

光大嘉宝股份有限公司  
2023 年年度股东大会材料



二〇二四年五月二十日

# 光大嘉宝股份有限公司

## 2023 年年度股东大会须知

根据法律、法规和有权监管部门的规范性文件等有关规定，为维护投资者的合法权益，确保股东大会的正常秩序和议事效率，特制订如下大会须知，望股东、董事、其他有关人员严格遵守。

一、股东大会设立大会秘书处，具体负责大会有关程序方面的事宜。

二、董事会将维护股东的合法权益，以确保大会正常秩序和议事效率为原则，认真履行法定职责。

三、股东要认真履行法定义务，不得侵犯其他股东的合法权益，不得扰乱大会的正常秩序。

四、股东依法享有发言权、质询权、表决权等权利。要求发言或提问的股东应当事先向大会秘书处登记。股东可将有关意见填在征询表上，由大会秘书处汇总后，统一交有关人员进行解答。

五、股东发言的总时间原则上控制在 20 分钟内。有两名以上股东同时要求发言时，主持人将按照所持股数由多到少的顺序安排发言。

六、股东发言时，应首先报告所持股数并出示有效证明。每位股东发言不超过两次，第一次发言时间不超过 5 分钟，第二次发言时间不超过 3 分钟。

七、股东不得无故中断大会议程要求发言。在审议过程中，股东要求发言或就有关问题提出质询的，须经大会主持人许可，始得发言或提出问题。在进行表决时，股东不进行大会发言。

八、公司董事会和有关人员回答每位股东问题的时间不超过 5 分钟。

九、大会采用逐项记名投票表决方式。

十、在大会召开过程中，股东、董事、其他有关人员，如有干扰大会秩序，寻衅滋事和侵犯其他股东合法权益的行为，没有履行法定义务或法定职责的，由公安机关依照《上海市公共场所治安管理办法》的有关规定，给予警告、罚款和拘留等行政处罚。

大会秘书处

# 目 录

1、公司 2023 年年度报告全文及摘要.....	1
2、公司董事会 2023 年度工作报告.....	9
3、公司监事会 2023 年度工作报告.....	13
4、公司 2023 年度财务决算和 2024 年度财务预算.....	14
5、公司 2023 年度利润分配和资本公积转增股本预案.....	16
6、关于计提资产减值准备及预计负债的议案.....	29

## 公司 2023 年年度报告全文及摘要

——在光大嘉宝股份有限公司 2023 年年度股东大会上

各位股东、女士们、先生们：

公司 2023 年年度报告全文及摘要已公告在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>，年度报告摘要已刊登在 2024 年 4 月 30 日《上海证券报》。

现提请股东大会审议。

谢谢各位。

2024 年 5 月 20 日

## 公司董事会 2023 年度工作报告

——在光大嘉宝股份有限公司 2023 年年度股东大会上

各位股东、女士们、先生们：

2023 年是全面贯彻党的二十大精神开局之年，也是三年新冠疫情防控转段后经济恢复发展的一年，在全体股东的大力支持下，公司董事会会同管理团队，团结带领公司干部员工，坚持“审慎投资、稳健经营、防控风险、稳中求进”的经营策略，围绕打造国内领先的跨境不动产资产管理平台，迎难而上，砥砺前行，以“承担社会责任、创造股东价值、成就员工理想”为使命，着力规范运作，强化管理，公司核心竞争能力进一步提升，可持续发展潜力得到增强。现将有关情况汇报如下：

### 一、有关指标

#### （一）主要经营及财务指标

内 容	2023 年	2022 年	增长 (%)
营业收入（亿元）	43.90	55.70	-21.18
归母净利润（亿元）	-19.97	0.58	-3542.53
项 目	2023 年底	2022 年底	增长 (%)
总资产（亿元）	247.25	303.01	-18.40
净资产（亿元）	50.22	70.45	-28.71

## （二）不动产资管业务

内 容		2023 年底	2022 年底
投资管理类项目	在管基金规模（亿元）	244.43	340.12
	在管资产规模（亿元）	467.56	542.04
	在管面积（万平方米）	258.02	264.80
	项目个数	21	23
受托管理类项目	在管面积（万平方米）	216.94	221.31
	项目个数	27	27
咨询服务类项目	项目个数	6	3

