

东方证券股份有限公司关于光大嘉宝股份有限公司重大事项的临时受托管理事务报告

东方证券股份有限公司（以下简称“东方证券”）作为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）（债券简称“22 嘉宝 01”，债券代码：137796.SH）的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。

一、收到中国证券监督管理委员会上海监管局《行政监管措施决定书》

光大嘉宝股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）于 2025 年 4 月 29 日收到中国证券监督管理委员会上海监管局（以下简称“上海证监局”）出具的《关于对光大嘉宝股份有限公司采取责令改正措施并对钱明、陈宏飞、孙红良采取出具警示函措施的决定》（沪证监决〔2025〕92 号，以下简称“《决定书》”），现将相关情况报告如下：

（一）《决定书》的内容

“光大嘉宝股份有限公司、钱明、陈宏飞、孙红良：

经查，光大嘉宝股份有限公司（以下简称“光大嘉宝”或“公司”）存在以下问题：

2018 年 11 月 9 日，你公司向光大银行、光大银行北京分行出具《承诺函》，承诺：“在华恒兴业、华恒业及华富新业面临资金还款及开发建设资金压力情况下，……光大嘉宝将在

符合法律法规规定的前提下并在履行光大嘉宝内部必要的审批程序后给予流动性支持，承担还款责任，以维护光大嘉宝的声誉”。2022年11月11日，你公司向光大银行、光大银行北京分行出具《说明函》，称“……光大嘉宝于2018年11月9日向光大银行、光大北分出具了《承诺函》。光大嘉宝在此明确并同意《承诺函》将持续有效直至华恒兴业和华恒业向上海晨科全额偿还完毕全部借款本息。若华恒兴业和/或华恒业未向上海晨科按时足额偿还全部借款本息，则光大银行和/或光大北分均有权要求光大嘉宝履行《承诺函》的约定”，并称“为免疑义，除覆盖上述展期事项外，光大嘉宝在《承诺函》项下的义务和责任（包括但不限于性质、程度及范围）不因《说明函》而有所减轻或加重”。截至2024年12月31日，主债务尚有38.3亿未偿本金。

上述函件构成上市公司重大担保，且未经股东大会审议、未及时披露，不符合《上海证券交易所股票上市规则》（上证发〔2018〕20号）第9.11条第一款、第二款第一项、《上海证券交易所股票上市规则》（上证发〔2022〕1号）第6.1.10条第一款、第二款第一项的规定。你公司未在2018—2023年年报中披露上述重大担保，不符合《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号——年度报告的内容与格式》（证监会公告〔2017〕17号）第四十一条第二项、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号——年度报告的内容与格式》（证监会公告〔2021〕15号）第四十六条、第五十五条第二项的规定。上述行为违反了《上市公司信息披露管理办法》

(证监会令第 40 号) 第二条第一款、第二十一条第十项、第三十条第一款、第二款第十七项、《上市公司信息披露管理办法》(证监会令第 182 号) 第三条第一款、第十四条第十项、第二十二条第一款、第二款第一项、《证券法》第八十条第二款第三项的规定。

此外，你公司存在未合理分摊商誉且未按规定进行减值测试、未及时确认和计量相关金融工具的行为，导致披露的财务会计报告数据不准确，不符合《企业会计准则第 8 号--资产减值》(财会〔2006〕3 号)第十八条第二款、《企业会计准则第 37 号--金融工具列报》(财会〔2017〕14 号)第十三条的规定，违反了《上市公司信息披露管理办法》(证监会令第 40 号)第二条第一款、《上市公司信息披露管理办法》(证监会令第 182 号)第三条第一款的规定。

根据《上市公司信息披露管理办法》(证监会令第 182 号)第五十二条第一项的规定，我局决定对光大嘉宝股份有限公司采取责令改正的监督管理措施。你公司应引以为戒，切实提高会计核算和公司治理水平，维护上市公司和全体投资者合法权益，并于收到本决定之日起三十个工作日内整改完毕，向我局提交书面整改报告。

公司时任总裁钱明，未能勤勉履责，对上述重大担保未经股东大会审议、未及时披露事项负有责任，违反了《上市公司信息披露管理办法》(证监会令第 40 号)第三条的规定。根据《上市公司信息披露管理办法》(证监会令第 40 号)第五十八条第一款、第二款、第五十九条第三项的规定，我局决定对钱

明采取出具警示函的监督管理措施。

公司时任总裁陈宏飞，未能勤勉履责，对上述重大担保未经股东大会审议、未及时披露，未在 2018-2023 年年报中披露上述重大担保事项负有责任，违反了《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 40 号）第三条、《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 182 号）第四条的规定。根据《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 182 号）第五十一条、第五十二条第三项的规定，我局决定对陈宏飞采取出具警示函的监督管理措施。

