

公司代码：600622

公司简称：光大嘉宝

**光大嘉宝股份有限公司**  
**2021 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 公司负责人张明翱、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	35,279,675,924.21	33,877,031,187.46	4.14
归属于上市公司股东的净资产	6,717,644,513.32	6,682,553,538.73	0.53
	年初至报告期末	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	702,524,946.46	-70,710,467.63	不适用
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	548,955,282.73	822,274,461.20	-33.24
归属于上市公司股东的净利润	34,886,945.64	88,310,414.07	-60.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	29,368,130.34	88,902,039.23	-66.97
加权平均净资产收益率(%)	0.52	1.37	减少0.85个百分点
基本每股收益(元/股)	0.02	0.06	-66.67
稀释每股收益(元/股)	0.02	0.06	-66.67

## 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	43,671.30	/
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	9,642,686.90	/
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	-3,527,368.94	/
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	1,649,682.61	/
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）	-460,120.62	/
所得税影响额	-1,829,735.95	/
合计	5,518,815.30	/

## 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）			39,889			
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	11,809,546	0.79	-	无	-	其他
汤汇海	8,000,000	0.53	-	无	-	境内自然人
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	11,809,546	人民币普通股	11,809,546			
汤汇海	8,000,000	人民币普通股	8,000,000			
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

#### 1. 资产负债类与年初数相比发生变动的的原因

(1) 报告期末公司投资性房地产与上年期末数相比增加236,555.84万元，增加比例为39.78%，主要原因是本期重庆大融汇项目竣工及光大安石中心在建工程项目完工转入投资性房地产；

(2) 报告期末在建工程与上年期末数相比减少109,761.80万元，减少比例为18.83%，主要原因是光大安石中心在建工程项目完工转入投资性房地产；

(3) 报告期末短期借款与上年期末数相比增加22,000.00万元，主要原因是本期增加的委托贷款融资；

(4) 报告期末应付账款与上年期末数相比增加34,950.38万元，增加比例为46.05%，主要原因是本期重庆大融汇项目竣工决算增加的应付工程款；

(5) 报告期末合同负债与上年期末数相比增加84,424.13万元，增加比例为23.80%，主要原因是本期房地产开发业务收到商品房预售款；

#### 2. 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27,331.92万元，减少比例为33.24%，营业成本与上年同期相比减少18,147.07万元，减少比例为43.31%，主要原因是本期房地产开发业务结转销售收入减少；

(2) 报告期公司销售费用与上年同期相比增加2,512.38万元，增加比例为291.77%，主要原因是本期上海雷泰投资中心（有限合伙）及其下属企业开发运营的重庆大融汇项目纳入公司合并范围，而上年同期该项目未纳入公司合并范围；

#### 3. 现金流量类与上年同期发生变动的原

(1) 报告期公司经营活动产生的现金流量净额为70,252.49万元，主要是本期房地产开发业务收到商品房销售款；

(2) 报告期公司投资活动产生的现金流量净额为-10,077.88万元，主要原因是本期光大安石虹桥中心项目支付的工程款；

(3) 报告期公司筹资活动产生的现金流量净额为-30,426.33万元，主要原因是本期支付的融资利息及按股权比例向少数股权支付的款项。

## (四) 报告期公司业务情况说明

## (1) 房地产开发业务主要项目

面积单位：平方米；金额单位：万元

项目	地区	权益比例%	总建筑面积	计划总投资	本期销售面积	累计销售面积	本期结转面积	累计结转面积
梦之晴	上海嘉定	33.15	158,326.95	266,103.00	21,219.84	89,868.50	-	-
梦之悦	昆山花桥	100.00	216,268.91	154,055.62	5,147.99	104,834.35	-	61,963.02

## (2) 不动产资管业务

报告期内，光大安石平台新增投资项目0个，新增管理规模人民币4亿元；退出投资项目1个，减少管理规模人民币1亿元。报告期末，光大安石平台在管项目40个，在管规模人民币471.88亿元。年初至报告期末，公司不动产资管业务营业收入13,941.69万元，其中管理及咨询服务费收入9,938.66万元、其他收入人民币4,003.03万元。