## 二、2023 年度董事会日常工作

### 1、董事会会议情况

年内，公司董事会共召开十次会议，均通过“现场+视频”或通讯方式召开，主要审议通过了定期报告、续聘会计师事务所、董事会换届选举、修订内部管理制度、关联交易、对外融资、财务资助、利润分配、物业征收等议案。

### 2、董事会执行委员会会议情况

年内，公司董事会执行委员会认真履行职责，根据公司经营及管理之需要，及时召开会议进行前期论证、研究，并依据董事会之授权进行决策，为防控经营风险、促进健康发展起到了积极作用。

### 3、董事会各专业委员会及独立董事专门会议情况

年内，审计和风险管理委员会共召开八次会议，主要审议会计师事务所从事2022年度公司审计工作总结、公司2022年度风险管理工作总结和2023年度风险偏好建议，以及根据专业委员会之职责，审议需提请董事会决策的相关议案。

年内，提名委员会共召开六次会议，主要审议通过了预提名/提

名公司第十一届董事会董事候选人、推荐公司高级管理人员等议案，确保公司治理结构符合法律法规和《公司章程》等规定。

年内，薪酬与考核委员会、战略委员会各召开一次会议，分别审议通过了选举各自主任委员的议案。

年内，根据《上市公司独立董事管理办法》等监管规定，公司召开独立董事专门会议一次，审议通过了关于关联交易的议案，确保独立董事独立履行职责，维护公司整体利益，保护中小股东合法权益。

#### **4、召集召开股东大会情况**

年内，根据《公司章程》等有关规定，公司董事会召集召开了 1 次年度股东大会和 5 次临时股东大会，审议公司有关重大事项，确保了公司重大决策的及时性、有效性和规范性。

#### **5、对年度审计报告的意见**

众华会计师事务所对公司 2023 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。我们认为该审计报告真实、客观、公允地反映了公司的财务状况和经营结果。

#### **6、对年度内部控制的意见**

2023 年度，公司董事会对内部控制进行了自我评估，认为公司已建立了一套较为健全的内部控制制度并得到有效执行，总体符合中国证监会、上海证券交易所等相关监管机构的规定。外部审计机构对公司出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。

### **三、2023 年度主要经营管理工作**

2023 年，面对复杂严峻的行业形势与市场挑战，公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届二中全会精神，以房地产行业构建发展新模式为契机，加快打造国内领先的跨境不动产资产管理平台，努力开创公司高质量发展新局面。年内，公司主要开展了以下工作：

### **1、聚焦主责主业，拓展管理规模**

年内，公司坚定聚焦主责主业，努力把握房地产行业构建发展新模式带来的业务机会，通过小股操盘、受托管理、品牌输出、开发代建、项目监管、专业咨询等形式，不断巩固和拓展资产管理规模。年内，公司签约南京中垠广场项目，实现公司“大融城”商业地产品牌首次进驻南京；成功签约重庆中渝广场项目资产管理业务、江苏宜兴项目代建业务等多个项目。

### **2、优化融资举措，提升财务效能**

年内，公司把握国家支持金融与房地产良性循环的政策机遇，广泛对接各类金融机构，采用多种方式优化融资举措、提升财务效能。年内，公司与各类金融机构保持良好的合作关系，融资渠道持续通畅，累计完成19亿元规模中期票据发行以及86亿元规模在管项目融资置换，在融资成本、融资条件、增信措施等多个方面实现优化，进一步维护了公司及在管项目流动性安全。

### **3、夯实资产管理，改善项目经营**

年内，公司积极应对各项经营风险与挑战，加强在管项目的精细化管理，以灵活的经营策略、创新的运营模式，不断推陈出新、提质增效，努力稳定和改善核心经营指标。尽管面临严峻的市场形势，公司在管项目仍整体在销售、租赁、运营等方面展现较强韧性，在加强管控、降本增效、补齐短板等多个维度上取得较大成效。

### **4、盘活存量资产，加快销售去化**

年内，公司继续推动存量资产盘活利用。期间完成一宗物业资产处置，并通过收储、动迁等多种方式，成功就旗下两个项目与政府主管部门签署征地补偿协议，实现大额回款。年内，北京新光大中心、重庆朝天门等项目抓住社会经济恢复常态运行后积压购房需求集中释放的窗口期，及时调整营销策略，加大了非持有型可售公寓的去化



