

公司代码：600622

公司简称：光大嘉宝

**光大嘉宝股份有限公司**  
**2020 年第一季度报告正文**

## 一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人赵威、主管会计工作负责人于潇然及会计机构负责人（会计主管人员）金红保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第一季度报告未经审计。

## 二、公司主要财务数据和股东变化

### 2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	28,087,881,398.75	28,416,776,585.79	-1.16
归属于上市公司股东的净资产	6,467,132,887.07	6,378,301,143.81	1.39
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-70,710,467.63	42,123,378.97	-267.87
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	822,274,461.20	1,467,098,056.56	-43.95
归属于上市公司股东的净利润	88,310,414.07	163,819,377.82	-46.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	88,902,039.23	131,825,679.74	-32.56
加权平均净资产收益率(%)	1.37	2.64	减少1.27个百分点
基本每股收益(元/股)	0.06	0.11	-45.45
稀释每股收益(元/股)	0.06	0.11	-45.45

## 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-	/
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	/
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	/
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,603,175.06	/
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	/
非货币性资产交换损益	-	/
委托他人投资或管理资产的损益	-	/
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	/
债务重组损益	-	/
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	/
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	/
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	/
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	/
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-5,674,686.11	/
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	-	/
对外委托贷款取得的损益	-	/
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	/
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	/
受托经营取得的托管费收入	-	/
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	801,778.44	/
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	/
少数股东权益影响额（税后）	-390,397.47	/
所得税影响额	68,504.92	/
合计	-591,625.16	/

## 2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）		39,693				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	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）	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	161,678,520	10.78	-	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	-	境内非国有法人
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	-	境内非国有法人
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
香港中央结算有限公司	20,738,151	1.38	-	无	-	其他
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	20,133,828	1.34	-	无	-	其他
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
北京光控安宇投资中心（有限合伙）	211,454,671	人民币普通股	211,454,671			
上海嘉定建业投资开发有限公司	161,678,520	人民币普通股	161,678,520			
上海光控股权投资管理有限公司	148,392,781	人民币普通股	148,392,781			
上海嘉定伟业投资开发有限公司	94,540,386	人民币普通股	94,540,386			
上海安霞投资中心（有限合伙）	77,559,297	人民币普通股	77,559,297			
上海嘉加（集团）有限公司	40,073,475	人民币普通股	40,073,475			
上海南翔资产经营有限公司	33,654,598	人民币普通股	33,654,598			
上海嘉定缘和贸易有限公司	29,322,479	人民币普通股	29,322,479			
香港中央结算有限公司	20,738,151	人民币普通股	20,738,151			
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	20,133,828	人民币普通股	20,133,828			

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

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表  
适用 不适用

### 三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

（一）损益类与上年同期发生变动的的原因

（1）报告期公司营业收入与上年同期相比减少64,482.36万元，减少比例为43.95%，主要原因是本期房地产开发业务结转商品房销售收入减少；

（2）报告期公司营业成本与上年同期相比减少65,168.21万元，减少比例为60.86%，主要原因是本期房地产开发业务结转商品房销售成本减少；

（3）报告期公司税金及附加与上年同期相比增加2,559.97万元，增加比例为47.48%，主要原因是本期房地产开发业务结转毛利率较高，对应计提土地增值税增加；

（4）报告期公司销售费用与上年同期相比减少1,855.71万元，减少比例为68.31%，主要原因是本期房地产开发业务销售渠道费减少；

（5）报告期公司管理费用与上年同期相比减少2,247.93万元，减少比例为27.10%，主要原因是本期不动产资管业务咨询服务费减少；

（6）报告期公司投资收益与上年同期相比减少4,622.93万元，减少比例为99.88%，主要原因是本期不动产投资业务投资收益减少；

（7）报告期公司公允价值变动收益与上年同期相比减少4,027.67万元，减少比例为116.40%，主要原因是本期持有的交易性金融资产公允价值下降，而上年同期为上升。

（二）现金流量类与上年同期发生变动的的原因

（1）报告期公司经营活动产生的现金流量净额为-7,071.05万元，主要是本期房地产开发业务收到商品房销售款减少；

(2) 报告期公司投资活动产生的现金流量净额为-50,748.51万元，主要是本期对外投资及对投资的不动产基金项目公司借款增加；

(3) 报告期公司筹资活动产生的现金流量净额为1,190.75万元，主要原因是本期房地产开发业务取得的项目开发贷及支付的各项融资利息支出。

### (三) 报告期公司业务情况说明

#### (1) 房产开发业务

##### 主要项目情况

序号	地区	项目	总建筑面积	总投资	经营	报告期可供	报告期销售	报告期销售
			(平方米)	(万元)	业态	出售面积 (平方米)	面积 (平方米)	合同金额 (万元)
1	上海嘉定	梦之晴	158,326.95	266,103.00	住宅	注1	-	-
2	昆山花桥	梦之悦	216,268.91	185,666.80	住宅	62,561	1,313	2,899
3	上海嘉定	梦之月	51,644.69	38,720.00	住宅	注2	-	-
4	上海嘉定	梦之星	56,758.18	109,042.00	住宅	678	212	855