公司时任董事会秘书孙红良，未能勤勉履责，对上述重大担保未经股东大会审议、未及时披露、未在 2018-2023 年年报中披露上述重大担保事项负有责任，违反了《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 40 号）第三条、《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 182 号）第四条的规定。根据《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 182 号）第五十一条、第五十二条第三项的规定，我局决定对孙红良采取出具警示函的监督管理措施。

如果对本监督管理措施不服，可以在收到本决定书之日起 60 日内向中国证券监督管理委员会提出行政复议申请，也可以在收到本决定书之日起 6 个月内向有管辖权的人民法院提起诉讼。复议与诉讼期间，上述监督管理措施不停止执行。”

（二）相关说明

发行人及相关人员高度重视《决定书》中的相关事项，已经按照上海证监局的要求进行整改，今后将认真吸取教训，进

一步增强规范运作意识，持续加强对有关法律法规和规范性文件的学习，强化内部控制及信息披露管理，切实提高会计核算和公司治理水平，维护公司及全体股东合法权益。

本次监管措施不会对公司生产经营管理活动、偿债能力产生重大不利影响，发行人将严格按照有关法律法规的规定和监管要求，认真履行信息披露义务。

二、前期会计差错更正

（一）会计差错更正概述

根据中国证监会上海证监局现场检查的有关要求，公司对相关事项进行了再梳理、再复核。为更加客观、准确、真实反映公司财务状况、经营成果，公司将并表结构化主体的他方出资从“少数股东权益”调整至“其他非流动负债”；调整受让光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司（以下简称“光大安石”）和光大安石（北京）资产管理有限公司（以下简称“安石资管”）各 51% 股权所形成商誉资产组的认定范围；将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”）《合作协议》中安石资管促使第三方在约定期限内受让恒承实业持有珠海安石宜鸿投资中心（有限合伙）（以下简称“珠海安石基金”）财产份额的义务，按企业会计准则衍生金融工具的相关规定核算。根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号——财务信息的更正及相关披露》等相关规定，公司采用追溯重述法进行更正，对 2021 年度、2022 年度、2023 年度的合并利润表和合并资产负债表进行了追溯调

整。本次前期会计差错更正及追溯调整，不会导致相关年度的盈亏性质发生改变。

（二）前期会计差错更正的原因说明

1、结构化主体合并

公司合并报表范围的结构化主体包括上海雷泰投资中心（有限合伙）、上海光野投资中心（有限合伙）和光控安石-上海一号私募投资基金。上述结构化主体纳入合并报表时，公司将他方权益级/平层级出资计入少数股东权益。

根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》第十二条相关规定及《2018 年上市公司年报会计监管报告》二、（三）内容描述，对于公司合并范围内的结构化主体为有限寿命的主体（例如明确约定合伙期限的合伙企业）中其他投资人的出资，在个别报表层面和合并报表层面应当分别考虑。在有限合伙企业个别报表层面，如果其仅在清算时才有义务向投资方按比例交付其净资产，且同时满足特殊金融工具的其他特征，应分类为权益工具。在合并报表层面，企业集团作为一个整体，由于该结构化主体到期清算时是确定事件且不受企业集团的控制，在清算时承担了向其他方交付现金的义务，应当将其他方的出资分类金融负债。

公司对上述并表结构化主体的合伙协议进行了认真复核，并结合监管案例和审计机构意见，将并表结构化主体的他方出资从“少数股东权益”调整至“其他非流动负债”。

2、商誉资产组认定

2016 年公司与 EBAInvestments (Advisory) Limited 签署股

权购买协议，分别受让光大安石和安石资管各 51% 股权。在进行资产组划分时，公司以实际收购的法人主体为维度将光大安石及安石资管分别划分为两个资产组，并据此分摊收购对价，计算得出光大安石作为法人主体的资产组的商誉金额为 12.64 亿元，安石资管作为法人主体的资产组的负商誉金额为 278 万元。

经过公司对被收购主体的资产评估报告、资产评估说明进行系统性复核，对不动产资管业务的业务价值链及业务逻辑进行全面解构与分析，公司认为：光大安石、安石资管虽在法律形式上分属不同法人主体，但在不动产资产管理业务上已形成高度战略协同。光大安石侧重交易端的投资与退出，安石资管则侧重于通过持续改善在管项目的经营表现释放资产价值潜力并实现资产价值提升。两家法人主体通过业务资源、组织资源及管理资源的多方面协同，从实质上共同构建了光大安石平台涵盖“募、投、管、退”全生命周期的闭环式业务结构。二者已实质构成难以分割的价值创造单元。公司调整受让光大安石和安石资管各 51% 股权所形成商誉资产组的认定范围，即：商誉资产组包括光大安石及安石资管开展的不动产资产管理服务，公司按调整后的商誉资产组认定范围对初始商誉原值进行了调整，并重新测算了调整后商誉资产组各期的可回收金额及账面价值。

