

中国光大实业(集团)有限责任公司
(住所:北京市西城区复兴门外大街6号光大大厦25层)



2019年公开发行公司债券(第一期)募集说明书摘要
(面向合格投资者)

牵头主承销商/簿记管理人:



(住所:上海市静安区新闻路1508号)

联席主承销商/债券受托管理人:



(住所:北京市朝阳区安立路66号4号楼)

签署日期:2019年4月30日

声 明

募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

目 录

声 明	1
目 录	2
第一节 发行概况	5
一、 发行人基本情况.....	5
二、 本次公司债券发行的内部批准情况.....	5
三、 本次公司债券核准情况及核准规模.....	5
四、 本期公司债券的主要条款.....	5
五、 本期债券发行及上市安排.....	7
六、 本次债券发行的有关机构.....	8
七、 发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	10
八、 认购人承诺.....	10
第二节 风险因素	11
一、 本期债券的投资风险.....	11
二、 发行人的相关风险.....	12
第三节 发行人及本次债券的资信状况	17
一、 本期债券的信用评级情况.....	17
二、 信用评级报告的主要事项.....	17
三、 跟踪评级的有关安排.....	17
四、 公司的资信情况.....	19
五、 最近三年主要偿债能力财务指标.....	20
六、 前次发行公司债券募集资金使用情况.....	21
第四节 发行人基本情况	22
一、 发行人概况.....	22
二、 发行人历史沿革情况.....	22
三、 最近三年发行人股东变化情况和重大资产重组情况.....	24
四、 发行人控股股东及实际控制人基本情况.....	24
五、 发行人对其他企业的重要权益投资情况.....	26
六、 发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	30

七、发行人主营业务情况.....	35
八、发行人所处行业状况.....	46
九、发行人行业竞争地位及优势.....	53
十、发行人发展战略.....	55
十一、公司治理情况.....	57
十二、发行人近三年内违法违规及受处罚情况.....	65
十三、发行人独立性情况.....	65
十四、发行人非经营性往来占款情况.....	66
十五、发行人关联方、关联关系及关联交易情况.....	68
十六、控股股东、关联方对发行人资金占用以及发行人对控股股东、 关联方担保情况.....	73
十七、内部控制制度的建立及运行情况.....	74
十八、信息披露事务与投资者关系管理.....	75
第五节 财务会计信息	77
一、最近三年财务报表.....	77
二、最近三年合并报表范围及变化情况.....	85
三、最近三年主要财务指标.....	86
四、管理层讨论与分析(合并口径)	88
五、有息债务情况.....	107
六、发行公司债券后公司资产负债结构的变化.....	107
七、资产负债表日后事项及或有事项.....	108
八、其他重要事项.....	109
九、受限资产情况.....	110
第六节 募集资金运用	112
一、本期募集资金数额.....	112
二、本期募集资金的运用计划.....	112
三、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响.....	112
四、专项账户管理安排.....	113
五、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	113

第七节 备查文件114

第一节 发行概况

一、 发行人基本情况

名称：中国光大实业（集团）有限责任公司

法定代表人：朱慧民

成立日期：2007年11月29日

注册资本：4,400,000,000元人民币

住所：北京市西城区复兴门外大街6号光大大厦25层

企业类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：91110000669900043B

经营范围：投资与投资管理，企业管理咨询，投资咨询，房地产开发，资产管理，出租商业设施，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”；企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、 本次公司债券发行的内部批准情况

本次债券发行经发行人于2018年12月27日召开的董事会会议审议通过，并于2019年1月9日经公司股东光大集团以股东批复形式通过。

三、 本次公司债券核准情况及核准规模

2019年4月15日，经证监许可[2019]706号文核准，公司获准公开发行不超过人民币15亿元的公司债券。本次公司债券采用分期发行方式，其中首期发行规模不超过10亿元（含10亿元）。

四、 本期公司债券的主要条款

（一）发行主体：中国光大实业（集团）有限责任公司。

（二）债券名称：中国光大实业（集团）有限责任公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）发行总额：本次发行的公司债券面值总额不超过人民币 15 亿元。本次债券分期发行，本期发行不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

（四）票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

（五）债券期限：本期债券期限为 3 年。

（六）债券利率及确定方式：本期公司债券票面利率为固定利率。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按照市场情况确定。债券利率不超过国务院限定的利率水平。

（七）债券形式：本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照交易所的规定进行债券的转让等操作。

（八）还本付息方式：本期债券按年计息，不计复利。每年付息一次、到期一次还本，最后一期利息随本金一同支付。

（九）起息日：本期公司债券起息日为 2019 年 5 月 14 日。

（十）利息登记日：按照上海证券交易所和中国证券登记公司的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

（十一）计息期限：本期公司债券的计息期限自 2019 年 5 月 14 日至 2022 年 5 月 13 日止。

（十二）付息日：本期债券的付息日为存续期内每年的 5 月 14 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。

（十三）兑付日：2022 年 5 月 14 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。

(十四) 利息、兑付方式: 本期债券本息支付将按照本期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。

(十五) 担保人及担保方式: 本期债券为无担保债券。

(十六) 向公司股东配售的安排: 本期债券不向公司股东优先配售。

(十七) 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债务。

(十八) 募集资金专项账户: 本公司将根据《管理办法》、《债券受托管理协议》等相关规定, 指定专项账户, 用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

(十九) 信用级别及资信评级机构: 本期债券经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评级, 公司主体评级为 AA, 债项评级为 AA。

(二十) 牵头主承销商、簿记管理人: 光大证券股份有限公司。

(二十一) 联席主承销商、债券受托管理人: 中信建投证券股份有限公司。

(二十二) 发行对象: 本期债券发行对象符合《管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者, 具体参见未来发行时各期债券发行公告。

(二十三) 发行方式: 面向合格投资者公开发行。

(二十四) 承销方式: 由主承销商、联席主承销商采取余额包销的方式承销。

(二十五) 债券转让: 根据《管理办法》, 本期发行结束后, 本期公司债券申请在上海证券交易所转让。本期公司债券的转让方和受让方须遵守相关业务规范, 受让方须具备《管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者条件。

(二十六) 拟上市地: 上海证券交易所。

(二十七) 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应缴纳的税款由投资者承担。

五、本期债券发行及上市安排

(一) 本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期: 2019年5月9日。

发行首日：2019年5月13日。

网下发行期限：发行期限为2个交易日，即2019年5月13日及2019年5月14日。

（二）本期债券发行及上市安排

本期公司债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期公司债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

六、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：中国光大实业（集团）有限责任公司

法定代表人：朱慧民

住所：北京市西城区复兴门外大街6号光大大厦25层

联系人：朱慧民

联系电话：010-68561579

传真：010-68567112

（二）牵头主承销商、簿记管理人：光大证券股份有限公司

法定代表人：周健男

地址：上海市静安区新闻路1508号

联系人：袁瑜、孙振宇、王萌、苏情

联系电话：010-56513147

传真：010-56513111

（三）联席主承销商、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

地址：北京市朝阳区安立路66号4号楼

联系人：许可、邸竞之、洪浩

联系电话：010-65608425

传真：010-65608445

（四）发行人律师：国浩律师（北京）事务所

负责人：刘继

住所：北京市朝阳区东三环北路 38 号泰康金融大厦 9 层

联系人：王志华、裴灵燕

联系电话：010-65890667

传真：010-65176800

（五）会计师事务所：安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

负责人：毛鞍宁

住所：北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 16 层

联系人：田志勇、陈思

电话：010-58154059

传真：010-58114369

（六）资信评估机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

地址：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

联系人：武嘉妮、杨菡

联系电话：021-63501349

传真：021-63500872

（七）募集资金专项账户开户银行：光大银行郑州经开区支行

账户名称：中国光大实业（集团）有限责任公司

开户银行：光大银行郑州经开区支行

银行账号：51310188000376784

（八）证券交易所：上海证券交易所

总经理：蒋锋

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

总经理：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署之日，除以下情况外，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人、负责人及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

1、截至 2018 年末，本期债券牵头主承销商光大证券为发行人控股股东光大集团的控股子公司，光大集团合计控制光大证券 46.45% 股份；

2、发行人现任董事居昊先生，同时在光大证券兼任董事。

八、认购人承诺

购买本期公司债券的投资者(包括本期公司债券的认购人和受让人及以其他方式合法取得本期公司债券的人)被视为作出以下承诺：

(一) 接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

(二) 本期公司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；

(三) 投资者在评价和购买本期公司债券时已经充分了解并认真考虑了本期公司债券的各项风险因素；

(四) 本期公司债券发行结束后，发行人将申请本期公司债券在上海证券交易所上市，并由发行人办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本次公司债券时,除本募集说明书摘要披露的其他各项资料外,应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

(一) 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策、货币政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响,市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感型投资品种,市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本期公司债券采用固定利率且期限相对较长,在本期公司债券存续期内,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

本期债券发行结束后,发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,并依赖于有关主管部门的审批及核准,发行人目前无法保证本期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,本期债券仅限于合格投资者范围内转让,发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此,本期债券的投资者在购买本期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期债券,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期债券所带来的流动性风险。

(三) 偿付风险

本期债券的期限较长,在债券存续期内,发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性,这些因素的变化可能导致发行人不能从预期的还款来源

中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息,可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

(四) 本期公司债券安排所特有的风险

尽管公司已根据实际情况拟定多项偿债保障措施,以控制和降低本期债券的还本付息风险,但是在本期债券存续期间,可能由于不可抗力因素(如政策、法律法规的变化等)导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行,例如由于公司生产经营状况发生变化,影响本期债券持有人的利益。

(五) 资信风险

公司目前资信状况良好,截至本募集说明书摘要签署之日不存在银行贷款延期偿付及债券本息偿付违约的情况。本公司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。在未来的业务经营中,本公司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。但在本期公司债券存续期内,如果本公司资信状况发生不利变化,将可能使本期公司债券投资者的利益受到一定影响。

(六) 评级风险

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定,本公司的主体信用级别为AA,本期公司债券信用级别为AA。公司无法保证其主体信用评级和本期公司债券的信用评级在本期公司债券存续期间不会发生任何负面变化。如果公司的主体信用评级和/或本期公司债券的信用评级在本期公司债券存续期间发生负面变化,资信评级机构调低公司主体信用级别或本期公司债券信用级别,本期公司债券的市场交易价格可能发生波动。

(七) 担保风险

本期债券为无担保信用债券,无特定的资产作为担保品,也没有担保人为本期债券承担担保责任。与有担保债券相比,无担保债券的投资者承担的风险较大。

二、发行人的相关风险

(一) 行业风险

发行人所涉及的投资、物业租赁管理、会展及酒店服务等领域与经济周期有着比较密切的关系。如果未来经济增长放缓或是出现衰退,发行人相关领域的消费需求将因此受到负面影响,从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

此外,发行人所从事的业务受国家宏观产业政策的影响较大。国家宏观经济政策、货币政策、投资政策等的变动会对发行人的收入和利润产生重要影响。

(二) 财务风险

1、投资活动现金流波动风险

公司当前处于发展期,业务拓展迅速。截至 2018 年末,公司流动负债为 222,820.91 万元,占总资产的比重为 18.83%。2016 年度、2017 年度以及 2018 年度,公司投资活动产生的现金流量净额分别为-204,178.11 万元、-163,996.36 万元、-240,178.76 万元,发行人投资活动现金流表现出持续净流出态势,主要是由于子公司的投资项目不断增加,且与投资项目的资金回收期存在一定程度的期限错配现象所致。未来如公司投资性现金流出与投资性现金回笼匹配不当,则将对本期债券偿付造成一定不利影响。

2、长期偿债能力风险

随着公司近年来发展速度加快,对营运资金的需求也不断加大,近三年筹资活动现金流净额分别为 163,132.28 万元、212,171.85 万元、39,019.54 万元,对筹资环节的资金依赖程度较高。公司近三年末的流动比率分别为 2.01、1.61、1.42,截至 2018 年末公司的资产负债率为 40.30%,公司负债中长期借款和长期应付款占比较大。未来公司发展规模不断扩大,对资金的需求也将进一步增长,公司的负债水平可能会进一步增加,使得公司的长期偿债能力将面临一定的压力。

3、公司应收款项较大的风险

截至 2018 年末,公司其他应收款、长期应收款账面价值分别为 83,568.76 万元、309,889.75 万元,共计 393,458.51 万元,占总资产比重合计为 33.25%,主要为应收中国光大集团有限公司(香港)、上海华夏立向实业有限公司等关联企业款项,属于从中国光大集团股份公司承接而来的资产中的一部分,若这些应收款

项不能及时清收,将会导致公司资金周转产生一定压力,使得公司偿债能力面临一定风险。

4、预计负债风险

截至2018年末,公司因对外提供担保而产生的预计负债余额为24,164.20万元人民币,占期末净资产比重为3.42%。发行人已按判决支付本金、利息及罚息。截至本募集说明书摘要签署日,上述未决案件暂无进一步更新进展。该预计负债为债权人向法院提出要求发行人支付的复利,由于预计的此复利是否支付、何时支付及支付金额待法院裁定,故此项预计负债的偿付具有一定的不确定性,公司面临一定的或有负债风险。

5、资产受限风险

截至2018年末,发行人未办妥产权证书的固定资产账面净值为12,504.25万元,占净资产的比重为1.77%;发行人用于抵押的房屋建筑物账面价值为10,042.93万元,占净资产的比重为1.42%。上述受限资产占净资产的比重较小,对本期债券的正常还本付息影响不大。但在本期债券存续期内,如发行人的经营状况、资产状况及支付能力发生负面变化,上述受限资产仍可能减损发行人整体变现能力。

6、投资收益波动风险

投资业务是发行人的核心业务板块之一,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,近年来发展迅速并成为公司利润的重要来源之一。2016年度至2018年度,公司实现的投资收益分别为27,562.10万元、42,814.94万元和59,177.53万元。若未来资本市场发生大幅波动,或者公司投资决策发生失误,或者其他不可预见的系统性风险因素,则公司的投资收益可能会出现波动,使得公司偿债能力面临一定风险。

7、担保风险

截至本募集说明书摘要签署日,公司累计担保余额为156,625.00万元,占发行人2018年末净资产的比重为22.17%,其中对合并范围内子公司40,000.00万元、对其他关联方担保116,625.00万元。发行人对外担保的对象主要是控股子公

司或参股公司,其资信情况较好,出现偿付风险的可能性较小。然而,若未来被担保企业受到经济形势或经营决策造成的负面影响,有可能发行人需要承担对外担保偿债义务,使公司净资产受到一定损失。

8、剩余历史债权风险

截至 2017 年末,发行人对光大香港及所属企业相关的债权总计 85.59 亿元,主要系成立之初原光大集团剥离至发行人的历史遗留债权,该部分资产可变现程度低,资产质量不佳。2018 年 6 月光大实业、光大集团、光大香港三方签署《债权债务重组协议》,对该历史债权进行了部分清理。截至 2018 年末,本期债务重组已完成,公司对光大香港全部债权尚余 37.64 亿元待处理。对于剩余债权,发行人已向光大集团提交了对剩余债权的处理方案,相关方案仍在光大集团内部审批之中。如果剩余债权不能得以解决,则仍然会对发行人的资产质量构成不良影响,并对公司的偿债能力有一定影响。

9、对外投资资产变现风险

2018 年末,发行人对外投资资产较多,其中交易性金融资产 7.13 亿元,主要包括资产管理计划、基金投资、银行理财产品、信托计划;其他非流动金融资产 18.96 亿元,主要包括非上市股权投资、基金投资、资产管理计划;其他权益工具投资 5.34 亿元,主要为非上市股权投资。发行人对外投资资产构成品种较多、分散性较好。但是假如市场环境出现较大变化,发行人持有的对外投资资产在变现的过程中存在变现风险。

10、汇率波动风险

报告期内,公司部分历史债权资产以外币计价。2016 年度、2017 年度及 2018 年度,公司汇率变动产生的汇兑损益分别为 1,122.65 万元、-911.00 万元和 929.23 万元。汇率的波动导致汇兑损益变动,进而影响公司业绩。若未来人民币兑外币汇率出现较大波动,公司可能面临由于汇率波动对公司业绩产生不利影响的风险。

11、光大金瓯报告期末不再纳入合并范围的风险

2018 年 10 月 30 日,光大金瓯增资 20.00 亿元,其中光大集团出资 11.00 亿元,公司子公司光大投资不出资,其余各股东按照原持股比例增资,增资完成后,

光大集团出资达到 13 亿元, 占光大金瓯实收资本的 43.33%, 光大投资占比被动稀释为 11.67%, 双方于增资日解除一致行动协议, 因此自 2018 年 10 月 30 日起, 光大金瓯不再纳入公司合并范围, 但仍为具有重要影响的联营企业。截至报告期末, 光大金瓯已不再纳入公司合并范围, 一定程度会对公司的偿债能力构成不利影响。截至报告期末, 光大金瓯已不再纳入公司合并范围, 公司的资产规模、净资产规模有所下降, 一定程度会对公司的偿债能力构成不利影响。

(三) 经营风险

发行人作为光大集团的子公司之一, 光大集团对公司的未来发展方向、重大经营决策、重要的组织结构调整等方面具有决定权, 可能会对公司的现有治理结构稳健性、投融资、产业布局、发展战略等造成一定影响。

(四) 管理风险

公司目前已建立了较为规范的管理体系, 生产经营运作状况良好, 但随着经营规模的进一步扩大, 公司面临着保持员工队伍的稳定、提升员工素质、建设和谐向上的企业文化、加强企业内部控制和财务管理等管理风险。如果发行人在管理方面不能及时跟进, 组织机构设置不合理, 重大投资决策、财务安全、人力资源管理 etc 管理制度不完善, 将会给发行人生产经营和整体发展带来不利的影响。

(五) 政策风险

未来国家宏观政策和行业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动, 不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和业绩产生不利影响的可能。随着行业发展和我国体制改革的进行, 政府将不断修改现有监管政策或增加新的监管政策。政府在未来作出的监管政策变化可能会对发行人业务或盈利造成某种程度的不利影响。

第三节 发行人及本次债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用级别为AA级，本期公司债券信用级别为AA级。该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。上海新世纪资信评估投资服务有限公司对公司的评级展望为稳定。

二、信用评级报告的主要事项

（一）基本观点

优势

1、股东支持

光大实业股东资本实力雄厚，能在资金、业务和管理等方面为公司提供支持。

2、盈利能力较好

近年来，光大实业主业经营收入稳定，投资收益持续增长拉动净利润上升，公司盈利能力处于较好水平。

3、资产结构优化

2018年6月，光大实业已完成部分历史遗留债权债务重组工作，资产结构得到一定优化。

风险

1、投资风险

光大实业的投资业务规模较大，易受金融市场波动及相关政策影响，面临一定的投资风险。

2、高管变动风险

近年来，光大实业高管层变动较为频繁，或将对公司日常经营产生一定影响。

3、未决诉讼损失风险

光大实业存在 2.42 亿元对外担保未决诉讼，面临一定的或有损失风险。

4、剩余历史遗留债权债务待解决

截至 2018 年末，公司对光大香港全部债权尚余 37.64 亿元待处理，该部分解决方案正在等待审批。

三、跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，本评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。定期跟踪评级报告是本评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，本评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项并提供相应资料。

本评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，本评级机构将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，本评级机构将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

四、公司的资信情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至2018年末,发行人获得的银行借款授信总额度为人民币402,800万元,其中已使用人民币授信额度184,900万元,剩余尚未使用的人民币授信额度217,900万元。发行人未发生重大债务违约情况,无已到期未偿还的短期借款、长期借款。主要授信情况如下:

表 3-1 发行人银行授信及使用情况

单位:万元

金融机构	授信额度	已使用授信额度	剩余授信额度
光大银行	153,000	43,800	109,200
宁波银行	10,000	10,000	
民生银行	40,000	40,000	
上海银行	4,800	1,000	3,800
天津银行	100,000	19,400	80,600
浙商银行	10,000		10,000
郑州银行	30,000	30,000	
珠海华润银行	50,000	40,000	10,000
南粤银行	5,000	700	4,300
总计	402,800	184,900	217,900

(二) 最近三年与主要客户发生业务往来时, 是否有严重违约现象

最近三年,发行人与主要客户发生业务往来时,均遵守合同约定,未发生过违约现象。

(三) 最近三年发行及尚在存续期的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至2018年末,发行人金融机构人民币借款为184,900.00万元,以及“16光大债”本金100,000.00万元,合计284,900.00万元。发行人无外币借款及债务融资工具。

截至2018年末,发行人债务融资工具发行情况如下:

表 3-2 发行人已发行尚在存续期内直接债务融资工具情况

单位:万元

证券名称	期限	债项评级	票面利率	发行日期	发行规模
16光大债	3年	AA	5.20%	2016年5月17日	100,000.00

(四) 累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

如发行人本期不超过10亿元(含10亿元)公司债券全部发行完毕,发行人累计公开发行公司债券的余额为人民币10亿元,占发行人2018年未经审计的合并报表净资产比例为14.16%,不超过发行人最近一期末净资产的40.00%,符合相关法规规定。

(五) 其他直接融资计划

不适用。

五、最近三年主要偿债能力财务指标

下述财务指标如无特别说明,均指合并报表口径。

表 3-3 发行人近三年主要偿债能力财务指标

单位:万元

主要财务指标	2018年末	2017年末	2016年末
流动比率	1.42	1.61	2.01
速动比率	1.36	1.60	2.00
资产负债率(合并)	40.30%	45.57%	40.60%
主要财务指标	2018年度	2017年度	2016年度
EBITDA	63,622.44	56,482.14	28,225.32
EBITDA 利息保障倍数	2.33	2.27	2.58
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%

上述财务指标说明如下:

- 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(合并)=合并总负债/合并总资产×100%
- 4、EBITDA=利润总额+非金融业务利息支出+折旧+摊销
- 5、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/非金融业务利息支出
- 6、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

7、利息偿付率=实际非金融业务利息支出/应付非金融业务利息支出

六、前次发行公司债券募集资金使用情况

公司在 2016 年 5 月 17 日发行中国光大实业（集团）有限责任公司 2016 年非公开发行公司债券（简称“16 光大债”），募集资金总额为 100,000.00 万元。根据《中国光大实业（集团）有限责任公司 2016 年非公开发行公司债券募集说明书》，该次债券扣除发行费用后公司实际收到募集资金净额 98,800.00 万元，约定用途为补充营运资金。截至 2018 年 12 月 31 日，公司募集资金账户余额为 22,266.10 万元，其中 16 光大债剩余募集资金本息余额 16,266.10 万元，公司其他一般账户误转入募集资金专户金额 6,000.00 万元。

2016 年至 2018 年，公司在使用前次募集资金过程中，存在部分资金偿还银行借款及以借款形式使用的情形，涉及人民币 92,500 万元；从公司其他一般账户误转入募集资金专户金额 6,000.00 万元。针对该等问题，截至本募集说明书摘要签署日公司已整改完毕，资金返还至募集资金专项账户重新使用，将误转入募集资金专户的资金退回。

除此以外，报告期内公司不存在其他募集资金使用及披露问题。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文注册名称：中国光大实业（集团）有限责任公司

注册地址：北京市西城区复兴门外大街6号光大大厦25层

办公地址：北京市西城区复兴门外大街6号光大大厦25层

注册资本：4,400,000,000 元人民币

实收资本：4,400,000,000 元人民币

法定代表人：朱慧民

成立日期：2007年11月29日

统一社会信用代码：91110000669900043B

联系人（信息披露负责人）：朱慧民

联系电话：010-68561579

传真号码：010-68567112

邮编：100045

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：投资及投资管理；企业管理咨询；投资咨询；房地产开发；资产管理；出租商业设施；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”；企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、发行人历史沿革情况

1、2007年11月29日，发行人设立

发行人由中国建银投资有限责任公司（以下简称“中国建银”）于2007年

11月29日在北京市工商行政管理局注册成立，注册资本为44亿元人民币、实收资本44亿元人民币，中立会计师事务所有限公司于2007年11月16日出具“中立所验字（2007）第005号”《验资报告》验证发行人出资到位。

