

公司代码：600622

公司简称：光大嘉宝

光大嘉宝股份有限公司  
2022 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、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2022年度利润分配及公积金转增股本预案为：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号嘉宝大厦14-15F
电话	021-59529711
电子信箱	600622@eb.jb.com

### 2 报告期公司主要业务简介

#### 1、不动产资产投资和资产管理行业

2022年国际环境复杂严峻，局部地区冲突不断，全球经济增速普遍放缓。国内在需求收缩、供给冲击、预期转弱三重影响下，经济周期性下行压力明显。面对诸多超预期因素冲击，在政策对冲和经济内生韧性的双重作用下，中国经济呈现弱企稳态势。

零售物业方面，受国内宏观经济下行、居民消费意愿减弱等因素影响，行业整体经营难度提升。2022年全国购物中心日均客流约1.5万人次，同比下降2%，百大购物中心商铺平均租金环比跌幅扩大，市场新项目开业量降至历史新低。办公物业方面，受部分行业、企业结构性调整及降本增效策略影响，全国主要城市写字楼市场全年净吸纳量同比大幅下降，为2009年以来最低水平。重点城市的空置率持续上升，

使得写字楼平均租金持续承压下行，同比跌幅约1.8%。仓储物流市场方面，2022年全国物流市场净吸纳量约482万平方米，同比下降约40.3%。分区域来看，华北地区在京津廊区域新增供应释放下净吸纳量同比上升，其余区域均不同程度有所收缩。在需求低迷和新增供应的夹击下，2022年物流市场整体租金增长有所放缓。

不动产投资方面，2022年市场观望情绪较浓，投资节奏明显放缓。全国商业营业用房、办公楼开工投资、销售面积同比均下滑，20个重点城市的大宗交易宗数和交易额均同比明显下降。从资产类别来看，写字楼仍然是大宗交易的成交主力，此外，商务园区和仓储物流也是市场关注度较高的类别。从买家类别来看，外资投资人在上海市场仍占据主导地位，其他城市市场则以内资投资人为主。

不动产资产管理方面，随着房地产市场进入存量时代，存量资产运营管理受到资本市场更高的关注度，头部企业扎堆入局轻资产管理业务，其管理能力和资源优势愈发凸显，在整体低迷的市场环境下，要想继续保持扩张势头，“大资管”成为行业发展的新热点。在激烈的市场竞争下，存量物业迭代加速、更替周期加快，老旧物业改造、烂尾项目盘活等更新改造业务逐渐增多，创新突破与效率提升仍然是行业发展的主题。

## 2、房地产开发业务

公司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房地产开发业务有较大影响。2022年，上海保持调控政策的连续性和稳定性，疫情后加大供应力度，加快供应节奏，推进复工复产。全市新建房屋销售面积1852.88万平方米，比上年下降1.5%。其中，住宅销售面积1561.51万平方米，增长4.8%；商办销售面积119.50万平方米，下降30.0%。

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。目前，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管业务的协同效应，提升公司收益能力，增强资管业务竞争能力。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。

### 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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	30,301,472,032.28	35,375,893,088.28	-14.34	33,877,031,187.46
归属于上市公司股东的净资产	7,044,612,961.29	7,103,342,256.04	-0.83	6,682,553,538.73
营业收入	5,569,843,147.62	4,094,561,570.29	36.03	3,937,361,886.78
归属于上市公司股东的净利润	58,002,895.76	365,303,595.23	-84.12	412,453,858.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	16,990,551.83	321,070,474.06	-94.71	254,686,175.99
经营活动产生的现金流量净额	57,776,365.82	3,901,926,776.10	-98.52	1,385,811,197.34
加权平均净资产收益率(%)	0.82	5.30	减少4.48个百分点	6.32
基本每股收益(元/股)	0.04	0.24	-83.33	0.28
稀释每股收益(元/股)	0.04	0.24	-83.33	0.28

#### 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	67,471.70	253,459.75	133,305.67	102,747.19
归属于上市公司股东的净利润	3,609.63	1,884.43	605.13	-298.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,157.82	1,047.39	-754.21	-751.94
经营活动产生的现金流量净额	-11,216.89	15,734.77	-7,906.59	9,166.35

