**

1、发行人全称：光明房地产集团股份有限公司。

2、债券全称：光明房地产集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

3、注册文件：发行人于 2023 年 9 月 26 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意光明房地产集团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〔2023〕2245 号），注册规模为不超过 15 亿元。

4、发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元），不设置超额配售。本期债券实际发行总额为 5 亿元。

5、债券期限：本期债券期限为 3 年。

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存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

6、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。

7、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。本期债券存续期前 2 年的票面利率为 4.30%。

8、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

11、起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 11 月 28 日。

12、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

13、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。

14、付息日期：本期债券付息日为 2024 年至 2026 年间每年的 11 月 28 日。（如遇法定节假日和/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）；若投资人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的 11 月 28 日（如遇法定节假日和/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）。

15、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。

16、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

17、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。

18、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2026 年 11 月 28 日。（如遇法定节假日和/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）；若投资人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年 11 月 28 日（如遇法定节假日和/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）。

19、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。

20、增信措施：本期债券不设定增信措施。

21、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

22、联席主承销商：东方证券承销保荐有限公司。

23、信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券暂未进行债项信用评级。

24、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还有息债务。

25、质押式回购安排：认购人不可进行债券质押式回购。

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

## 第二章 债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为“23 明债 01”的债券受托管理人，2023 年内按照公司债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了公司债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，每年对发行人进行回访，监督发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况，并做好回访记录。

公司债券发行后，国泰君安证券对债券专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付展开持续监督，定期提醒发行人做好存续期募集资金使用与信息披露相关工作，按照《募集说明书》、《资金专项账户监管协议》等要求履行募集资金使用程序。2023 年度，国泰君安证券每月检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，并于债券每次本息兑付日前至少 20 个工作日，对发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况进行监督。

2023 年度，国泰君安证券对“23 明债 01”展开持续监测，对发行人舆情、债券价格波动、重大事项等予以关注，排查重大事项并做好重大事项的临时信息披露。2023 年度，国泰君安证券根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。未来债券存续期内，国泰君安证券将根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。2023 年度，国泰君安证券遵照上海证券交易所相关要求开展了发行人相关债券的存续期信用风险排查工作。

2023 年度，国泰君安证券作为受托管理机构完成自身信息披露工作的开展。

### 第三章 发行人 2023 年度经营情况及财务状况

#### 一、发行人基本情况

中文名称：光明房地产集团股份有限公司

英文名称：BRIGHT REAL ESTATE GROUP CO.,LIMITED

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区丽正路 1628 号 9 幢 2 层 A-75 室

办公地址：上海市静安区西藏北路 199 号 11 楼

法定代表人：陆吉敏

电话：021-61102888-1655

传真：021-60759529

成立日期：1993 年 1 月 4 日

注册资本：222,863.6743 万元人民币

统一社会信用代码：91310000132209965Q

信息披露媒体：<http://www.sse.com.cn/>

主营业务：房地产开发经营，房地产经纪，企业投资，国内贸易（除国家专项外），仓储（除危险品），道路货物运输，货物运输代理。【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】

#### 二、发行人 2023 年度经营情况

光明房地产集团股份有限公司，证券代码:600708，证券简称:“光明地产”。光明地产由原上海海博股份有限公司于 2015 年 7 月与农工商房地产（集团）股份有限公司通过重大资产重组组建而成，控股股东为光明食品（集团）有限公司。

公司秉持深耕上海的战略布局，致力建设为具有光明食品产业基因的城市建设运营集成服务商。公司主营业务为房地产综合开发经营、冷链物流产业链，是

集房地产开发、商业运营、冷链物流、物业服务、建筑施工及供应链产业链等为一体的大型国有综合集团型公司。目前，公司拥有下属企业一百多家，下属房地产开发项目、商业房产经营集团、物流集团、服务集团、城市建设集团、供应链企业等。

光明地产围绕上海打造具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市、浦东新区打造社会主义现代化建设引领区，以及长三角区域一体化国家战略实施、上海自贸试验区临港新片区建设等重大发展机遇，聚焦稳中求进，高质量发展。地产业务板块以“优布局、调结构、去库存、控风险”为重点，在“深耕上海，辐射长三角”的导向下，内精管理，外强协同，加速去化存量，合理拓展上海本土、长三角区域的重点项目。

报告期内，公司实现营业收入 86.05 亿元，同比减少 47.98%；实现归属于母公司的净利润 0.34 亿元，同比减少 33.92%；实现归属于母公司扣除非经常性损益的净利润为-4.28 亿元，同比减少 1,999.60%。

公司主营业务情况如下：

单位：亿元

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 (%)
房地产开发及配套	71.05	57.78	18.68	-52.30	-51.82	减少 0.82 个百分点
物业及租赁	6.32	5.67	10.38	6.47	5.76	增加 0.61 个百分点
其他	6.98	5.98	14.23	-13.06	-15.97	增加 2.96 个百分点

报告期内，公司房地产开发及配套实现营业收入 71.05 亿元，同比减少 52.30%，主要是由于房产主业收入结转同比减少所致；公司物业及租赁实现营业收入 6.32 亿元，同比增加 6.47%，主要是由于租赁服务业务收入同比增加所致；公司其他产业实现营业收入 6.98 亿元，同比减少 13.06%，主要是由于货代业务收入同比减少所致。房地产开发业务主要集中在江苏、上海、四川、浙江等区域。

### 三、 发行人 2023 年度财务状况

#### 1、 合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
资产合计	636.98	674.98
负债合计	521.81	557.46
所有者权益合计	115.16	117.52
归属于母公司股东的权益合计	108.14	108.00

