

公司代码：600622

公司简称：光大嘉宝

**光大嘉宝股份有限公司**  
**2025 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](http://www.sse.com.cn) 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2、 本公司董事会及董事、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、 立信会计师事务所（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2025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。

### 截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

√适用 □不适用

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至报告期末母公司财务报表未分配利润为-930,445,830.55元。根据《中华人民共和国公司法》及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关法律法规的规定，2025年度公司不满足实施现金分红的条件。

## 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       | 李昂                         |
| 联系地址     | 上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉定新城大厦14F |
| 电话       | 021-59529711               |
| 传真       | 021-59536931               |
| 电子信箱     | 600622@ebjb.com            |

## 2、 报告期公司主要业务简介

2025 年，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，我国经济顶压前行、向新向优发展，经济社会发展主要目标顺利完成。根据国家统计局数据，2025 年国内生产总值 140.19 万亿元，同比增长 5.0%；全年社会消费品零售总额 50.12 万亿元，同比增长 3.7%，服务零售额增长 5.5%；居民消费价格总体保持平稳，全年 CPI 同比持平。与此同时，房地产开发行业仍承受一定压力，全年房地产开发投资 8.28 万亿元，同比下降 17.2%；新建商品房销售面积 8.81 亿平方米、销售额 8.39 万亿元，分别下降 8.7%和 12.6%。总体看，我国经济长期向好的基本趋势没有改变，内需修复、产业升级和新质生产力培育带来的空间需求为不动产相关行业提供了新的支撑，但宏观经济仍处于新旧动能转换及房地产行业调整企稳阶段，微观市场主体预期改善仍需时间。

不动产运营表现方面，报告期内各业态物业资产整体承受供需再平衡压力，细分业态呈现结构分化特征。就商业消费业态而言，受促消费政策、“以旧换新”以及文旅出行活跃等因素带动，运动服饰、消费电子、潮玩杂货、宠物消费、平价餐饮等细分赛道租赁需求有所改善，但居民消费整体仍偏审慎，项目间分化加大。根据世邦魏理仕等研究机构数据，2025 年全国零售物业新增供应和净吸纳量分别为 322 万平方米和 252 万平方米，年末全国平均空置率为 7.6%，购物中心首层租金全年下跌 1.9%；重点城市中，上海核心商圈优质购物中心年末空置率为 8.4%、租金同比下降 4.3%，北京零售物业空置率为 7.2%、租金同比下降 9.5%。就写字楼业态而言，综合仲量联行及世邦魏理仕研究数据，2025 年一线城市甲级办公楼需求端较前一年度有所修复，但新增供应持续释放，年末全国办公楼平均空置率升至 24.7%，全年租金累计下跌 10.4%；其中上海甲级办公楼空置率 24.3%、租金同比下降 11.6%，北京甲级办公楼空置率 11.6%、租金同比下降 18.2%。就仓储物流业态而言，2025 年全国净吸纳量创下历史新高，但新增供应亦集中释放，推升年末全国平均空置率达 18.6%，全年租金下跌 12.8%；分区域看，华东市场通过大幅降租实现较高去化，市场租金水平同比跌幅接近 20%；华南市场新增供给规模较大，物流企业和业主普遍通过降租续租、优化布局等方式应对市场波动；西南、华中市场逐步企稳止跌。

不动产大宗交易方面，2025 年市场整体仍处于调整期，全年成交延续收缩态势。根据高力国际研究，国内不动产大宗交易总金额约 1,346 亿元，较上年下降约 30%。区域分布上，华东地区仍为最活跃市场，成交金额约占全国一半；上海、北京两地仍是核心成交区域，其中上海全年成交金额近 499 亿元，北京约 181 亿元，均处于近年来相对低位，且成交额超过 10 亿元人民币的大额交易明显减少。分业态看，写字楼物业仍为成交占比最高的资产类型，占全年成交金额的 34%。分投资主体看，内资买方占据主导，外资参与程度偏低，险资、民企及部分产业资本保持一定活跃度，交易方式中资产交易和司法拍卖占比提高。整体来看，报告期内不动产大宗投资市场仍处于估值调整和风险偏好修复阶段，投资方决策更趋审慎，成交价格承压、折价成交增多的特征较为明显。

不动产资产管理行业方面，2025 年不动产代建行业持续扩容，头部化、专业化和平台化趋势更加明显。根据中指研究院相关统计，百强房企代建业务已布局超过 160 个城市；按新签约面积计算，TOP5 企业占比 41%，TOP15 企业占比超过 80%，行业集中度处于高位。分业务模式看，商业代建占比约 74%，政府代建和资本代建占比分别为 21.6%和 4.4%；分区域看，长三角、京津冀、粤港澳、成渝和中西部等主要城市群合计占比 78.3%。短期看，不动产代建代管行业竞争预期加剧；中长期看，兼具募投管退一体化能力、复杂项目纾困能力、精细化运营能力以及资本市场对接能力的专业平台有望在市场竞争中占据优势地位。

