

证券代码：600622

证券简称：光大嘉宝

光大嘉宝股份有限公司

2024 年第一季度报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示

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、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人苏晓鹏、主管会计工作负责人金红及会计机构负责人（会计主管人员）程诚保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第一季度财务报表是否经审计

是 否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期	本报告期比上年同期 增减变动幅度(%)
营业收入	341,627,878.39	-30.75
归属于上市公司股东的净利润	-87,700,729.44	-1,701.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-95,045,878.66	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-24,171,188.86	不适用
基本每股收益（元/股）	-0.06	不适用
稀释每股收益（元/股）	-0.06	不适用
加权平均净资产收益率（%）	-1.76	减少 1.84 个百分点

2024年第一季度报告

	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减 变动幅度(%)
总资产	24,646,379,853.26	24,724,806,917.04	-0.32
归属于上市公司股东的所有者权益	4,934,383,447.52	5,022,023,601.26	-1.75

(二)非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	本期金额	说明
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	/
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	-	/
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-2,013,414.60	/
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	9,158,539.37	注1
委托他人投资或管理资产的损益	-	/
对外委托贷款取得的损益	-	/
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	-	/
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	/
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	-	/
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	-	/
非货币性资产交换损益	-	/
债务重组损益	-	/
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等	-	/
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-	/
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	-	/
对于现金结算的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	-	/
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	-	/
交易价格显失公允的交易产生的收益	-	/
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	/
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	1,152,305.79	/
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	/

减：所得税影响额	437,643.69	/
少数股东权益影响额（税后）	514,637.65	/
合计	7,345,149.22	/

注 1：公司向参股的不动产基金项目公司提供借款并收取资金占用费。

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

适用 不适用

项目名称	变动比例（%）	主要原因
营业收入	-30.75	报告期嘉宝神马平台房地产开发业务结转商品房销售收入减少。
归属于上市公司股东的净利润	-1,701.64	1、报告期嘉宝神马平台房地产开发业务结转商品房销售收益减少。 2、按权益法核算长期股权投资确认的投资收益减少。

二、股东信息

(一) 普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	40,457	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	不适用			
前10名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）						
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例（%）	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
北京光控安宇投资中心（有限合伙）	国有法人	211,454,671	14.10	-	无	-
上海嘉定建业投资开发有限公司	国有法人	161,678,520	10.78	-	无	-
上海光控股权投资管理有限公司	国有法人	148,392,781	9.89	-	无	-
上海嘉定伟业投资开发有限公司	境内非国有法人	94,540,386	6.30	-	无	-
上海安霞投资中心（有限合伙）	国有法人	77,559,297	5.17	-	无	-
上海嘉加（集团）有限公司	境内非国有法人	40,073,475	2.67	-	无	-
上海南翔资产经营有限公司	境内非国有法人	33,654,598	2.24	-	无	-
上海嘉定缘和贸易有限公司	境内非国有法人	29,322,479	1.96	-	无	-
王政兴	境内自然人	15,500,089	1.03	-	无	-
续文阁	境内自然人	10,013,400	0.67	-	无	-
前10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				
		股份种类	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			
王政兴	15,500,089	人民币普通股	15,500,089			
续文阁	10,013,400	人民币普通股	10,013,400			

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。
前 10 名股东及前 10 名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明（如有）	不适用

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况
适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
适用 不适用

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息
适用 不适用

1、关于注册和发行非金融企业债务融资工具之事

为进一步拓宽公司融资渠道，优化公司债务结构，满足公司经营发展需要，公司向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册和发行总额不超过 23 亿元（含 23 亿元）的非金融企业债务融资工具（即中期票据及定向债务融资工具）。该事项已经公司第十一届董事会第四次（临时）会议、2023 年第四次临时股东大会审议通过（详见公司临 2023-059 号、2023-061 号、2023-067 号公告）。公司已收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2024]MTN237 号），交易商协会同意接受公司中期票据注册，注册金额为 19 亿元（详见公司临 2024-013 号公告）。2024 年 4 月 11 日，公司发行了 2024 年度第一期中期票据，发行金额为 10 亿元，期限为 1+1 年，发行利率为 5%（详见公司临 2024-027 号公告）。