力度，实现了较好的资金回笼。

#### **5、加强制度建设，改善公司治理**

年内，公司全面开展从严治企工作，积极开展“制度执行年”活动，主要包括制度的培训宣贯、查遗补缺、执行落实等工作。年内，公司制定、修订和实施了《平台公司重大事项管控清单》、《采购管理办法》、《违规问责办法（试行）》、《费用报销规定》等，开展了相关专项检查工作。

#### **四、2024 年工作思路**

2024 年，公司将继续以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，全面贯彻党的二十大、二十届二中全会及中央经济工作会议精神，坚持高质量发展目标导向和稳中求进的工作总基调，聚焦不动产资产管理主责主业，努力开创公司高质量发展新局面。

##### **（一）董事会 2024 年主要工作要点**

1、坚持聚焦主责主业。根据国家政策新要求和市场发展新机遇，结合公司实际情况，坚持聚焦不动产资产管理主责主业，夯实管理层责任，着力打造国内领先的跨境不动产资产管理平台，努力改善经营业绩，增强公司可持续发展能力。

2、深入优化公司治理。继续发挥董事会在公司治理中的核心作用，加强内控建设，坚持依法依规治企，深入优化公司治理结构，健全公司规章制度，提升董监高履职能力、决策能力和决策水平，形成更加完善、更加科学的治理体系和管理机制。

3、持续强化信息披露。严格按照监管法规要求，认真自觉履行信息披露义务，确保信息披露内容及时、真实、准确和完整，进一步提升信息披露工作质量；同时加强投资者关系管理，维护投资者合法权益，树立良好的资本市场形象。

##### **（二）2024 年度主要经营工作计划**

## **1、强化职能定位，深耕资管主责主业**

要聚焦主责主业，进一步完善不动产“大资管”体系，将不动产资产管理核心主业做优做强做大。一是坚持以小股操盘、受托管理、品牌输出、开发代建、项目监管、专业咨询等轻资产模式为主，加强战略合作，扩大管理规模；二是发挥公司项目储备优势、运营管理优势、资本市场专业优势，进一步打通“募、投、管、退”业务模式闭环；三是把握房地产行业构建发展新模式带来的机遇，在有效控制风险的前提下，加快培育不动产代建代管业务，抢占市场份额。

## **2、强化底线思维，增强风险化解能力**

要树牢底线思维，层层落实主体责任，通过多种途径和方式，加大租赁/销售去化、存量资产盘活力度，努力回笼资金；要抓住地产企业融资政策好转的机遇，努力筹措资金，加强统筹安排，做好债务兑付、融资替换、降本挖潜等工作，确保公司主体信用安全，进一步提高公司资金使用效率，切实避免发生系统性风险。

## **3、强化总部管控，提升企业内控水平**

一是发挥好公司党委在把方向、管大局、保落实方面的引领作用，依法依规加强对企业重大事项的讨论和审议；二是提升战略管理能力和资源协同能力，持续优化总部职能；三是强化总部协调功能，在符合战略方向的前提下，将资源向基层一线和盈利业务倾斜，最大化提升运营效率；四是以制度建设为抓手，紧盯关键少数和重点领域，加强制度建设，强化制度执行，进一步夯实内控管理基础。

## **4、强化组织保障，夯实人才队伍建设**

要紧紧围绕主责主业，加强公司组织建设，进一步完善人才培养、选拔、使用机制；要加强员工思想宣传力度，凝心铸魂，稳定公司在长期发展历程中积累的宝贵人才资源；要按照上级要求和规范程序，加快选拔一批复合能力突出、综合素质过硬的干部队伍，为公司主责

主业的发展提供人才保障；要根据公司中长期的发展需要，加强整体谋划，进一步推动干部队伍梯队建设。

#### **5、强化正风肃纪，筑牢廉洁从业防线**

要紧盯关键少数和重点领域，加强对各级“一把手”和领导班子监督，增强干部“一岗双责”意识和员工廉洁从业意识，进一步强化红线意识、底线意识和合规意识；要树牢严管就是厚爱的理念，加大政策宣贯力度，增强警示教育震慑作用，逐步建立和完善全员参与、全域覆盖、全程监督的廉洁从业管理体系，努力打造阳光廉洁的企业文化。

现提请股东大会审议。

谢谢各位。

2024年5月20日

## 公司监事会 2023 年度工作报告

——在光大嘉宝股份有限公司 2023 年年度股东大会上

各位股东、女士们、先生们：

2023 年，公司监事会根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》等有关规定，不断加强自身建设，认真行使监督职能，切实维护了公司利益和股东权益。现将 2023 年主要工作报告如下：