3、恒承实业合作协议

2017 年 8 月，公司控股子公司安石资管与恒承实业签署《合作协议》，协议约定安石资管应促使第三方在约定期限内

受让恒承实业持有的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。截至 2023 年末，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，从审慎角度出发，安石资管已计提预计负债 10,688.18 万元。

公司根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》，对《合作协议》相关条款进行了认真复核，将《合作协议》中涉及的事项作为嵌套衍生金融工具的金融负债。

（三）本次前期会计差错更正的影响

公司对上述前期会计差错采用追溯重述法进行更正，本次调整涉及资产负债表和利润表中相关科目，不会导致公司已披露的定期报告出现盈亏性质的改变，影响的财务报表项目及金额如下：

1、合并财务报表

（1）合并资产负债表项目

单位：人民币元

项目	2021年1月1日		
	更正前	更正金额	更正后
商誉	1,263,692,231.81	-2,782,489.25	1,260,909,742.56
递延所得税负债	1,319,398,309.95	-13,355,761.80	1,306,042,548.15
其他非流动负债	571,161,701.36	1,052,436,221.61	1,623,597,922.97
负债总计	23,932,344,055.05	1,039,080,459.81	24,971,424,514.86
未分配利润	3,474,715,522.68	-23,216,804.80	3,451,498,717.88
归属于母公司所有者权益合计	6,682,553,538.73	-23,216,804.80	6,659,336,733.93
少数股东权益	3,262,133,593.68	-1,018,646,144.26	2,243,487,449.42
所有者权益合计数	9,944,687,132.41	-1,041,862,949.06	8,902,824,183.35
总资产	33,877,031,187.46	-2,782,489.25	33,874,248,698.21

单位：人民币元

项目	2021年12月31日		
	更正前	更正金额	更正后
商誉	1,263,692,231.81	-2,782,489.25	1,260,909,742.56
递延所得税负债	1,363,171,813.49	-15,628,158.15	1,347,543,655.34
其他非流动负债	611,145,701.36	778,552,310.96	1,389,698,012.32
负债总计	25,865,945,042.62	762,924,152.81	26,628,869,195.43

项目	2021年12月31日		
	更正前	更正金额	更正后
未分配利润	3,840,611,393.77	-26,693,571.23	3,813,917,822.54
归属于母公司所有者权益合计	7,103,342,256.04	-26,693,571.23	7,076,648,684.81
少数股东权益	2,406,605,789.62	-739,013,070.83	1,667,592,718.79
所有者权益合计数	9,509,948,045.66	-765,706,642.06	8,744,241,403.60
总资产	35,375,893,088.28	-2,782,489.25	35,373,110,599.03

单位：人民币元

项目	2022年12月31日		
	更正前	更正金额	更正后
商誉	1,263,692,231.81	-2,782,489.25	1,260,909,742.56
递延所得税负债	1,259,648,743.36	-21,301,397.26	1,238,347,346.10
其他非流动负债	651,129,701.36	419,585,226.72	1,070,714,928.08
负债总计	21,193,511,874.43	398,283,829.47	21,591,795,703.90
未分配利润	3,787,637,569.78	-35,373,627.06	3,752,263,942.72
归属于母公司所有者权益合计	7,044,612,961.29	-35,373,627.06	7,009,239,334.23
少数股东权益	2,063,347,196.56	-365,692,691.66	1,697,654,504.90
所有者权益合计数	9,107,960,157.85	-401,066,318.72	8,706,893,839.13
总资产	30,301,472,032.28	-2,782,489.25	30,298,689,543.03

单位：人民币元

项目	2023年12月31日		
	更正前	更正金额	更正后
商誉	689,640,042.73	-	689,640,042.73
递延所得税负债	1,275,949,339.99	-6,768,712.33	1,269,180,627.66
预计负债	106,881,801.58	-106,881,801.58	-
其他非流动负债	691,113,701.36	294,091,319.79	985,205,021.15
负债总计	18,044,223,775.61	180,440,805.88	18,224,664,581.49
未分配利润	1,790,867,919.12	-149,123,189.71	1,641,744,729.41
归属于母公司所有者权益合计	5,022,023,601.26	-149,123,189.71	4,872,900,411.55
少数股东权益	1,658,559,540.17	-31,317,616.17	1,627,241,924.00
所有者权益合计数	6,680,583,141.43	-180,440,805.88	6,500,142,335.55
总资产	24,724,806,917.04	-	24,724,806,917.04