2、2010年4月29日，发行人股权由中国建银划转至中央汇金持有

2008年11月25日，中国建银董事会决议同意《中国建银投资有限责任公司资产划转方案》。

2009年12月30日，中央汇金及中国建银签署了《中国光大实业（集团）有限责任公司股权划转协议》，根据国务院有关文件精神及财政部《关于中国建银投资有限责任公司向中央汇金投资有限责任公司无偿划转资产的批复》（财金函[2009]77号），中国建银同意将其持有的光大实业股权全部无偿划转至中央汇金名下。

2010年3月23日，北京产权交易所出具了编号为“№.0026188”的《产权交易凭证》，转让方为中国建银，受让方为中央汇金，产权交易的主要内容为中国建银将其持有的光大实业100%的股权无偿划转给中央汇金。

2010年3月5日，中央汇金出具了《关于批准中国光大实业（集团）有限责任公司新章程及公司住所变更的通知》（汇金函[2010]13号），批准经修订后的《中国光大实业（集团）有限责任公司章程》；将发行人的住所由“北京市西城区闹市口大街1号院2号楼”变更为“北京市西城区复兴门外大街6号光大大厦25层”。

3、2015年4月10日，中央汇金将其持有的发行人股权作为出资入股中国光大集团公司

2014年11月16日，财政部出具了编号为“财金函[2014]162号”的《财政部关于中国光大集团公司国有股权管理方案及下属股份公司股权变动的批复》，批复指明：中央汇金以其持有的发行人100%股权作为出资入股中国光大集团公司（以下简称“光大集团”）。

2015年2月10日，中央汇金出具了编号为“汇金函[2015]27号”的《中央汇金投资有限责任公司关于同意以中国光大实业（集团）有限责任公司股权作为

出资入股中国光大集团股份公司的决定》，指明：根据国务院批复的光大集团重组改革方案，同意以中央汇金持有的发行人 100% 的股权作为出资入股光大集团。光大集团随后出具了编号为“光京函[2015]3 号”的《关于批准中国光大实业（集团）有限责任公司新章程的通知》，批准经修订后的《中国光大实业（集团）有限责任公司章程》。光大实业据此办理完成了工商登记，光大集团持有发行人 100% 的股权。

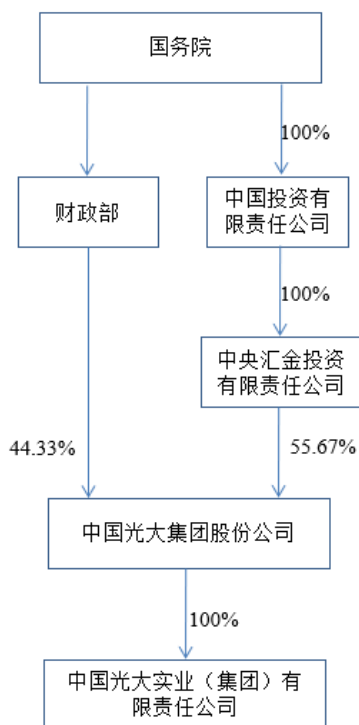
截至募集说明书签署之日，发行人的股东及股本结构较 2015 年 2 月末相比无变化。公司历次的股权变更均合法合规，无任何股权纠纷。

三、最近三年发行人股东变化和重大资产重组情况

最近三年，发行人股东未发生变化，发行人未发生重大资产重组情况。

四、发行人控股股东及实际控制人基本情况

图 4-1 发行人股权架构图



（一）发行人控股股东

光大集团是发行人的控股股东，成立于 1990 年 11 月 12 日，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。(企业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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

光大集团是中央管理的国有重要骨干企业,经过多年的努力,现已发展成为以经营银行、证券、保险、资产管理、信托、投行、基金、期货、金融租赁、环保新兴产业及其他实业领域为主的特大型企业集团。2014年12月8日中国光大(集团)总公司由“国有独资企业”改制为“股份制公司”,并更名为“中国光大集团股份公司”。新成立的光大集团由国家财政部和中央汇金投资有限责任公司共同发起,财政部持股比例44.33%,汇金公司持股比例55.67%。重组改制后,光大集团将承继中国光大(集团)总公司(包括境外分支机构)全部资产、负债、机构和人员。

目前,光大集团在境内的主要企业有中国光大银行股份有限公司(股票代码:601818,香港联交所股票代码:06818.HK)、光大证券股份有限公司(股票代码:601788,香港联交所股票代码:06178.HK)、光大永明人寿保险有限公司、光大金控资产管理公司、光大兴陇信托有限责任公司等金融机构,以及光大实业、光大云付等实业企业;在香港经营的企业为光大香港,其目前持有四家香港联交所上市公司和一家新交所上市公司,分别是中国光大控股有限公司(香港联交所股票代码:0165.HK)、中国光大国际有限公司(香港联交所股票代码:0257.HK)、中国光大绿色环保有限公司(香港联交所股票代码:01257.HK)、中国光大水务有限公司(新交所股份编号:U9E),和光大永年有限公司(香港联交所股票代码:3699.HK),旗下业务包括基金管理、资产管理、环保、新能源和物业投资等业务。

截至2018年9月末,光大集团资产总额47,641.50亿元、所有者权益为4,354.58亿元,2018年1-9月实现税前利润408.84亿元。

截至本募集说明书摘要签署之日,光大集团持有的发行人股权不存在被质押的情况,也不存在任何的股权争议情况。

（二）发行人实际控制人

汇金公司为光大实业间接控股母公司，对光大实业的表决权比例为 55.67%；汇金公司为中国投资有限责任公司的全资子公司，中国投资有限责任公司为国务院作为唯一出资人的国有独资企业。因此，国务院为光大实业的实际控制人。

（三）最近三年内发行人股东和实际控制人变动情况

发行人的控股股东为中国光大集团股份公司，发行人的实际控制人为国务院，在报告期内发行人的控股股东、实际控制人均未发生变化。

五、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）控股子公司情况

截至 2018 年末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共 30 家，其中一级子公司 6 家，二级子公司 19 家，三级子公司 5 家。

表 4-1 公司控股子公司基本情况

单位：万元

序号	单位名称	级次	业务性质	注册资本	持股比例
1	中国光大投资管理有限责任公司	一级	投资管理	111,000	100%
2	深圳市光大城市发展有限公司	二级	房地产开发	1,300	100%
3	中国光大投资管理（香港）有限公司	二级	投资管理	1（港币万元）	100%
4	中国光大投资管理有限公司	三级	投资管理	0.775（港币）	100%
5	光大投资金牛有限公司	三级	投资管理	0.775（港币）	100%
6	中国银证数据网络有限责任公司	二级	网络	1,360.61	95%
7	天津渤海湾投资管理有限公司	二级	投资管理	1,000	100%
8	光大安博（北京）产权经纪有限公司	二级	经纪管理	500	100%
9	光大创兴股权投资基金管理（上海）有限公司	二级	投资	300	80%
10	光大置业有限公司	一级	房屋租赁	10,000	66.60%
11	光大生态技术有限公司	二级	生态环保	10,000	100%
12	光大和谐家园科技有限公司	三级	商务服务	200	100%
13	西安和合源环保科技有限公司	三级	生态环保	1,500	100%
14	上海光大会展中心有限公司	一级	酒店会展	5,000	100%
15	光大实业（上海）有限公司	二级	商务服务	100	100%
16	光大实业资本管理（天津）有限公司	一级	投资管理	50,000	100%
17	光大阳光投资基金（深圳）合伙企业（有限合伙）	二级	投资业务	10,000	100%

18	深圳光大尚德地产投资有限公司	二级	房地产开发	10,000	100%
19	光大四号创业投资（深圳）合伙企业（有限合伙）	二级	投资业务	19,900	23%
20	光大实业投资管理（天津）有限公司	二级	投资业务	200	60%
21	光大大数据创业投资（深圳）合伙企业（有限合伙）	二级	投资业务	55,500	36%
22	光大二号创业投资（深圳）合伙企业（有限合伙）	二级	投资管理	17,000	100%
23	天津宏垠投资中心（有限合伙）	二级	投资管理	63,100	66.72%
24	光大三号创业投资（深圳）合伙企业（有限合伙）	二级	投资管理	500	100%
25	中国光大实业控股有限公司（香港）	三级	投资管理	1,000,000（美元）	100%
26	天津光大创新科技投资中心（有限合伙）	二级	投资管理	45,042	55.38%
27	光大潮福壹号投资基金	二级	投资业务	50,000	70%
28	北京中矿环科技股份有限公司	二级	设备生产与销售	13,143	51%
29	光大国际饭店物业管理有限公司	一级	物业管理	1,000	100%
30	光大石油天然气开发投资有限公司	一级	石油天然气开发	13,600	95%

报告期内，发行人主要一级子公司情况如下：

1、中国光大投资管理有限责任公司

中国光大投资管理有限责任公司于1992年8月3日成立，法定代表人秦苏宾，注册资本11亿元，经营范围为：资产受托管理；企业重组、兼并策划；企业管理咨询；投资及投资管理；财务顾问；物业管理。（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）。

截至2018年12月31日，该公司总资产258,153.64万元，净资产212,398.59万元；2018年度，该公司营业收入40,681.18万元，净利润24,439.69万元。

2、光大置业有限公司

光大置业有限公司于1992年12月9日成立，法定代表人朱慧民，注册资本1亿元，经营范围为：餐饮服务；出版物零售；物业管理；国内外饭店经营管理、物业投资经营管理；房屋租赁；旅游咨询；收费停车场库；从事房地产经纪业务；施工总承包；家庭劳务服务；设计、制作、代理、发布广告；城市园林绿化；装卸搬运；技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；计算机系统服务；经济贸

易咨询;汽车租赁(不含九座以上客车)。(出版物零售、餐饮服务以及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。)

截至2018年12月31日,该公司总资产33,296.63万元,净资产25,235.10万元;2018年度,该公司营业收入22,049.34万元,净利润1,438.57万元。

3、上海光大会展中心有限公司

上海光大会展中心有限公司于1999年4月12日成立,法定代表人朱慧民,注册资本5,000万元。该公司经营范围为:房屋租赁,会场出租,物业管理,展示展览,会务服务,酒店管理,烟草专卖零售,百货、工艺美术品(象牙及其制品除外)、日用杂货、五金交电、计算机及配件、通信设备、建筑材料、装潢材料、木材、金属材料、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、普通机械、电器机械及器材销售,收费停车场库,设计、制作、代理、发布各类广告,附设:分支机构。【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】

截至2018年12月31日,该公司总资产34,093.56万元,净资产17,366.38万元;2018年度,该公司营业收入18,226.06万元,净利润794.46万元。

4、光大实业资本管理(天津)有限公司

光大实业资本管理(天津)有限公司于2015年7月15日成立,法定代表人朱慧民,注册资本5亿元,经营范围:受托资产管理、投资管理(均不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务);投资咨询(不含限制项目);股权投资;创业投资基金管理(不得以公开方式募集资金、不得从事公开募集基金管理业务);受托管理股权投资基金(不得从事证券投资活动,不得以公开方式募集资金开展投资活动,不得从事公开募集基金管理业务);企业管理咨询。

截至2018年12月31日,该公司总资产391,679.75万元,净资产89,856.65万元;2018年度,该公司营业收入9,271.21万元,净利润11,536.55万元。

(二) 重要合营和联营企业情况

截至2018年末,发行人重要的联营企业情况如下:

表 4-2 发行人重要的联营企业情况

序号	被投资单位名称	持股比例
1	航天投资控股有限公司	7%
2	北京产权交易所有限公司	11%
3	光大金瓯资产管理有限公司	11.67%

1、航天投资控股有限公司

航天投资控股有限公司成立于2006年12月29日,注册资本742,500万元,经营范围:投资与资产管理;企业管理;咨询服务;航天科技成果的转化开发、技术咨询、技术服务;卫星应用系统产品、电子通讯设备、软件产品的开发及系统集成;物业管理。

截至2018年12月31日,该公司未经审计总资产为1,928,110万元,净资产1,603,563万元;2018年度,该公司营业收入77,443万元,净利润165,230万元。

2、北京产权交易所有限公司

北京产权交易所有限公司于2003年1月10日成立,注册资本14,250万元,经营范围:提供产权交易服务;经济信息咨询;技术咨询;计算机系统服务;基础软件服务。

截至2018年12月31日,该公司未经审计总资产为1,347,299.93万元,净资产215,598.77万元;2018年度,该公司营业收入160,919.47万元,净利润37,060.44万元。

3、光大金瓯资产管理有限公司

光大金瓯资产管理有限公司于2015年12月29日成立,经营范围为参与浙江省范围内金融企业不良资产的批量转让业务(凭浙江省人民政府文件和有效资质经营);资产管理;资产投资及资产管理相关的重组、兼并、投资管理咨询服务;企业管理、财务咨询及服务。

2018年10月30日,光大金瓯增资20.00亿元,其中光大集团出资11.00亿元,公司子公司光大投资不出资,其余各股东按照原持股比例增资,增资完成后,光大集团出资达到13亿元,占光大金瓯实收资本的43.33%,光大投资占比被动

稀释为 11.67%，双方于增资日解除一致行动协议，因此自 2018 年 10 月 30 日起，光大金瓯不再纳入公司合并范围，为具有重要影响的联营企业。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司未经审计总资产为 671,392.87 万元，净资产 322,082.08 万元；2018 年度，该公司营业收入 33,011.41 万元，净利润 13,119.30 万元。

六、 发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

(一) 董事、监事及高管人员任职情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事会成员共 5 名；监事会成员 3 名；高级管理人员共 3 名。具体情况如下：

表 4-3 发行人董事会、监事会成员和高级管理人员情况

项目	姓名	性别	职务
董事会成员	朱慧民	男	党委书记、董事长、总经理、财务负责人
	傅东	男	董事
	林春	男	董事
	居昊	男	董事
	陈昌宏	男	董事
监事会成员	姜应祥	男	党委副书记、监事会主席
	王在清	男	监事、纪委委员
	龙婷	女	监事
高级管理人员	朱慧民	男	党委书记、董事长、总经理、财务负责人
	王荣清	男	副总经理、纪委书记
	陈岱青	男	总经理助理

(二) 董事、监事及高级管理人员的主要工作经历

1、董事基本情况

朱慧民，现任中国光大集团股份公司生态环保事业部总经理；中国光大实业(集团)有限责任公司党委书记、董事长、总经理、财务负责人；上海光大会展中心有限公司党委书记、董事长；光大实业资本管理(深圳)有限公司董事长；光大置业有限公司董事长；光大实业(上海)有限公司董事长；光大阳光金控资产管理有限公司董事长；内蒙古光大股权投资管理有限公司董事长；北京中矿环保科技股份有限公司董事长；光大普惠(北京)投资有限公司董事长；光大晟元(深

圳）股权投资基金管理有限公司董事长；光大德合投资管理（深圳）有限公司董事长；上海谷成置业发展有限公司董事长；光大德尚投资管理（深圳）有限公司董事长；河南光大欧安乐龄医疗养老股份有限公司董事长。曾任中国建设银行河南省分行中央投资处科员、信贷处副主任科员、筹资储蓄处科长、营业部主任助理、副主任；国家开发银行郑州分行信贷处副处长；中国光大银行郑州红专路支行行长，中国光大银行郑州分行行长助理、党组成员、党委委员、副行长，中国光大银行福州分行党委书记、行长，中国光大银行深圳分行党委书记、行长。

傅东，现在中央汇金投资有限责任公司任职，兼任中国光大集团股份公司非执行董事、中国光大银行股份有限公司董事、中国光大实业（集团）有限责任公司董事。曾任财政部文教行政财务司副处长、处长，公共支出司处长，教科文司处长、助理巡视员；中国财政杂志社总编辑、社长；财政部条法司巡视员。毕业于中央财政金融学院财政专业。国务院政府特殊津贴专家。

林春，现任中国光大集团股份公司投资与重组部总经理，兼任中国光大实业（集团）有限责任公司董事、光大金控资产管理有限公司董事、光大永明人寿保险有限公司董事、中债资信评估有限责任公司监事。曾任中国光大银行国际业务部交易室交易员，计划资金部交易处副处长，国际业务部交易处处长，资金部投资交易处处长、总经理助理，投资业务部总经理助理、副总经理、总经理。

居昊，现在中央汇金投资有限责任公司任职，兼任中国光大集团股份公司非执行董事、光大证券股份有限公司董事、中国光大实业（集团）有限责任公司董事。曾任财政部条法司副处长、处长，香港工委经济部处长，财政部条法司助理巡视员，教科文司副巡视员，社会保障司巡视员。毕业于中国政法大学经济法学专业，博士研究生，经济师。

陈昌宏，现任中国光大集团股份公司文旅健康事业部总经理，兼任中国光大实业（集团）有限责任公司董事。曾任中共中央对外联络部三等联络秘书，中国光大银行发展部投资开发部副经理，中国光大银行发展部总经理助理，四川投资基金管理公司副总经理（外派），中国光大银行增资改制办公室成员，中国光大银行市场开发部总经理助理兼市场营销处处长，中国光大银行信用卡中心总经理助理兼市场处处长，中国光大银行私人业务部总经理助理，中国光大银行昆明分

行党委（党组）成员，中国光大银行昆明分行副行长，中国光大银行基金托管部副总经理，中国光大银行投资与托管业务部总经理。

2、监事基本情况

姜应祥，现任中国光大实业（集团）有限责任公司党委副书记、监事会主席，兼任北京中矿环保科技股份有限公司监事会主席。曾任中国人民银行人事司干部，中国人民银行人事司劳资处科员，中国人民银行人事司劳资处副主任科员，中国人民银行人事司劳资处主任科员，中国人民银行计划资金司银行二处主任科员，中国人民银行计划资金司银行二处副处长，中国人民银行信贷管理司信贷检查处副处长，中国人民银行银行监管二司综合处副处长，中国人民银行银行监管二司综合业务处副处长，中国人民银行银行监管二司综合处副处长，中国人民银行银行监管二司综合处处长，银川市商业银行副行长、党委委员，北京农村商业银行人力资源部总经理，北京农村商业银行行长助理、人力资源部总经理(兼)、商务中心区支行行长(兼)，中国光大银行董监事会办公室副主任、监事会办公室主任(兼)，中国光大银行董监事会办公室(上市办公室)副主任、监事会办公室主任(兼)，挂职任湖北省荆州市(州)委常委、副市(州)长，中国光大银行办公室副总经理，中国光大(集团)总公司办公厅副主任，中国光大集团股份公司办公厅副主任、董(监)事会办公室副主任，中国光大集团股份公司董(监)事会办公室主任。

王在清，现任中国光大实业（集团）有限责任公司监事、纪委委员、综合管理部总经理，兼任光大金瓯资产管理有限公司董事、光大实业资本管理（深圳）有限公司董事、深圳光大尚德地产投资有限公司董事、北京中矿环保科技股份有限公司董事、建银国际医疗产业股权投资有限公司董事、河南光大欧安乐龄医疗养老股份有限公司监事、光大德尚投资管理（深圳）有限公司监事。曾任财政部财税改革司、综合与改革司、中国注册会计师协会副主任科员、主任科员、中国人民大学财政金融学院博士研究生；中国建银投资有限责任公司投资银行部干部；中国建银投资有限责任公司投资银行部、财务部高级副经理。经济学博士，高级经济师。

龙婷，现任中国光大实业（集团）有限责任公司监事。曾任西南农业大学讲师，中国种子集团有限公司财务部副总经理，中国中化集团有限公司分析评价部

全面预算信息化副组长，央广传媒发展总公司外派财务总监，正大制药集团集团财务部副总经理。持有英国特许公认会计师、高级会计师、中国注册会计师及中国税务师资格，为中国会计学会会员。

3、高级管理人员基本情况

朱慧民，见前述董事部分。

王荣清，现任中国光大实业（集团）有限责任公司党委委员、纪委书记、副总经理，兼光大置业有限公司党委书记、北京中矿环保科技股份有限公司董事。曾任中国建设银行河北邢台支行职员，中国建设银行教育部院校处副主任科员，中国建设银行房地产信贷部副主任科员，中国建设银行办公室秘书处干部、副处级秘书，挂职中国建设银行天津南开支行副行长，中国建设银行宣传与群工部团委、团委书记，中国建设银行团委书记，中国建设银行投资银行部人力资源部负责人、总经理、部长，金信信托停业整顿工作组副组长，西南证券股份有限公司副董事长，中国光大实业（集团）有限责任公司董事，光大置业有限公司董事长。

陈岱青，现任中国光大实业（集团）有限责任公司总经理助理、光大实业资本管理（深圳）有限公司董事、总经理，兼任光大二号创业投资（深圳）合伙企业（有限合伙）、光大大数据创业投资（深圳）合伙企业（有限合伙）、光大三号创业投资（深圳）合伙企业（有限合伙）、光大四号创业投资（深圳）合伙企业（有限合伙）、光大六号创业投资（深圳）合伙企业（有限合伙）负责人，上海谷成置业发展有限公司董事，光大金控（上海）股权投资有限公司董事，光大实业投资管理（天津）有限公司董事长，光大阳光投资基金（深圳）合伙企业（有限合伙）董事长，光大正德股权投资（深圳）有限公司董事长、总经理，杭州数梦工场科技有限公司董事，上海宝鼎投资股份有限公司副董事长，连连数字科技有限公司董事，光大德尚投资管理（深圳）有限公司董事，北京中矿环保科技股份有限公司董事。曾任中国光大银行总行公司业务部处长、分行公司业务部总经理，东北证券股份有限公司投资银行部高级经理，光大金控资产管理有限公司投资业务部总经理、光大金控（天津）投资管理有限公司总经理。

（三）董事、监事及高级管理人员兼职及持有公司股份/权和债券的情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事及高级管理人员对外兼职情况如下表所示：

表 4-4 发行人董事会、监事会成员和高级管理人员兼职情况

姓名	职务	兼职单位	兼职单位职务
朱慧民	党委书记、董事长、总经理、财务负责人	中国光大集团股份公司	生态环保事业部总经理
		光大阳光金控资产管理有限公司	董事长
		内蒙古光大股权投资管理有限公司	董事长
		光大普惠（北京）投资有限公司	董事长
		光大晟元（深圳）股权投资基金管理有限公司	董事长
		光大德合投资管理（深圳）有限公司	董事长
		上海谷成置业发展有限公司	董事长
		光大德尚投资管理（深圳）有限公司	董事长
		河南光大欧安乐龄医疗养老股份有限公司	董事长
傅东	董事	中国光大集团股份公司	非执行董事
		中国光大银行股份有限公司	董事
林春	董事	中国光大集团股份公司	投资与重组部总经理
		光大金控资产管理有限公司	董事
		光大永明人寿保险有限公司	董事
居昊	董事	中国光大集团股份公司	非执行董事
		光大证券股份有限公司	董事
陈昌宏	董事	中国光大集团股份公司	文旅健康事业部总经理
王在清	监事、纪委委员	光大金瓯资产管理有限公司	董事
		建银国际医疗产业股权投资有限公司	董事
		河南光大欧安乐龄医疗养老股份有限公司	监事
		光大德尚投资管理（深圳）有限公司	监事
陈岱青	总经理助理	光大六号创业投资（深圳）合伙企业（有限合伙）	负责人
		上海谷成置业发展有限公司	董事
		光大金控（上海）股权投资有限公司	董事
		光大正德股权投资（深圳）有限公司	董事长、总经理
		杭州数梦工场科技有限公司	董事
		上海宝鼎投资股份有限公司	副董事长
		连连数字科技有限公司	董事
		光大德尚投资管理（深圳）有限公司	董事

(四) 公司董事、监事及高级管理人员持有公司股份/权和债券的情况

截至本募集说明书摘要签署日,发行人董事、监事及高级管理人员未持有公司任何股权或债券。

(五) 公司董事、监事、高级管理人员不存在违法违规及受处罚情况说明

报告期内,公司董事、监事及高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

七、发行人主营业务情况**(一) 发行人的经营范围**

发行人是光大集团的全资子公司,主要从事投资及投资管理,企业管理咨询、投资咨询、资产管理等业务,物业租赁管理,会展及酒店服务等,业务涉及多项领域。

经营范围:投资及投资管理;企业管理咨询;投资咨询;房地产开发;资产管理;出租商业设施;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”;企业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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