### 一、2023 年监事会会议召开情况

2023 年，公司监事会共召开了七次会议，主要审议通过了公司定期报告、监事会工作报告、关联交易、监事会换届选举、选举监事会主席等议案。

### 二、公司监事会自身建设情况

报告期内，因第十届监事会任期届满，公司先后召开职工大会和 2022 年年度股东大会，选举产生了公司第十一届监事会。新一届监事会成立后，通过多种方法和形式，认真学习中国证监会、上海证券交易所等监管部门发布的相关法律、法规和规范性文件，同时积极参与监管部门组织的相关培训，不断提高自身素质，增强履职能力，提高监督水平和质量。

### 三、对公司各项活动的监督检查意见

公司监事会主要通过列席相关会议、听取专题汇报、与高级管理人员和员工及年审注册会计师沟通交流、查阅资料、进行专项检查等多种形式开展工作，对公司各项活动实施有效监督。有关督查情况如下：

#### 1、检查公司日常经营及依法运作情况

报告期内，监事会对公司日常经营管理及依法运作情况进行了监督和检查。监事会认为：公司各项经营活动正常，管理有序，诚信经营，运作规范；公司股东大会和董事会的召集、召开、决议程序合法有效，公司各项重要事项的决策程序符合法律、法规及公司各项规章制度的有关规定；公司董事和高级管理人员认真执行董事会、股东大会的各项决议。监事会没有发现相关人员在履职过程中存在违反法律法规、《公司章程》或损害公司利益的行为。

## 2、检查公司财务情况

报告期内，监事会认真检查了公司 2023 年度的财务状况。监事会认为：公司财务制度健全、运作规范，2023 年度的财务报告和报表真实、准确、完整、客观地反映了公司当年的财务状况和经营成果。众华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

## 3、检查募集资金使用情况

报告期内，公司严格按照中国证监会、上海证券交易所、中国银行间市场交易商协会的相关规定，合理使用募集资金，履行了相应的审批程序和信息披露义务，且募集资金的实际使用情况与对外披露情况相符，不存在违规使用的情形。

## 4、检查股东大会决议执行情况

报告期内，监事会对公司股东大会决议执行情况进行了监督检查。监事会认为：公司董事会、高级管理人员及相关责任人认真贯彻执行了股东大会决议精神，未发现上述人员存在违反或未有效执行决议的情况。

## 5、检查公司对外投资、出售资产情况

报告期内，监事会对公司对外投资、出售资产活动进行审查。监事会认为：公司对外投资、出售资产的决策程序合法，交易价格合理，未发现存在损害公司利益或造成公司资产流失的情况。

## 6、检查重大关联交易情况

报告期内，监事会参与公司重大关联交易决策，履行监督职责。监事会认为：公司重大关联交易事项均履行了合法有效的关联交易决策程序，符合相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》等有关规定，没有损害公司利益及股东特别是中小股东权益。

## 7、检查对外担保情况

报告期内，监事会对公司对外担保情况进行了持续督查。监事会认为：公司的对外担保事项均履行了合法有效的决策及审批程序，并按规定履行了信息披露义务，不存在损害公司及公司股东，特别是中小股东利益的情形。截至报告期末，公司未发生违规对外担保或逾期担保的情况。

## 8、检查内幕信息知情人管理情况

报告期内，公司按照有关法律、法规及《公司章程》、《内幕信息知情人登记管理制度》等相关规定，严格落实内幕信息知情人的登记管理，加强内幕信息保密工作，监事会未发现公司及相关内幕信息知情人存在内幕交易的行为。

## 9、检查利润分配方案实施情况

报告期内，公司综合考虑了宏观经济环境、行业环境、公司经营需要及未来转型发展需求等多方面因素，公司需要通过留存收益筹集发展所需资金，降低综合资金成本，增强公司及在管项目的抗风险能力，保障公司的长远发展，更好地维护全体股东的长远利益，故未对2022年度利润进行分配，也未进行资本公积转增股本。监事会认为：公司的利润分配方案经股东大会审议通过，决策程序合法有效，符合公司的实际情况和股东利益。