纳入合并报表范围的不动产投资项目情况：

单位：平方米

序号	项目名称	地区	项目业态	总建筑面积	可售面积	可租面积
1	光大安石中心	上海	综合体	159,014	17,698	57,929
2	光大安石虹桥中心	上海	综合体	170,026	-	-
3	上海嘉定大融城	上海	综合体	125,159	-	50,510
4	朝天门大融汇	重庆	综合体	265,583	49,453	117,955

## 3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

## 1、关于发行资产支持专项计划之事

为进一步拓宽融资渠道，降低融资成本，优化资本结构，公司向上海证券交易所申请发行总规模不超过人民币17亿元（含17亿元）的资产支持专项计划。该事项已经公司第十届董事会第四次（临时）会议、2020年第四次临时股东大会审议通过（详见公司临2020-057号、2020-061号公告）。报告期内，该事项正在推进中。

## 2、关于注册和发行项目收益票据之事

为进一步拓宽融资渠道，优化债务结构，满足经营发展需要，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册和发行总额不超过人民币17亿元（含17亿元）的项目收益票据（即PRN）。该事项已经公司第十届董事会第四次（临时）会议、2020年第四次临时股东大会审议通过（详见公司临2020-057号、2020-061号公告）。报告期内，该事项正在推进中。

### 3、关于注册和发行定向债务融资工具之事

为拓宽公司融资渠道，优化公司债务结构，根据公司内部授权，经董事会执行委员会决议，同意向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册和发行不超过人民币15亿元（含15亿元）的定向债务融资工具。2020年8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]PPN621号），交易商协会同意接受公司定向债务融资工具注册，注册金额为15亿元（详见公司临2020-049号公告）。公司已于2020年10月28日至10月29日发行了2020年度第一期定向债务融资工具，发行金额为人民币5亿元（详见公司临2020-063号公告）。公司于2021年1月22日至1月25日发行了2021年度第一期定向债务融资工具（债券简称：21光大嘉宝PPN001；债券代码：032100136，以下简称“本期债券”），本期债券发行金额为人民币10亿元，发行利率为5.3%，发行期限为2+1年（详见公司临2021-001号公告）。

### 4、关于2018年度第一期非公开定向债务融资工具完成到期本息兑付之事

公司于2018年1月29日发行了2018年度第一期非公开定向债务融资工具（债券简称：18光大嘉宝PPN001；债券代码：031800045，以下简称“本期债券”），发行金额为人民币10亿元，票面利率为6.9%（2019年12月公司调整票面利率至5.2%），发行期限为2+1年（详见公司临2018-007号公告）。2021年2月1日，公司完成了本期债券到期后的本息兑付事项，本息兑付金额合计人民币10.52亿元（详见公司临2021-002号公告）。

### 5、关于公司为董事、监事和高级管理人员购买责任险之事

为完善风险管理体系，促进公司董事、监事及高级管理人员充分履职，降低公司运营及管理风险，保障广大投资者利益，公司为公司全体董事、监事和高级管理人员及相关责任主体购买责任保险（以下简称“董监高责任险”）。该事项已经公司第十届董事会第六次（临时）会议、第十届监事会第五次（临时）会议审议，因该事项构成关联交易，全体董事、监事均回避表决（详见公司临2021-003号、2021-004号、2021-005号公告）。该事项已经公司2021年第一次临时股东大会审议通过（详见公司临2021-008号公告）。2021年3月26日，公司已与有关保险公司签署了购买董监高责任险的协议。

### 6、关于公司监事会成员调整之事

因已达法定退休年龄，杨莉萍女士提出辞去公司监事会主席、监事职务之申请。2021年3月19日，公司召开2021年第一次临时股东大会，审议通过了《关于调整公司监事会成员的议案》，即同意杨莉萍女士辞去公司监事职务，选举陈蕴珠女士为公司监事。同日，公司召开第十届监事会第六次（临时）会议，审议通过了《关于选举陈蕴珠女士为公司监事会主席的议案》（详见公司临2021-008号、2021-009号公告）。

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	张明翱
日期	2021 年 4 月 28 日