2、关于对公司接受的财务资助进行展期暨构成关联交易并增加质押担保之事

2024 年 1 月 18 日，公司召开第十一届董事会第九次（临时）会议，审议通过了《关于对公司接受的财务资助进行展期暨构成关联交易的议案》。根据该次董事会决议精神，公司于 2024 年 1 月 19 日与光大控股（江苏）投资有限公司（以下简称“光控江苏”）就公司尚未向其归还的 9.5 亿元财务资助的展期事项签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（三）》（即展期协议）。根据展期协议的约定，原协议项下未付借款本金 9.5 亿元的借款期限延长 9 个月，至 2024 年 10 月 18 日，该协议的生效条件为经双方加盖公章且公司股东大会审议通过相关事宜后生效。同日，公司与光控江苏、珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）签署了《有限合伙份额质押协议之补充协议（二）》，为上述 9.5 亿元借款向光控江苏提供质押担保之事进行了约定。2024 年 2 月 5 日，公司 2024 年第一次临时股东大会审议通过

了前述事项（详见公司临 2024-004 号、2024-005 号、2024-007 号、2024-012 号公告）。

受宏观市场变化及行业竞争加剧等原因影响，经公司管理决策委员会决议，公司于 2024 年 4 月 2 日与光控江苏、重庆光控新业实业发展有限公司（以下简称“光控新业”）签署了质押协议，公司以公司持有的对并表企业光控新业的 4.26 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，为上述财务资助向光控江苏增加质押担保（详见公司临 2024-023 号公告）。

3、关于公司接受上海安瑰提供的 4.1 亿元财务资助暨构成关联交易之事

为满足公司日常经营的资金需求，根据公司第十一届董事会第十一次（临时）会议决议精神，公司于 2024 年 4 月 2 日与上海安瑰投资管理有限公司（原名称：上海安瑰投资有限公司，以下简称“上海安瑰”）签署了附条件生效的《借款合同》，上海安瑰向公司提供总额不超过人民币 4.1 亿元借款，借款期限为自借款发放之日起至 2024 年 12 月 31 日，借款的年利率为 6.5%，该合同的生效条件为自双方加盖公章且公司股东大会审议通过该合同项下相关事宜后生效。同日，公司与上海安瑰、瑞诗房地产开发（上海）有限公司（以下简称“瑞诗公司”）签署了质押协议，就以公司持有的对瑞诗公司的 9.086 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，为上述 4.1 亿元借款向上海安瑰提供质押担保之事进行了约定。2024 年 4 月 18 日，公司 2024 年第三次临时股东大会审议通过了前述事项（详见公司临 2024-019 号、2024-020 号、2024-022 号、2024-028 号公告）。

4、关于 2023 年度第一期中期票据完成全部回售及本息兑付之事

公司于 2023 年 4 月 19 日发行了 2023 年度第一期中期票据（债券简称：23 光大嘉宝 MTN001，债券代码：102380978.IB），发行金额为 10 亿元，发行利率为 4.47%，发行期限为 1+1 年（详见公司临 2023-014 号公告）。2024 年 4 月 22 日，公司完成了 23 光大嘉宝 MTN001 债券的全部回售及本息兑付事项，本息兑付金额合计 10.447 亿元（详见公司临 2024-029 号公告）。

5、公司业务情况

（1）房地产开发业务

单位：平方米

项目	地区	权益比例%	总建筑面积	计划总投资 (万元)	1-3 月 销售面积	项目累计 销售面积	1-3 月 结转面积	项目累计 结转面积
梦之悦	昆山 花桥	100.00	216,268.91	185,666.80	-	159,725.16	406.74	158,147.09

(2) 不动产资管业务

报告期末，公司不动产资管业务在管项目共计 57 个，比年初增加 3 个，其中：

投资管理类项目 21 个，较年初不变；在管基金规模为 244.43 亿元，较年初不变；在管资产规模 468.01 亿元，比年初增加 0.45 亿元；在管面积 257.89 万平方米，比年初减少 0.13 万平方米。

