

公司代码：600622

公司简称：光大嘉宝

光大嘉宝股份有限公司
2023 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 众华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
公司2023年度利润分配及公积金转增股本预案：不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	光大嘉宝	600622	嘉宝集团

联系人和联系方式	董事会秘书
姓名	孙红良
办公地址	上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉定新城大厦14-15F
电话	021-59529711
电子信箱	600622@ebjb.com

2 报告期公司主要业务简介

2.1 报告期内公司从事的业务情况

报告期内，公司主要从事不动产资产管理、不动产投资和房地产开发业务：

(1) 不动产资产管理业务：公司不动产资产管理业务所管理的项目主要采用私募基金结构，由公司子公司光控安石作为普通合伙人/基金管理人发起设立基金产品，投资人作为有限合伙人/基金投资人认购基金份额（基金份额包括但不限于有限合伙财产份额和契约式基金份额）。基金通过股权收购或资产收购的方式获取商业综合体、购物中心、写字楼、工业地产等各类已建成项目或亟需改造升级的各类持有型物业。对于基金所持的底层项目，光大安石平台同时作为资产管理人对项目进行管理和运营，通过对项目提供重新定位、规划、设计、改造、招商、开业筹备以及开业后运营管理等服务，不断提升资产价值，从而为投资人实现投资增值收益。报告期内，公司不动产资管项目主要包括三种情况：光控安石担任普通合伙人/基金管理人，同时公司在相关主体中认缴基金份额；光控安石担任普通合伙人/基金管理人，但公司未在相关主体中认缴基金份额；及光控安石与其他合作方共同运营管理的项目。光控安石及光大安石平台就提供的基金管理服务、资产管理服务收取基金管理费及资产管理费。同时，光大安石平台还凭借自身在不动产资产管理领域的专业能力，向第三方机构提供包括物业价值分析、项目问题诊断、夹层融资及股权投资咨询、物业委托管理、商业品牌输出、资本市场服务在内的综合性服务，不断巩固和提升公司在不动产资产管理领域的市场份额及竞争优势。

(2) 不动产投资业务：公司作为不动产基金的投资人，主要通过认购或受让不动产基金的基金份额，投资并间接持有符合投资标准的不动产资产，加强公司不动产投资和资产管理业务的协同效应，提升公司收益能力，增强资产管理业务竞争能力。通过对拟投资项目信息进行分析研究，独立判断拟投资项目的投资价值，谨慎决策，以期获取投资收益。

(3) 房地产开发业务：公司通过下属嘉宝神马平台开展房地产开发业务，业务模式以自主开发销售为主。

2.2 报告期内公司所处行业情况

(1) 不动产投资和资产管理行业

2023年是全面贯彻党的二十大精神开局之年，是三年新冠疫情防控转段后经济恢复发展的一年，我国高质量发展扎实推进，但国内经济恢复进程仍显波动曲折。一方面，2023年国内生产总值较上年增长5.2%，经济增长预期目标得以实现；全国社会消费品零售总额较上年增长7.2%，消费对经济增长的拉动作用进一步彰显。另一方面，全国居民消费价格指数低位运行，工业生产者出厂价格指数持续为负，显示有效需求不足、部分行业产能过剩、社会预期偏弱等因素仍是制约经济进一步回升向好的主要堵点。与此同时，我国房地产行业深度调整期仍在持续，在2022年较低基数的基础上，2023年全年房地产开发投资同比下降9.6%，房地产销售面积同比下降8.5%；至2023年末，房地产开发景气指数连续8个月下跌，全国商品住宅待售库存面积较年初增长22.2%。

不动产运营表现方面，以购物中心为代表的零售类物业资产在疫情防控措施优化后迎来客流恢复，主要城市租金止跌企稳，但较疫情前数据仍存在一定差距。根据仲量联行研究报告，全国 21 个主要城市优质零售地产平均空置率于 2023 年末降至 10.5%，但仍显著高于疫情前 7.5% 的水平。写字楼租赁去化面临更大挑战，世邦魏理仕数据显示，截至 2023 年末全国写字楼市场整体空置率攀升至 24.5%，一、二线城市写字楼租金指数均连续四年下跌；北京市甲级写字楼平均租金下跌 8%，创下 2009 年以来的最大跌幅。仓储物流类资产在承压中波动复苏，受大量新增供给入市影响，全国仓储物流空置率继续抬升，但在华南、华西等部分市场，跨境电商、新能源等主力租户扩张也带来结构性的去化机会。