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

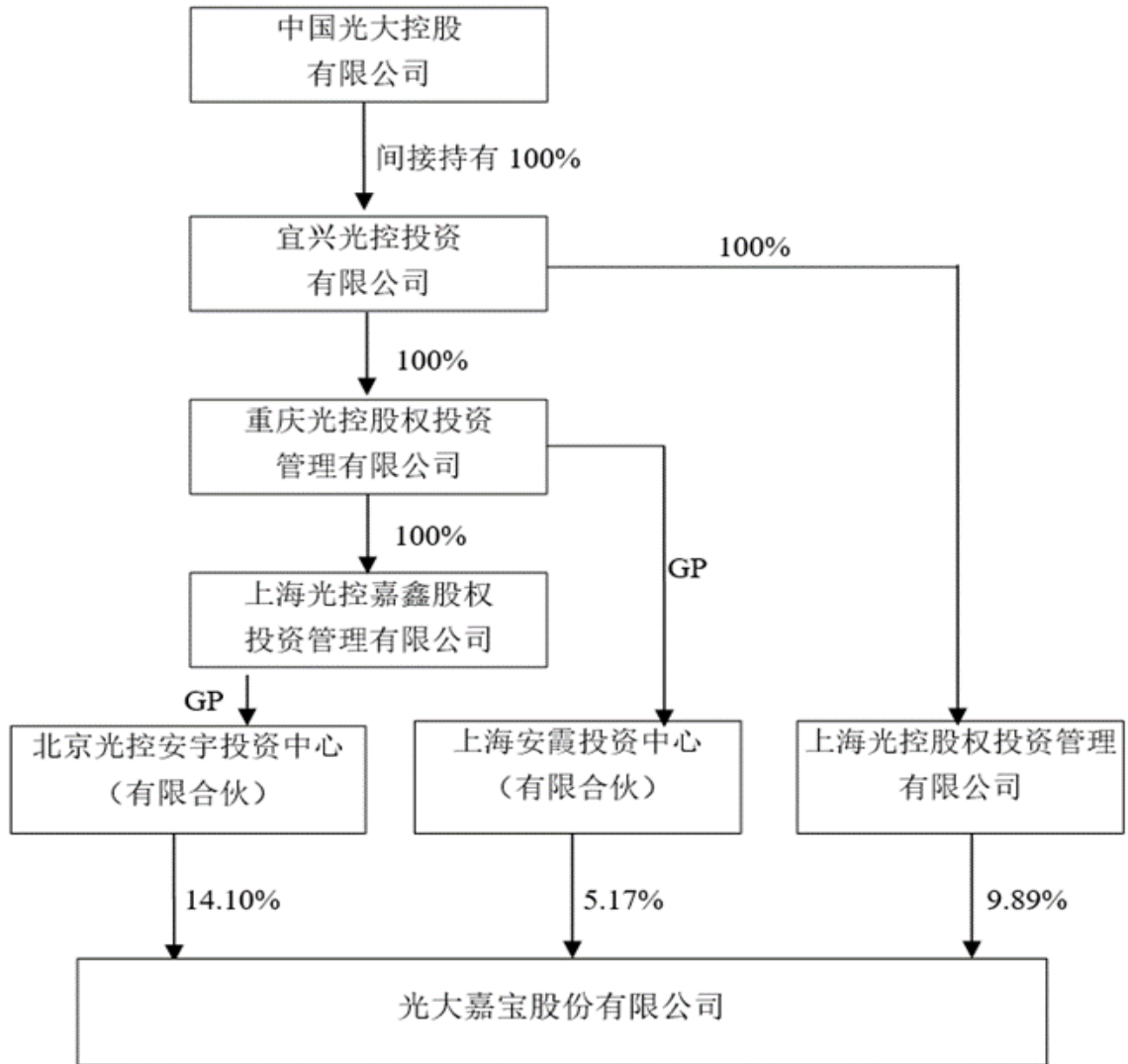
##### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					42,242		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					44,750		
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 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
平安银行股份有限公司 —招商核心竞争力混合 型证券投资基金	23,881,287	23,881,287	1.59	-	无	-	其他
续文阁	5,292,300	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						