受托资产管理类项目 27 个，较年初不变；在管面积 216.94 万平方米，较年初不变。

咨询服务类项目 9 个，比年初增加 3 个。2024 年 1-3 月咨询服务类项目合计 9 个（去年同期 5 个）。

报告期内，公司不动产资产管理业务营业收入共计 8,964.50 万元，其中管理及咨询服务费收入 6,429.74 万元，其他收入 2,534.76 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	1-3 月 可售面积	1-3 月 销售面积	报告期末 可供出租面积	报告期末 已出租面积
1	光大安石中心	上海	消费基础设施 /写字楼	9,287.41	-	94,508.18	68,004.56
2	光大安石虹桥中心	上海	消费基础设施 /酒店及公寓/ 写字楼	-	-	81,869.32	55,701.08
3	朝天门大融汇	重庆	消费基础设施 /酒店及公寓	8,293.43	1,644.42	119,523.25	116,344.11
4	嘉定大融城	上海	消费基础设施	-	-	48,931.50	43,471.97

四、季度财务报表

(一) 审计意见类型

□ 适用 √ 不适用

(二) 财务报表

合并资产负债表

2024 年 3 月 31 日

编制单位：光大嘉宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,648,604,059.13	2,559,018,114.72
交易性金融资产	62,035,141.99	65,391,462.14
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	443,535,900.93	441,132,105.41
应收款项融资		
预付款项	12,952,148.56	17,558,001.09
其他应收款	776,379,012.50	807,081,790.57
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,819,004,694.96	1,804,475,485.17
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	76,997,628.33	71,778,419.86
流动资产合计	5,839,508,586.40	5,766,435,378.96
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,444,201,611.98	4,472,507,137.08
其他权益工具投资	124,826,031.17	124,826,031.17
其他非流动金融资产	55,903,181.58	77,964,399.97
投资性房地产	13,173,122,155.29	13,260,111,561.07
固定资产	15,290,066.87	16,252,054.69
在建工程	6,948,621.66	5,700,818.60
生产性生物资产		
油气资产		

2024 年第一季度报告

使用权资产	64,216,414.59	73,741,640.32
无形资产	12,829,506.80	13,457,216.73
开发支出		
商誉	689,640,042.73	689,640,042.73
长期待摊费用	30,048,156.26	35,116,381.68
递延所得税资产	189,845,477.93	189,054,254.04
其他非流动资产		
非流动资产合计	18,806,871,266.86	18,958,371,538.08
资产总计	24,646,379,853.26	24,724,806,917.04
流动负债：		
短期借款	396,774,981.88	160,301,250.21
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	8,105,514.35	3,719,601.12
应付账款	663,022,562.02	819,996,691.86
预收款项	132,500,558.16	152,751,721.57
合同负债	122,896,831.22	135,577,743.48
应付职工薪酬	158,120,073.04	167,013,817.55
应交税费	346,995,872.22	401,026,299.23
其他应付款	2,687,163,334.12	2,676,772,106.16
其中：应付利息		
应付股利	50,935,739.20	15,935,739.20
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,836,363,080.53	3,910,580,598.53
其他流动负债	7,510,350.35	7,960,201.72
流动负债合计	8,359,453,157.89	8,435,700,031.43
非流动负债：		
长期借款	7,154,104,922.91	7,045,892,822.51
应付债券	300,000,000.00	300,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	47,563,262.94	52,073,835.74
长期应付款	215,515,633.80	136,612,243.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	106,881,801.58	106,881,801.58
递延收益		
递延所得税负债	1,269,053,904.12	1,275,949,339.99
其他非流动负债	701,109,701.36	691,113,701.36
非流动负债合计	9,794,229,226.71	9,608,523,744.18
负债合计	18,153,682,384.60	18,044,223,775.61
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,499,685,402.00	1,499,685,402.00

2024 年第一季度报告

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,417,448,712.82	1,417,448,712.82
减：库存股		
其他综合收益	8,511,856.82	8,451,281.12
专项储备		
盈余公积	305,570,286.20	305,570,286.20
一般风险准备		
未分配利润	1,703,167,189.68	1,790,867,919.12
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,934,383,447.52	5,022,023,601.26
少数股东权益	1,558,314,021.14	1,658,559,540.17
所有者权益（或股东权益）合计	6,492,697,468.66	6,680,583,141.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,646,379,853.26	24,724,806,917.04