不动产投资方面，世邦魏理仕数据显示，受不动产市场运营表现及西方发达经济体货币紧缩政策影响，专业投资机构、地产基金及 REITs 观望情绪浓厚，全国主要城市不动产大宗成交额较上年同比下降。从资产类别看，传统商办资产成交额收缩，酒店及长租公寓等物业类别投资则有所回暖，其中长租公寓资产交易规模突破百亿元人民币，超过过去两年总和。

不动产资产管理方面，随着房地产行业进入存量时代，存量资产运营管理能力受到资本市场更高关注，更多头部房地产企业发力发展“大资管”模式，旨在通过管理输出推动业务转型，加快实现自身品牌资源及管理能力的变现。同时，在房地产行业深度调整的背景下，城投托底拿地、“纾困项目”和保障性住房等为房企开展代建代管类业务创造了空间。中指研究院数据显示，2023 年全国代建项目新签约建筑面积逾 1.7 亿平方米，较上年增长 56.3%，市场集中度较上年下降 8.8 个百分点，行业激烈的竞争格局与广阔的发展前景并存。

（2）房地产开发业务

公司存量房地产开发业务主要布局在上海市及周边区域，上海市房地产市场情况对公司相关业务有一定影响。2023 年，上海市采取一系列灵活调控政策，增强土地供应市场的稳定性，放宽部分限制性销售政策，推动全市房地产市场逐步企稳。2023 年，上海市新建房屋销售面积 1808.03 万平方米，比上年下降 2.4%。其中，住宅销售面积 1454.02 万平方米，下降 6.9%。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2023年	2022年	本年比上年 增减(%)	2021年
总资产	24,724,806,917.04	30,301,472,032.28	-18.40	35,375,893,088.28
归属于上市公司股东的净资产	5,022,023,601.26	7,044,612,961.29	-28.71	7,103,342,256.04
营业收入	4,390,114,924.35	5,569,843,147.62	-21.18	4,094,561,570.29
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	4,186,931,857.77	5,459,530,431.65	-23.31	3,986,995,104.64
归属于上市公司股东的净利润	-1,996,769,650.66	58,002,895.76	-3,542.53	365,303,595.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,007,247,678.44	16,990,551.83	-11,913.91	321,070,474.06
经营活动产生的现金流量净额	502,054,659.84	57,776,365.82	768.96	3,901,926,776.10
加权平均净资产收益率(%)	-33.10	0.82	减少33.92个百分点	5.30
基本每股收益(元/股)	-1.33	0.04	-3,425.00	0.24
稀释每股收益(元/股)	-1.33	0.04	-3,425.00	0.24

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：万元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	49,333.89	68,680.40	229,487.57	91,509.63
归属于上市公司股东的净利润	547.57	-34,659.74	-18,751.90	-146,812.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-521.99	-35,905.31	-20,576.45	-143,721.02
经营活动产生的现金流量净额	-546.08	11,467.68	13,249.02	26,034.85