## 10、检查内部控制情况

报告期内，公司监事会认真审阅了2023年内部控制评价报告，并认为：该报告真实反映了公司内部控制的建设和执行情况，未发现

内部控制在设计或执行方面存在重大或重要缺陷，公司已建立了较为完善的内部控制体系，符合相关法律法规的规定和监管部门的要求。众华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制出具了审计报告。该报告认为：公司于 2023 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

#### 四、对公司董事会和高级管理人员 2023 年度工作的评价

2023 年是全面贯彻党的二十大精神开局之年，也是三年新冠疫情防控转段后经济恢复发展的一年，公司董事会团结带领经营管理团队及广大干部员工，迎难而上，砥砺前行，着力规范运作，强化管理，公司核心竞争能力进一步提升，可持续发展潜力得到增强。

公司监事会认为：公司董事会和高级管理人员勤勉尽责，严格履行法律法规、《公司章程》等规定的义务，各项运作均合法合规，切实维护了公司利益和股东权益。

2024 年，公司监事会将继续学习贯彻相关法律法规和监管文件的精神，不断加强自身建设，持续提升履职能力，增强风险防范意识，充分发挥监事会的监督职能，进一步促进公司的规范运作，切实维护好公司及全体股东的合法权益。

现提请股东大会审议。

谢谢各位。

2024 年 5 月 20 日

## 公司 2023 年度财务决算和 2024 年度财务预算

——在光大嘉宝股份有限公司 2023 年年度股东大会上

各位股东、女士们、先生们：

### 一、2023 年度公司财务决算

根据公司股东大会决议，公司已聘请众华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2023 年度财务决算报告（包括 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表、2023 年度合并利润表和合并现金流量表及合并股东权益变动表）进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。有关情况如下：

#### （一）2023 年度公司经营情况

实现营业收入 43.90 亿元，比 2022 年减少 21.18%；

实现归属于公司股东的净利润-19.97 亿元，比 2022 年减少 3542.53%；

基本每股收益-1.33 元，比 2022 年减少 3425.00%；

加权平均净资产收益率-33.10%，比 2022 年减少 33.92 个百分点；

#### （二）2023 年 12 月 31 日公司资产负债情况

公司总资产 247.25 亿元，其中：流动资产 57.66 亿元，非流动资产 189.58 亿元；

公司总负债 180.44 亿元；

归属于公司股东的所有者权益 50.22 亿元。

公司会计报表按会计准则编制，主要会计政策、税项、会计报表项目注释、分行业资料等在会计报表附注中都有详细披露。



### （三）2023 年商誉减值情况

公司聘请联合中和资产评估土地房地产估价有限公司对公司所持有的光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司（“光大安石”）与商誉相关的资产组进行评估，评估结果资产组可回收金额为 191,000.00 万元，本公司所持有的光大安石与商誉相关的资产组账面价值为 55,776.46 万元，全部商誉（包含少数股东）的账面价值为 247,782.79 万元，含商誉资产组账面价值为 303,559.25 万元。公司综合考虑光大安石业务模式、所处行业地位和实际经营情况，结合外部评估师出具的评估报告，公司认为收购光大安石形成的商誉需计提减值准备 57,405.22 万元。

### 二、2024 年度公司财务预算

营业收入约人民币 17.10 亿元；

营业成本约人民币 10.68 亿元；

三项费用（即管理费用、财务费用和销售费用）约人民币 10.27 亿元。

现提请股东大会审议。

谢谢各位。

2024 年 5 月 20 日

## 公司 2023 年度利润分配和资本公积转增股本预案

——在光大嘉宝股份有限公司 2023 年年度股东大会上

各位股东、女士们、先生们：

经众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，公司 2023 年度实现归属于公司股东的净利润-1,996,769,650.66 元（其中母公司报表净利润为 -1,632,752,828.69 元），加上年初未分配利润 3,787,637,569.78 元，公司 2023 年末未分配利润为 1,790,867,919.12 元（其中母公司未分配利润-1,390,729,989.44 元）。经公司研究：

一、公司 2023 年度利润分配预案：不分配。

二、公司 2023 年度资本公积转增股本预案：不转增。

现提请股东大会审议。

谢谢各位。

2024 年 5 月 20 日

## 关于计提资产减值准备及预计负债的议案

——在光大嘉宝股份有限公司 2023 年年度股东大会上

各位股东、女士们、先生们：

### 一、本次计提资产减值准备

#### （一）计提概况

为真实、准确和公允地反映公司资产和财务状况，根据《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定，公司及下属子公司对截至 2023 年 12 月 31 日的存在减值迹象的资产进行减值测试，预计 2023 年度计提资产减值损失和信用减值损失共计人民币 87,103.31 万元，按类别列示如下表：