注1：梦之晴项目为上海嘉定安亭项目，截至报告期末梦之晴项目尚未取得预售许可证；

注2：梦之月项目之前名称为竹筱项目，截至2019年末梦之月项目已全部销售完毕。

##### 物业租赁情况

序号	地区	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入(万元)
1	上海	办公	17,766	509
2	上海	工业	87,025	1,132
3	上海	商业	33,756	1,509

## (2) 不动产资管业务

报告期末，光大安石平台在管项目44个，在管规模人民币457.93亿元。

年初至报告期末，公司不动产资管业务营业收入13,847.88万元，其中管理及咨询服务费收入9,099.35万元，超额管理费收入2,506.01万元。

纳入合并报表范围的在管基金及项目情况：

序号	基金名称	投资项目	地区	项目业态	总建筑面积(平方米)	报告期可售面积(平方米)	报告期销售面积(平方米)	报告期可供出租面积(平方米)	报告期已出租面积(平方米)	报告期租金收入(万元)
1	光控安石-上海一号私募投资基金	光大安石中心项目	上海	综合体	159,014	19,426	-	57,929	23,766	1,011
2	珠海安石宜昭投资中心(有限合伙)	西安大融城项目	西安	商业	81,825	-	-	45,878	45,878	2,547
3	上海光野投资中心(有限合伙)	光大安石虹桥中心	上海	综合体	117,000	-	-	-	-	-

## (3) 其他

2020年初，新型冠状病毒疫情蔓延以来，中国对疫情采取了积极防控措施。本次新冠疫情以及相应的防控措施对公司的生产经营造成了一定的影响。目前公司已全面复工复产，各项生产经营活动基本恢复正常。新型冠状病毒疫情尚未完全结束，本公司密切关注此次疫情情况，持续关注和积极应对其对公司财务状况、经营成果等方面的影响。

## 3.2 重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

## 1、关于与关联方续签《日常关联交易协议》之事

2017年3月22日，公司与宜兴光控投资有限公司（以下简称“宜兴光控”）等关联方签订了《日常关联交易协议》，有效期为三年。鉴于上述协议已经期满，为规范日常经营中的关联交易行为，

同时充分发挥双方的资源优势 and 协同效应，增强公司持续经营能力，公司与宜兴光控等关联方继续签署《日常关联交易协议》。该事项已经公司第九届董事会第二十三次（临时）会议、2020年第一次临时股东大会审议通过（详见公司临2020-001号、临2020-007号公告）。根据上述股东大会决议精神，公司于2020年4月3日与宜兴光控、中国光大银行股份有限公司等单位签订了《日常关联交易协议》（详见公司临2020-013号公告）。

#### 2、关于拟注册和发行中期票据之事

为拓宽公司融资渠道，优化公司债务结构，公司拟向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）注册和发行总额不超过人民币32亿元（含32亿元）的中期票据。该事项已经公司第九届董事会第十九次会议、2019年第三次临时股东大会审议通过（详见公司临2019-046号、临2019-053号公告）。2020年3月，公司收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2020]MTN98号），交易商协会同意接受公司中期票据注册，注册金额为20亿元（详见公司临2020-008号公告）。公司将根据上述通知书的有关要求，积极推进中期票据后续发行工作。

#### 3、关于为光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城资产支持专项计划提供增信措施之事

为丰富和完善公司在管基金项目的退出方式，进一步巩固“募、投、管、退”全产业链的核心竞争优势，公司拟通过担任光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城资产支持专项计划（暂定名，最终以监管机构意见为准，以下简称“专项计划”）展期回购承诺人及公司或公司指定主体担任优先收购权人的方式，为该专项计划提供增信措施。该事项已经公司第九届董事会第二十四次（临时）会议、2020年第二次临时股东大会审议通过（详见公司临2020-009号、临2020-014号公告），公司将根据该事项后续的进展情况，适时与相关单位签订《专项计划优先收购权协议》和《专项计划展期回购协议》。

#### 4、关于为徐州光鑫房地产开发有限公司提供担保之事

徐州光鑫房地产开发有限公司（以下简称“徐州光鑫”）系由公司控股子公司光大安石（北京）资产管理有限公司参与投资的徐州嘉旭房地产开发有限公司的下属企业，主要开发徐州上东时代住宅项目。为满足徐州上东时代项目开发之需要，公司为徐州光鑫向银行（或信托）申请开发贷款提供连带责任担保，借款期限3年，担保金额不超过人民币4亿元本金及相关利息等，担保期限以届时签署的担保协议为准。该事项已经公司第九届董事会第二十四次（临时）会议、2020年第二次临时股东大会审议通过（详见公司临2020-009号、临2020-014号公告）。公司将根据该事项后续的进展情况，适时与相关单位签订担保协议。



3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的

警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	光大嘉宝股份有限公司
法定代表人	赵威
日期	2020 年 4 月 27 日