报告期内，公司主要从事不动产资产管理和不动产投资业务：

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城市综合体、商业消费项目、写字楼、仓储物流基础设施等各类已建成或亟需改造升级的持有型物业。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，通过为项目提供重新定位、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、开发代建服务、项目运营监管、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。公司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、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

|                                 | 2025年             | 2024年             | 本年比上年<br>增减(%) | 2023年             |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|
|                                 |                   |                   |                | 调整后               | 调整前               |
| 总资产                             | 19,971,028,700.37 | 21,944,821,426.25 | -8.99          | 24,724,806,917.04 | 24,724,806,917.04 |
| 归属于上市公司股东的净资产                   | 2,110,556,048.22  | 3,495,266,719.35  | -39.62         | 4,872,900,411.55  | 5,022,023,601.26  |
| 营业收入                            | 1,241,813,099.20  | 1,817,734,805.35  | -31.68         | 4,390,114,924.35  | 4,390,114,924.35  |
| 利润总额                            | -1,432,901,206.54 | -1,360,958,756.17 | 不适用            | -1,651,746,015.16 | -1,886,904,212.93 |
| 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 | 1,237,483,911.24  | 1,732,716,185.85  | -28.58         | 4,186,931,857.77  | 4,186,931,857.77  |
| 归属于上市公司股东的净利润                   | -1,391,052,518.68 | -1,394,338,884.70 | 不适用            | -2,110,519,213.31 | -1,996,769,650.66 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润          | -1,522,899,298.21 | -1,511,103,796.23 | 不适用            | -2,161,879,530.19 | -2,007,247,678.44 |
| 经营活动产生的现金流量净额                   | 284,349,211.09    | 432,587,355.92    | -34.27         | 502,054,659.84    | 502,054,659.84    |
| 加权平均净资产收益率(%)                   | -49.63            | -33.32            | 减少16.31个百分点    | -35.53            | -33.10            |
| 基本每股收益(元/股)                     | -0.93             | -0.93             | 不适用            | -1.41             | -1.33             |
| 稀释每股收益(元/股)                     | -0.93             | -0.93             | 不适用            | -1.41             | -1.33             |

### 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<br>(1-3 月份) | 第二季度<br>(4-6 月份) | 第三季度<br>(7-9 月份) | 第四季度<br>(10-12 月份) |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入                    | 31,071.36        | 33,079.99        | 32,941.76        | 27,088.20          |
| 归属于上市公司股东的净利润           | -11,822.03       | -25,508.26       | -18,092.66       | -83,682.30         |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | -12,469.53       | -30,089.31       | -20,000.61       | -89,730.48         |
| 经营活动产生的现金流量净额           | -487.82          | 13,624.37        | 6,852.30         | 8,446.07           |