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

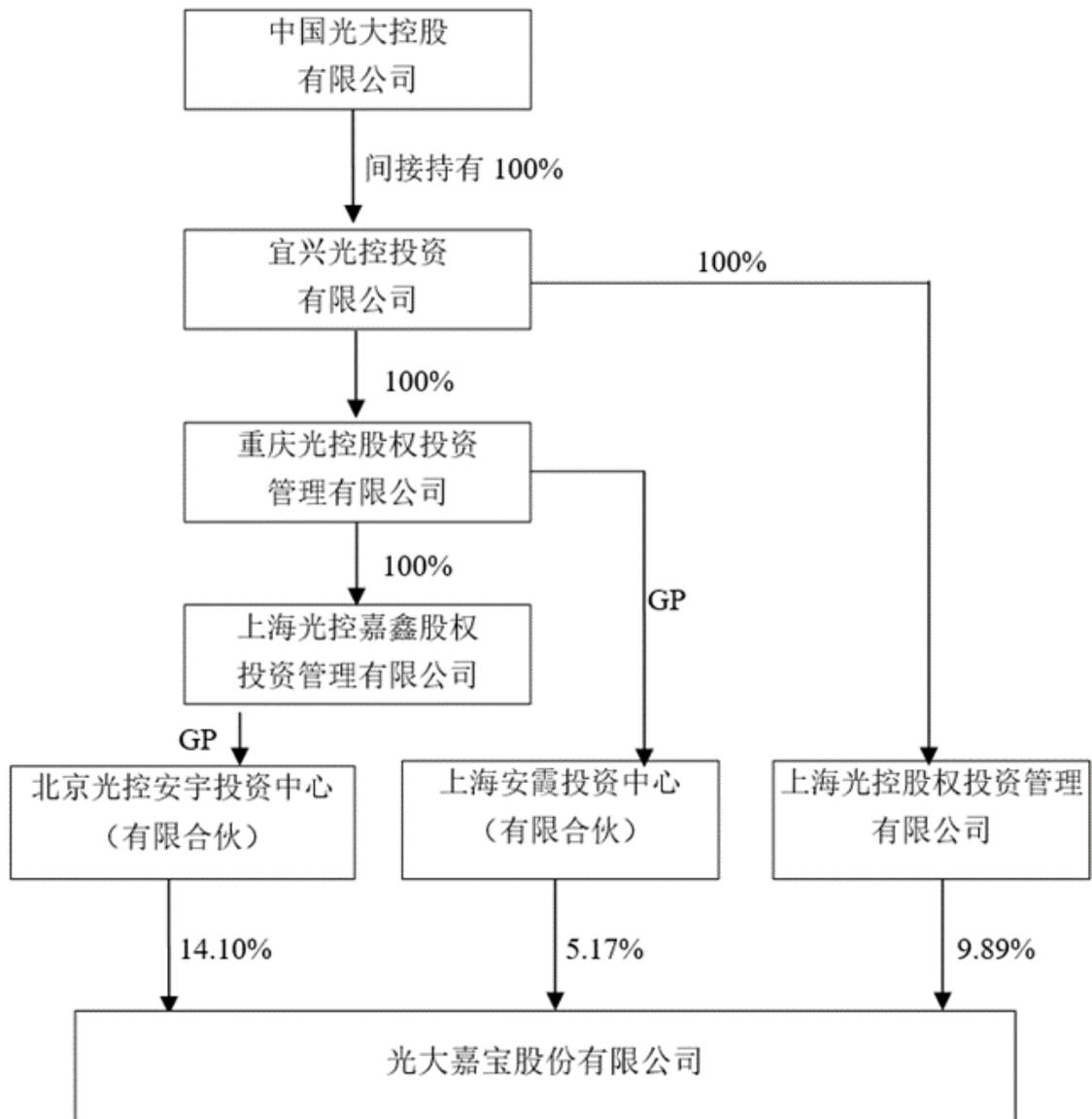
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					39,496		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					40,457		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股 份数量	质押、标记或冻 结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京光控安宇投资中心 （有限合伙）	-	211,454,671	14.10	-	无	-	国有法人
上海嘉定建业投资开发 有限公司	-	161,678,520	10.78	-	无	-	国有法人
上海光控股股权投资管理 有限公司	-	148,392,781	9.89	-	无	-	国有法人
上海嘉定伟业投资开发 有限公司	-	94,540,386	6.30	-	无	-	境内非国 有法人
上海安霞投资中心（有 限合伙）	-	77,559,297	5.17	-	无	-	国有法人
上海嘉加（集团）有限 公司	-	40,073,475	2.67	-	无	-	境内非国 有法人
上海南翔资产经营有限 公司	-	33,654,598	2.24	-	无	-	境内非国 有法人
上海嘉定缘和贸易有限 公司	-	29,322,479	1.96	-	无	-	境内非国 有法人
王政兴	17,500,000	17,500,000	1.17	-	无	-	境内自然 人
续文阁	-	10,013,400	0.67	-	无	-	境内自然 人
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、股东上海嘉定建业投资开发有限公司和上海嘉定伟业投资开发有限公司为一致行动人。2、股东上海光控股股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心（有限合伙）和上海安霞投资中心（有限合伙）同属中国光大控股有限公司的下属企业。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