(二) 发行人经营情况

发行人主要收入来源包括投资收益、物业租赁管理、会展及酒店服务、咨询及顾问服务等业务。

1、发行人各业务板块的营业收入构成**表 4-5 发行人主营业务收入构成**

单位:万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁管理业务收入	25,137.59	49.74%	25,651.61	53.68%	20,327.44	57.63%

其中: 物业服务收入	14,993.68	29.67%	14,652.82	30.66%	14,956.14	42.40%
租金收入	6,577.21	13.01%	5,340.54	11.18%	5,371.30	15.23%
建造合同收入	3,566.70	7.06%	5,658.25	11.84%		
会展及酒店服务业务收入	11,981.97	23.71%	12,209.75	25.55%	12,609.04	35.74%
其中: 酒店收入	7,168.15	14.18%	7,594.44	15.89%	7,775.51	22.04%
展览收入	4,813.81	9.52%	4,615.31	9.66%	4,833.53	13.70%
咨询及顾问费收入	1,335.42	2.64%	8,284.44	17.34%	242.72	0.69%
销售货物收入	10,440.36	20.66%				
其他收入	1,647.66	3.26%	1640.36	3.43%	2096.28	5.95%
主营业务收入合计	50,543.01	100.00%	47,786.16	100.00%	35,275.48	100.00%

2、发行人各业务板块的毛利润构成

表 4-6 发行人主营业务毛利润构成

单位: 万元

项 目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁管理业务毛利润	5,396.76	31.67%	4,241.93	24.35%	4,881.58	48.51%
其中: 物业服务毛利润	2,845.62	16.70%	2,052.17	11.78%	2,997.02	29.78%
租金毛利润	2,272.15	13.33%	2,152.83	12.36%	1,884.56	18.73%
建造合同毛利润	278.98	1.64%	36.93	0.21%		
会展及酒店服务业务毛利润	4,294.19	25.20%	3,255.20	18.68%	3,107.76	30.88%
其中: 酒店毛利润	989.94	5.81%	328.34	1.88%	165.16	1.64%
展览毛利润	3,304.24	19.39%	2,926.86	16.80%	2,942.60	29.24%
咨询及顾问费毛利润	1,335.42	7.84%	8,284.44	47.55%	242.72	2.41%
销售货物毛利润	4,393.44	25.78%				
其他毛利润	1,621.53	9.52%	1640.36	9.42%	1831.4	18.20%
毛利润合计	17,041.35	100.00%	17,421.93	100.00%	10,063.47	100.00%

3、发行人各业务板块的毛利率构成

表 4-7 主营业务毛利率情况

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
物业租赁管理业务毛利率	21.47%	16.54%	24.01%
其中: 物业服务业务毛利率	18.98%	14.01%	20.04%
租金毛利率	34.55%	40.31%	35.09%
建造合同毛利率	7.82%	0.65%	
会展及酒店服务业务毛利率	35.84%	26.66%	24.65%
其中: 酒店收入	13.81%	4.32%	2.12%

展览收入	68.64%	63.42%	60.88%
咨询及顾问费毛利率	100.00%	100.00%	100.00%
销售货物毛利率	42.08%		
其他业务毛利率	98.41%	100.00%	87.36%
主营业务综合毛利率	33.72%	36.46%	28.53%

投资收益是发行人报告期内的主要收入来源之一,该项业务是由发行人子公司光大投资、实业资本经营并管理,投资业务运作模式与一般的生产型企业不同,并不是为了长期持有投资企业的股权,而是一个不断的投资和退出的过程,在资本循环中实现价值增值。2016年至2018年,投资业务分别实现投资收益27,562.10万元、42,814.94万元和59,177.53万元。目前,发行人积极开展新的投资项目,随着投资项目的逐步完成,未来几年发行人业务收入将进一步增长,盈利能力也将继续提高。

物业租赁及管理业务是公司目前重要业务之一,该项业务主要是由发行人子公司光大置业经营并管理,该公司也是光大集团的物业管理的业务平台,并致力于城镇化、城市建设、京津冀一体化等国家重大工程项目建设。目前,光大置业物业租赁及管理业务包括大型金融商业综合体、购物中心、酒店、高级公寓、高档写字楼和精品住宅。光大置业主要经营管理集团持有的资产及物业,其中包括光大大厦、中国光大中心大厦、光大银行北京分行、光大银行土地信用卡中心、王府饭店、光大国信大厦等,医院物业管理有中国人民解放军总医院、北京医院、空军总医院等多个项目。光大置业于2004年通过ISO9001质量管理体系认证和ISO14001环境管理体系认证,丰富的运营管理经验,为客户提供了专业化、高品质的全程服务。此外,该业务板块目前积极响应国家绿色环保号召,开拓生态厕所业务,报告期内已取得一定的进展,并形成了一定的业务收入(建造合同收入)。该业务板块收入构成涉及物业服务收入、租金收入以及建造合同收入。2016年至2018年,该项业务分别实现收入20,327.44万元、25,651.61万元和25,137.60万元。未来,随着发行人加快发展,公司该项业务还将有较大发展空间。

发行人还涉及了会展及酒店服务业务,该项业务是由发行人子公司光大会展经营并管理,主要收益来源于上海光大会展中心。上海光大会展中心是由光大集团出资开发并建造的集展览、展示、会议、宾馆、公寓、商务、健身、娱乐、休闲为一体的大型综合性建筑。它位于商业娱乐中心徐家汇和漕河泾高新技术开发

区的黄金节点位置,是上海浦西徐家汇的地标性建筑。该板块主要涉及酒店收入、展览收入,2016年至2018年,该项业务分别实现收入12,609.04万元、12,209.75万元和11,981.97万元。

除投资业务、物业租赁及管理业务和会展及酒店服务业务外,发行人还涉及咨询及顾问服务业务,这是一种针对证券及资产所提供的金融服务,包括投资咨询、基金管理、不良资产管理等。2016年至2018年,该项业务分别实现收入242.72万元、8,284.44万元和1,335.42万元。2018年公司销售货物收入10,440.36万元,主要为2018年度公司新纳入合并范围子公司北京中矿环保科技股份有限公司销售收入。该等业务的开展,在丰富公司收入来源的基础上进一步提升了公司收入水平,提高了公司的抗风险能力。

(三) 发行人的主营业务经营状况

1、物业租赁管理业务

(1) 板块概况

物业租赁及管理业务是公司目前重要业务之一,该项业务主要是由发行人子公司光大置业经营并管理,具体经营内容包括:(1)光大大厦的出租及物业管理;(2)外部资产项目的物业管理。该公司也是光大集团的物业管理业务平台,并致力于城镇化、城市建设、京津冀一体化等国家重大工程项目建设。目前,光大置业物业租赁及管理业务包括大型金融商业综合体、购物中心、酒店、高级公寓、高档写字楼和精品住宅。发行人子公司光大会展也从事部分该板块业务,涉及位于上海市漕宝路70号光大会展中心部分物业的对外租赁业务,和光大会展中心东馆C幢和D幢写字楼、E幢和F幢公寓楼的物业管理业务。

光大大厦位于北京市西城区复兴门外大街6号,地处长安街延长线,紧邻金融街商圈,交通便利,地理优势明显。光大大厦占地面积4,625平方米,建筑面积3.6万平方米,容积率8.00,高110米,地上26层,地下3层,内设中高档写字间、会议室及银行、员工餐厅等,是综合性的高档写字楼。光大大厦于1994年建成,概算总投资为2.1亿元,结算总投资为52,349万元。由于土地款最早由光大集团支付,故光大大厦产权仍在光大集团名下,产权转移尚未办妥。

为扩大业务规模,光大置业还承接了市场化物业管理项目,其中,以写字楼为类型的物业管理项目包括:光大国信大厦、光大银行办公楼、中国光大中心大厦、光大银行石景山办公楼等;医院物业管理项目包括:中国人民解放军总医院、怀柔医院、北京空军总医院、北京医院等;其他物业管理项目包括:北京光大和谐家园科技有限公司、北京盛世通空港物流中心、北京市总工会、中国国际贸易促进委员会、光大汇合商务会所等。截至2017年末,光大置业管理物业的总建筑面积为120万平方米,较当期期初持平。未来随着发行人加快发展,公司该项业务还将有较大发展空间。

报告期内该板块收入和在主营业务收入中占比情况:

表 4-8 报告期内物业租赁管理业务收入情况

单位:万元

项目	2018年		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁管理业务收入	25,137.59	49.74%	25,651.61	53.68%	20,327.44	57.63%
其中:物业服务收入	14,993.68	29.67%	14,652.82	30.66%	14,956.14	42.40%
租金收入	6,577.21	13.01%	5,340.54	11.18%	5,371.30	15.23%
建造合同收入	3,566.70	7.06%	5,658.25	11.84%		

报告期内该板块毛利和在主营业务毛利润中占比的情况:

表 4-9 报告期物业租赁管理业务毛利

单位:万元

项目	2018年		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁管理业务毛利润	5,396.76	31.67%	4,241.93	24.35%	4,881.58	48.51%
其中:物业服务毛利润	2,845.62	16.70%	2,052.17	11.78%	2,997.02	29.78%
租金毛利润	2,272.15	13.33%	2,152.83	12.36%	1,884.56	18.73%
建造合同毛利润	278.98	1.64%	36.93	0.21%		

报告期内该板块毛利率情况:

表 4-10 报告期内物业租赁管理业务毛利率情况

项目	2018年	2017年度	2016年度
物业租赁管理业务毛利率	21.47%	16.54%	24.01%
其中:物业服务业务毛利率	18.98%	14.01%	20.04%
租金毛利率	34.55%	40.31%	35.09%

建造合同毛利率	7.82%	0.65%	
---------	-------	-------	--

(2) 经营模式

①物业服务收入：与产权所有者或其他委托方签订物业管理合同，依据物业管理合同为项目提供配套的物业管理服务，并在完成一定量的服务后根据合同约定收取相应的物业服务收入。公司拥有物业管理的团队，并从保洁公司等采购基础服务。目前物业租赁业务主要为向写字楼、公寓楼、医院等物业提供物业管理服务。同时，公司正在结合自身优势，整合有效的社会资源，联合品牌家政公司为客户提供特约服务。

目前公司物业管理业务的主要市场拓展方式，一方面是获取集团内部项目，如与光大集团、光大银行、光大证券、光大永明人寿等达成合作对其办公场地进行物业管理；另一方面是通过投标方式或者商业洽谈的方式拓展项目，这部分项目包括中国人民解放军 301 医院、空军总医院等医院的物业管理；另外，光大会展为光大会展中心的部分公寓楼和写字楼提供物业管理服务。在提供服务过程中，公司针对各种不同的管理需求，与委托方进行详尽的商业谈判，有区分度的制定商业区、医院、公寓等特定的物业管理方案。

②租金收入：公司的房屋租赁业务主要来自出租光大大厦和光大会展中心不动产形成的收入，该部分收入稳定，租赁价格随市场形势的变化而进行调整。光大大厦位于北京市西城区复兴门外大街 6 号，地处长安街延长线，紧邻金融街商圈，交通便利，地理优势明显。光大会展中心位于漕宝路 70 号，光大会展公司出租部分物业获取租金收入。

③建造合同收入：物业租赁板块包括少量生态厕所业务，构成了发行人的建造合同收入，对应的经营范围项目为施工总承包，公司发包给建设单位建造生态厕所，移交阶段按照完工百分比法确认收入，收入来源于政府、国有企业、景区等。该部分收入规模目前较小。

(3) 盈利模式

物业管理业务与委托方签订物业管理合同，依据物业管理合同为项目提供配套的物业管理服务，并收取相应的物业管理收入，相应发生物业管理相关的成本及采购劳务服务的成本。租赁业务向承租方收取租金收入，并付出维护不动产物业的相应成本及折旧。建造合同收入来源于政府有关机构，并发生发包给建设方的成本。

（4）主要客户和供应商情况

报告期内该业务板块各年度前五名客户主要是光大银行、中国人民解放军总医院、光大金融租赁股份有限公司、光大金融租赁股份有限公司、光大证券股份有限公司、天安人寿保险股份有限公司等。

表 4-11 发行人报告期内物业租赁管理业务主要客户情况

单位：万元

报告期间	单位名称	金额	占物业租赁管理业务收入比例
2018 年度	中国光大银行股份有限公司	8,667.41	34.48%
	中国人民解放军总医院	2,384.32	9.49%
	光大金融租赁股份有限公司	1,637.75	6.52%
	中国人民解放军空军总医院	1,338.29	5.32%
	光大证券股份有限公司	1,277.82	5.08%
	合计	15,305.60	60.89%
2017 年度	中国光大银行股份有限公司	7,610.55	29.67%
	中国人民解放军总医院	2,379.63	9.28%
	光大金融租赁股份有限公司	1,354.21	5.28%
	中国人民解放军空军总医院	1,254.98	4.89%
	光大证券股份有限公司	964.43	3.76%
	合计	13,563.80	52.88%
2016 年度	中国光大银行股份有限公司	6,785.46	33.38%
	中国人民解放军总医院	2,179.01	10.72%
	天安人寿保险股份有限公司	1,518.56	7.47%
	光大金融租赁股份有限公司	1,192.10	5.86%
	中国人民解放军空军总医院	1,187.09	5.84%
	合计	12,862.21	63.28%

报告期内该业务板块各年度前五名供应商主要是北京润成佳益保洁服务有限公司、北京天通好爱佳社区服务有限公司、北京高淞物业管理有限公司、盛世中保（北京）保安服务有限公司、北京德正通润物业管理有限公司等。

表 4-12 发行人报告期内物业租赁管理业务主要供应商情况

单位：万元

报告期间	单位名称	金额	占物业租赁管理业务采购金额比例
2018 年度	北京润成佳益保洁服务有限公司	557.63	3.35%
	北京德正通润物业管理有限公司	552.66	3.32%
	北京天通好爱佳社区服务有限公司	551.59	3.31%
	北京高淞物业管理公司	492.26	2.96%

	盛世中保(北京)保安服务公司	291.65	1.75%
	合计	2,445.79	14.69%
2017年度	北京德正通润物业管理有限公司	588.90	3.58%
	北京天通好爱佳社区服务有限公司	551.59	3.35%
	北京高淞物业管理有限公司	492.26	2.99%
	山西建筑工程有限公司	450.00	2.74%
	北京诚伊联洁保洁有限公司	255.12	1.55%
	合计	2,337.87	14.22%
2016年度	中国城市建设发展有限公司	1,200.00	10.11%
	北京高淞物业管理有限公司	492.26	4.15%
	北京隆盛保洁服务有限公司	411.75	3.47%
	北京润成佳益保洁服务有限公司	372.69	3.14%
	中国市政工程中南设计研究院有限公司	137.38	1.16%
	合计	2,614.08	22.03%

2、会展及酒店服务业务

(1) 板块概况

会展与酒店服务业务运营主体为公司下属光大会展。原由光大集团下属企业光大置业(持股90%)和上海光大房地产有限公司(持股10%)共同出资设立,注册资本5000万元;后经光大集团统一安排,成为发行人控股企业。光大会展目前主要经营位于上海市漕宝路70号光大会展中心所涉及的会展业、酒店业和物业管理等。

光大会展目前实际经营的该板块业务有两项:(1)承租光大会展中心东馆A幢、B幢、会展展示厅,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。酒店名称为上海光大国际大酒店,五星级,年营业收入过亿元,业务发展较平稳;(2)经营光大会展中心西馆的会展业务,已形成较高的市场知名度,业务发展较平稳;(3)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,经营状况一般,收支持平。未来该板块业务仍将平稳发展。

报告期内该板块收入和在主营业务收入中占比情况:

表 4-13 报告期内会展及酒店服务业务收入

单位:万元

项 目	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

会展及酒店服务业务收入	11,981.97	23.71%	12,209.75	25.55%	12,609.04	35.74%
其中:酒店收入	7,168.15	14.18%	7,594.44	15.89%	7,775.51	22.04%
展览收入	4,813.81	9.52%	4,615.31	9.66%	4,833.53	13.70%

报告期内该板块毛利和在主营业务毛利中占比情况:

表 4-14 报告期内会展及酒店服务业务毛利润

单位:万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
会展及酒店服务业务毛利润	4,294.19	25.20%	3,255.20	18.68%	3,107.76	30.88%
其中:酒店收入	989.94	5.81%	328.34	1.88%	165.16	1.64%
展览收入	3,304.24	19.39%	2,926.86	16.80%	2,942.60	29.24%

报告期内该板块毛利率情况:

表 4-15 报告期内会展及酒店服务业务毛利率情况

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
会展及酒店服务业务毛利率	35.84%	26.66%	24.65%
其中:酒店收入	13.81%	4.32%	2.12%
展览收入	68.64%	63.42%	60.88%

(2) 经营模式

该板块收入主要来源于经营上海光大会展中心国际大酒店和展馆。光大会展中心总建筑面积近 26 万平方米,由东、西两翼组成,并以空中走廊相连接,东馆为三组六幢高 30 层连体式大型综合建筑,包括约 3 万平方米展览会议场馆,约 4 万平方米四星级酒店以及办公楼,酒店内部设有大小各异的会议室,便于公司客户召开会议。西馆是一幢三层大空间的标准展馆。

①展览收入:公司主要与会展活动项目总包公司合作,与该类型公司建立了良好的合作伙伴关系。公司向会展总包公司收取展览收入,会展总包公司再对参展企业提供参展服务,并提供活动中舞台搭建、视听服务等的服务,以完成展览项目的执行。

会展总包公司依靠自身渠道进行招展,在招展完成后将确定的展位,展会名称等信息通知公司,并根据展位规模、展览时间签订协议将展览场馆使用的费用支付至公司。

②酒店收入:酒店收入包括客房、餐厅、会议室等的酒店服务收入。按照渠道,可以分为会展渠道客户、协议渠道客户及到店客户。会展渠道体系是通过为参展人员提供便捷的住宿服务,而获取酒店收入;协议渠道客户包括与光大集团

体系内公司客户达成协议,或通过投标的方式参与到政府机关、企业的会议住宿的招标过程而获取协议,光大会展与这些公司客户签订协议,向其提供客房和会议室、餐厅的使用服务,获取酒店收入;到店客户主要是自然人客户,可通过在线旅行社平台、电话等渠道向公司预订客房,或直接到店住宿,离店时结算房费等酒店服务费。

上海光大会展中心国际大酒店积极与在线旅行社平台(OTA)合作,为了增加消费者的预定途径,提高品牌的知名度,方便顾客预定客房,公司已经逐步完善各种客房预订渠道。目前公司与去哪儿网、携程、同城艺龙等在线旅行社平台(OTA)均达成了合作协议,由在线旅行社平台提供公司客房的宣传推广、预订及支付服务。

(3) 盈利模式

公司展览收入来源于展览项目总包公司,并发生与场馆维护、管理、保障相关的成本。酒店收入来源于公司及个人客户的酒店客房服务、会议服务等,公司发生与酒店的经营、整修、物业租赁相关的成本。

(4) 主要客户和供应商情况

报告期内该业务板块各年度前五名客户主要是上海服装集团品牌发展有限公司、上海颀中信息科技有限公司、上海华港展览服务有限公司、上海荣旭文化传播有限公司、上海上玩玩具展览有限责任公司、上海斑斓实业有限公司、杭州坤成会展有限公司等,前五名客户的收入占光大会展公司收入占比均不超过10%。

表 4-16 发行人报告期内会展及酒店服务业务主要客户情况

单位:万元

报告期间	单位名称	金额	占会展及酒店服务业务营业收入比例
2018年度	上海服装集团品牌发展有限公司	685.71	5.72%
	上海华港展览服务有限公司	523.02	4.37%
	上海颀中信息科技有限公司	500.80	4.18%
	上海汇华顺风餐饮有限公司	433.03	3.61%
	上海荣旭文化传播有限公司	254.46	2.12%
	合计	2,397.02	20.01%
2017年度	上海服装集团品牌发展有限公司	628.57	5.15%
	上海荣旭文化传播有限公司	262.5	2.15%
	上海华港展览服务有限公司	129.72	1.06%
	上海上玩玩具展览有限责任公司	98.58	0.81%

	上海颢中信息科技有限公司	80.24	0.66%
	合计	1,199.61	9.83%
2016年度	上海荣旭文化传播有限公司	264.49	2.10%
	上海华港展览服务有限公司	169.81	1.35%
	上海斑斓实业有限公司	153.98	1.22%
	杭州坤成会展有限公司	110.94	0.88%
	上海上玩玩具展览有限责任公司	98.58	0.78%
	合计	797.81	6.33%

报告期内该业务板块各年度前五名供应商主要是上海市徐汇区玮玮水产经营部、上海焕珍食品贸易有限公司、上海若峰食品有限公司等。

表 4-17 发行人报告期内会展及酒店服务业务主要供应商情况

单位：万元

报告期间	单位名称	金额	占会展及酒店服务业务采购金额比例
2018年度	上海市徐汇区玮玮水产经营部	258.80	23.19%
	上海焕珍食品有限公司	123.76	11.09%
	上海若峰食品有限公司	79.07	7.09%
	上海峰富食品有限公司	47.68	4.27%
	上海果品配送有限公司	45.13	4.04%
	合计	554.44	49.69%
2017年度	上海市徐汇区玮玮水产经营部	284.46	20.63%
	上海焕珍食品贸易有限公司	154.01	11.17%
	上海若峰食品有限公司	92.15	6.68%
	上海胜榕商贸有限公司	75.49	5.48%
	上海峰富食品有限公司	58.40	4.24%
	合计	664.51	48.20%
2016年度	上海市徐汇区玮玮水产经营部	378.60	23.13%
	上海焕珍食品贸易有限公司	155.25	9.49%
	上海若峰食品有限公司	109.63	6.70%
	上海西郊农副产品批发市场经营管理服务部	79.17	4.84%
	上海胜榕商贸有限公司	74.30	4.54%
	合计	796.95	48.69%

3、咨询及顾问服务

(1) 板块概况情况

发行人还涉及咨询及顾问服务业务,这是一种为客户所提供的咨询和顾问服务。2016年度、2017年度及2018年,该项业务分别实现收入242.72万元、8,284.44万元及1,335.42万元。该业务的开展丰富了公司收入来源、进一步提升

了公司收入水平,提高了公司的抗风险能力。

(2) 经营模式

报告期内,公司该业务的经营主体涉及光大资本、光大金瓯等。其中,光大金瓯是具有不良资产管理资格的地方资产管理公司,截至报告期末已不再纳入公司合并范围。该业务的经营模式为,公司向客户提供专业企业管理咨询、财务顾问服务、不良资产处置服务,收取相应的费用。公司作为财务管理、资本市场方面的专业机构,提供服务帮助客户健全财务管理制度,完善企业管理架构,构建适应资本市场要求的管理体系,公司帮助客户进行资本运作,为其提供专业的投融资服务等,并就上述服务收取相应的费用。

(3) 盈利模式

通过为客户提供投资咨询、顾问服务等服务,收取服务费。

(4) 主要客户情况

主要客户包括宁波泉迪化纤有限公司、杭州富明恩丝网科技有限公司、舟山亿信资产管理有限公司、浙江金钥匙资产管理有限公司等。

八、发行人所处行业状况

(一) 行业分类

参照《上市公司行业分类指引》(证监会公告[2012]31号)及国家统计局《国民经济行业分类(GB/T 4754—2017)》,发行人属于“L 租赁和商务服务业”。根据发行人实际情况和所属行业,发行人业务细分为投资行业、物业租赁管理行业和会展及酒店服务行业。