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

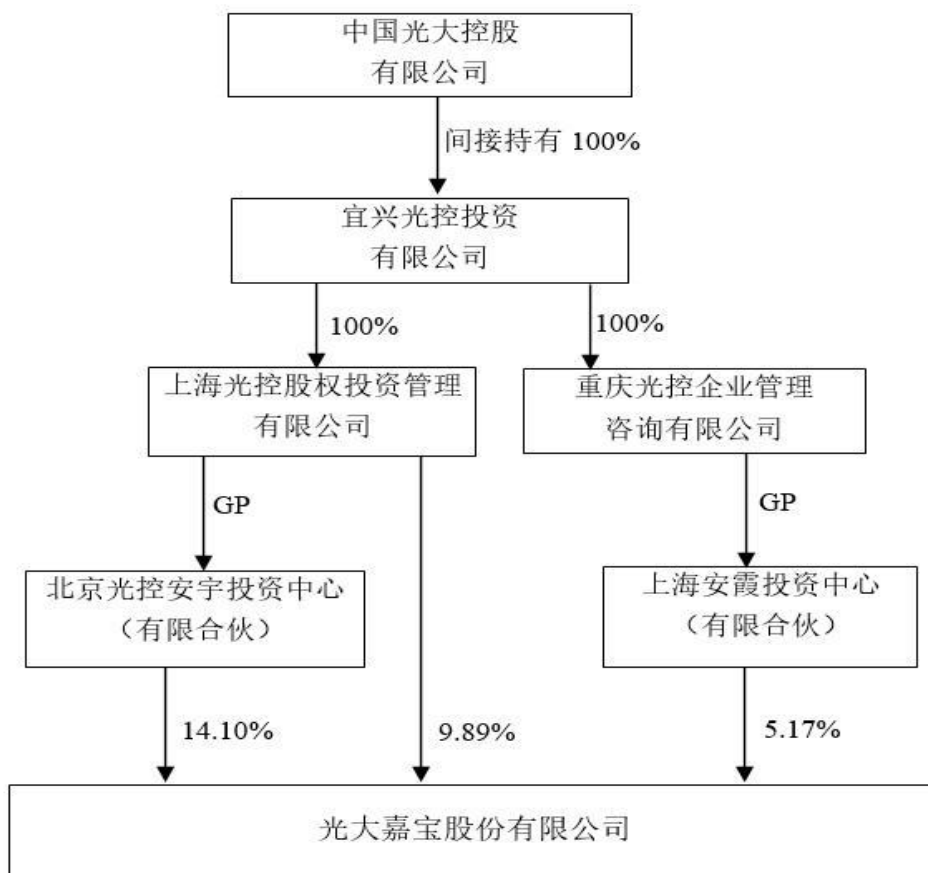
单位：股

| 截至报告期末普通股股东总数（户）             |             | 55,747      |           |              |            |    |         |
|------------------------------|-------------|-------------|-----------|--------------|------------|----|---------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）      |             | 50,953      |           |              |            |    |         |
| 截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）       |             |             |           |              |            |    |         |
| 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户） |             |             |           |              |            |    |         |
| 前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）       |             |             |           |              |            |    |         |
| 股东名称<br>（全称）                 | 报告期内增减      | 期末持股数量      | 比例<br>（%） | 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    |
| 上海光控股权投资管理有限公司               |             | 148,392,781 | 9.89      |              | 无          |    | 国有法人    |
| 上海嘉定建业投资开发有限公司               | -14,996,200 | 139,183,920 | 9.28      |              | 无          |    | 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    |
| 上海嘉定科技投资（集团）有限公司             | -14,988,400 | 72,053,586  | 4.80      |              | 无          |    | 国有法人    |
| 上海南翔资产经营有限公司                 |             | 33,650,298  | 2.24      |              | 无          |    | 境内非国有法人 |

|                     |  |            |      |  |   |                 |
|---------------------|--|------------|------|--|---|-----------------|
| 上海嘉定缘和贸易有限公司        |  | 24,609,479 | 1.64 |  | 无 | 境内非<br>国有法<br>人 |
| 张素芬                 | 22,200,000   | 22,200,000 | 1.48 |  | 无 | 境内自<br>然人       |
| 上海嘉加（集团）有限公司        | -10,529,200  | 14,547,418 | 0.97 |  | 无 | 境内非<br>国有法<br>人 |
| 吕强                  | 12,603,700   | 12,603,700 | 0.84 |  | 无 | 境内自<br>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科技投资（集团）有限公司为一致行动人。2、股东上海光控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  |            |      |  |   |                 |