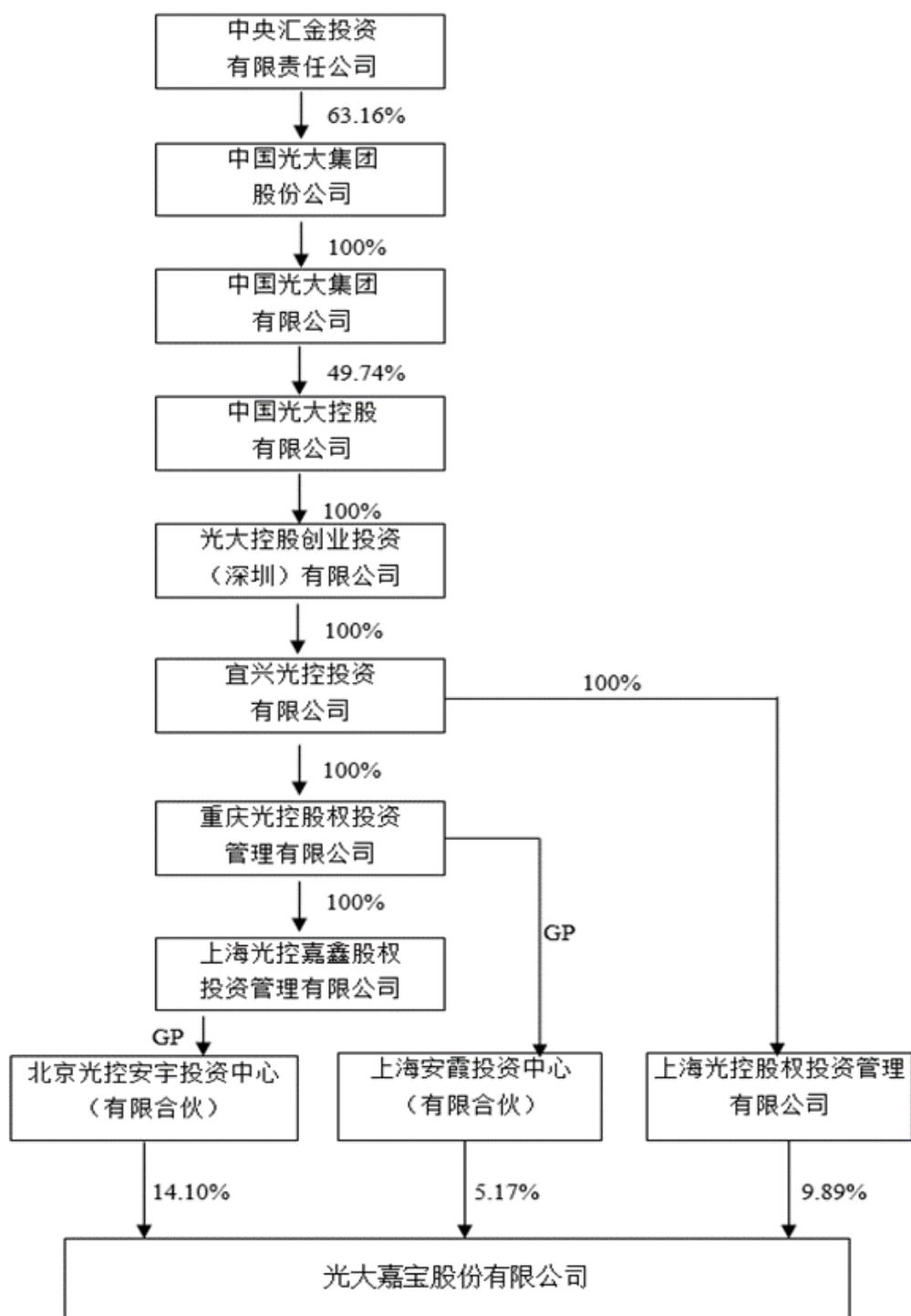
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