(二) 发行人所处行业基本情况

1、投资行业

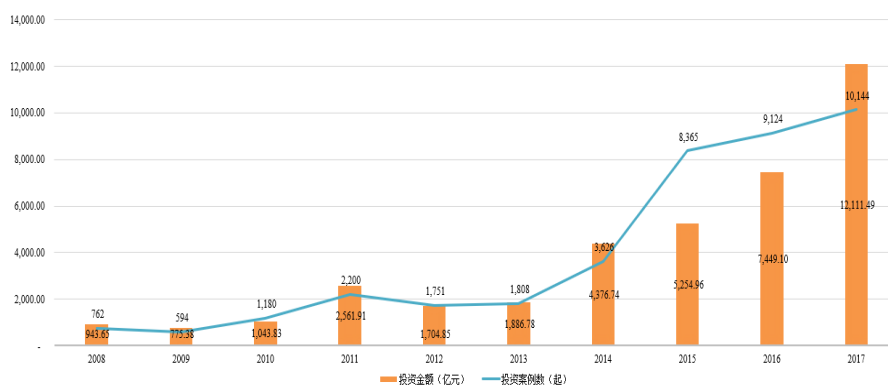
(1) 我国投资行业概况

发行人所从事的投资行业,主要是向具有高成长潜力的上市企业或非上市企业等高新技术企业进行权益性投资。待所投资企业发育成熟或相对成熟后通过权益转让获得资本增值收益,即属于创业投资行业。

我国从上世纪 80 年代中期开始借鉴国际经验，探索发展创业投资。上世纪 90 年代末期以来，在国内外相对有利的发展环境和越来越成熟的政策支持下，我国创业投资迅速发展。但我国股权投资市场发展尚未成熟，行业环境以及内在收益均存在较大的不确定性。随着供给侧结构性改革的深入推进，股权投资、创业投资对于经济结构调整、产业转型升级、培育产业新动能的作用进一步凸显。2016 年 9 月，国务院出台《关于促进创业投资持续健康发展的若干意见》、《关于积极稳妥降低企业杠杆率的意见》，强调创业投资战略意义，提出发展股权融资的具体举措，为投资行业的健康发展提供了政策基础。

根据清科研究中心数据，2017 年中国股权投资市场投资案例数量达到 10,144 起，涉及投资金额合计达到 1.2 万亿元人民币，同比分别增长 11.2%、62.6%。随着近年来国内私募股权投资市场规模的不断扩大，起投资总量占国内 GDP 的比重也在不断增长，2017 年中国股权投资市场投资总量占我国 GDP 比重达到 1.50%，创历史新高。但与美国股权投资市场投资规模占 GDP 比重 3.60% 相比，我国股权投资市场仍有较大的增长空间。

图 4-2 2008-2017 年我国创业投资机构投资情况

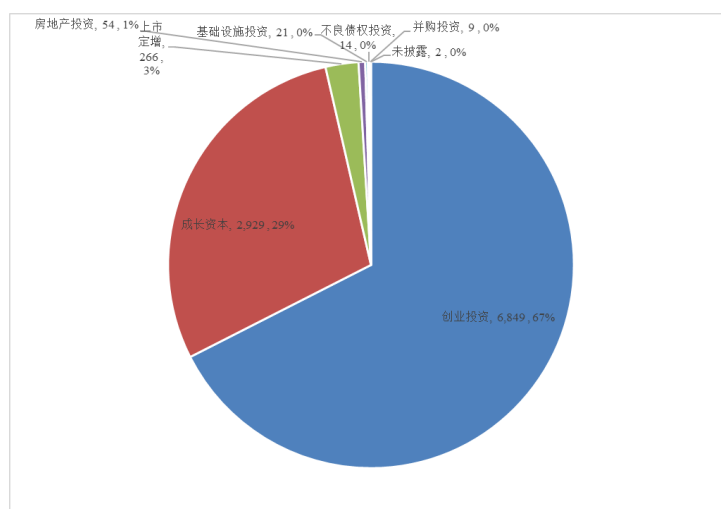


资料来源：清科研究中心

投资行业方面，2017 年度投资数量最高的前三大行业分别为互联网、IT 及生物技术/医疗健康，这三大行业的投资总量占比达到了 47.50%。按投资金额来看，2017 年度投资总金额最高的前三大行业为电子及光电设备、电信及增值业务、互联网，这三大行业的投资总金额占比达到 40.8%。

投资类型方面,2017年创业投资类投资案例数量达到6,849起,占比达到67.50%;成长资本类投资案例数量达到2,929起,占比达到28.9%;上市公司定增类投资数量达到266起,占比达到2.6%。随着再融资新规的出台,2017年上市定增投资大幅收缩。此外,房地产投资、基础设施投资、不良债权投资、并购投资的案例数均较少。

图 4-3 2017 年中国股权投资基金类型分布 (按募集数量,支)



资料来源:清科研究中心

创业投资机构项目退出方式一般包括 IPO、并购、回购、新三板挂牌以及破产清算等几种形式。退出渠道的畅通性对创业投资机构投资收益的实现具有重要影响。2016 年下半年至 2017 年, IPO 审核速度明显加快, PE 机构投资项目上市退出周期相对缩短,其他退出渠道也相对通常。根据清科研究中心数据,2017 年中国股权投资基金退出案例数量为 3,409 笔,较 2016 年增长 29.87%。其中 IPO 方式退出案例达到 1069 笔,占比达到 31.4%。除此以外,股权转让、并购、回购方式分别达到 756 笔、451 笔、107 笔。

(2) 投资行业发展前景

随着中国经济持续稳定地高速增长和资本市场的逐步完善,中国的资本市场在最近几年呈现出强劲的增长态势,投资中国市场的高回报率使中国成为全球资本关注的战略要地。随着国家经济的持续发展,投资环境的越来越规范,投资企业盈利水平将保持稳步增长的趋势。

今后十年被认为是中国投资业“由弱到强”、飞速发展的“黄金十年”，需要以长远眼光和全球视野来正视中国风险投资事业所面临的发展机遇。期望在未来十年内中国能成为仅次于美国和欧洲的风险投资大国。无论是从宏观经济发展势头、自主创新国家战略的需要、资本市场的发展前景来看，还是从投资行业自身的发展态势来看，这一愿望是完全有可能实现的。

2、物业租赁管理行业

(1) 物业租赁管理发展现状

物业租赁管理在我国是 20 世纪 80 年代才新兴起来的产业，近年来发展迅猛，尤其是在大中城市。物业租赁管理行业作为新经济的重要增长点和提高居民生活品质的重要载体，加速融合移动互联等新技术，服务质量和管理模式不断升级创新，受到了社会和资本市场的广泛关注，行业迎来新一轮风口。

目前，中国房地产市场特别是销售市场，压力增大，观望情绪浓厚。开发商们开始纷纷谋求转型之道，寻找新的利润增长点。其中，“变售为租”、从短期买卖转变为长期持有物业，并使其保值增值这一方式成为共同之选。另一方面，由于对长远发展的良好预期，国内外众多投资者仍然看好中国房地产市场，对于优秀物业的考察和评估正在有序进行。

由于中国市场对物业服务的需求越来越多，因此物业管理将不仅仅局限于安防、绿化、维修等产业链的末端服务，所以就要求物业服务企业能给客户提供更多的对物业资产管理方面更为有效的支持。随着物业租赁服务领域的持续专业细分和服务要求的不断提升，许多企业在专业细分市场、服务内容、服务方式等方面不断探索，打造物业服务特色品牌。物业服务企业围绕专业细分市场深入挖掘，并借助技术创新升级服务品质，进而打造专业化服务品牌。同时，物业服务企业基于精细化、智能化服务需求，在智慧社区、文化社区等方面不断强化升级特色服务领域，形成独具特色的服务品牌。

随着房地产市场和物业管理行业的发展壮大，资产所有者的逐渐成熟，出于降低经营成本扩大收益的需求，以及《物业管理条例》等物业管理法规对行业的规范，专业化和市场化成了物业服务企业的必然选择。一方面是来自开发商的需

求。目前,北京甲级写字楼物业由专业的物业服务公司管理的比例已经超过 38%,其他属于自管的甲级写字楼中,要求知名物业服务公司提供物业顾问服务的更超过 50%。不仅如此,一些大型国有企业的总部,如大唐电力大厦、华电大厦、北方地产大厦等,均聘请了专业物业服务公司进行管理;甚至一些拥有自己专属物业服务公司的知名发展商,如金地集团、首创集团等,也都“舍近求远”,聘请专业公司进行管理。另外一方面还有来自业主(投资者)的需求。随着业主对物业管理服务的要求日益升级,维权意识不断强化,物业管理相关专业服务的专业公司直接或间接介入物业管理服务的频率越来越高,范围越来越大,影响力不断提升。在这种环境下,物业服务公司逐步摒弃了“大而全、小而全”的作业模式,开始采用专业分包的操作方式。

实际上,各类外资物业服务公司均将清洁、绿化、秩序维护以及电梯、冷冻机组、消防系统、楼控系统的关键设备或专业性较强的设备设施的维护保养外包给专业公司。香港早已采取了这种模式并获得成功。随着国外物业服务公司将专业化分包的形式引入国内物业市场,国内的许多大型物业服务公司如陆家嘴、均豪、达文等,也都将来自行雇佣的保洁、秩序维护、工程维修等分离出去。

物业管理专业化,最根本的目标其实在于降低管理成本并使物业保值增值,这也正是对物业进行资产管理的价值所在。目前的一些物业服务公司已经对物业进行资产管理做了初步探索,但客观讲,在意识方面、操作手法方面以及现有物业服务公司的实际水平方面都存在不足,仍处于雏形阶段。

(2) 物业租赁管理行业发展前景

受到城市进程加速的因素驱动,中国城市规模和建设面临新的需求,未来几年,预计商业地产投资规模将会进行一个放量扩展阶段。伴随着我国商业地产的蓬勃发展,我国商业物业管理行业发展空间巨大。根据预测,到 2018 年,我国商业物业管理行业营业收入将达到了 765 亿元,年复合增长率达到 19%。

未来,市场对物业管理需求更高,因此决定了物业服务企业必须随之调整,成熟的物业管理服务链条包括项目管理、租赁管理、物业管理、设施管理、尽职调查、管理评审等上下游产业。成熟的物业服务公司,必须是专业、多元的并具备与专业化程度更高的各类公司合作的素质。这种涵盖房地产产业链条上下游所

有行业的“一站式”服务对物业服务企业提出了相当严格的要求,并同时需要拥有大量经验丰富的专业人员。既能服务于大型企业、金融机构、政府、发展商及投资者等各类客户,又能熟练掌握顾问、代理、买卖、估价、融资等一站式服务技巧,还包括在酒店、商场、写字楼、住宅等多种业态上的成功积累。

拥有丰富的高端客户资源和稳定的战略合作伙伴,是未来物业服务行业的发展趋势。未来的物业服务公司相当于一个产品集成商,有效管理分包公司成了物业服务公司的重要工作。一站式的打包服务,不仅能节约委托人和物业服务企业的双重成本,还能提高工作效率、减少资源浪费。但这需要有物业服务企业雄厚的资金支持和相当的风险管理能力。换言之,雄厚的资金支持将使这种全链条服务合作更易成功。

经过与房地产业相生相伴发展的 20 多年,物业管理作为中国房地产业的后续产业,将逐步成长起来。必将随之不断成熟。

3、会展及酒店服务行业

(1) 会展及酒店服务发展现状

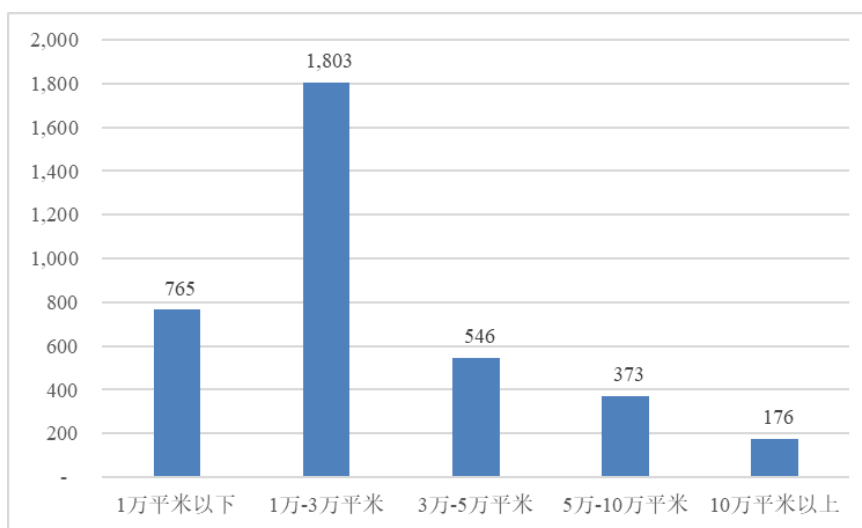
随着我国会展业的快速发展,近年来,我国的会展市场陆续建起了一批会展型酒店,并取得了较好的经济效益和社会效益,为会展业提供了新发展动力。如今,全球会展业呈现出一片欣欣向荣的局面,我国凭借快速的经济势头和巨大的经济潜力,已成为令会展业不容忽视的生力军。虽然,我国会展业起步晚,但发展迅猛,特别在硬件方面,更有超前发展的态势。各地方政府也积极参与到会展业的发展当中,目前我国已有自律性的行业协会出现,许多主要的会议接待单位也纷纷加入国际组织,会展产业体系正在逐渐形成。

由于接待会展需要提前做大量的准备工作,大到会议室布置、房间安排、菜单制定,小到入场方式、撤展时间,都需要详细的计划和严密的组织,进而对会展型酒店所需要的规模和条件就更高于一般酒店,不光对硬件如会议场地大小、会议设备的好坏、停车场可用车位多少等有一定的要求,对酒店的服务能力、服务人员的专业知识与技巧也有更高的要求。目前,我国会展型酒店处于发展的快速上升阶段。许多大型会展活动参加的人数众多,这包括会展主办方、参展商、

观众、记者等等,会展酒店可以提供大面积的会议场所和展览地,并提供数量充足的客房和饮食以及丰富的娱乐设施和其他产品。会展除了对客房、餐饮的需求之外,对酒店其他部门的服务需求量也很大,如送餐、洗衣、健身,商务中心服务等,因此提高了会展型酒店的利润空间。

2017年中国展览行业呈现数量稳步提升、规模迅速增加的态势。根据中国国际贸易促进委员会发布的《中国展览经济发展报告(2017)》数据显示,据不完全统计2017年全国共举办了4,022个展会,较上年增加968个;从地域分布看,我国各区域举办展会分布不均,华东地区展会数量和面积处于领先地位,展会数量和面积显著增加,2017年华东地区共举办展览会1,470个,占全国经贸类展会的40%;从展会面积看,2017年全国展览会面积在1-3万平米的共有1803个,约占已知展览会数量的49%,5万平米以上的规模化展会数量549个,约占已知展会数量的14.92%,可见小型展会仍居主流,拥有大型展馆的企业具有较强的竞争优势。

图 4-4 2017 年全国展览会不同规模数量情况 (单位: 个)



资料来源:《中国展览经济发展报告(2017)》

我国成功举办了北京奥运会和上海世界博览会,对整个会展业带来了不可估量的影响。由于要接待这两次大会所吸引的众多游客,北京和上海的客房已经明显供不应求,出现了相当大的缺口。特别是既能提供客房又能提供展区的会展型酒店更出现供不应求的情况。在这样火爆的市场条件下,投资会展型酒店无疑是

明智而富有远见的举动。而且两次盛会之后,中国会展业在国际上的地位将有较大的提升,也招揽了许多国际性的会展。总之,会展型酒店并不只是跟风而建,显然有着更长远的发展前景。

(2) 会展及酒店服务行业发展前景

未来,会展酒店在经济全球化的大背景下,必然要走国际化的发展模式。而作为会展场所的酒店,它提供的绝不仅仅是住宿和会议场所,而是一个能够将参会者从他们原本日常熟悉的工作环境中抽离出来的全新环境,酒店将提供更全面的综合化服务。提供会议和展览场所,也仅仅只是会展酒店的一个层面,会议之后的生活与休闲,为接待会展的酒店提出了更全方位的服务要求。在这个背景下,酒店的综合化意味着:酒店本身将成为一个独立的全方位生活功能区,它将长出一副城市的面孔和构架。会展酒店给旅游业带来的全新景观和驱动力。

会展型酒店作为会展业和酒店业的分支,在会展经济背景中脱颖而出,以其特有的优势在会展市场占有一席之地,虽然历史不长,但有着良好的发展势头和前景,并正在形成自己的服务标准和体系。作为会展与酒店一体化发展的重要承载者,会展酒店的国际化发展道路已经有了大胆的尝试,会展酒店通过自身不断的完善和创新,必将在会展业中发挥更大的作用,成为会展经济新的发展动力。

会展酒店作为第三产业的支柱产业,更能感受经济全球化的趋势。目前,其他第三产业也将融入其中,实现第三产业内的多方合作,共同发展。如今,旅游业,运输业已经开始介入到会展和酒店的操作之中,而今后的合作会更加广泛和深入。

九、发行人行业竞争地位及优势

(一) 发行人地位

发行人自成立以来,公司主要职能定位为对下属企业的投资及投资管理,经营业务主要依托光大投资、实业资本、光大置业和光大会展四家下属企业开展。

光大投资和实业资本以投资和资产管理两大核心业务为基础,依托集团资源,形成战略投资、基础设施及房地产投资、资产管理、实业投资与管理、资本运营五大业务平台,成功运作了一系列投资项目,保持着良好的经营业绩。业务涉及

基金管理、基础设施投资、股权投资、房地产投资、受托资产管理和不良资产处置等多个领域。

光大会展主要经营酒店、会议、展览、物业管理、物业租售等业务,以特有的展馆和酒店综合体的经营模式在上海会议和展览行业确立了独特的地位。其中,光大会展中心总建筑面积近 26 万平方米,由东、西两翼组成,并以空中走廊相连接,东馆为三组六幢高 30 层连体式大型综合建筑,包括 3 万平方米展览会议场馆,4 万平方米四星级宾馆以及办公楼、公寓楼及酒店式公寓。西馆是一幢三层大空间的标准展馆。不仅是展览、商务、交流的极佳活动中心,也是社会各界团体进行休闲、娱乐的理想场所。光大会展中心已成为上海西南地区各类展览展示、国际会议、新品演示、研讨交流、餐饮宴会、休闲娱乐的重要场所。同时上海光大会展中心有限公司积极探索多元化发展模式,通过参股等方式参与房地产开发投资和咨询服务。

光大置业是以管理高档写字楼、金融机构营业场所、大型综合性医院等多元化物业为主的管理经营企业。经过多年的努力,公司业务逐步从光大集团内部走向市场,截至 2017 年底,管理物业总建筑面积 120 万平方米,近年来光大置业经营效益不断提升。

(二) 发行人优势

1、品牌优势

公司以光大集团统一的品牌战略为依据,依托光大品牌资源,充分利用传播平台,加强声誉管理,与光大集团其他企业共同打造社会影响较大、经济效益显著、特色鲜明的光大集团整体品牌形象。加强光大实业自身品牌建设,公司逐步形成在实业投资与经营领域的品牌竞争优势,促进企业可持续发展。

2、资源优势

光大实业作为光大集团的实业板块,担负完善光大集团业务布局、助力综合金融服务、实现国有资产长期保值增值的职责,通过持有和有效管理优质企业的股权,培育若干个富有竞争力的子公司(包括上市公司),完善光大集团的业务布局,提升光大品牌价值,获得长期、稳定、巨大的投资价值,实现国有资产不

断保值增值。公司在光大集团的支持和协调下，对现有资产进行梳理、整合，提高资源配置效率，按照有利于光大集团整体利益最大化，有利于促进内地和香港企业可持续发展的原则，利用自身的资源优势，加速各行业的发展，为公司的发展奠定基础。

3、人才优势

公司树立以人为本的理念，建立科学的人力资源管理体系。不断完善选人用人的市场化机制，建立与市场接轨的职位序列、薪酬激励、绩效考核等管理制度，实现把一流的人才引进来，让内部优秀的人才脱颖而出的管理目标。公司注重加强后备干部培养，给优秀员工创造脱颖而出、施展才能的平台，引导员工把个人职业发展与企业发展有机统一起来，形成员工个人价值实现与组织价值双重实现的机制，提升企业的凝聚力和发展后劲。目前，公司已逐步打造出一支勤勉尽责、业务熟练的团队，能够承担股权投资、基础设施投资、证券市场投资、私募基金管理及投资、不良资产处置、咨询顾问等业务，形成了宝贵的人才资本。

4、政策优势

光大实业以战略投资为主，主要投向国家政策支持的新兴行业，如大环保、大健康等。目前，实体经济发展面临非常有利的宏观政策环境。党的十九大指出，要着力加快建设实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的产业体系，着力构建市场机制有效、微观主体有活力、宏观调控有度的经济体制，不断增强我国经济创新力和竞争力。一系列扶持政策为实体经济创造了良好的运营环境，增强了实体经济的吸引力。

我国“一带一路”战略构想的实施、京津冀一体化和长江经济带建设的不断深入，对环境保护、资源整合以及产业结构调整和优化等，都带来了极其深远的影响。

国务院颁布的《中国制造 2025》强调要大力推进新一代信息技术产业、新材料、环保新能源、航空航天、生物医药及高性能医疗器械等重点领域的突破发展，为相关产业带来巨大的发展机遇。

十、发行人发展战略

明确未来的发展方向,科学制定三年战略规划,对于及时抓住历史机遇,充分释放光大集团重组完成带来的改革红利,实现光大实业的跨越式发展,具有十分重要的意义。

(一) 坚持做大做强自身主营业务

公司作为一家投资方向多元化的集团企业,业务涵盖多个领域。未来几年,公司在维持稳定经营和利润水平的基础上,适当扩展覆盖范围,为后续企业进一步发展提供活力。

公司将充分发挥合力和整体优势。公司总部负责资源统一配置、行业战略布局、重大项目直接投资以及战略客户牵头营销等职责。各子公司要合理分工,协同发展。光大投资要加大资本运作力度,积极开展兼并收购、私募股权投资、不良资产处置等优势业务,健全融资机制,努力打造成具有投资设计、分析、项目评估、咨询和不良资产管理处理能力以及风险管控能力的专业投资服务机构。光大置业要发挥现有医院物业资源的优势,延伸服务领域和空间,积极发展大健康产业;逐步扩大房地产经营投资,做好集团系统不动产投资开发经营管理,向真正的置业公司转型。光大会展要进一步做好结构调整和业务转型工作,积极探索大型城市综合体建设,尝试设立产业基金,为未来进一步发展而积极努力。

以上述战略发展方向为依据,根据公司资源和业务发展情况,在进一步做好现有子公司的同时,适时设立光大能源、光大医疗、光大健康、光大资产管理、光大电子商务等子公司,通过兼并收购、与金融机构和地方政府合作等多种方式,逐步做大做强。

(二) 深化城市建设投融资管理体制

1、通过挖掘和整合国有资产,利用城市资源,组合优质资产,做大做强公司;

2、以光大集团有效资产为依托,按市场化运作方式,积极探索直接和间接融资等多种融资方式。在银行信贷渠道畅通的同时,以发行公司债券为突破口开拓资本市场融资,为推动公司发展,提供强大的资金保障;

3、规范资金管理，提高资金使用效益，保持较强持续融资能力。以良好的现金流，确保到期债务的按时偿还，形成成熟的债务偿还机制。

（三）完善现代企业治理结构

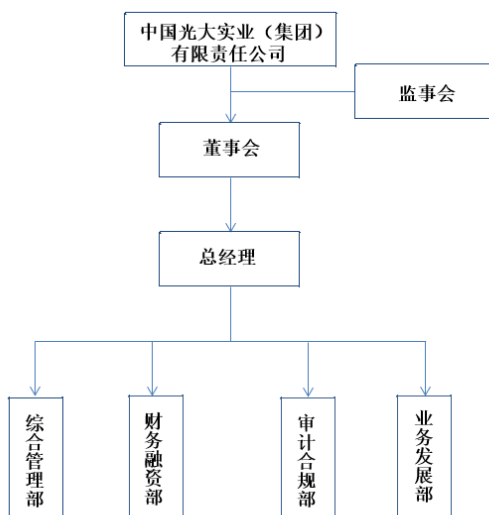
发行人将继续坚持完善现代企业治理结构，提升市场化治理层次。按照现代企业制度，进一步激活企业首创能力，内部治理从“管人管事管资产”逐步过渡到“管资本”方式。参考央企、省属国企管理经验，发挥党委、董事会、监事会在现代国有企业的参与决策、监督作用。学习股份制企业治理办法，从市场中推荐选聘独立董事、外部董事，避免董事成员和经营班子交叉任职，提高董事会决策水平和效率。提拔重用现有经营班子借用和挂职成员，尝试签订中长期聘用合同和年度目标责任状等，相应固化经营班子权限和收益，吸引优秀公职人员、内外部人才任职企业高管，不断提高经营团队驾驭市场的能力。