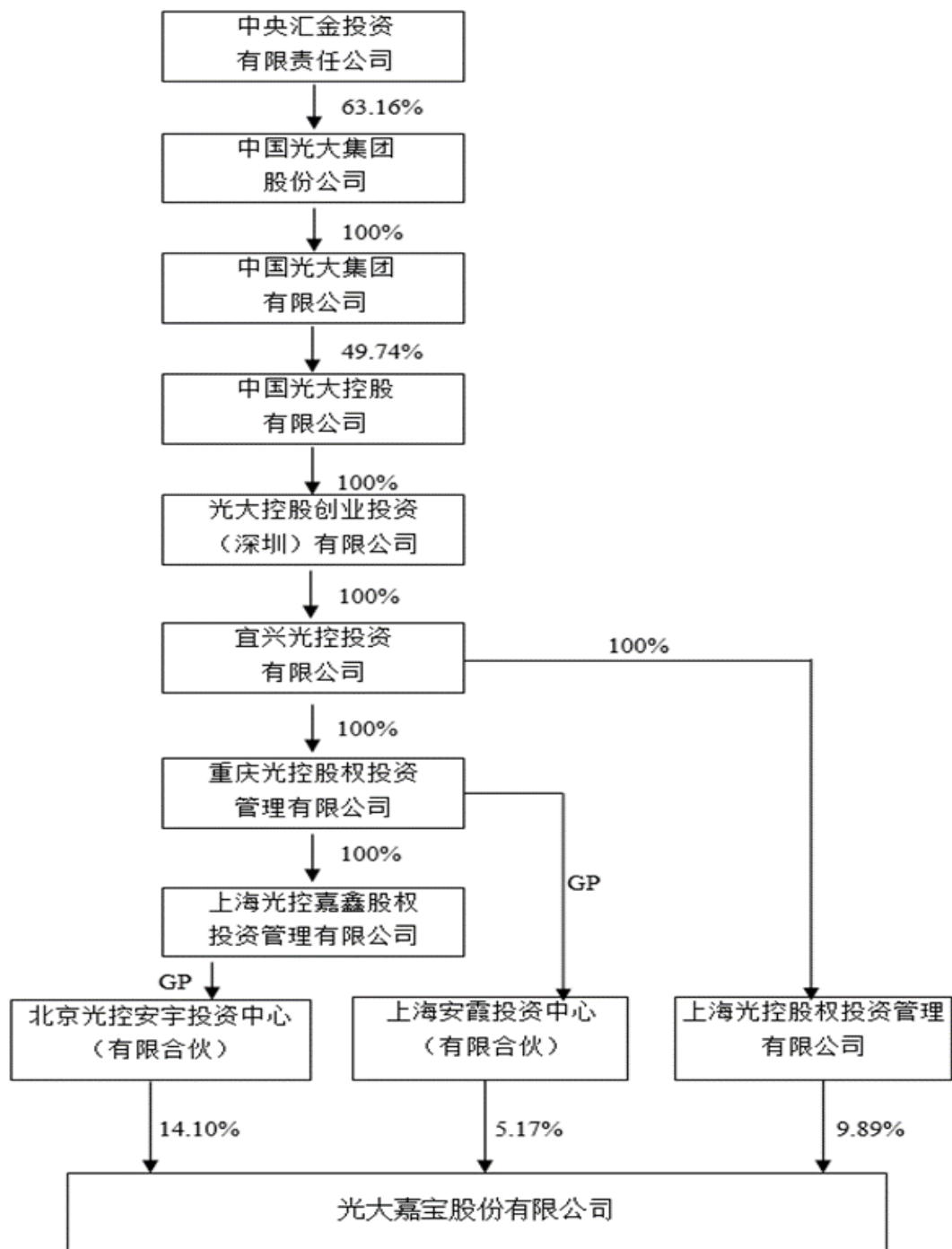
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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公开发行 2019 年公司债券(第一期)	19 嘉宝 01	155736	2024-09-24	-	4.46
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 2020 年度第一期中期票据	20 光大嘉宝 MTN001	102001136	2025-06-10	12.00	3.98
光大嘉宝股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 光大嘉宝 MTN002	102001604	2025-08-24	4.00	3.97
光大嘉宝股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	20 光大嘉宝 MTN003	102002218	2023-12-01	-	注 1
光大嘉宝股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	20 光大嘉宝 PPN001	32000924	2023-10-30	-	注 2
光大嘉宝股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	21 光大嘉宝 PPN001	32100136	2024-01-26	-	注 3
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	3.682	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次级	18 光大嘉宝 ABN001 次	81800153	2036-07-20	0.01	-

注 1:“20 光大嘉宝 MTN003”票面利率于 2022 年 12 月 1 日由 4.48%调整至 1.00%;

注 2:“20 光大嘉宝 PPN001”票面利率于 2022 年 10 月 30 日由 4.40%调整至 1.00%;

注 3:“21 光大嘉宝 PPN001”票面利率于 2023 年 1 月 28 日由 4.40%调整至 1.00%。



### 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公开发行 2019 年公司债券（第一期）	“19 嘉宝 01” 债券于 2020 年 9 月 24 日完成首次付息、于 2021 年 9 月 24 日完成第二次付息、于 2022 年 9 月 26 日完成第三次付息以及兑付剩余全额本金，并于 2022 年 10 月 13 日在上海证券交易所摘牌。相关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公开发行 2019 年公司债券（第一期）2020 年付息公告”、“光大嘉宝股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）2021 年付息公告”、“光大嘉宝股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）2022 年付息公告”、“光大嘉宝股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）2022 年债券回售实施结果公告”、“光大嘉宝股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）2022 年提前摘牌公告”。
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，将于 2023 年 9 月 21 日支付首期利息（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。
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”的付息事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	报告期内，公司完成了“20 光大嘉宝 MTN003”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 2021 年度第一期定向债务融资工具	2023 年 1 月 28 日，公司完成了“21 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 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。

### 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

## 5.2 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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	69.94	73.12	-4.35
扣除非经常性损益后净利润	1,699.06	32,107.05	-94.71
EBITDA 全部债务比	0.11	0.11	-
利息保障倍数	1.39	1.41	-1.42

### 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 55.70 亿元，较上年增加 36.03%；实现归属于公司所有者的净利润 0.58 亿元，较上年下降 84.12%。

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