注：公司实际控制人为中国光大集团股份公司，最终控制人为中央汇金投资有限责任公司。

4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
光大嘉宝股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	22 嘉宝 01	137796	2025-09-21	8.80	4.50
光大嘉宝股份有限公司2023年度第二期中期票据	23 光大嘉宝 MTN002	102300374	2026-06-05	3.00	4.78
光大嘉宝股份有限公司2023年度第三期中期票据	23 光大嘉宝 MTN003	102300388	2025-08-07	6.00	4.48
光大嘉宝股份有限公司2024年度第一期中期票据	24 光大嘉宝 MTN001	102481482	2026-04-12	10.00	5.00
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据优先 A 级	18 光大嘉宝 ABN001 优先 A	81800151	2036-07-20	2.184	5.85
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据优先 B 级	18 光大嘉宝 ABN001 优先 B	81800152	2036-07-20	2.76	7.20
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据优次级	18 光大嘉宝 ABN001 次	81800153	2036-07-20	0.01	-

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
光大嘉宝股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	“22 嘉宝 01”债券的起息日为2022年9月21日，于2023年9月21日完成首次付息，相关事宜详见披露在上证债券信息网站（ http://bond.sse.com.cn/ ）的“光大嘉宝股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）2023年付息公告”。
光大嘉宝股份有限公司2021年度第一期定向债务融资工具	报告期内，公司完成了“20 光大嘉宝 PPN001”的付息及本金兑付事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝股份有限公司2020年度第一期中期票据	报告期内，公司完成了“20 光大嘉宝 MTN001”的付息及本金兑付事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝股份有限公司2020年度第二期中期票据	报告期内，公司完成了“20 光大嘉宝 MTN002”的付息及本金兑付事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝2018年度第一期资产支持票据优先A级	报告期内，公司完成了“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”的部分本金摊还和付息事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝2018年度第一期资产支持票据优先B级	报告期内，公司完成了“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”的付息事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝2018年度第一期资产支持票据次级	报告期内，“18 光大嘉宝 ABN001 次”不涉及付息兑付事项。
光大嘉宝股份有限公司2023年度第一期中期票据	2024年4月22日，公司完成了“23 光大嘉宝 MTN001”的付息及本金兑付事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝股份有限公司2024年度第一期中期票据	报告期内，“24 光大嘉宝 MTN001”不涉及付息兑付事项。

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2023年	2022年	本期比上年同期增减（%）
资产负债率（%）	72.98	69.94	4.35
扣除非经常性损益后净利润	-2,007,247,678.44	16,990,551.83	-11,913.91
EBITDA 全部债务比	-0.07	0.11	-163.64
利息保障倍数	-1.74	1.39	-225.18

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现营业收入 43.90 亿元，较上年减少 21.18%；实现归属于公司所有者的净利润-19.97 亿元，较上年下降 3,542.53%，主要原因如下：

（1）本期光大安石在管项目整体经营情况不及预期、导致管理费收入下滑，以及“大资管”业务尚处于培育阶段等原因，本期公司计提收购光大安石 51%股权商誉资产减值损失 57,405.22 万元。

（2）在房地产行业严峻形势下，为了加快资金回笼，公司在管基金项目加大了非持有型可售公寓的去化力度。同时，公司投资的写字楼类项目因受供需双向挤压影响较大，部分项目资产价值较去年同期有所下降。本期不动产投资业务按权益法核算长期股权投资确认投资收益为-111,722.98 万元。

（3）公司并表的基金项目尚处于培育期，财务费用和资产折旧金额较大，本期并表的基金项目归属于上市公司股东的净利润-31,764.48 万元；

（4）因公司转型发展需要，住宅开发板块业务已多年未有新增项目，可结转资源日渐减少，本期存量项目结转利润与前两年相比降幅较大。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用

副董事长（代行董事长职责）：苏晓鹏

2024 年 4 月 26 日