十一、公司治理情况

（一）发行人组织结构

发行人内部下设四个部门，即综合管理部、财务融资部、审计合规部、业务发展部，进行日常经营管理。截至2018年末，发行人组织结构如下图所示：

图 4-5 发行人组织框架图



(二) 发行人的公司治理机制

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》并建立了由董事会、监事会、管理层组成的法人治理结构体系,确保公司经营工作有序、高效地进行。

1、出资人

发行人不设股东会,股东依照公司法行使下列职权:

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划;
- (2) 委派或更换非由职工代表担任的董事及非由职工代表担任的监事,指定董事长、副董事长,提名监事会主席,决定有关董事、监事的报酬事项;
- (3) 审议批准公司董事会、监事会的工作报告;
- (4) 审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案;
- (5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (6) 审议批准公司增加或减少注册资本的方案;
- (7) 审议批准发行公司债券的方案;
- (8) 审议批准公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式等事项;
- (9) 制定或修改公司章程;
- (10) 有关法律和公司章程所赋予的其他职权。

公司出资人承担下列义务:

- (1) 遵守公司章程;
- (2) 一次足额缴纳出资;
- (3) 不得抽逃出资;
- (4) 不得要求公司为其债务提供担保;
- (5) 有关法律和公司章程规定应当承担的其他义务。

2、董事会

发行人设董事会，包括股东代表董事和职工代表董事。股东代表董事由股东委派，职工代表董事由职工（代表）大会选举产生。公司董事会成员为5名，其中职工代表董事1人。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- （1）向股东报告工作，并执行其决定；
- （2）决定公司的经营计划和投资方案；
- （3）制订公司的年度财务预算方案和决算方案；
- （4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- （6）制订发行公司债券的方案；
- （7）在授权范围内审议批准公司重大债权债务的承担、处置、和解、重组或其他重大方案；
- （8）在授权范围内审议批准公司重大投资、担保以及其他重大商业交易事项；
- （9）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （10）决定公司内部管理机构的设置；
- （11）聘任或者解散公司总经理，根据公司总经理提名，聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务负责人及其他高级管理人员；
- （12）决定高级管理人员的报酬事项；
- （13）对高级管理人员进行考核、奖励和处罚；
- （14）制定公司的基本管理制度；
- （15）审议批准公司内部审计制度和审计人员的职责；

- (16) 聘请或者解聘会计师事务所;
- (17) 拟定公司章程修改方案;
- (18) 有关法律、公司章程规定或者股东授予的其他职权。

董事长行使下列职权:

- (1) 召集、主持董事会会议;
- (2) 督促、检查董事会决议的执行,并向董事会报告;
- (3) 签署董事会重要文件和其他应由公司法定代表人签署的文件;
- (4) 行使法定代表人的其他职权;
- (5) 提议召开临时董事会会议;
- (6) 董事会授予的其他职权。

董事每届任期为三年,任期届满时,非由职工代表担任的董事经股东委派可以连任,职工代表董事经职工(代表)大会选举可以连任。董事会会议由董事长召集和主持;董事长不能履行职务或者不履行职务的,由副董事长依序召集和主持;副董事长不能履行职务或者不履行职务的,由半数以上董事共同推荐一名董事或股东指定一名董事召集和主持。

董事会会议分为定期董事会会议和临时董事会会议。定期董事会会议每年至少召开两次,原则上应每半年定期召开一次。每次会议应当于会议召开十个工作日前通知全体董事。每一董事享有一票表决权。董事会做出决议,必须经过全体董事的超过半数通过,但是审议以下事项时应当由全体董事的三分之二以上表决通过:

- (1) 决定公司的经营计划和投资方案;
- (2) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (3) 制订公司增加或者减少注册资本的方案;
- (4) 制订发行公司债券的方案;

(5) 在授权范围内审议批准公司重大债权债务的承担、处置、和解、重组或其他重大方案;

(6) 在授权范围内审议批准公司重大投资、担保以及其他重大商业交易事项;

(7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

(8) 聘任或者解聘会计师事务所;

(9) 拟定公司章程修改方案;

(10) 董事会全体董事超过半数认为会对公司产生重大影响的其他事项。

3、监事会

发行人设监事会,监事会向股东负责。监事会由3名监事组成,其中股东代表监事2名,职工代表监事1名。股东代表监事由股东委派,职工代表监事由职工(代表)大会选举产生。监事每届任期三年,任期届满时,非由职工代表担任的监事经股东委派可以连任,职工代表监事经职工(代表)大会选举连选可连任。

监事会行使下列职权:

(1) 检查公司财务;

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反有关法律、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议;

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时,要求其予以纠正;

(4) 提议召开临时董事会;

(5) 有关法律、公司章程规定或者股东授权的其他职权。

4、高级管理人员

发行人设总经理1名,副总经理、总经理助理、财务负责人及其他高级管理人员若干名,由董事会聘任或者解聘。

总经理向董事会负责,副总经理、总经理助理、财务负责人及其他高级管理人员向总经理负责。

总经理行使下列职权:

- (1) 主持公司日常的生产经营管理工作,组织实施董事会决议;
- (2) 拟定公司的经营计划和投资方案并组织实施;
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案;
- (4) 拟订公司基本管理制度;
- (5) 制定公司具体规章;
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务负责人及其他高级管理人员;
- (7) 聘任或者解聘应由董事会聘任或者解聘以外的公司职能部门负责人;
- (8) 对职能部门进行业务考核、奖励和处罚;
- (9) 在公司发生重大突发或者风险事件时,及时采取紧急措施,并立即向公司股东、董事会、监事会和相关部门报告;
- (10) 提议召开临时董事会议;
- (11) 列席董事会会议;
- (12) 有关法律、公司章程规定或股东、董事会决定由总经理行使的其他职权。

(三) 发行人各职能部门介绍

截至2018年末,发行人设有4大职能部门,包括综合管理部、财务融资部、审计合规部、业务发展部。发行人各职能部门职能概要如下:

1、综合管理部

综合管理部是主管全公司日常运行、信息流转、人员管理、党团工会事务、行政后勤保障的部门,综合管理部由办公室、人力资源部及董监办合署办公,并同时承担党委办公室及党委组织部职责。

(1) 办公室

办公室负责公司会议管理、文件管理、档案管理、印章管理等管理办法的制定并严格遵照执行;公司企业形象与品牌建设工作,负责大事记编写、对外宣传稿件撰写以及外部舆情监测,与外部媒体保持良好沟通及协作关系;公司授权管理,制发各级授权文件;起草重要文件及领导讲话;牵头或组织协调战略规划研究;建立维护公司综合办公管理系统(含移动办公管理系统)以及公文函电的收发、运转;公司与上级外部单位的联系、协调;公司营业执照、法人机构代码证书等重要证照的管理,并按国家有关规定及时进行年检、重要内容变更等工作;公司保密工作;固定资产实物管理工作的组织、实施和管理工作;大额采购管理工作;综合行政管理等。

(2) 董监办

董监办负责董事会、监事会会议的筹备和召开,包括会议议题收集、会议文件修改、会前协调、会议通知、会议记录、会议纪要的整理、会议决议的督办、会议文件的归档保管等工作;董事会闭会期间的日常事务;董事会有关报告、文件的起草工作;公司治理规章制度的起草、修订工作;协助董事会、监事会与高级管理层之间的信息交流与沟通;负责与母公司股权管理部门的协调、沟通。

(3) 人力资源部

人力资源部负责公司人才规划,建立公司人力资源管理体系,制定人力资源管理制度并认真执行,对各项制度及执行情况的合规性及规范性负责;劳动关系管理工作;公司人员情况统计工作;公司总部的组织架构建设及岗位管理工作;公司总部及直属子公司关键岗位员工的招聘、调配、聘职、绩效管理以及档案管理工作;公司本部员工薪酬发放及各项社会保险的缴纳;公司人力费用的预算、工资总额的申报;公司职工教育经费的管理和使用;公司本部、子公司的绩效考核的组织工作,公司本部员工绩效管理的组织工作;起草关于党建方面的有关重

要文函,起草向上级领导部门报送的有关党建的综合性重要文件和材料;公司党费收缴、党内统计、党员数据管理、党内选举及党组织关系接转等日常党务工作;履行公司机关党委办事机构职能,落实机关党委的日常工作;负责公司总部机关职责范围内基层党组织建设;根据员工队伍实际情况建立共青团组织,并指导开展团员活动及各类青年工作;根据工会法相关要求建立实业集团工会,开展各类工会活动;按照相关要求组织召开职工代表大会,审议与员工切身利益相关的企业重大事项。

2、财务融资部

财务融资部是负责公司计划、资金、财务、会计、固定资产价值管理的管理部门。财务融资部主要职责是建立公司会计核算体系和财务控制体系,进行有效的内部控制;组织编制公司年度综合经营计划和财务预算,并负责指导、实施、监控和考核工作;拟定、组织实施公司财务、会计、资金管理等规章制度,并对下属企业执行情况进行监督和指导;公司会计和管理信息的统计、分析工作,提出分析意见和政策建议,为公司经营决策提供信息支持;公司会计核算工作,办理现金收付和各项银行结算业务,组织财务会计决算;公司税务筹划,办理纳税申报;公司资金的流动性管理工作,制定企业资金运营计划,提出资金筹措及运用的建议,保证企业战略发展的资金需求;对重大投资项目和经营活动的财务分析及预测;公司融资事宜,统筹各子公司授信情况、资金情况,合理分配调度资金。

3、审计合规部

审计合规部是负责纪检监察、法律事务,建立公司内控合规及审计体系并对公司经营活动、风险状况、内部控制和公司治理效果进行监督和评价的职能部门。审计合规部主要职责为制定并执行公司内控合规管理制度及计划、持续关注法律规则的最新发展,开展合规指引和引导工作;贯彻国家有关审计工作法规;制定、解释公司审计准则和各项审计规章制度;牵头开展内控体系和规章制度体系建设及持续完善工作,组织识别、评估和监测与公司经营活动相关的内控合规风险;牵头审核评价公司各项政策程序和操作流程的合规性,负责对经营活动、风险状况、内部控制和公司治理效果进行监督和评价;负责审计工作的规划、研究、考

核和管理,负责审计工作的组织和实施;对公司业务创新产品及各类合同协议进行法律合规审查,提供日常法律事务咨询;对公司各类诉讼仲裁案件及应诉案件进行管理;对公司各级干部、员工进行普法宣传教育;管理公司所属各类商标、字号;及时处理各类信访举报件,根据问题线索进行认真核实并提出相应处理意见,协助公司党委、纪委加强公司党风廉政建设;负责收集、整理、分析与本部门职责相关的信息,并向各部门提供相关共享信息。

4、业务发展部

业务发展部是公司业务拓展的统筹管理部门,负责公司股权信息统计管理、对下属企业业务开展依照公司法提供指导意见、与政府的沟通协调工作、综合性统计管理公司在营业务或项目、配合光大集团开展业务联动工作、针对历史遗留问题开展处置事项等工作。业务发展部主要职责包括负责公司股权管理工作,包括对参股、控股公司的股权梳理统计工作;公司业务拓展工作,如政府或企业沟通合作的协调工作;公司业务管理工作,包括编制年度经营预算;投资项目评价等工作;公司内项目管理及投委会相关工作,包括项目统计、项目开展、项目退出备案等工作;公司业务指导工作,包括对重大项目(含光大实业直接投资、增信融资等)可行性分析、经济评价等工作;公司业务联动工作,包括与光大集团系统内企业的业务联动、联动考核、沟通协调等工作;公司历史遗留问题的处置工作,包括对历史遗留问题出具处置方案、意见等工作。

十二、 发行人近三年内违法违规及受处罚情况

(一) 近三年公司及其一级控股子公司违法违规及受处罚情况

最近三年内,发行人不存在重大违法违规行为,不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

(二) 公司董事、监事、高级管理人员的任职合规情况

公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》和《公司章程》的规定。

十三、 发行人独立性情况

发行人自设立以来,严格按照公司章程及相关法律法规的要求规范运作、健全了公司法人治理结构,在业务、资产、人员、机构、财务等方面具备独立性。

(一) 业务独立

发行人独立从事业务经营,业务结构完整。

(二) 资产独立

发行人已拥有与生产经营有关的主要经营资质和配套设施,合法拥有与生产经营有关的主要设施的所有权或者使用权。发行人各项资产权属清晰、完整,发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权,不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情形。

(三) 人员独立

发行人的董事、监事、高级管理人员的任职,均按照《公司法》、《公司章程》规定的程序进行,履行了合法的程序。

(四) 机构独立

发行人自设立以来已按照《公司法》、《证券法》的要求建立健全了法人治理结构,董事会、监事会和管理层均独立运行,还设有综合管理部、财务融资部、审计合规部、业务发展部等4大职能部门,各职能部门在公司管理层的领导下依照部门规章制度独立运作,不存在与股东及其他关联方混合运作的情况,具备完全的独立性、完整性。

(五) 财务独立

发行人设立了独立的财务部门,配备了独立的财务人员,建立了独立的财务核算体系,能够独立作出财务决策,并制定了规范的财务管理制度。发行人开设了独立的银行账号,依法单独在税务部门办理相关税务登记,依法独立纳税,不存在与控股股东(实际控制人)或主要关联方混合纳税的情形。

十四、发行人非经营性往来占款情况

(一) 非经营性往来占款或资金拆借情况

报告期内,发行人不存在非经营性往来占款或资金拆借情形。发行人其他应收款科目主要如下表所示。

表 4-18 2018 年末其他应收款前五名欠款户情况

单位: 万元

序号	单位名称	欠款余额	账龄	经营性/非经营性	是否关联方	款项性质
1	上海华夏立向实业有限公司	50,854.67	3 年以上	非经营性	是	接收债权
2	中国光大集团有限公司	10,000.00	3 年以上	非经营性	是	接收债权
3	国际永年有限公司	3,830.00	3 年以上	非经营性	是	接收债权
4	中晨发展有限公司	2,010.80	3 年以上	非经营性	是	接收债权
5	河南乐助养老服务有限公司	1,725.00	1 年以内	经营性	否	投资款项
合计		68,420.47				

表 4-19 2017 年末其他应收款前五名欠款户情况

单位: 万元

序号	单位名称	欠款余额	账龄	经营性/非经营性	是否关联方	款项性质
1	中国光大集团有限公司(香港)	293,066.75	3 年以上	非经营性	是	接收债权
2	上海华夏立向实业有限公司	51,483.67	3 年以上	非经营性	是	接收债权
3	宁波泉迪国际贸易有限公司	25,000.00	1 年以内	经营性	否	往来款
4	鹰潭金蝉君汇投资有限合伙企业	4,500.00	1 年以内	经营性	否	往来款
5	国际永年有限公司	3,830.00	3 年以上	非经营性	是	接收债权
合计		377,880.42				

表 4-20 2016 年末其他应收款前五名欠款户情况

单位: 万元

序号	单位名称	欠款余额	账龄	经营性/非经营性	是否关联方	款项性质
1	中国光大集团有限公司(香港)	293,066.75	3 年以上	非经营性	是	接收债权
2	上海华夏立向实业有限公司	51,757.51	3 年以上	非经营性	是	接收债权
3	张家口光合祥达物业服务有限公司	5,320.00	1 年以内	经营性	否	往来款
4	国际永年有限公司	3,830.00	3 年以上	非经营性	是	接收债权
5	中晨发展有限公司	2,010.80	3 年以上	非经营性	是	接收债权
合计		355,985.06				

发行人对光大香港及其附属公司(上海华夏立向实业有限公司、国际永年有限公司、中晨发展有限公司)的其他应收款形成原因为: 根据国务院批准的《中国光大集团改革和重组方案》(银发[2006]381 号), 光大实业成立后与光大集团签订了《资产负债划转协议》, 该协议获得了财政部的批复(财金函[2007]220 号),

根据协议规定,以2007年10月31日为划转日,光大集团将与实业有关的资产及负债划转给光大实业,划转过来的资产就包括应收光大香港及其附属公司的款项。

(二) 本次债券存续期内,发行人是否还将涉及新增非经营性往来占款或资金拆借事项

发行人承诺将持续关注关联方往来款及资金占用情况,承诺不新增非经营性其他应收款,并对该类经济行为予以规范运作,保障债券持有人的利益。

十五、发行人关联方、关联关系及关联交易情况

(一) 发行人关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第36号——关联方披露》等相关规定,发行人的关联方及其与发行人的关联关系情况如下:

1、控股股东、实际控制人

公司为光大集团的全资子公司,光大集团为公司的控股股东。

汇金公司为光大实业间接控股母公司,对光大实业的表决权比例为55.67%;汇金公司为中国投资有限责任公司的全资子公司,中国投资有限责任公司为国务院作为唯一出资人的国有独资企业。因此,国务院为光大实业的实际控制人。

2、其他关联方及关联关系

(1) 发行人子公司

截至2018年末,发行人合并范围内子公司情况详见本募集说明书摘要之“第四节 发行人基本情况”之“五、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“(一) 控股子公司情况”。

(2) 发行人合营及联营企业

截至2018年末，发行人投资的合营公司8家、联营公司21家，基本情况如下表所示。

表 4-21 公司主要合营、联营企业情况表

单位：万元

类别	序号	单位名称	业务性质	注册资本	持股比例
合营企业	1	天津光大静安有限公司	房地产开发建设	9,850	50%
	2	张家口光大润泽房地产开发有限公司	房地产开发	30,000	16%
	3	上海华夏立向实业有限公司	房地产开发	2,260	30%
	4	北京光合祥达投资中心（有限合伙）	投资业务	7,010	7%
	5	汾阳市泰升煤业有限公司	煤泥、型煤加工销售	1,000	21%
	6	右玉县长隆煤泥销售有限公司	煤泥加工及销售	50	22%
	7	上海光大联合展览有限公司	商务服务业	100	40%
	8	张家口光合祥达物业服务有限公司	物业服务	100	10%
联营企业	1	光大金瓯资产管理有限公司	商务服务业	35,000	12%
	2	航天投资控股有限公司	投资管理	742,500	7%
	3	北京产权交易所有限公司	产权交易	14,250	11%
	4	北京金融资产交易所有限公司	产权交易	31,000	10%
	5	光大鼎泰投资管理有限公司	投资业务	10,000	45%
	6	宋凰生态茶业有限公司	农产品	12,800	20%
	7	光大德合投资管理（深圳）有限公司	货币金融服务	5,000	45%
	8	北京环境交易所有限公司	产权交易	50,000	4%
	9	内蒙古光大股权投资管理有限公司	商业服务	3,000	40%
	10	中国林业产权交易所有限公司	林权交易	14,298	10%
	11	光大中船新能源产业投资基金管理有限公司	商业服务业	5,000	40%
	12	北京国际矿业权交易所有限公司	产权交易	12,000	8%
	13	保利文化产业基金管理有限公司	投资管理	5,000	20%
	14	光大浙新投资管理（上海）有限公司	投资管理	1,330	32%
	15	光大德尚投资管理（深圳）有限公司	投资业务	1,000	40%
	16	光大宏润投资管理有限责任公司	投资管理	5,000	30%
	17	新疆光实含弘股权投资管理有限公司	投资业务	500	30%
	18	中科永信股权投资基金管理（天津）有限责任公司	投资管理	1,100	45%
	19	上海光寰基强投资管理有限公司	商务服务业	155	31%
	20	光大财富（天津）股权投资基金管理有限公司	投资管理	1,320	30%
	21	光大阳光金控资产管理有限公司	投资业务	6,000	40%

（3）其他关联方

截至2018年末，发行人其他关联方公司情况入下表所示。

表 4-22 发行人其他关联企业情况

公司名称	与本公司关系
中国光大银行股份有限公司	同一母公司控制的其他企业
光大证券股份有限公司	同一母公司控制的其他企业
光大永明人寿保险有限公司	同一母公司控制的其他企业
光大云付互联网股份有限公司	同一母公司控制的其他企业
光大金控资产管理有限公司	同一母公司控制的其他企业
光大兴陇信托有限责任公司	同一母公司控制的其他企业
美光恩御（上海）置业有限公司	同一母公司控制的其他企业
光大金融租赁股份有限公司	同一母公司控制的其他企业
光大彩色显像管制造有限公司	同一母公司控制的其他企业
中国光大国际信托投资公司	同一母公司控制的其他企业
光大控股（江苏）投资有限公司	同一母公司控制的其他企业
中国光大集团有限公司	同一母公司控制的其他企业
国际永年有限公司	同一母公司控制的其他企业
中晨发展有限公司	同一母公司控制的其他企业
上海华夏立向实业有限公司	同一母公司控制的其他企业

（4）发行人的关键管理人员及其关系密切的家庭成员

根据《企业会计准则第36号——关联方披露》，关键管理人员包括发行人董事、监事和高级管理人员；与其关系密切的家庭成员，是指在处理与发行人的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。发行人董事、监事和高级管理人员的情况详见本小节之“六、发行人董事、监事、高级管理人员情况”。

（二）关联交易情况

报告期内，发行人发生的关联交易情况如下表所示。

表 4-23 发行人关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
中国光大银行股份有限公司	租赁及物业管理	7,657.72	7,610.55	6,785.46
中国光大银行股份有限公司	投资收益	521.60	1,645.42	
中国光大银行股份有限公司	利息支出	176.16	1,261.06	472.52
中国光大集团股份公司	租赁及物业管理	363.85	184.34	175.7
张家口光大润泽房地产开发有限公司	资金使用费		2,218.87	328.64
上海华夏立向实业有限公司	租赁及物业管理	3,134.56	3,147.75	2,904.76
美光恩御（上海）置业有限公司	管理服务	240.79	238.6	238.81
光大证券股份有限公司	租赁及物业管理	1,160.14	964.43	585.94
光大证券股份有限公司	投资收益		34.75	
光大证券股份有限公司	利息支出	-2.38	-17.81	-2.57

光大云付互联网股份有限公司	投资收益	103.43	166.44	
光大云付互联股份有限公司	租赁及物业管理	139.36	133.75	
光大永明人寿保险有限公司	租赁及物业管理	334.85	45.43	
光大兴陇信托有限责任公司	租赁及物业管理	24.50	63.38	12.63
光大兴陇信托有限责任公司	投资收益	4,734.02	8,417.56	
光大兴陇信托有限责任公司	利息支出	3,043.90	377.08	
光大控股（江苏）投资有限公司	托管收入	496.98	1,556.60	
光大金融租赁股份有限公司	租赁及物业管理	1,491.60	1,354.21	1,192.10
光大金控资产管理有限公司	租赁及物业管理	63.53	20.01	60.6
光大阳光金控资产管理有限公司	资金使用费	1,214.53	2,998.68	632.55
光大彩色显像管制造有限公司	利息支出	222.83	292.41	305
光大金瓯资产管理有限公司	财务顾问费	214.95		