## 2、合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2023年度	2022年度
营业收入	86.05	165.41
营业利润	1.60	5.67
利润总额	2.78	5.72
净利润	1.15	1.73
归属于母公司股东的净利润	0.34	0.51

## 3、合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2023年度	2022年度
经营活动产生的现金流量净额	-7.68	37.58
投资活动产生的现金流量净额	5.79	-0.57
筹资活动产生的现金流量净额	-8.21	-30.98

发行人 2023 年末资产总额为 636.98 亿元，其中发行人资产以流动资产为主，流动资产总计为 587.83 亿元，占总资产比重为 92.28%，主要集中于货币资金、其他应收款、存货等；非流动资产为 49.15 亿元，主要由长期股权投资等构成。发行人 2023 年末资产总额较上年末减少 5.63%。

发行人 2023 年末负债总额为 521.81 亿元，其中流动负债为 243.48 亿元，主要由应付账款、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债等组成；非流动负债为 278.34 亿元，主要由长期借款和应付债券等构成。发行人 2023 年末负债总额较上年末减少 6.39%。

2023 年末，发行人所有者权益为 115.16 亿元，较上年末减少 2.00%。

发行人 2023 年度营业收入 86.05 亿元，较去年同期减少 47.98%，主要原因为房产主业收入结转同比减少所致。发行人 2023 年度营业利润和利润总额分别为 1.60 亿元和 2.78 亿元，较上年同期分别减少 71.74%和 51.42%；2023 年度发行人净利润和归属于母公司股东的净利润分别为 1.15 亿元和 0.34 亿元，较上年同期减少幅度为 33.26%和 33.92%。

## 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、公司债券募集资金情况

发行人已在北京银行上海宝山支行、华夏银行上海闸北支行、上海农商行漕河泾支行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及北京银行上海分行、华夏银行上海分行、上海农商行徐汇支行也已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议。

“23 明债 01” 合计发行人民币 5.00 亿元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已于 2023 年 11 月 28 日汇入发行人本期债券募集资金专户。

### 二、本次公司债券募集资金实际使用情况

#### （一）光明房地产集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金拟将用于偿还有息债务。

截至报告期末，募集资金余额 3.50 亿元，募集资金已使用部分全部用于偿还有息债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。。

### 三、本期公司债券募集资金使用核查情况

#### （一）光明房地产集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

经受托管理人核查募集资金专户流水、募集资金使用相关凭证，募集资金用于偿还有息债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

### 四、公司债券募集资金使用披露情况

经核查，截至本报告出具之日，“23 明债 01” 募集资金情况、实际使用情况和专户运作情况与发行人募集说明书、定期报告披露内容一致，未发现违规使用的情况。

## 第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

### 一、报告期内发行人披露的定期报告、临时报告和其他兑付兑息公告情况

报告期内，发行人未披露定期报告、临时报告和兑付兑息公告。

### 二、发行人信息披露业务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书等约定履行了信息披露义务，发行人不存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

## 第六章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析

### 一、本期债券内外部增信机制

“23 明债 01”采用无担保形式发行，且报告期内未发生变化。

### 二、债券偿债保障措施

#### （一）光明房地产集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

2023 年度，发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

截至本报告出具日，上述偿债保障措施均有效执行，正常运作。截至本报告出具之日，本期债券尚未到付息、兑付日。

## 第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

### 一、本期公司债券本息偿付情况

#### （一）光明房地产集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

本期债券的起息日为 2023 年 11 月 28 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2024 年至 2026 年间每年的 11 月 28 日为本期债券上一计息年度的付息日。若投资者在本期债券存续期的第 2 年末行使投资者回售选择权，则 2024 年至 2025 年间每年的 11 月 28 日为回售部分债券上一计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

本期债券到期日为 2026 年 11 月 28 日。若投资者在本期债券存续期的第 2 年末行使投资者回售选择权，则 2025 年 11 月 28 日为回售部分债券的到期日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。到期支付本金及最后一期利息。

截至本报告出具日，本期债券尚未到付息、兑付日。

### 二、本期债券偿债保障措施执行情况

2023 年内发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

## 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

### 一、发行人公司债券募集说明书中约定的其他义务

#### （一）光明房地产集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

根据《募集说明书》约定，本期债券设置了投资者保护机制：

##### **资信维持承诺：**

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

（1）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。

（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（4）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反“资信维持承诺”第 1 条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。

3、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。

4、发行人违反资信维持承诺且未在“资信维持承诺”第 2 条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。

##### **救济措施：**

1、如发行人违反“资信维持承诺”相关承诺要求且未能在“资信维持承诺”第 2 条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。

2、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。

## 二、发行人公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

2023 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

## 第九章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，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

2023年，发行人合并口径营业收入为86.05亿元，发行人主营业务收入是本期债券偿债资金的主要来源。截至2023年末，流动资产余额为587.83亿元，其中包括61.62亿元的非受限货币资金。如果本期债券兑付遇到突发性资金周转问题，在必要时公司可以通过自有资金或流动资产变现来补充偿债资金。

### 二、发行人偿债意愿分析

#### （一）光明房地产集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

截至本报告出具日，本期债券尚未到付息、兑付日。发行人未出现兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

## 第十一章 信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

作为公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

## 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措施

2023 年度，发行人未发生与偿债能力和增信措施有关的其他情况。

（本页无正文，为《光明房地产集团股份有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2023 年度）》签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