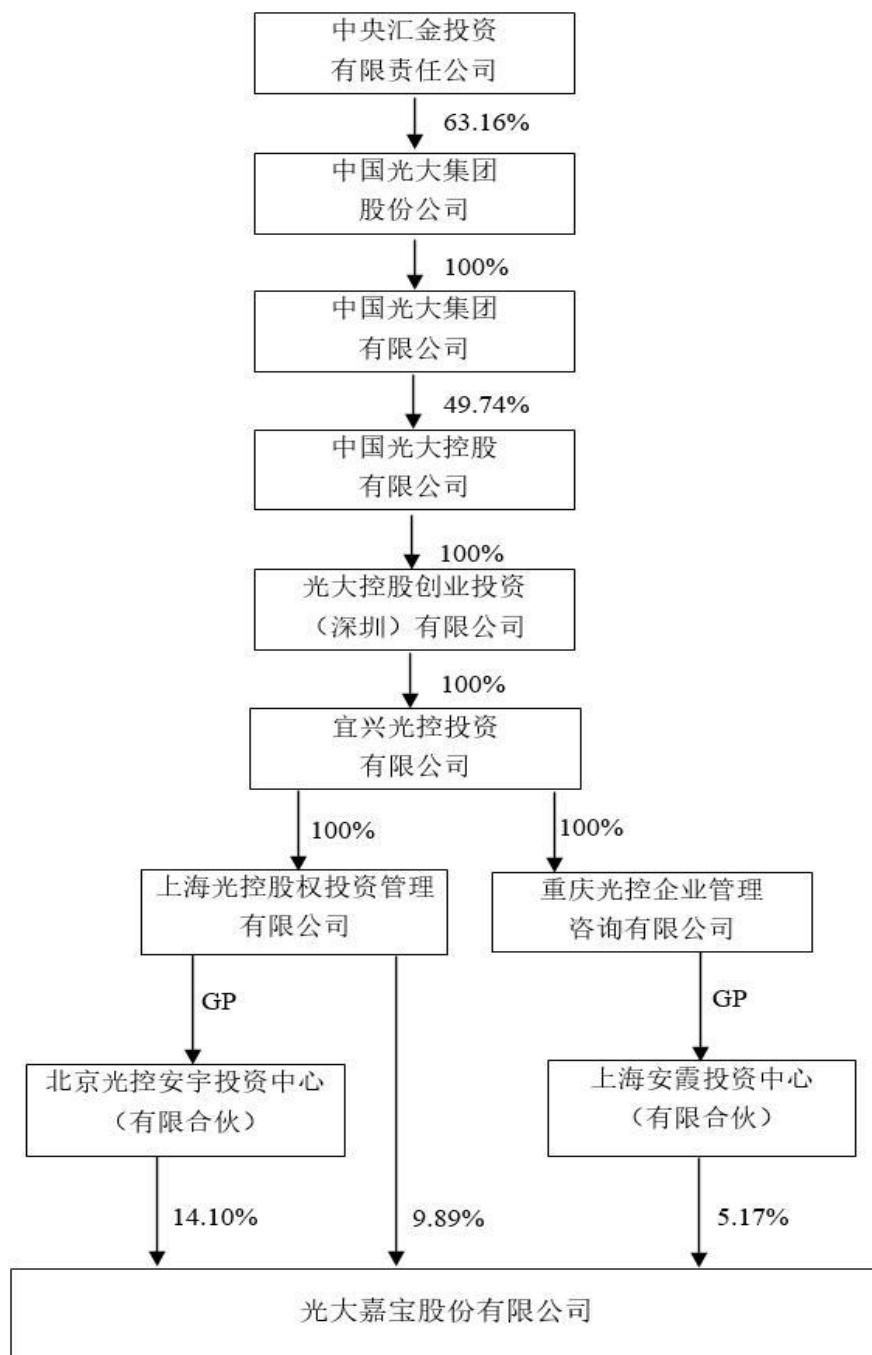
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 2024 年度第二期中期票据   | 24 光大嘉宝 MTN002      | 102483956 | 2026-09-04 | 6.00 | 5.30   |
| 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 | 081800151 | 2036-07-20 | 2.11 | 5.50   |
| 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 | 081800152 | 2036-07-20 | 1.46 | 6.50   |
| 光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据次级     | 18 光大嘉宝 ABN001 次    | 081800153 | 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” 债券于 2025 年 9 月 22 日完成了本息兑付及摘牌事宜, 详见披露在上证债券信息网 ( <a href="http://bond.sse.com.cn/">http://bond.sse.com.cn/</a> ) 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) 2025 年本息兑付及摘牌公告”。 |
| 光大嘉宝股份有限公司 2023 年度第二期中期票据                  | 报告期内, 公司完成了“23 光大嘉宝 MTN002” 的付息及本金兑付事项, 不存在逾期情况。  |
| 光大嘉宝股份有限公司 2024 年度第一期中期票据                  | 报告期内, 公司完成了“24 光大嘉宝 MTN001” 的付息及 6.7 亿元本金兑付事项, 不存在逾期情况。2026 年 4 月 13 日, 公司完成了“24 光大嘉宝 MTN001” 的付息及剩余 3.3 亿元本金兑付事项。  |
| 光大嘉宝股份有限公司 2024 年度第二期中期票据                  | 报告期内, 公司完成了“24 光大嘉宝 MTN002” 的付息事项, 不存在逾期情况。   |
| 光大嘉宝股份有限公司 2025 年度第一期中期票据                  | 报告期内, “25 光大嘉宝 MTN001” 不涉及付息兑付事项。2026 年 4 月 2 日, 公司完成了“25 光大嘉宝 MTN001” 的付息及本金兑付事项。  |
| 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。   |

### 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：万元 币种：人民币

| 主要指标         | 2025年       | 2024年       | 本期比上年同期增减<br>(%) |
|--------------|-------------|-------------|------------------|
| 资产负债率(%)     | 82.24       | 77.38       | 6.28             |
| 扣除非经常性损益后净利润 | -152,289.93 | -151,110.38 | 不适用              |
| EBITDA全部债务比  | -0.05       | -0.04       | 不适用              |
| 利息保障倍数       | -1.97       | -1.57       | 不适用              |

### 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。

因公司转型发展需要，房地产住宅开发业务已多年未新增土地储备，住宅开发业务可结转资源持续减少。报告期内，住宅开发业务营业收入和净利润占比与上年相比大幅下降，已不构成公司主营业务。报告期内公司主营业务为不动产资产管理和不动产投资。报告期内，公司实现营业收入12.42亿元，较上年减少31.68%；实现归属于公司所有者净利润为-13.91亿元，较上年持平。

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

光大嘉宝股份有限公司董事会

2026年4月21日