单位：人民币万元

内 容	项 目	本期金额	上期金额
资产减值损失	存货减值损失	10,994.30	-
	投资性房地产减值损失	4,723.58	-
	商誉减值损失	57,405.22	-
	合计	73,123.10	-
信用减值损失	应收账款坏账损失	10,787.64	4,920.82
	其他应收款坏账损失	3,192.57	-
	合计	13,980.21	4,920.82

#### （二）计提依据及构成

##### 1、存货减值损失

根据《企业会计准则第 1 号-存货》的相关规定，资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。年内，结合独立第三方评估师评估结果，根据可变现净值低于账面成本的差额，公司对存

货计提减值损失 10,994.30 万元。

## 2、投资性房地产减值损失

根据《企业会计准则第 8 号-资产减值》的相关规定，企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。年内，结合独立第三方评估师评估结果，根据可收回金额低于账面价值的差额，公司对投资性房地产计提减值损失 4,723.58 万元。

## 3、商誉减值损失

2016 年 12 月 31 日(“购买日”),本公司以 1,542,608,322.00 元的对价购买了光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司(以下简称“光大安石”)之 51%的股权,购买日本公司取得光大安石可辨认净资产的公允价值份额 278,916,090.19 元。合并成本大于合并中取得的光大安石可辨认净资产公允价值份额的差额为 1,263,692,231.81 元,确认为合并资产负债表中的商誉。

根据《企业会计准则第 8 号-资产减值》的相关规定,因企业合并所形成的商誉,无论是否存在减值迹象,每年都应当进行减值测试。公司聘请联合中和土地房地产资产评估有限公司对光大安石相关资产组在 2023 年 12 月 31 日的可回收价值进行评估。根据评估结果,资产组可回收金额为 191,000.00 万元,本公司所持有的光大安石与商誉相关的资产组账面价值为 55,776.46 万元,全部商誉(包含少数股东)的账面价值为 247,782.79 万元,含商誉资产组账面价值为 303,559.25 万元。公司确认商誉减值损失 57,405.22 万元。

## 4、长期股权投资减值损失

根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》的相关规定,投资方应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时,投资方应当按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测

试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。公司于年末对以成本法计量的长期股权投资进行减值测试，根据减值测试结果，公司对持有的账面价值为 20,256.80 万元上海雷泰投资中心（有限合伙）份额全额计提长期股权投资减值损失。由于上海雷泰投资中心（有限合伙）为公司并表企业，合并层面已将该减值损失全额抵消，对归属于上市公司股东的净利润无影响。

#### 5、应收账款及其他应收款坏账损失

根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》的相关规定，公司以预期信用损失为基础，对应收账款及其他应收款计提坏账损失。

##### （1）应收账款坏账损失

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收票据及应收账款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。根据上述原则，本年度确认应收账款坏账损失 10,787.64 万元。

##### （2）其他应收款坏账损失

对于其他应收款，公司基于共同的信用风险特征进行归类，在每个资产负债表日评估相关其他应收款的信用风险自初始确认后是否已显著增加，对于已发生信用风险的其他应收款应单独进行减值测试，通过预估其整个存续期内的现金流量现值，计提预期信用损失。

根据上述原则，本年度确认其他应收款坏账损失 3,192.57 万元，其中，上述其他应收款坏账损失还包括公司对上海安依投资有限公司其他应收款确认减值 3,098.66 万元。此外，公司对重庆光控新业实业发展有限公司（以下简称“重庆新业”）其他应收款确认减值 1,338.66 万元，光大安石对重庆新业其他应收款确认减值 1,233.05 万元。由于重庆新业、光大安石均为公司并表企业，对重庆新业的其他应收款减值对合并报表无影响。

### （三）对公司影响

本次计提资产减值准备合计 87,103.31 万元，考虑所得税及少数股东损益影响后，将减少公司 2023 年度归属于上市公司股东的净利润 69,455.40 万元。

