

公司代码：600622

公司简称：光大嘉宝

光大嘉宝股份有限公司
2019 年年度报告摘要

一 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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、准确、完整，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 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司 2019 年度利润分配及公积金转增股本预案为：以公司 2019 年 12 月 31 日的总股本 1,499,685,402 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.6 元（含税），不进行资本公积金转增股本。

二 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10-15F
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、主要业务、经营模式

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：公司通过控股的光大安石平台作为私募基金管理平台，重点投资于持有型物业，并以管理人的身份或以品牌输出的形式，通过对相关物业进行开发改造、转型升级、运营管理而令其产生成熟、稳定现金流，为投资人创造回报。

(2) 不动产投资业务：通过投资不动产基金管理的份额，投资或持有高品质的地产资产，加强公司不动产投资和资管业务的协同效应，提升公司收益水平，增强资管业务竞争能力。

(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、行业情况说明

(1) 不动产资产管理行业

近年来，随着中国宏观经济的发展、科技创新带动产业的转型升级、新型城镇化建设的持续推进，以及城乡居民物质文化生活水平的不断提高，办公、购物中心、长租公寓、养老地产、仓储物流等多种业态蓬勃发展，中国不动产投资市场活跃度持续提升，以不动产私募基金为代表的资本在不动产大宗交易市场逐步崛起，体现了地产存量时代与地产融资模式变革的必然趋势。未来随着中国 REITs 市场的逐步建立和完善，投资者退出渠道更加畅通，不动产资产管理行业将会更加充满活力。随着资管新规的全面落地，新《私募基金备案须知》的施行，不动产投资和资管业务的发展将更加规范化、体系化，行业发展的门槛将不断提升，优胜劣汰的趋势将愈加凸显，“马太效应”也将成为不动产投资和资管领域的重要特征。资管规模大、管理能力强、业务体系完善的房地产基金将迎来更广阔的发展空间。

同时，行业也面临着一定的挑战。宏观层面经济结构转型升级压力迫切，金融行业整体去杠杆，资管新规落地，私募基金行业监管政策趋严，均使得不动产私募基金普遍面临募集资金难的压力；但另外一方面，上述因素也使得不动产私募基金管理人的门槛有所提高，运作规范、具有较强主动管理能力和成熟 ABS 退出能力的资产管理机构的竞争力将愈加突出。

此外，2019 年底爆发的新型冠状病毒疫情，对中国宏观经济在短期内造成系统性影响，但中国宏观经济的基本面没有发生明显的变化。随着国内复工复产的全面推进，预期疫情对各行业的影响在 2020 年内可以逐步消化。此外，部分房企和项目或将由于现金流短缺等原因推向市场，大宗交易市场可能迎来更多的交易机会。

(2) 不动产投资行业

立足于不动产巨大的存量更新资产规模，中国以基金方式投资于不动产行业之业务发展空间广阔。作为一种资产配置工具，不动产私募基金未来也将成为长期机构投资者和个人投资者资产配置的重要部分。行业机会首先体现于当前不动产私募基金管理资产规模仍然较小，社会化募资大有作为；同时也体现在该业务模式有助于促进产融深度结合，带动不动产投资业务和不动产资管业务水平整体提升。

(3) 房地产开发业务

2019年，我国房地产市场运行的政策环境整体偏紧，中央层面坚持“房住不炒”和“租售并举”的政策定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，严控房地产金融风险；地方政府“因城施策、一城一策”，定向微调，保障合理住房需求，房地产市场总体保持了基本稳定。

公司房地产开发业务主要分布在上海市及周边区域，上海市房地产市场情况对公司经营有较大影响。2019年，受保障性住宅和商办销售持续下行影响，上海市新建房屋销售面积小幅下降。全部房屋销售面积1696.34万平方米，比上年下降4.0%。其中，住宅销售面积1353.70万平方米，增长1.5%；办公楼销售面积100.83万平方米，下降31.4%；商业营业用房销售面积88.48万平方米，下降13.0%。