（三）关联往来及关联担保情况

1、关联方应收/应付款项

各报告期末，发行人应收/应付关联方款项余额情况如下表所示。

表 4-24 发行人关联方应收/应付款项余额情况

单位：万元

分类	科目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应 收 款 项	应收账款	581.14	1,552.70	110.83
	其中：中国光大银行股份有限公司	581.14	52.7	110.83
	光大控股（江苏）投资有限公司		1,500.00	
	其他应收款	70,546.79	354,094.56	350,705.84
	其中：上海华夏立向实业有限公司	51,713.52	51,483.67	51,757.51
	光大鼎泰（北京）投资管理有限公司	1,000.01	1,000.01	
	光大德合投资管理（深圳）有限公司			22.64
	航天投资控股有限公司			18.14
	中国光大集团有限公司	10,000.00	293,066.75	293,066.75
	国际永年有限公司	3,830.00	3,830.00	3,830.00
	中晨发展有限公司	2,010.80	2,010.80	2,010.80
	中国光大集团股份公司	800.00		
	光大阳光金控资产管理有限公司	1,192.47		
	光大兴陇信托有限责任公司		2,605.05	
	光大云付互联网股份有限公司		98.28	
	长期应收款	309,692.89	506,700.24	506,703.06
	其中：中国光大集团有限公司	309,692.89	506,700.24	506,703.06
应 付 款 项	其他应付款	1,518.85	196,700.77	11,746.65
	其中：中国光大集团股份公司	673.00	190,653.13	
	张家口光大润泽房地产开发有限公司			3,000.00
	中国光大国际信托投资公司	820.36	989.11	721.1

光大彩色显像管制造有限公司		5,020.02	6,420.84
光大控股(江苏)投资有限公司			1,500.00
中国光大银行股份有限公司	25.49	38.51	18.3
光大彩色显像管制造有限公司			86.41
应付账款	1,491.68		
其中:中国光大银行股份有限公司	1,491.68		

截至2018年末,公司其他应收款中含光大香港及其关联方欠款66,695.47万元,长期应收款中含光大香港及其关联方欠款309,692.78万元。该等欠款主要是公司成立之初光大集团剥离至公司的历史遗留债权,因母公司原光大集团改革重组完成之前未对光大香港形成实际控制及管理,故光大香港未及时偿还该笔债务。2014年12月,光大集团完成改革重组,并实现了对光大香港的实际控制。2018年6月13日,公司与光大集团及光大香港签署了《债权债务重组协议》,光大集团已通过债权转移及债权抵债、收回部分投资两种方式承接其中涉及的折合人民币共计48.01亿元的债权。截至报告期末,该债务重组已完成,公司对光大香港全部债权尚余37.64亿元待处理。后续公司将在光大集团的统筹安排下,逐步收回关联欠款,以缓解自身资金周转压力。

2、关联方其他科目余额

各报告期末,发行人关联方其他科目余额情况如下表所示。

表 4-25 关联方其他科目余额情况

单位:万元

科目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
短期借款	600.00	28,969.79	15,400.00
其中:中国光大银行股份有限公司	600.00	28,969.79	15,400.00
长期借款	9,200.00	11,200.00	13,200.00
其中:中国光大银行股份有限公司	9,200.00	11,200.00	13,200.00
其他流动资产	6,189.48	33,909.29	31,832.55
其中:光大阳光金控资产管理有限公司	6,189.48	33,909.29	31,832.55
其他非流动资产		26,200.64	23,848.64
其中:张家口光大润泽房地产开发有限公司		26,200.64	23,848.64
一年以内到期的其他非流动资产	25,061.73		
其中:张家口光大润泽房地产开发有限公司	25,061.73		
货币资金	34,904.98	111,499.05	36,224.13
其中:中国光大银行股份有限公司	34,901.52	111,479.04	36,192.01
光大证券股份有限公司	3.46	20.01	32.11

3、关联担保情况

截至报告期末，发行人存在的关联担保情况如下表所示。

表 4-26 发行人关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	主债务起止时间	担保到期日	担保是否已经履行完毕
光大实业	光大阳光投资基金（深圳）合伙企业（有限合伙）	30,000.00	2016.12.28-2020.12.26	债务期限届满之日起 2 年	否
光大实业	厦门蓝天下东方恒信智能科技有限公司	15,000.00	2018.6.22-2036.6.21	债务期限届满之日起 3 年	否
光大实业	光大置业有限公司	10,000.00	2017.11.16-2018.11.9	债务期限届满之日起 2 年	否
光大投资	光大金瓯资产管理有限公司	100,000.00	2016.5.1-2019.8.20	债务期限届满之日起 2 年	否
光大会展	上海华夏立向实业有限公司	1,625.00	2014.5.23-2024.5.22	债务期限届满之日起 2 年	否

（四）关联交易制度

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等有关规定，制定了《中国光大实业（集团）有限责任公司关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，明确以市场价格为主旨的关联交易定价原则和关联交易定价方法，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。发行人将进一步加强产业结构的优化，调整各子公司的经营业务，努力减少关联交易。

十六、 控股股东、关联方对发行人资金占用以及发行人对控股股东、关联方担保情况

近三年，公司不存在资金被控股股东及其关联方违规占用，或者为控股股东提供担保的情形。

公司为关联方提供担保的情况详见本小节“十五、发行人关联方、关联关系及关联交易情况”之“(三)关联往来及关联担保情况”。

十七、 内部控制制度的建立及运行情况

经过多年发展,发行人已经建立了一套较为完善的内部控制制度,涉及财务管理、风险控制、重大事项决策、投资管理、融资管理、子公司管理、关联交易管理、人力资源管理、信息披露管理等多个方面。发行人通过岗位职能的科学设置、强有力的监督机制等手段保证制度的有效执行,确保战略目标的实现。

1、 财务管理制度

发行人已按《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》等法律法规及其补充规定的要求制定了财务管理制度,具体内容包含会计管理及核算规范(会计核算总则、会计科目使用规范、会计报表及财务分析报告的编制及报送、会计凭证、账簿及账务处理)和具体管理办法(会计机构及会计人员、会计工作交接管理、会计档案管理制度、费用管理制度、工程付款管理制度、货币资金管理制度、往来账务管理、税务管理规定、票据的管理、财务印章使用与保管制度、固定资产管理、无形资产、融资管理、会计电算化的操作管理规定)以及附则。

2、 风险控制制度

发行人根据自身情况,分别建立了涵盖决策风险、经营风险、管理风险、项目开发风险、法律风险等风险管理体系。发行人在战略制订和实施过程中,建立风险管理导向机制;发行人风险控制立足于法律维度和管理维度两个方面;发行人设立了相关的内部机构,并明确相关机构和各个部门在风险控制方面的职责,其它部门和项目组织的风险控制职责,明确各类风险控制的责任主体和具体职责;发行人逐步完善并实施由一系列风险管理制度和预案组成的风险管理体系。

3、 重大事项决策制度

发行人制定了重大事项集体决策机制,发行人重大事项集体决策一般程序为提出事项、列入议题、提前通知、集体讨论决定、形成纪要、决策公开等流程。发行人不断完善落实重大事项集体决策机制和办法,持续关注重大决策事项的实

际执行情况；对重大事项决策的贯彻落实，强化执行全过程的协调、控制和督促检查；实行决策问责制，完善决策失误追究制度，对违反制度擅自做出决定造成失误的，要追究相关责任人责任。

4、关联交易管理制度

为保证发行人与各关联方之间的关联交易的公允性和合法性，确保发行人的关联交易行为不损害发行人和出资人的合法权益，根据《公司法》等有关法律法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，制定了关联交易管理制度。发行人遵循公平合理的交易原则，规范发行人的关联交易管理，明确管理职责和分工，维护发行人的合法权益。

5、信息披露管理制度

发行人根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号—公开发行公司债券募集说明书(2015年修订)》及其他现行法律、法规的规定进行信息披露。发行人制定了涵盖董事会、审核委员会及财务报告信息披露在内的信息披露制度体系，从制度规范和操作流程上确保信息披露的真实、准确、完整、及时和公平。此外，发行人针对投资者关注的重要信息，将会积极开展主动信息披露。

6、投资者关系管理制度

为了进一步加强发行人与投资者和潜在投资者之间的沟通，促进投资者对发行人的了解，进一步完善公司法人治理结构，实现发行人价值最大化和股东利益最大化，发行人制定了投资者关系管理相关制度。发行人通过各种方式的投资者关系活动，加强与投资者和潜在投资者之间的沟通，增进投资者对发行人了解和认同，提升发行人治理水平，以实现发行人和投资者的利益最大化。

十八、信息披露事务与投资者关系管理

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债

券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、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。

第五节 财务会计信息

以下信息主要摘自发行人公开披露的财务报告。公司2016-2018年度财务数据均来自经审计的年度财务报告。投资者如需了解发行人的详细财务状况,请参阅公司在指定的信息披露网站披露的财务报告。除特别说明外,本节分析披露的财务会计信息以公司按照新会计准则编制的最近三年财务报表为基础进行。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2016-2018年度的财务报告进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(安永华明(2017)审字第61238341_A113号、安永华明(2018)审字第61361605_A23号和安永华明(2019)审字第61361605_A21号)。

2017年,财政部颁布了修订的《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——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(统称“新金融工具准则”)。公司自2018年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理。因此在阅读下面的财务会计信息时,应注意新旧金融工具准则核算方式的不同而导致若干金融工具相关科目2018年数据与历史数据不具有可比性。

一、最近三年财务报表

(一) 发行人近三年合并资产负债表

表 5-1 合并资产负债表

单位:万元

科目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产:			
货币资金	63,421.78	130,601.98	82,909.24
交易性金融资产	71,326.57	不适用	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	不适用	143,554.17	24,288.89
应收票据及应收账款	28,642.78	6,323.90	801.68
预付款项	4,482.11	1,312.02	1,365.44
其他应收款	83,568.76	365,984.77	360,339.23
存货	14,914.17	2,617.84	85.82

持有待售资产	1,473.75	-	-
一年内到期的非流动资产	25,061.73	29,414.64	-
其他流动资产	24,589.34	71,046.79	53,924.10
流动资产合计	317,480.99	750,856.10	523,714.40
非流动资产:			
债权投资	52,513.77	不适用	不适用
可供出售金融资产	不适用	363,030.92	284,093.71
长期应收款	309,889.75	506,865.24	506,703.06
长期股权投资	193,772.43	142,243.74	171,920.82
其他权益工具投资	53,424.08	不适用	不适用
其他非流动金融资产	189,614.29	不适用	不适用
投资性房地产	505.60	530.55	555.50
固定资产	32,355.18	25,344.33	26,429.31
在建工程	1,009.84	1,053.23	1,065.97
无形资产	10,275.20	4,741.96	4,871.58
商誉	7,082.76	4.70	4.70
长期待摊费用	1,689.47	1,766.17	1,009.03
递延所得税资产	13,644.77	2,479.54	456.39
其他非流动资产	-	50,000.00	27,062.64
非流动资产合计	865,777.12	1,098,060.39	1,024,172.71
资产总计	1,183,258.11	1,848,916.48	1,547,887.10
流动负债:			
短期借款	22,300.00	61,669.79	29,900.00
应付票据及应付账款	22,963.55	2,560.48	1,318.81
预收款项	4,549.80	13,647.70	8,562.43
应付职工薪酬	9,811.59	7,549.58	5,268.60
应交税费	5,635.47	6,002.27	1,989.41
应付利息	-	-	3,530.09
应付股利	-	-	-
其他应付款	14,966.27	210,809.24	142,927.33
一年内到期的非流动负债	142,521.10	165,171.59	67,471.59
其他流动负债	73.13	220.68	227.79
流动负债合计	222,820.91	467,631.34	261,196.05
非流动负债:			
长期借款	120,600.00	147,618.84	164,000.00
应付债券	-	99,448.53	99,070.27
长期应付款	8,791.67	9,430.09	74,001.68
预计负债	24,164.20	23,005.85	24,424.04
递延所得税负债	17,577.67	7,205.64	5,762.98

其他非流动负债	82,938.00	88,266.67	-
非流动负债合计	254,071.54	374,975.62	367,258.96
负债合计	476,892.45	842,606.96	628,455.02
所有者权益:			
实收资本(或股本)	440,000.00	440,000.00	440,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	133,755.33	358,962.57	358,485.46
减: 库存股			
其他综合收益	12,570.22	1,210.15	-3,113.45
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	88,043.22	67,802.03	46,786.43
归属于母公司所有者权益合计	674,368.76	867,974.74	842,158.45
少数股东权益	31,996.89	138,334.78	77,273.64
所有者权益合计	706,365.65	1,006,309.52	919,432.09
负债和所有者权益总计	1,183,258.11	1,848,916.48	1,547,887.10

(二) 发行人近三年合并利润表

表 5-2 合并利润表

单位: 万元

科目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	109,274.82	94,551.52	62,457.44
主营业务收入	50,543.01	47,786.16	35,275.48
公允价值变动收益	-984.90	3,518.26	-
投资收益	59,177.53	42,814.94	27,562.10
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	21,130.08	9,013.62	14,752.69
资产处置收益	-5.01	-89.83	-380.14
其他收益	544.20	521.99	-
二、营业总成本	75,789.51	65,321.96	48,259.07
其中: 主营业务成本	33,501.66	30,364.37	25,212.02
营业税金及附加	1,864.12	1,564.96	1,436.24
销售费用	795.76	423.91	641.07
管理费用	18,844.16	14,553.73	10,813.08
研发费用	154.84	-	-
财务费用	15,024.81	14,920.28	10,149.33

其中：利息费用	27,328.10	24,848.63	-
利息收入	-13,558.43	-9,232.95	-
资产减值损失	-	3,494.71	7.34
信用减值损失	5,604.16	不适用	不适用
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	33,485.30	29,229.55	14,198.37
加：营业外收入	594.69	326.98	1,524.86
减：营业外支出	258.59	97.07	327.72
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	33,821.40	29,459.46	15,395.52
减：所得税费用	2,765.46	3,824.53	1,734.51
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	31,055.94	25,634.93	13,661.01
(一)按经营持续性分类			
持续经营净利润	31,055.94	25,634.93	13,661.01
(二)按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润	22,694.85	21,015.59	11,764.15
少数股东损益	8,361.10	4,619.34	1,896.85
六、其他综合收益的税后净额	-6,530.25	4,323.59	-10,262.37
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.其他权益工具投资的公允价值变动	-5,537.88	不适用	不适用
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-161.77	4,323.59	-10,262.37
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-1,054.86	3,052.09	-3,656.16
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	不适用	1,079.55	-6,445.97
3.外币财务报表折算差额	-62.48	191.95	-160.24
七、综合收益总额	24,525.69	29,958.52	3,398.63
归属于母公司所有者的综合收益总额	16,164.60	25,339.18	1,501.78
归属于少数股东的综合收益总额	8,361.10	4,619.34	1,896.85

(三) 发行人近三年合并现金流量表

表 5-3 合并现金流量表

单位：万元

科目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	48,004.98	43,980.37	37,429.74
收到的税费返还	510.05	228.16	3.04
收到其他与经营活动有关的现金	320,217.77	126,271.35	16,489.50
经营活动现金流入小计	368,732.80	170,479.88	53,922.27

购买商品、接受劳务支付的现金	20,293.33	19,699.30	17,329.50
支付给职工以及为职工支付的现金	22,029.74	19,177.21	18,563.00
支付的各项税费	10,709.57	4,156.94	3,413.77
支付其他与经营活动有关的现金	126,430.61	188,696.68	29,593.53
经营活动现金流出小计	179,463.25	231,730.13	68,899.81
经营活动产生的现金流量净额	189,269.55	-61,250.26	-14,977.54
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	403,035.79	488,311.14	619,561.16
取得投资收益收到的现金	32,887.27	20,396.58	17,843.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	8.38	0.37
收到其他与投资活动有关的现金	66,541.70	83,514.09	0.44
投资活动现金流入小计	502,464.76	592,230.19	637,405.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,042.19	1,154.21	1,508.46
投资支付的现金	514,481.36	646,984.45	769,354.63
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	12,167.72	-	14,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	214,952.25	108,087.88	56,720.16
投资活动现金流出小计	742,643.52	756,226.54	841,583.25
投资活动产生的现金流量净额	-240,178.76	-163,996.36	-204,178.11
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	-	35,580.00	-
取得借款收到的现金	335,133.00	171,341.64	84,900.00
发行债券收到的现金	-	-	98,800.00
收到其他与筹资活动有关的现金	50,800.00	88,266.67	-
筹资活动现金流入小计	385,933.00	295,188.30	183,700.00
偿还债务支付的现金	237,031.76	60,457.97	12,907.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,411.91	22,558.48	7,659.94
支付其他与筹资活动有关的现金	81,469.80	-	-
筹资活动现金流出小计	346,913.46	83,016.46	20,567.73
筹资活动产生的现金流量净额	39,019.54	212,171.85	163,132.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-110.30	-232.49	-145.75
五、现金及现金等价物净增加额	-11,999.97	-13,307.26	-56,169.12
加: 期初现金及现金等价物余额	69,601.98	82,909.24	139,078.35
六、期末现金及现金等价物余额	57,602.01	69,601.98	82,909.24

(四) 发行人近三年母公司资产负债表

表 5-4-母公司资产负债表

单位: 万元

科目	2018年12月 31日	2017年12月31 日	2016年12月31 日
流动资产:			
货币资金	31,567.70	27,030.87	16,665.52
交易性金融资产	1,040.75	不适用	不适用
其他应收款	88,592.35	398,399.99	351,407.05
一年内到期的非流动资产	74,388.55	26,330.49	-
其他流动资产	62,133.99	27,641.17	43,514.59
流动资产合计	257,723.33	479,402.52	411,587.16
非流动资产:			
可供出售金融资产	不适用	22,389.63	22,670.96
长期应收款	309,692.78	506,700.24	506,703.06
长期股权投资	220,463.01	190,361.63	207,790.63
其他权益工具投资	47,411.30	不适用	不适用
固定资产	214.34	138.98	141.69
无形资产	19.40	0.52	1.77
长期待摊费用	82.71	-	-
递延所得税资产	2,000.89		
其他非流动资产	-	20,818.51	52,493.09
非流动资产合计	579,884.43	740,409.50	789,801.19
资产总计	837,607.76	1,219,812.02	1,201,388.35
流动负债:			
短期借款	20,000.00	17,600.00	19,900.00
应付职工薪酬	1,175.63	870.68	584.20
应交税费	293.22	34.65	40.12
应付利息	-	-	3,275.44
其他应付款	17,317.52	203,924.18	140,016.91
一年内到期的非流动负债	106,521.10	64,571.59	64,571.59
其他流动负债	73.13	73.13	6,073.13
流动负债合计	145,380.60	290,395.55	234,461.39
非流动负债:			
长期借款	83,400.00	19,400.00	-
应付债券	-	99,448.53	99,070.27
长期应付款	8,757.09	9,430.09	74,001.68
预计负债	24,164.20	23,005.85	24,424.04
递延所得税负债	6,548.60		
非流动负债合计	122,869.89	151,284.47	197,495.98
负债合计	268,250.49	441,680.02	431,957.37

所有者权益:			
实收资本(或股本)	440,000.00	440,000.00	440,000.00
资本公积	117,557.45	343,099.48	343,099.48
其他综合收益	19,645.81	-	-
未分配利润	-7,845.99	-4,967.48	-13,668.50
所有者权益合计	569,357.27	778,132.00	769,430.98
负债和所有者权益总计	837,607.76	1,219,812.02	1,201,388.35

(五) 发行人近三年母公司利润表

表 5-5 母公司利润表

单位: 万元

科目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	5,579.37	13,910.64	5,516.86
主营业务收入	2.83	-	-
投资收益	5,576.54	13,912.60	5,516.86
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	101.38	650.83	836.46
资产处置收益	-	-1.95	-
二、营业支出	10,135.20	5,189.62	5,485.78
减: 营业成本	-	-	-
营业税金及附加	0.40	9.60	30.41
销售费用	-	-	-
管理费用	4,221.81	3,629.04	2,499.77
财务费用	5,912.99	1,550.98	2,955.60
其中: 利息费用	10,243.45	7,587.23	-
利息收入	-5,347.70	-4,896.04	-
资产减值损失	-	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	4,555.83	8,721.02	31.08
加: 营业外收入	3.14	-	0.08
减: 营业外支出	30.00	20.00	34.22
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	4,582.68	8,701.02	-3.06
减: 所得税费用	1,704.17	-	66.83
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-2,878.51	8,701.02	-69.89
其中: 持续经营净利润	-2,878.51		
五、其他综合收益的税后净额	-2,901.56		
不能重分类进损益的其他综合收益	-		
其他权益工具投资公允价值变动	-2,901.56	不适用	不适用
六、综合收益总额	-5,780.07	8,701.02	-69.89

(六) 发行人近三年母公司现金流量表

表 5-6 母公司现金流量表

单位: 万元

科目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金	3.00	-	-
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	6,039.84	7,244.98	2,296.85
经营活动现金流入小计	6,042.84	7,244.98	2,296.85
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	2,589.34	1,977.95	1,667.75
支付的各项税费	386.70	1,037.35	472.84
支付其他与经营活动有关的现金	18,463.95	55,587.28	21,687.78
经营活动现金流出小计	21,440.00	58,602.58	23,828.37
经营活动产生的现金流量净额	15,397.15	-51,357.59	-21,531.52
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	1,152.53	48,089.54	110,965.38
取得投资收益收到的现金	5,059.45	3,296.25	6,229.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	6.84	-
收到其他与投资活动有关的现金	57,566.40	58,763.27	-
投资活动现金流入小计	63,778.37	110,155.90	117,194.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	233.65	49.67	19.63
投资支付的现金	31,020.54	20,520.21	110,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	16,200.00
支付其他与投资活动有关的现金	75,300.00	31,800.00	89,420.00
投资活动现金流出小计	106,554.19	52,369.87	215,639.63
投资活动产生的现金流量净额	-42,775.82	57,786.02	-98,444.77
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金	90,000.00	47,000.00	19,900.00
发行债券收到的现金	-	-	98,800.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	3,500.00	6,000.00
筹资活动现金流入小计	90,000.00	50,500.00	124,700.00
偿还债务支付的现金	17,600.00	29,900.00	-

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,690.21	6,959.44	4.19
支付其他与筹资活动有关的现金	-	9,703.63	-
筹资活动现金流出小计	27,290.21	46,563.08	4.19
筹资活动产生的现金流量净额	62,709.79	3,936.92	124,695.82
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	4,536.82	10,365.35	4,719.52
加：期初现金及现金等价物余额	27,030.87	16,665.52	11,946.00
六、期末现金及现金等价物余额	31,567.70	27,030.87	16,665.52

二、最近三年合并报表范围及变化情况

（一）纳入合并报表的公司范围

截至报告期末，发行人纳入合并范围的子公司情况详见本募集说明书摘要之“第四节 发行人基本情况”之“五、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“（一）控股子公司情况”。

（二）最近三年合并范围重要变化情况

1、2016年合并范围变化情况

（1）2016年新纳入合并范围的子公司情况

表 5-7 发行人新设合并子公司情况

公司名称	新纳入合并范围原因
光大阳光投资基金（深圳）合伙企业（有限合伙）	新设
光大安博（北京）产权经纪有限公司	新设
深圳光大尚德地产投资有限公司	新设
光大二号创业投资（深圳）合伙企业（有限合伙）	新设
天津宏垠投资中心（有限合伙）	新设

（2）2016年不再纳入合并范围的子公司情况

不适用。

2、2017年合并范围变化情况

（1）2017年新纳入合并范围的子公司情况

表 5-8 发行人新设合并子公司情况

公司名称	新纳入合并范围原因
宁波金瓯资产管理有限公司	新设
西安和合源环保科技有限公司	新设
光大实业投资管理（天津）有限公司	新设
光大四号创业投资（深圳）合伙企业（有限合伙）	新设
光大大数据创业投资（深圳）合伙企业（有限合伙）	新设
中国光大实业控股有限公司（香港）	新设
光大潮福壹号投资基金	新设

(2) 2017年不再纳入合并范围的子公司情况

公司名称	不再纳入合并范围原因
上海光大基强企业发展有限公司	注销
上海始信资产管理有限公司	注销

3、2018年合并范围变化情况

(1) 2018年新纳入合并范围的子公司情况

表 5-9 发行人新设合并子公司情况

公司名称	新纳入合并范围原因
天津光大创新科技投资中心（有限合伙）	新设
北京中矿环保科技股份有限公司	非同一控制下企业合并
光大和谐家园科技有限公司	非同一控制下企业合并
光大三号创业投资（深圳）合伙企业（有限合伙）	新设