(2) 合并利润表项目

单位：人民币元

项目	2021年度		
	更正前	更正金额	更正后
财务费用	578,056,411.31	-269,773,496.07	308,282,915.24
公允价值变动收益	-29,606,689.24	4,110,414.57	-25,496,274.67
资产减值损失	-5,280,864.60	-	-5,280,864.60
营业外支出	1,924,439.15	-	1,924,439.15
利润总额	465,500,984.96	273,883,910.64	739,384,895.60
所得税费用	242,048,761.22	-2,272,396.36	239,776,364.86
净利润	223,452,223.74	276,156,307.00	499,608,530.74
归属于母公司所有者净利润	365,303,595.23	-3,476,766.43	361,826,828.80
少数股东损益	-141,851,371.49	279,633,073.43	137,781,701.94

单位：人民币元

项目	2022年度		
	更正前	更正金额	更正后

项目	2022年度		
	更正前	更正金额	更正后
财务费用	632,523,349.77	-368,460,040.65	264,063,309.12
公允价值变动收益	-3,546,606.73	-9,492,956.41	-13,039,563.14
资产减值损失	-	-	-
营业外支出	20,426,877.30	-	20,426,877.30
利润总额	309,560,994.35	358,967,084.24	668,528,078.59
所得税费用	239,254,781.04	-5,673,239.10	233,581,541.94
净利润	70,306,213.31	364,640,323.34	434,946,536.65
归属于母公司所有者净利润	58,002,895.76	-8,680,055.83	49,322,839.93
少数股东损益	12,303,317.55	373,320,379.17	385,623,696.72

单位：人民币元

项目	2023年度		
	更正前	更正金额	更正后
财务费用	617,707,268.43	-161,044,968.81	456,662,299.62
公允价值变动收益	-3,994,588.71	-35,551,061.87	-39,545,650.58
资产减值损失	-730,752,961.59	2,782,489.25	-727,970,472.34
营业外支出	107,535,993.33	-106,881,801.58	654,191.75
利润总额	-1,886,904,212.93	235,158,197.77	-1,651,746,015.16
=所得税费用	290,499,637.32	14,532,684.93	305,032,322.25
净利润	-2,177,403,850.25	220,625,512.84	-1,956,778,337.41
归属于母公司所有者净利润	-1,996,769,650.66	-113,749,562.65	-2,110,519,213.31
少数股东损益	-180,634,199.59	334,375,075.49	153,740,875.90

(3) 合并现金流量表项目

本次差错更正不涉及合并现金流量表项目的调整。

2、母公司财务报表

本次差错更正不涉及母公司财务报表项目的调整。

(四) 会计师事务所的结论性意见

公司聘请的立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信所”）就上述会计差错更正事项出具了《光大嘉宝股份有限公司前期会计差错更正专项说明的鉴证报告》。立信所认为公司对前期会计差错更正已按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号——财务信息的更正及相关披露》、《上海证券交易所股票上市规

则》、《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理》及《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——公告格式》等相关规定编制，如实反映了公司前期会计差错的更正情况。

（五）决策程序及相关意见

1、董事会审议情况

2025 年 4 月 28 日，公司第十一届董事会第二十一次会议以“8 票同意，0 票反对，0 票弃权”的表决结果，审议通过了《关于前期会计差错更正的议案》。公司董事会认为：本次会计差错更正符合《企业会计准则》等有关规定，更正后的财务报表能够更加真实、准确和公允地反映公司的财务状况及经营成果，同意本次会计差错更正。

2、监事会审议情况

2025 年 4 月 28 日，公司第十一届监事会第十五次会议以“3 票同意，0 票反对，0 票弃权”的表决结果，审议通过了《关于前期会计差错更正的议案》。公司监事会认为：本次会计差错更正符合《企业会计准则》的原则和要求，没有损害公司及全体股东的利益，同意本次会计差错更正。

3、审计和风险管理委员会意见

2025 年 4 月 27 日，公司召开第十一届董事会审计和风险管理委员会第十八次会议，审议通过了《关于前期会计差错更正的议案》。审计和风险管理委员会认为：本次会计差错更正符合《企业会计准则 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》和《公开发行证券的公司信息披露编制规则第 19 号——

财务信息的更正及相关披露》等相关规定和监管要求，更正后的财务数据能够更加客观、准确、真实地反映公司的财务状况和经营成果。我们同意本次会计差错更正事项，并同意将本议案提交公司董事会审议。

（六）影响分析

本次前期会计差错更正及追溯调整将进一步提高公司会计信息质量，更加客观、准确、真实反映公司财务状况和经营成果，不会对公司生产经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

东方证券作为债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》要求出具本临时受托管理事务报告，并提醒投资者注意相关风险。

（以下无正文）

(本页无正文，为《东方证券股份有限公司关于光大嘉宝
股份有限公司重大事项的临时受托管理事务报告》之签章页)