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

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	28,416,776,585.79	25,099,460,695.09	13.22	13,450,375,865.20
营业收入	4,820,587,378.38	4,757,689,007.21	1.32	3,083,306,575.48
归属于上市公司股东的净利润	451,294,772.40	881,461,781.40	-48.80	545,357,887.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	365,063,914.17	836,209,154.70	-56.34	505,010,130.51
归属于上市公司股东的净资产	6,378,301,143.81	6,102,666,980.63	4.52	5,439,230,816.62
经营活动产生的现金流量净额	-113,324,391.18	1,775,708,891.62	-106.38	1,251,508,846.39
基本每股收益 (元/股)	0.30	0.59	-49.15	0.36
稀释每股收益 (元/股)	0.30	0.59	-49.15	0.36
加权平均净资产收益率(%)	7.22	15.27	减少8.05个百分点	10.34

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	146,709.81	85,990.25	103,764.61	145,594.07
归属于上市公司股东的净利润	16,381.94	7,191.53	6,711.25	14,844.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	13,182.57	5,383.82	5,872.56	12,067.44
经营活动产生的现金流量净额	4,212.34	-16,734.04	77,783.06	-76,593.79

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

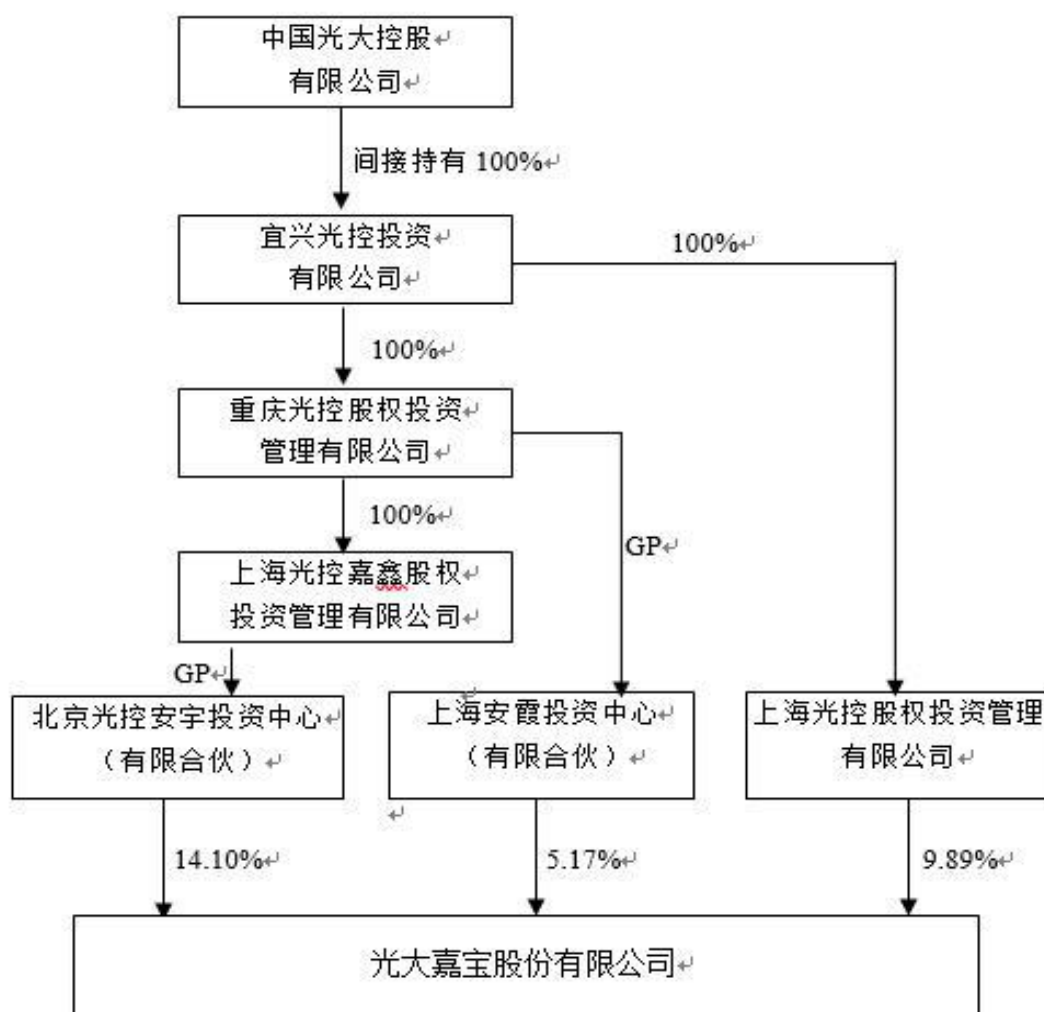
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					38,457		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					39,693		
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）	48,797,232	211,454,671	14.10	-	无	-	境内非国有法人
上海嘉定建业投资开发有限公司	37,310,428	161,678,520	10.78	-	无	-	国有法人
上海光控股权投资管理有限公司	34,244,488	148,392,781	9.89	-	无	-	境内非国有法人
上海嘉定伟业投资开发有限公司	21,817,012	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）	17,898,299	77,559,297	5.17	-	无	-	境内非国有法人
上海嘉加（集团）有限公司	9,247,725	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	7,766,446	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	6,766,726	29,322,479	1.96	-	无	-	境内非国有法人