公司负责人：苏晓鹏

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：程诚

合并利润表

2024 年 1—3 月

编制单位：光大嘉宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2024 年第一季度	2023 年第一季度
一、营业总收入	341,627,878.39	493,338,888.91
其中：营业收入	341,627,878.39	493,338,888.91
二、营业总成本	411,939,816.14	520,609,849.17
其中：营业成本	192,731,766.56	259,261,623.27
税金及附加	20,728,711.82	39,637,388.40
销售费用	10,351,015.79	8,648,019.65
管理费用	44,888,340.42	65,502,377.39
研发费用		
财务费用	143,239,981.55	147,560,440.46
其中：利息费用	163,045,422.22	166,158,995.32
利息收入	21,919,241.25	24,356,587.04
加：其他收益	156,865.08	1,178,507.58
投资收益（损失以“-”号填列）	-24,037,601.55	32,976,138.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-28,305,525.10	32,244,766.59
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-5,884,526.44	3,827,618.18
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-21,999,368.93	60,763.99

2024年第一季度报告

资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		35.50
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-122,076,569.59	10,772,103.72
加：营业外收入	1,193,457.49	509,449.70
减：营业外支出	10,415.80	60,414.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-120,893,527.90	11,221,139.03
减：所得税费用	12,110,920.73	23,225,802.03
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-133,004,448.63	-12,004,663.00
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-133,004,448.63	-12,004,663.00
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-87,700,729.44	5,475,677.87
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-45,303,719.19	-17,480,340.87
六、其他综合收益的税后净额	118,775.89	-610,317.75
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	60,575.70	-311,262.05
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	60,575.70	-311,262.05
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（4）其他债权投资信用减值准备		
（5）现金流量套期储备		
（6）外币财务报表折算差额	60,575.70	-311,262.05
（7）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	58,200.19	-299,055.70
七、综合收益总额	-132,885,672.74	-12,614,980.75
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-87,640,153.74	5,164,415.82
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-45,245,519.00	-17,779,396.57
八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）	-0.06	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-0.06	-

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00元，上期被合并方实现的净利润为：0.00元。

公司负责人：苏晓鹏

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：程诚

合并现金流量表

2024年1—3月

编制单位：光大嘉宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2024年第一季度	2023年第一季度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	337,931,991.24	421,812,865.55
收到的税费返还		6,219.94
收到其他与经营活动有关的现金	30,132,953.40	67,101,535.82
经营活动现金流入小计	368,064,944.64	488,920,621.31
购买商品、接受劳务支付的现金	162,971,427.76	154,830,271.84
支付给职工及为职工支付的现金	67,758,664.40	73,019,079.33
支付的各项税费	106,818,500.13	225,307,247.43
支付其他与经营活动有关的现金	54,687,541.21	41,224,804.79
经营活动现金流出小计	392,236,133.50	494,381,403.39
经营活动产生的现金流量净额	-24,171,188.86	-5,460,782.08
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	22,665,511.72	67,268,231.04
取得投资收益收到的现金	527,460.00	265,930.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	78,903,390.80	5,855.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	102,096,362.52	67,540,017.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	96,270,514.99	83,582,531.10
投资支付的现金		103,369.84
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	96,270,514.99	83,685,900.94
投资活动产生的现金流量净额	5,825,847.53	-16,145,883.61
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	356,353,068.70	1,377,474,744.78
收到其他与筹资活动有关的现金	40,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	396,353,068.70	1,377,474,744.78
偿还债务支付的现金	137,561,818.00	1,196,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	143,228,416.61	175,977,091.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	20,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	7,638,758.34	12,182,724.96

筹资活动现金流出小计	288,428,992.95	1,384,259,816.89
筹资活动产生的现金流量净额	107,924,075.75	-6,785,072.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	7,209.99	-64,571.79
五、现金及现金等价物净增加额	89,585,944.41	-28,456,309.59
加：期初现金及现金等价物余额	2,521,078,711.39	2,736,928,896.57
六、期末现金及现金等价物余额	2,610,664,655.80	2,708,472,586.98

公司负责人：苏晓鹏

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：程诚

(三)2024 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表
适用 不适用

特此公告

光大嘉宝股份有限公司董事会

副董事长（代行董事长职责）：苏晓鹏

2024 年 4 月 26 日