## 二、本次计提预计负债

### （一）事项背景

2017 年 8 月 23 日，公司控股子公司光大安石（北京）资产管理有限公司（以下简称“安石资管”）与上海恒承实业发展有限公司（以下简称“恒承实业”）签署《合作协议》，协议约定安石资管应促使指定第三方在约定期限内受让恒承实业持有的珠海安石宜鸿投资中心（有限合伙）（以下简称“珠海安石基金”）财产份额，珠海安石基金间接投资于公司并表的光大安石虹桥中心项目。

2023 年 9 月 15 日，安石资管收到恒承实业发来的《通知函》（为便于区分，以下称“原《通知函》”）。主要内容为，鉴于物业分配方案难以在近期实现。基于互信，恒承实业向安石资管不可撤销地通知如下：1、要求安石资管履行相关促使义务；2、虽有上述内容，恒承实业进一步确认并同意将与安石资管继续探讨该项目的物业分配方案，如双方在 2024 年 3 月 17 日前就物业分配方案达成一致并完成该项目所对应的房地产主管部门的同意和/或其他同意、确认（如需），恒承实业放弃《合作协议》项下任何权利及其他附属权利（如

有),《合作协议》不再履行。相关内容详见公司临 2023-058 号公告。

2024 年 3 月 15 日,安石资管收到恒承实业发来的《通知函》(以下称“新《通知函》”),主要内容为,基于互信,恒承实业向安石资管不可撤销地通知如下:1、恒承实业同意将安石资管履行《合作协议》项下的相关促使义务的时限延长至 2024 年 9 月 17 日,其他条件不变;2、虽有上述内容,恒承实业进一步确认并同意将与安石资管继续探讨该项目的物业分配方案(定义同原《通知函》),如双方在 2024 年 9 月 17 日前就物业分配方案达成一致并完成该项目所对应的房地产主管部门的同意和/或其他同意、确认(如需),恒承实业放弃《合作协议》项下任何权利及其他附属权利(如有),《合作协议》不再履行。相关内容详见公司临 2024-014 号公告。

## (二) 计提概况及对公司影响

截至本次公告日,公司持有安石资管 51%股权,安石资管将按照《合作协议》的约定履行相关促使义务,并就上述事项继续与恒承实业进行沟通协商。鉴于市场波动、第三方购买能力/意愿变化以及房地产主管部门的同意或其他同意、确认存在不确定性等原因,如出现双方未能就物业分配方案达成一致等情形且安石资管指定第三方未能按照《合作协议》的约定受让恒承实业所持有的全部珠海安石基金的份额的,安石资管可能存在被恒承实业要求承担相应违约责任的风险。根据《企业会计准则第 13 号-或有事项》的相关规定,从审慎角度出发,安石资管 2023 年计提预计负债 10,688.18 万元,将减少公司 2023 年度归属于上市公司股东的净利润 4,088.23 万元。

## 三、决策程序及相关意见

### (一) 董事会审议情况

2024 年 4 月 26 日,公司第十一届董事会第十三次会议以“8 票同意,0 票反对,0 票弃权”的表决结果,审议通过了《关于计提资产减值准备及预计负债的议案》。公司董事会认为:本事项遵照并符

合《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，能够真实、准确和公允反映公司资产和财务状况。

## **（二）监事会审议情况**

2024年4月26日，公司第十一届监事会第九次会议以“3票同意，0票反对，0票弃权”的表决结果，审议通过了《关于计提资产减值准备及预计负债的议案》。公司监事会认为：本次计提资产减值准备及预计负债的程序合法，依据充分，符合公司实际情况以及相关政策规定，能够公允地反映公司实际资产和财务状况。

## **（三）独立董事专门会议、董事会审计和风险管理委员会意见**

2024年4月16日，公司召开第十一届董事会审计和风险管理委员会第八次会议暨第四次独立董事专门会议，审议通过了《关于计提资产减值准备及预计负债的议案》。本事项已经独立董事专门会议全体独立董事同意，并发表如下意见：本次公司计提资产减值损失及预计负债的事项符合《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，能够更加真实、公允地反映公司的财务状况、资产价值等情况，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。我们同意该议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。

公司三名独立董事对本次公司计提资产减值准备及预计负债事项的独立意见：根据《企业会计准则》等相关规定，本次公司计提资产减值准备及预计负债符合谨慎性原则，能够公平和客观反映公司的财务状况、资产价值及经营成果，有助于向投资者提供更加真实、可靠、准确的会计信息，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。我们同意该议案，并同意将该议案提交公司股东大会审议。

现提请股东大会审议。

谢谢各位。

2024年5月20日