(2) 2018年不再纳入合并范围的子公司情况

公司名称	不再纳入合并范围原因
无锡光大房地产开发有限公司	注销
光大金瓯资产管理有限公司	其他股东增资，公司持股比例被动稀释而失去控制权
宁波金瓯资产管理有限公司	公司丧失对其母公司光大金瓯资产管理有限公司控制权

三、最近三年主要财务指标

(一) 主要财务数据

1、合并报表财务数据

表 5-10 合并报表口径主要财务数据

单位：万元

指标	2018年度/2018年12月31日	2017年度/2017年12月31日	2016年度/2016年12月31日
资产合计	1,183,258.11	1,848,916.48	1,547,887.10
负债合计	476,892.45	842,606.96	628,455.02
股东权益合计	706,365.65	1,006,309.52	919,432.09
归属于母公司所有者权益合计	674,368.76	867,974.74	842,158.45
利润总额	33,821.40	29,459.46	15,395.52
归属于母公司所有者的净利润	22,694.85	21,015.59	11,764.15
经营活动产生的现金流量净额	189,269.55	-61,250.26	-14,977.54
投资活动产生的现金流量净额	-240,178.76	-163,996.36	-204,178.11
筹资活动产生的现金流量净额	39,019.54	212,171.85	163,132.28
总资产收益率	2.05%	1.51%	0.94%
加权平均净资产收益率	3.72%	2.46%	1.39%
营业毛利率	33.72%	36.46%	28.53%
净利润率	28.42%	27.11%	21.87%
资产负债率	40.30%	45.57%	40.60%
EBITDA	63,622.44	56,482.14	28,225.32
EBITDA 利息保障倍数	2.33	2.27	2.58
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%

注:

- 1、总资产收益率=净利润/资产总额平均余额
- 2、加权平均净资产收益率按照《公开发行证券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)
- 3、净利润率=净利润/营业总收入
- 4、资产负债率=总负债/总资产×100%
- 5、EBITDA=利润总额+非金融业务的利息支出+折旧+摊销
- 6、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+非金融业务的利息支出)
- 7、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 8、利息偿付率=实际非金融业务的利息支出/应付非金融业务的利息支出

2、母公司财务数据

表 5-11 母公司口径主要财务数据

单位: 万元

指标	2018年度/2018年12月31日	2017年度/2017年12月31日	2016年度/2016年12月31日
资产合计	837,607.76	1,219,812.02	1,201,388.35

负债合计	268,250.49	441,680.02	431,957.37
股东权益合计	569,357.27	778,132.00	769,430.98
利润总额	4,582.68	8,701.02	-3.06
净利润	-2,878.51	8,701.02	-69.89
经营活动产生的现金流量净额	15,397.15	-51,357.59	-21,531.52
投资活动产生的现金流量净额	-42,775.82	57,786.02	-98,444.77
筹资活动产生的现金流量净额	62,709.79	3,936.92	124,695.82
总资产收益率	-0.28%	0.72%	-0.01%
净资产收益率	-0.43%	1.12%	-0.01%
资产负债率	32.03%	36.21%	35.95%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%

注:

- 1、总资产收益率=净利润/资产总额平均余额
- 2、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额
- 3、资产负债率=总负债/总资产×100%
- 4、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 5、利息偿付率=利息支出/利息支出

四、管理层讨论与分析(合并口径)

以下财务数据分析 2016 年至 2018 年年度数据均为经审计的年度合并报表数据。

截至 2018 年 12 月 31 日, 发行人资产总额为 1,183,258.11 万元, 负债总额为 476,892.45 万元; 所有者权益为 706,365.65 万元, 其中归属于母公司所有者权益为 674,368.76 万元, 少数股东权益 31,996.89 万元。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度发行人分别实现营业收入 62,457.44 万元、94,551.52 万元和 109,274.82 万元; 实现归属于母公司所有者的净利润分别为 11,764.15 万元、21,015.59 万元和 22,694.85 万元; 经营活动产生的现金流量净额分别为-14,977.54 万元、-61,250.26 万元和 189,269.55 万元。

总体来看, 发行人资本实力较强, 盈利呈增长趋势, 能够为本次债券发行提供较强有力的保障。

(一) 资产结构分析

1、资产总体结构分析

最近三年末,公司资产的总体构成情况如下:

表 5-12 各报告期末发行人资产结构表

单位:万元

资产	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产:						
货币资金	63,421.78	5.36%	130,601.98	7.06%	82,909.24	5.36%
交易性金融资产	71,326.57	6.03%	不适用			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	不适用		143,554.17	7.76%	24,288.89	1.57%
应收票据及应收账款	28,642.78	2.42%	6,323.90	0.34%	801.68	0.05%
预付款项	4,482.11	0.38%	1,312.02	0.07%	1,365.44	0.09%
其他应收款	83,568.76	7.06%	365,984.77	19.79%	360,339.23	23.28%
存货	14,914.17	1.26%	2,617.84	0.14%	85.82	0.01%
持有待售资产	1,473.75	0.12%	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	25,061.73	2.12%	29,414.64	1.59%	-	-
其他流动资产	24,589.34	2.08%	71,046.79	3.84%	53,924.10	3.48%
流动资产合计	317,480.99	26.83%	750,856.10	40.61%	523,714.40	33.83%
非流动资产:						
债权投资	52,513.77	4.44%	-	-	-	-
可供出售金融资产	不适用		363,030.92	19.63%	284,093.71	18.35%
长期应收款	309,889.75	26.19%	506,865.24	27.41%	506,703.06	32.74%
长期股权投资	193,772.43	16.38%	142,243.74	7.69%	171,920.82	11.11%
其他权益工具投资	53,424.08	4.51%	不适用		-	-
其他非流动金融资产	189,614.29	16.02%	不适用		-	-
投资性房地产	505.6	0.04%	530.55	0.03%	555.50	0.04%
固定资产	32,355.18	2.73%	25,344.33	1.37%	26,429.31	1.71%
在建工程	1,009.84	0.09%	1,053.23	0.06%	1,065.97	0.07%
无形资产	10,275.20	0.87%	4,741.96	0.26%	4,871.58	0.31%
商誉	7,082.76	0.60%	4.7	0.00%	4.7	0.00%
长期待摊费用	1,689.47	0.14%	1,766.17	0.10%	1,009.03	0.07%
递延所得税资产	13,644.77	1.15%	2,479.54	0.13%	456.39	0.03%
其他非流动资产	-	-	50,000.00	2.70%	27,062.64	1.75%
非流动资产合计	865,777.12	73.17%	1,098,060.39	59.39%	1,024,172.71	66.17%

资产	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总计	1,183,258.11	100%	1,848,916.48	100%	1,547,887.10	100%

2016年末、2017年末及2018年末发行人总资产分别为1,547,887.10万元、1,848,916.48万元和1,183,258.11万元。2018年末较2017年末,发行人资产总额减少36.00%,主要原因是光大金瓯不再纳入合并范围、其他应收款和长期应收款大幅减少,具体情况如下:

2018年10月30日,光大金瓯增资20.00亿元,其中光大集团出资11.00亿元,公司子公司光大投资不出资,其余各股东按照原持股比例增资,增资完成后,光大集团出资达到13亿元,占光大金瓯实收资本的43.33%,光大投资占比被动稀释为11.67%,双方于增资日解除一致行动协议,因此自2018年10月30日起,光大金瓯不再纳入公司合并范围,但仍为具有重要影响的联营企业。截至报告期末,光大金瓯已不再纳入公司合并范围,公司的资产规模、净资产规模有所下降。

截至2017年末,发行人对光大香港及所属企业相关的债权总计85.59亿元,主要系成立之初光大集团剥离至发行人的历史遗留债权,该部分资产可变现程度低,资产质量不佳。2018年6月13日,发行人与光大集团及光大香港签署了《债权债务重组协议》,光大集团已通过债权转移及债权抵债、收回部分投资两种方式承接其中涉及的折合人民币共计48.01亿元的债权。由此导致截至2018年末发行人资产总额、净资产较2017年末有所下降。

截至2018年12月31日,发行人上述资产剥离事宜已履行完毕;参照《上海证券交易所公司债券预审核指南(一)申请文件及编制》(2018版)及《上市公司重大资产重组管理办法》(2016年修订)相关要求,发行人本次资产剥离不构成重大资产重组行为。本次资产剥离有利于提升发行人的资产质量、减轻发行人的历史包袱,不会对发行人的偿债能力形成不利影响。

表 5-13 债权债务重组方案具体操作

解决方式	具体操作
债务转移及债权抵资	光大集团承接公司对汇达公司未到期债务 6.39 亿元(计入一年内到期的非流动负债科目),加上对公司存量债权 19.06 亿元(计入其他应付款),光大集团对公司债权总计 25.45 亿元。

	光大集团同意公司以等值光大香港债权偿还对光大集团债务人民币 25.45 亿元（计入其他应收款和长期应收款）。
收回部分投资	光大集团以承接光大香港债权 22.55 亿元（计入其他应收款和长期应收款）形式，收回对光大实业的部分投资（计入资本公积金）。

通过本次债权债务重组，发行人资产质量提高，资产的整体变现能力增强。截至 2018 年 12 月 31 日，本次债务重组已完成，该公司对光大香港全部债权尚余 37.64 亿元待处理。近年来，光大实业积极发展实业板块业务获得了集团的大力支持，因此光大实业正在推动剩余债权的抵偿，符合做大做强自身主营业务的战略。目前的进展和回款安排是，中国光大集团股份公司拟通过资产抵债的方式推进完成，并已经对有关资产展开了尽职调查。

光大实业对光大香港及其附属公司的债权的形成原因，是根据国务院批准的《中国光大集团改革和重组方案》（银发【2006】381 号）在公司成立之初进行重组形成的，与公司业务无关，公司业务的开展均不依赖于有关历史债权。因此，历史债权不会对本次债券和公司的经营造成负面影响。若有关债权得以较快清偿，将增加公司的优质资产。

表 5-14 2017 年末财务数据债务重组方案实施前后对比

单位：亿元

项目	债务重组方案实施前	债务重组方案实施后
其他应付款	20.71	1.64
一年内到期的非流动负债	16.52	10.13
其他应收款	36.32	8.01
长期应收款	50.69	30.99
资本公积	35.90	13.35
资产总计	184.89	136.79
负债总计	84.26	58.81
所有者权益	100.63	78.08
资产负债率	45.57%	42.99%

2、主要资产情况分析

（1）货币资金

表 5-15 发行人近三年期末货币资金构成

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

库存现金	8.49	6.33	11.24
银行存款	57,578.40	69,563.90	82,863.56
其他货币资金	5,834.90	61,031.75	34.43
合计	63,421.78	130,601.98	82,909.24

2016年末、2017年末及2018年末,公司货币资金分别为82,909.24万元、130,601.98万元和63,421.78万元,占流动资产的比重分别为15.83%、17.39%和19.98%,公司货币资金主要由银行存款构成。公司货币资金余额随着自身业务开展、对外投资、投资收益资金回流、偿还贷款、对外借款等因素而波动。

2017年末,公司货币资金余额较2016年末增加47,692.74万元,增长57.52%,主要原因是增加6.00亿元保函保证金。2018年末,公司货币资金余额较2017年末减少67,180.20万元,减少51.44%,主要原因是银行保函保证金减少。

(2) 交易性金融资产

表 5-16 2018 年末交易性金融资产主要明细

单位: 万元

序号	资产名称	金额	占比
1	资产管理计划	28,995.49	40.65%
2	基金投资	20,064.72	28.13%
3	银行理财产品	13,793.35	19.34%
4	信托计划	8,473.01	11.88%
	合计	71,326.57	100%

2018年末,公司交易性金融资产为71,326.57万元,占流动资产的比重为6.03%,主要由资产管理计划、基金投资、银行理财产品、信托计划构成。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

2016年末、2017年末,公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产分别为24,288.89万元、143,554.17万元,2018年末公司不存在以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产2017年末较2016年末增加119,265.29万元,增加比例为491.03%,主要原因是2017年增加对债权资产包、非上市股权、基金等金融资产的投资。公司2018年末不存在以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,主要原因是公司根据财政部2017

年颁布修订的《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——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(统称“新金融工具准则”)对金融资产进行重新分类和计量,将以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产重分类为交易性金融资产和其他非流动金融资产。

(3) 应收票据及应收账款

2016 年末、2017 年末及 2018 年末,公司应收票据及应收账款账面价值分别为 801.68 万元、6,323.90 万元和 28,642.78 万元,占流动资产比重分别为 0.15%、0.84%和 9.02%。应收票据及应收账款情况如下:

表 5-17 2018 年末应收票据及应收账款明细

单位:万元

账龄	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收票据	1,436.09	-	-
应收账款	27,206.69	6,323.90	801.68
合计	28,642.78	6,323.90	801.68

截至 2018 年末,发行人应收票据均为银行承兑汇票,发行人应收账款中账龄构成情况如下:

表 5-18 发行人 2018 年末应收账款账龄构成情况

单位:万元

账龄	期末余额	比例
1 年以内	17,893.50	62.47%
1 至 2 年	6,571.46	22.94%
2 至 3 年	3,391.64	11.84%
3 年以上	786.18	2.74%
合计	28,642.78	100.00%

截至 2018 年末,发行人应收账款前 5 名客户情况如下:

表 5-19 发行人 2018 年末应收账款前五名单位情况

单位:万元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
青岛市崂山风景管理局	非关联方	3,500.14	1年以内	12.22%
山西崇光发电有限责任公司	非关联方	1,863.14	1年以内	6.50%
玉林新绿能环保科技有限公司	非关联方	1,797.00	1-3年	6.27%
淮南矿业（集团）有限责任公司	非关联方	1,646.64	1年以内	5.75%
陕西省神木银源清洁能源有限责任公司	非关联方	1,440.00	2-3年	5.03%
合计		10,246.92		35.77%

（4）其他应收款

2016年末、2017年末及2018年末，公司其他应收款余额分别为360,339.23万元、365,984.77万元和83,568.76万元，占流动资产比重分别为68.80%、48.74%和26.32%，2016年末、2017年末占比较高。

2018年末，公司其他应收款较2017年末减少282,416.01万元，主要原因是：2018年6月，公司与光大集团、光大香港签订债权债务重组协议，公司以对光大香港其他应收款债权人民币254,534.48万元，清偿对光大集团债务人民币254,534.48万元。

公司2018年末其他应收款欠款金额前5名情况如下：

表 5-20 发行人 2018 年末其他应收款前五名单位情况

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例
上海华夏立向实业有限公司	接收债权	50,854.67	3年以上	60.85%
中国光大集团有限公司（香港）	接收债权	10,000.00	3年以上	11.97%
国际永年有限公司	接收债权	3,830.00	3年以上	4.58%
中晨发展有限公司	接收债权	2,010.80	3年以上	2.41%
河南乐助养老服务有限公司	投资款项	1,725.00	1年以内	2.06%
合计		68,420.47		81.87%

公司对华夏立向的其他应收款形成原因为：华夏立向投资16.95亿元，于1999年9月建成建筑面积达21.13万平米的上海会展中心东馆，并将东馆外销剩余的13.23万平米房产租赁给光大会展，每年租金3,000.00万元。由于华夏立向

的实收资本仅为 6,554.00 万元,为偿还建设中的银行借款,华夏立向向光大实业及光大会展借入资金 5.14 亿元,期末余额变化为汇率变动影响。

公司对光大香港的其他应收款形成原因为:根据国务院批准的《中国光大集团改革和重组方案》(银发[2006]381号),光大实业成立后与光大集团签订了《资产负债划转协议》,该协议获得了财政部的批复(财金函[2007]220号),根据协议规定,以 2007 年 10 月 31 日为划转日,光大集团将与实业有关的资产及负债划转给光大实业,划转过来的资产就包括应收光大香港的款项。截至 2017 年底,公司对光大香港的其他应收款余额为 293,066.75 万元。2018 年 6 月 13 日,发行人与光大集团及光大香港签署了《债权债务重组协议》,经过本次债权债务重组后,截至 2018 年末公司尚有光大香港的其他应收款 1.00 亿元。

(5) 存货

2016 年末、2017 年末及 2018 年末,公司存货账面价值分别为 85.82 万元、2,617.84 万元和 14,914.17 万元,占流动资产比重分别为 0.02%、0.35%和 4.70%。截至报告期末,公司存货主要为子公司中矿环保的原材料和在产品等。

(6) 一年内到期的非流动资产

2016 年末,公司不存在一年内到期的非流动资产。2017 年末和 2018 年末,公司一年内到期的非流动资产分别为 29,414.64 万元和 25,061.73 万元,占流动资产比重分别为 3.92%和 7.89%。公司一年内到期的非流动资产均为一年内到期的长期应收借款及利息。

(7) 其他流动资产

2016 年末、2017 年末及 2018 年末,公司其他流动资产分别为 53,924.10 万元、71,046.79 万元和 24,589.34 万元,占流动资产比重分别为 10.30%、9.46%和 7.75%。公司其他流动资产主要为一年以内到期的应收借款。

(8) 债权投资

2018 年末,公司按照新金融工具准则列示的公司债权投资为 52,513.77 万元,占非流动资产比重为 6.07%。公司债权投资均为长期应收款借款及利息,明细如下:

表 5-21 2018 年末债权投资主要明细

单位: 万元

序号	名称	金额	占比
1	潮福基金对福泽园墓园投资管理有限公司的投资款项	49,299.77	93.88%
2	向无锡常嘉房地产有限公司发放委托贷款	3,214.00	6.12%
合计		52,513.77	100%

(9) 可供出售金融资产

2016 年末和 2017 年末, 公司可供出售金融资产分别为 284,093.71 万元和 363,030.92 万元, 占非流动资产比重分别为 27.74%和 33.06%。2018 年末公司不存在可供出售金融资产, 原因是公司按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行了重新分类和计量, 将可供出售金融资产重新分类为交易性金融资产、其他非流动性金融资产和其他权益工具投资。

公司 2017 年末可供出售金融资产中, 按公允价值计量的是 232,815.73 万元, 主要为公司持有的信托计划、资产管理计划、基金投资、债权资产包、理财产品等; 以成本计量的是 130,215.19 万元, 主要为公司投资的非上市公司股权。

表 5-22 2017 年末可供出售金融资产主要明细

单位: 万元

序号	名称	金额	占比
1	杭州数梦工场科技有限公司	60,000.00	15.06%
2	连连数字科技有限公司	42,330.42	10.62%
3	中矿环保科技股份有限公司	29,733.84	7.46%
4	兴全定增 126 号特定客户资产管理计划	29,190.00	7.32%
5	呼市债权资产包	22,430.47	5.63%
6	中投宝鼎三号投资基金	21,500.00	5.40%
7	首誉光控-金誉 1 号资产管理计划	20,000.00	5.02%
8	王府饭店有限公司	13,128.51	3.29%
9	顺丰控股定增-泰达宏利价值成长定向增发 667 号资产管理计划	11,551.40	2.90%
10	光大浸辉 360 投资管理中心(有限合伙)	9,991.31	2.51%
11	蓉城 1 号优先级份额	6,148.83	1.54%
12	上海宏天元创业投资合伙企业(有限合伙)	5,313.25	1.33%
13	上海宝鼎投资股份有限公司	5,266.85	1.32%
14	财通基金玉泉 792 号资产管理计划	5,000.00	1.25%
合计		281,584.88	70.66%

（8）长期应收款

2016年末、2017年末及2018年末，公司长期应收款分别为506,703.06万元、506,865.24万元和309,889.75万元，占非流动资产比重分别为49.47%、46.16%和35.79%。公司长期应收款基本均为公司从光大集团承接而来的应收中国光大集团有限公司（香港）及其附属公司的款项。2018年末的长期应收款折合人民币309,889.75万元，较2017年末减少196,975.49万元，主要原因为：2018年6月13日，公司与光大集团及光大香港签署了《债权债务重组协议》，光大集团通过债权转移及债权抵债、收回部分投资两种方式承接其中涉及的折合人民币共计48.01亿元的债权，其中含因接收债权形成的长期应收款金额减少约19.7亿元。2016年末和2017年末，长期应收款变化为汇率变动影响。

（9）长期股权投资

公司作为投资控股型企业，长期股权投资是公司资产的重要组成部分。2016年末、2017年末及2018年末，公司长期股权投资分别为171,920.82万元、142,243.74万元和193,772.43万元，占非流动资产比重分别为16.79%、12.95%和22.38%。长期股权投资2017年末较2016年末减少29,677.08万元，降幅为17.26%，2018年末较2017年末增长51,528.69万元，增幅为36.23%。报告期内，公司长期股权投资较为稳定，2017年末公司长期股权投资有所降低的原因是公司处置了德合聚康（深圳）投资基金合伙企业（有限合伙）的份额。

表 5-23 发行人 2018 年末长期股权投资主要明细

单位：万元

序号	投资企业名称	期末余额
1	航天投资控股有限公司	95,114.14
2	光大金瓯资产管理有限公司	42,062.90
3	北京产权交易所有限公司	13,402.01
4	北京金融资产交易所有限公司	9,930.86
5	光大鼎泰（北京）投资管理有限公司	6,590.25
6	宋凰生态茶业有限公司	5,629.63
7	天津光大静安有限公司	4,499.77
8	光大德合投资管理（深圳）有限公司	3,496.25
9	北京环境交易所有限公司	2,599.31
10	张家口光大润泽房地产开发有限公司	1,554.65

(10) 其他权益工具投资

2018年末,公司按照新金融工具准则列示的其他权益工具投资为53,424.08万元,占非流动资产比重为6.17%。公司债权投资主要为非上市股权投资。

(11) 其他非流动金融资产

2018年末,公司按照新金融工具准则列示的其他非流动金融资产为189,614.29万元,占非流动资产比重为21.90%。公司其他非流动金融资产主要为非上市股权投资、基金投资和资产管理计划。

(12) 投资性房地产

2018年末,公司投资性房地产为505.60万元,占非流动资产的比重为0.06%,为位于深圳市罗湖区凤凰路的光大投资下属子公司的房产,房屋用于出租以产生租金收入。

(13) 固定资产

2016年末、2017年末及2018年末,公司固定资产账面价值分别为26,429.31万元、25,344.33万元和32,355.18万元,占发行人非流动资产的比重分别为2.58%、2.31%和3.74%。公司固定资产主要为房屋及建筑物、运输设备、机器设备、办公设备等。

(14) 无形资产

2016年末、2017年末及2018年末,公司无形资产账面价值分别为4,871.58万元、4,741.96万元和10,275.20万元,占公司非流动资产的比重分别为0.48%、0.43%和1.19%。公司无形资产主要为土地使用权和专利权及软件著作权,土地使用权为子公司天津渤海湾投资管理有限公司于2011年取得的天津市空港经济区弘和路与东二道交口区域土地的土地使用权。

(15) 商誉

2016年末、2017年末及2018年末,公司商誉账面价值分别为4.70万元、4.70万元和7,082.76万元,占公司非流动资产的比重分别为0.0005%、0.0004%

和 0.82%。公司商誉主要为收购光大创兴股权投资基金管理(上海)有限公司和北京中矿环保科技股份有限公司股权形成的。

(13) 其他非流动资产

2016年末、2017年末,公司其他非流动资产分别为 27,062.64 万元、50,000.00 万元,占公司非流动资产的比重分别为 2.64%和 4.55%。2017年末,公司其他非流动资产主要为长期应收借款及利息。2018年末,公司不存在其他非流动资产,原因是公司按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行了重新分类和计量,将长期应收借款及利息重新分类为债权投资。