中国农业银行股份有限公司—中邮核心优选混合型证券投资基金	-4,464,563	26,333,828	1.76	-	无	-	其他
香港中央结算有限公司	16,769,902	19,151,965	1.28	-	无	-	其他
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						

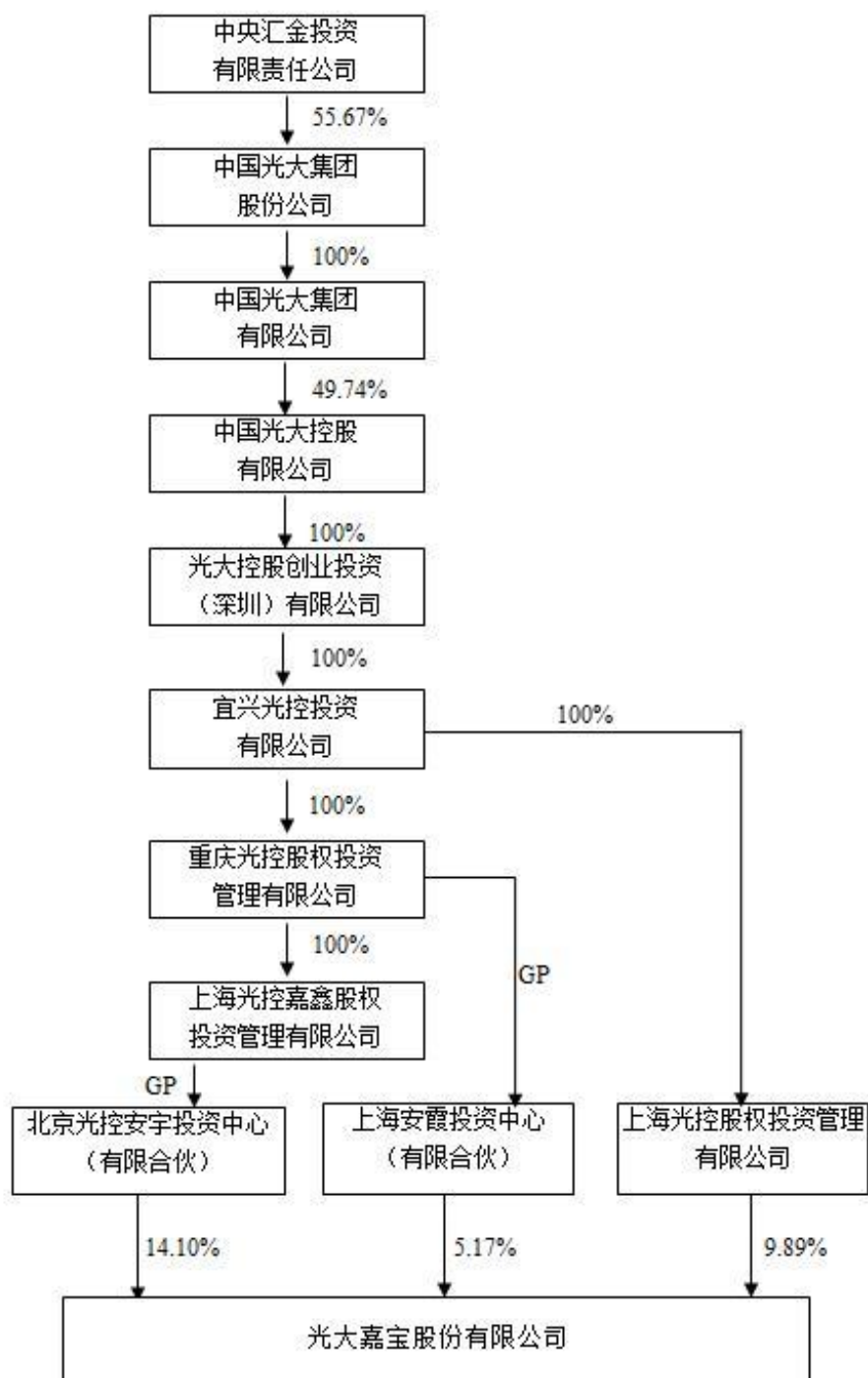
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
上海嘉宝实业(集团)股份有限公司2014年公司债	14 嘉宝债	122333	2014-10-23	2019-10-23	-	5.50	采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
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	2019-9-24	2024-9-24	8.8	4.46	详见公司债其他情况的说明	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