(二) 负债结构分析

表 5-24 各报告期内末公司负债结构表

单位:万元

项目	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	22,300.00	4.68%	61,669.79	7.32%	29,900.00	4.76%
应付票据及应付账款	22,963.55	4.82%	2,560.48	0.30%	1,318.81	0.21%
预收款项	4,549.80	0.95%	13,647.70	1.62%	8,562.43	1.36%
应付职工薪酬	9,811.59	2.06%	7,549.58	0.90%	5,268.60	0.84%
应交税费	5,635.47	1.18%	6,002.27	0.71%	1,989.41	0.32%
应付利息	不适用	不适用	3,758.44	0.45%	3,530.09	0.56%
应付股利	不适用	不适用	-	-	-	-
其他应付款	14,966.27	3.14%	207,050.80	24.57%	142,927.33	22.74%
一年内到期的非流动负债	142,521.10	29.89%	165,171.59	19.60%	67,471.59	10.74%
其他流动负债	73.13	0.02%	220.68	0.03%	227.79	0.04%
流动负债合计	222,820.91	46.72%	467,631.34	55.50%	261,196.05	41.56%
长期借款	120,600.00	25.29%	147,618.84	17.52%	164,000.00	26.10%
应付债券	-	-	99,448.53	11.80%	99,070.27	15.76%
长期应付款	8,791.67	1.84%	9,430.09	1.12%	74,001.68	11.78%
预计负债	24,164.20	5.07%	23,005.85	2.73%	24,424.04	3.89%
递延所得税负债	17,577.67	3.69%	7,205.64	0.86%	5,762.98	0.92%
其他非流动负债	82,938.00	17.39%	88,266.67	10.48%		0.00%
非流动负债合计	254,071.54	53.28%	374,975.62	44.50%	367,258.96	58.44%

负债总计	476,892.45	100%	842,606.96	100%	628,455.02	100%
------	------------	------	------------	------	------------	------

从负债规模来看,公司2018年末公司的负债为476,892.45万元,较2017年减少了365,714.51万元,降幅为43.40%,主要是其他应付款、应付债券减少所致;2017年末负债为842,606.96万元,较2016年末增加了214,151.94万元,增幅为34.08%,主要是一年内到期的非流动负债、其他应付款增加所致。截至2018年末公司的资产负债率为40.30%,资产负债率较低。

从负债构成来看,公司负债中流动负债、非流动负债均占比50%左右,近三年非流动负债占总负债比重分别为58.44%、44.50%、53.28%。截至2018年末,公司流动负债以一年内到期的非流动负债为主,占流动负债比重为63.96%。截至2018年末,公司非流动负债以长期借款为主,占非流动负债比重为47.47%。

1、流动负债

(1) 短期借款

2016年末、2017年末及2018年末,公司短期借款分别为29,900.00万元、61,669.79万元和22,300.00万元,占流动负债的比重分别为11.45%、13.19%和10.01%。公司短期借款主要由信用借款和保证借款构成。

表 5-25 公司各报告期期末短期借款构成情况

单位:万元

借款类别	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
信用借款	20,000.00	29,400.00	19,900.00
保证借款	1,600.00	28,969.79	4,000.00
抵押借款	700.00	3,300.00	6,000.00
合计	22,300.00	61,669.79	29,900.00

(2) 应付票据及应付账款

截至2018年末,公司的应付票据及应付账款为22,963.55万元,占流动负债比重为10.31%,主要为子公司中矿环保应付票据及应付账款。

(3) 预收款项

截至2018年末,公司的预收账款为4,549.80万元,占流动负债比重为2.04%,预收账款主要是客户租金。

(4) 其他应付款

2016年末、2017年末及2018年末,公司其他应付款分别为142,927.33万元、207,050.80万元和14,966.27万元,占流动负债比重分别为54.72%、44.28%和6.72%。其他应付款2017年末较2016年末增加较多,主要原因均为光大集团代公司偿还债务使得公司对光大集团应付款增加。2018年末,其他应付款较2017年末减少195,842.97万元,主要原因是:2018年9月,公司与光大集团、光大香港签订债权债务重组协议,公司以对光大香港债权人民币254,534.48万元,清偿对光大集团债务人民币254,534.48万元。

表 5-26 公司 2018 年末其他应付款前五名情况

单位:万元

单位名称	期末余额	账龄	占其他应付款比例
应付债券利息	3,262.47	1年以内	21.80%
中国土产畜产进出口有限责任公司	1,000.00	3年以上	6.68%
中国光大国际信托投资公司	820.36	1-3年	5.48%
天津华展置业有限公司	680.00	1-2年	4.54%
中国光大集团股份公司	673.00	1年以内	4.50%
合计	6,435.83		43.00%

公司其他应付款主要是应付债券利息、与中国土产畜产进出口有限责任公司等的业务往来。公司3年以上的其他应付款均为2007年光大集团重组改制时,根据光大实业与光大集团签订的《资产负债划转协议》,从光大集团承接而来的负债。

(5) 一年内到期的非流动负债

2016年末、2017年末和2018年末,公司一年内到期的非流动负债分别为67,471.59万元、165,171.59万元和142,521.10万元。2017年末,公司其他非流动负债为165,171.59万元,主要为公司在2017年末将一年内到期的长期借款100,600.00万元重分类调入。

2、非流动负债

(1) 长期借款

2016年末、2017年末及2018年末,公司长期借款分别为164,000.00万元、147,618.84万元和120,600.00万元,占非流动负债比重分别为44.66%、39.37%和47.47%。公司长期借款2018年末较2017年末减少27,018.84万元,主要为公司在2018年末将一年内到期的长期借款42,000.00万元重分类调出。

(2) 长期应付款

2016年末、2017年末及2018年末,公司长期应付款余额分别为74,001.68万元、9,430.09万元和8,791.67万元,占负债比重分别为11.78%、1.12%和3.46%。公司长期应付款余额,2018年末较2017年末减少638.42万元,减少比例为6.77%,2017年末较2016年末减少64,571.59万元,减少比例为87.26%,主要原因均是按照2014年光大集团与债权人汇达资产托管有限责任公司约定的特种外汇贷款分期偿还债务所致。

(3) 预计负债

报告期内,公司预计负债均为北京高登企业发展公司贷款承担不可撤销担保所预计的应付北京京华信托投资公司债务利息35,208,359.07美元。公司各期末预计负债余额变化为汇率变动影响。

(4) 其他非流动负债

2016年末公司无其他非流动负债,2017年末及2018年末,公司其他非流动负债分别为88,266.67万元和82,938.00万元,均为应付合并结构化结构化持有者款项。

(三) 营运能力分析

表 5-27 公司 2016 年、2017 年及 2018 年的主要营运能力指标

项目/年	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
资产总额(万元)	1,183,258.11	1,848,916.48	1,547,887.10
应收票据及应收账款(万元)	28,642.78	6,323.90	801.68
存货(万元)	14,914.17	2,617.84	85.82
营业总收入(万元)	109,274.82	94,551.52	62,457.44
应收账款周转率(次/年)	6.25	26.54	64.89
存货周转率(次/年)	2.43	22.46	119.99
总资产周转率(次/年)	0.07	0.06	0.04

2016年、2017年及2018年,公司应收账款周转率分别是64.89、26.54和6.25,2016年应收账款周转率处于较高水平,2017年和2018年,应收账款占总资产比重较小,但增幅较大,使得应收账款周转率降低;2016年、2017年及2018年,公司存货周转率分别是119.99、22.46和2.43,2016年、2017年处于较高水平,公司存货较少,主要为建造合同形成的资产、原材料、周转材料等。

公司的总资产周转率较低,主要是公司成立后从光大集团承接了对光大香港约80亿元债权所致,属于历史遗留问题,该部分资产目前无收益、无流动性,给公司的经营发展造成了一定压力。截至2018年末,光大实业对光大香港全部债权还有37.59亿元(对光大香港总部折合人民币29.61亿元债权,其中人民币债权3.72亿元、港币债权35.81亿元、美元债权7万元;对光大香港所属企业债权折合人民币5.65亿元)待处理。

总体来看,公司当前的整体营运情况基本符合公司所处的行业特点和公司资产经营情况。公司经营效率尚可,未来营运能力指标将会得到提升。

(四) 盈利能力分析

表 5-28 公司 2016-2018 年主要盈利能力指标

单位:万元

项目/年	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	109,274.82	94,551.52	62,457.44
投资收益	59,177.53	42,814.94	27,562.10
营业利润	33,485.30	29,229.55	14,198.37
利润总额	33,821.40	29,459.46	15,395.52
净利润	31,055.94	25,634.93	13,661.01
归属于母公司所有者的净利润	22,694.85	21,015.59	11,764.15
净利率	28.42%	27.11%	21.87%
加权平均净资产收益率	3.72%	2.46%	1.39%

2016年、2017年及2018年,公司实现营业收入分别为62,457.44万元、94,551.52万元和109,274.82万元。报告期内,公司营业收入不断增长。2017年比2016年增加32,094.08万元,主要是投资收益增加15,252.84万元、主营业务收入增长12,510.68万元。

投资收益是发行人的重要盈利来源之一，发行人的投资业务运营主体为光大投资及实业资本。发行人投资业务主要是以股权投资，依托光大集团资源以投资和资产管理两大核心业务，筛选出具有成长性的优质拟企业进行股权投资，并适时通过标的公司上市、并购重组、股权转让等方式实现投资收益。此外，发行人还通过参与优质上市公司定增计划、持有理财、信托计划等，持有一定的金融资产待实现增值以退出实现收益。报告期内，发行人投资规模不断扩大，投资经营业绩稳步提升。2016年、2017年及2018年，发行人实现投资收益分别为2.76亿元、4.28亿元、5.92亿元，投资收益主要来自光大投资和光大实业资本所投股权及金融资产的持有期分红和处置收益。

表 5-29 发行人报告期内主要投资收益来源

单位：万元

报告期间	单位名称	金额	占营业收入比例
2018年	连连数字科技有限公司	13,029.72	22.02%
	航天投资控股有限公司	10,542.97	17.82%
	光大兴陇信托有限责任公司	4,734.02	8.00%
	北京产权交易所有限公司	2,970.81	5.02%
	光大鼎泰（北京）投资管理有限公司	2,782.84	4.70%
	合计	34,060.36	57.56%
2017年度	德合聚康（深圳）投资基金合伙企业	11,460	26.77%
	航天投资控股有限公司	9,003	21.03%
	光大兴陇信托有限责任公司信托计划	7,283	17.01%
	上海光控置业有限公司	3,153	7.36%
	北京产权交易所有限公司	1,835	4.29%
	合计	32,734	76.45%
2016年度	航天投资控股有限公司	9,017	32.72%
	中航动力	3,499	12.69%
	光大金瓯资产管理有限公司	2,880	10.45%
	北京金融资产交易所有限公司	1,658	6.02%
	北京产权交易所有限公司	1,308	4.75%
	合计	18,362	66.62%

2016年、2017年及2018年，公司净利润分别为13,661.01万元、25,634.93万元和31,055.94万元，公司盈利能力不断增强。因此，可以预见未来公司盈利能力仍稳健增长，为本期债券还本付息提供有力保障。

发行人作为光大集团下属的重要的实业及资本运作平台,报告期内投资及实业发展迅速。未来,发行人一方面继续做好物业租赁管理、会展及酒店服务业务平稳发展;另一大方面作为光大集团“生态环保”战略的重要实施载体,发行人将主要投向国家政策支持的大环保行业等新兴行业,通过持有和有效管理优质企业的股权,不断获得更高投资收益,提高持续盈利能力。

(五) 偿债能力分析

表 5-30 公司 2016-2018 年的主要偿债能力指标

单位:万元

项目/年	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
资产总额	1,183,258.11	1,848,916.48	1,547,887.10
其中:流动资产	317,480.99	750,856.10	523,714.40
负债总额	476,892.45	842,606.96	628,455.02
其中:流动负债	222,820.91	467,631.34	261,196.05
净利润	31,055.94	25,634.93	13,661.01
流动比率	1.42	1.61	2.01
速动比率	1.36	1.60	2.00
资产负债率(合并)	40.30%	45.57%	40.60%

从短期偿债能力指标看,2016 年末、2017 年末及 2018 年末,公司流动比率分别为 2.01、1.61 和 1.42,速动比率分别为 2.00、1.60 和 1.36,均处于较好水平,公司经营状况良好、资产运用合理,短期偿债能力强,短期偿债风险较小。

从长期偿债能力指标看,2016 年末、2017 年末及 2018 年末,公司资产负债率分别为 40.60%、45.57%和 40.30%,公司资本债务结构合理,公司权益资本对债务的保障力度较大,具有较强的从外部以债务融资方式获取现金的能力,长期偿债能力充足。

综合来看,公司整体负债水平合理,财务结构稳健,对本次债券的偿还能力较强。随着公司未来投资收益的不断增长,盈利能力的不断增强,公司的偿债能力将得到进一步增强。

(六) 现金流量分析

表 5-31 公司 2016-2018 年的主要现金流量财务指标

单位:万元

项目/年	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	189,269.55	-61,250.26	-14,977.54
投资活动产生的现金流量净额	-240,178.76	-163,996.36	-204,178.11
筹资活动产生的现金流量净额	39,019.54	212,171.85	163,132.28
现金及现金等价物净增加额	-11,999.97	-13,307.26	-56,169.12

2016年、2017年及2018年,公司经营活动产生的现金流量净额分别为-14,977.54万元、-61,250.26万元和189,269.55万元。公司2017年经营活动现金净流量较2016年减少4.63亿元,变动幅度为308.95%,主要是由于公司2017年支付给光大控股(江苏)投资有限公司航天投资控股有限公司转让款4.16亿元,以及支付给光大润泽内部往来款、阳光金控借款、光大郑州国投新产业投资基金合伙企业(有限合伙)借款等,产生较大的其他经营活动现金流出。未来随着公司投资项目逐渐回收,公司现金能力将不断增强。2018年经营活动产生的现金流量净额较2017年增加25.05亿元,主要原因是收到其他与经营活动有关的现金增加19.39亿元,支付其他与经营活动有关的现金减少6.23亿元,其主要原因是2017年支付给相关企业的往来款、借款、保证金等归还。

2016年、2017年及2018年,公司投资活动产生的现金流量净额分别为-204,178.11万元、-163,996.36万元和-240,178.76万元,流出较多,主要是因为公司正处于快速扩张阶段,对外战略投资、股权投资支付的现金不断增加所致,主要投资对象包括非上市公司股权投资、信托计划、资管计划、基金产品及理财产品。

2016年、2017年及2018年,公司筹资活动产生的现金净流量分别为163,132.28万元、212,171.85万元和39,019.54万元,报告期内,公司的筹资活动主要是向银行进行借款、发行债券募集资金以及偿还银行贷款,基本满足了公司对外投资、拓展业务的资金需求。随着公司业务规模的扩大,筹资能力需进一步增强。

综合来看,公司目前处于稳步发展阶段,资金需求量较大。本次债券发行有利于公司调整债务结构,节约财务成本,增强公司的竞争力,有利于公司长期健康发展。

五、有息债务情况

截至2018年末,公司有息债务总额为284,748.10万元,具体情况如下表所示:

表 5-32 有息债务情况表

单位:万元

项目	金额	占比
短期借款	22,300.00	7.83%
一年内到期的非流动负债	42,000.00	14.75%
长期借款	120,600.00	42.35%
一年内到期的应付债券	99,848.10	35.07%
合计	284,748.10	100.00%

从债务期限结构看,公司有息债务以长期债务为主,2018年末,公司长期借款占有息债务的比重为42.35%。

表 5-33 截至2018年末,公司有息债务期限结构表

单位:万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	一年内到期的应付债券	按年度小计	占比
1年以内	22,300.00	42,000.00		99,848.10	164,148.10	57.65%
1-2年			75,400.00		75,400.00	26.48%
2-3年			42,000.00		42,000.00	14.75%
3-4年			2,000.00		2,000.00	0.70%
4-5年			1,200.00		1,200.00	0.42%
5年以上						
合计	22,300.00	42,000.00	120,600.00	99,848.10	284,748.10	100.00%

六、发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本次债券发行后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设的基础上产生变动:

- 1、财务数据的基准日为2018年12月31日;
- 2、假设本次债券的募集资金净额为10.00亿元,即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行;

3、假设本次债券募集资金净额 10.00 亿元计入 2018 年 12 月 31 日的合并资产负债表；

4、假设本次债券募集资金拟用 10.00 亿元偿还到期债务。

基于上述假设，本次债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表。

表 5-34 发行本次债券后资产负债的变化

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		
	实际数	模拟数	模拟变动额
流动资产合计	317,480.99	317,480.99	
非流动资产合计	865,777.12	865,777.12	
资产总计	1,183,258.11	1,183,258.11	
流动负债合计	222,820.91	122,820.91	-100,000.00
非流动负债合计	254,071.54	354,071.54	100,000.00
负债合计	476,892.45	476,892.45	
所有者权益合计	706,365.65	706,365.65	
资产负债率	40.30%	40.30%	
流动比率	1.42	2.58	1.16
非流动负债占总负债的比	53.28%	74.25%	20.97%

七、资产负债表日后事项及或有事项

(一) 资产负债表日后事项

不适用。

(二) 或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

1993 年和 1994 年高登有限公司（以下简称“高登公司”）向京华信托有限公司（以下简称“京华信托”）贷款，原光大集团为高登公司提供不可撤销担保，后高登公司无力还款，2006 年 11 月法院判决原光大集团应偿还高登公司所欠本金、利息及逾期加收的罚息，2007 年 1 月法院再审查案中止执行。本公司向北京市高级人民法院申请再审，2008 年 6 月 4 日北京市高级人民法院裁定驳回本公司再审申请。

2011年3月, 最高院作出(2010)民提字第87号《民事判决书》, 该判决对原光大集团承担责任部分进行了改判, 原光大集团仅对880万美元及利息承担连带清偿责任, 而免除了2,500万美元及2,000万港币本金、利息、罚息的连带清偿责任。之后, 本案重新启动执行程序。在执行程序中, 京华信托提出计算复利的要求。经与法院沟通, 双方确认了应履行的债务金额(京华信托要求的复利除外), 该金额已得到执行法院的确认。

因上述高登公司案件, 原光大集团已计提预计负债, 本公司接收此项债务, 截至2010年12月31日预计负债金额为人民币719,833,224.24元, 本公司按照法院确认的债务金额, 全部履行了给付义务, 具体为: 归还本金880万美元(折合人民币57,720,009.60元), 归还利息及罚息115,669,298.23元。

在本公司支付上述款项后, 京华信托公司仍要求计算复利, 复利总额折合人民币约2.2亿元。执行法官将就该项向作出本案最终生效判决的最高人民法院原合议庭进行询证, 由最高院(原合议庭)作出解释和答复。如双方任何一方对执行结果持有异议, 可向北京市第二中级人民法院和北京市高级人民法院提出执行异议及复议, 法院将重新组成合议庭审理执行异议程序并做出具体裁定结果。最高院(原合议庭)对是否支付复利的事项尚未作出解释和答复。

截至2018年12月31日, 该项未决诉讼预计负债金额折合人民币为241,642,009.98元。

截至本募集说明书摘要签署日, 上述未决案件暂无进一步更新进展。

上述未决案件是发行人自光大集团接收的资产负债形成, 发行人已按判决支付本金、利息及罚息; 截至报告期末, 发行人已足额计提预计负债。该未决诉讼不会对本次债券发行构成重大不利影响。

八、其他重要事项

(一) 对内担保情况

截至本募集说明书摘要签署日, 公司存在的对内担保情况如下表所示。

表 5-35 发行人对内担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	主债务起止时间	担保到期日	担保是否已经履行完毕
光大实业	光大阳光投资基金（深圳）合伙企业（有限合伙）	30,000.00	2016.12.28-2020.12.26	债务期限届满之日起2年	否
光大实业	光大置业有限公司	10,000.00	2017.11.16-2018.11.9	债务期限届满之日起2年	否

（二）对外担保情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司存在的对外担保情况如下表所示。

表 5-36 发行人对外担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	主债务起止时间	担保到期日	担保是否已经履行完毕
光大投资	光大金瓯资产管理有限公司	100,000.00	2016.5.1-2019.8.20	债务期限届满之日起2年	否
光大实业	厦门蓝天下东方恒信智能科技有限公司	15,000.00	2018.6.22-2036.6.21	债务期限届满之日起3年	否
光大会展	上海华夏立向实业有限公司	1,625.00	2014.5.23-2024.5.22	债务期限届满之日起2年	否

九、受限资产情况

（一）房产抵押

截至2018年12月31日，公司存在房产抵押情况，详情如下：

表 5-37 公司 2018 年末房产抵押情况

单位：万元

质物名称	房产证号	所有权人	房产账面价值	抵押权人	融资余额	抵押期限
上海光大会展中心西馆1-3层	沪房地徐字（2001）第064567号	上海光大会展中心有限公司	9,060.16	中国光大银行上海分行	9,200.00	2013.6.14-2023.6.14
房产	X京房权证海股字第040857号	北京中矿环保科技股份有限公司	982.77	广东南粤银行股份有限公司	700.00	2016.7.6-2019.7.5

截至 2018 年 12 月 31 日,公司房产抵押账面价值为 10,042.93 万元,占净资产的比重为 1.42%。

(二) 未办理产权证明资产

截至 2018 年 12 月 31 日,公司未办妥产权证书的固定资产情况如下:

表 5-38 公司 2018 年末未办妥产权证书的固定资产情况

单位:万元

项目	账面原值	账面净值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	43,642.60	12,504.25	产权在中国光大集团股份有限公司名下

截至 2018 年 12 月 31 日,公司未办妥产权证书的固定资产账面净值为 12,504.25 万元,占净资产的比重为 1.77%。

第六节 募集资金运用

一、本期募集资金数额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定,结合公司财务状况及未来资金需求,本期债券发行经发行人于2018年12月27日召开的董事会会议审议通过,并于2019年1月9日经公司股东光大集团以股东批复形式通过。

公司本期债券发行规模不超过10亿元(含10亿元)。

二、本期募集资金的运用计划

根据发行人的财务状况和资金需求情况,发行人将本期债券募集资金扣除发行费用后拟将100,000万元用于偿还公司有息债务。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况,发行人未来可能调整用于偿还到期债务、补充流动资金等的具体金额。

本期公司债券拟偿还的借款如下:

表 6-1 本期债券置换有息债务明细

单位:万元

融资主体	融资形式	开始日	到期日	待偿还金额	拟偿还金额
光大实业	公司债券	2016年5月17日	2019年5月17日	100,000.00	100,000.00

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性,发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素,本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则,未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

在有息债务偿付日前,发行人可以在不影响偿债计划的前提下,根据公司财务管理制度,将闲置的债券募集资金用于补充流动资金。

三、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

(一) 有利于优化公司债务结构

本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金,本公司2018年末的资产负

债率水平较本期债券发行前保持不变,但本公司流动负债占净资产的比例则由本期债券发行前的 31.54%下降至 17.39%,有效改善了本公司的负债结构,这将有利于本公司中长期资金的统筹安排,有利于本公司战略目标的稳步实施。

(二) 提升公司短期偿债能力

以 2018 年末公司财务数据为基准,本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后,公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.42 增加至发行后的 2.58。公司流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升,短期偿债能力增强。

(三) 有利于提高公司经营稳定性

本期发行固定利率的公司债券,有利于公司锁定公司的财务成本,避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时,将使公司获得长期稳定的经营资金,减轻短期偿债压力,使公司获得持续稳定的发展。

四、专项账户管理安排

发行人已开设募集资金专项账户,聘请监管银行作为账户监管人,并与其签署《账户监管协议》,账户监管人依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督,并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。同时,发行人指派专门部门负责专项管理,根据募集说明书承诺的投向使用发债资金,保证专款专用。此外,发行人将加强风险控制管理,提高资金使用效率,努力获得良好收益,为债券还本付息提供资金保证。

五、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺,本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务,本期债券募集资金仅用于募集说明书披露的用途,不转借他人使用,不用于地方融资平台,不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目,不被控股股东、实际控制人及关联方违规占用。

第七节 备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下:

- (一) 发行人最近三年的财务报告和审计报告;
- (二) 主承销商出具的核查意见;
- (三) 法律意见书;
- (四) 资信评级报告;
- (五) 债券持有人会议规则;
- (六) 债券受托管理协议;
- (七) 中国证监会关于本次债券发行的核准文件。

(本页无正文,为《中国光大实业(集团)有限责任公司2019年公开发行公司债券(第一期)募集说明书摘要》之签章页)