1、2019年10月23日, 公司完成了“14 嘉宝债”自2018年10月23日至2019年10月22日期间最后一个年度的利息支付和本金兑付工作, “14 嘉宝债”已于2019年10月23日从上海证券交易所摘牌。

2、“19 嘉宝01”债券起息日为2019年9月24日, 将于2020年9月24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)。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

1、2019年5月30日, 联合信用评级有限公司对本公司“14 嘉宝债”进行了跟踪信用评级。联合信用评级有限公司在对本公司2018年度经营状况等进行综合分析评估的基础上, 出具了《光大嘉宝股份有限公司公司债券2019年跟踪评级报告》, 维持“14 嘉宝债”信用等级为“AA+”, 维持本公司主体信用级别为“AA+”, 并维持评级展望为“稳定”, 与前次评级结果相比没有变化, 详见公司临2019-034号公告, 评级报告详见上海证券交易所网(<http://www.sse.com.cn>)。

2、2019年9月4日, 联合信用评级有限公司通过对公司主体长期信用状况和拟公开发行的2019年公司债券(第一期)进行综合分析和评估, 确定公司主体长期信用等级为“AA+”, 评级展

望为“稳定”，“19 嘉宝 01”债券的信用等级为“AA+”，评级报告详见上海证券交易所网（<http://www.sse.com.cn>）。

3、报告期内公司发行 2019 年度第一期债权融资计划，经联合信用评级有限公司综合评定，公司主体信用级别为“AA+”，主体评级结果与“19 嘉宝 01”债券一致。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	66.65	67.54	-1.32
EBITDA 全部债务比	0.15	0.21	-28.57
利息保障倍数	2.07	4.85	-57.32

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 48.21 亿元，较上年同期相比增长 1.32%，实现归属于公司所有者的净利润 4.51 亿元，较上年同期相比下降 48.80%。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

2017 年 3 月 31 日，财政部修订了《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》（财会 [2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会[2017]8 号）和《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会[2017]9 号）。随后，于 2017 年 5 月 2 日修订发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号），以上四项简称“新金融工具准则”，财政部要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行以上新金融工具准则，并按照规定对期初数进行了调整。

根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），本公司对财务报表格式进行了相应调整。

财政部于 2019 年先后发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》（财会[2019]8 号）和《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会[2019]9 号），通知规定对于 2019 年 1 月 1 日起至相关准则施行日之间发生的交易，应根据相关准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的交易，不需要进行追溯调整。该项会计政策变更对公司无影响。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

本年度新增上海联鹏置业有限公司、上海联友置业有限公司、珠海安石宜涵投资中心（有限合伙）、珠海安石宜茂投资中心（有限合伙）、重庆市美家德实业发展有限公司、上海光融贸易有限公司、上海安融贸易中心（有限合伙）、珠海安石宜奈投资中心（有限合伙）、上海光野投资中心（有限合伙）、上海安赆投资有限公司、上海泰琳实业有限公司、珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）、珠海光石安琰投资有限公司和西安光石正尚商业运营管理有限公司纳入合并范围增加。上海光稳投资中心（有限合伙）、上海安潜投资管理有限公司和上海明悦酒店管理有限公司不再纳入公司合并范围。

光大嘉宝股份有限公司

董事长：赵威

2020 年 4 月 27 日