

公司代码：600622

公司简称：光大嘉宝

光大嘉宝股份有限公司
2017 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 2017 年度利润分配及公积金转增股本预案为：以公司 2017 年 12 月 31 日的总股本 887,387,812 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.1 元（含税），以资本公积每 10 股转增 3 股。

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	证券事务代表
姓名	孙红良	徐懋婧
办公地址	上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉宝大厦10-15F	上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉宝大厦10-15F
电话	021-59529711	021-59529711
电子信箱	jbdm@bjjt.com	

2 报告期公司主要业务简介

1、主要业务、经营模式

公司主要从事房地产开发和不动产资产管理业务：

(1) 房地产开发业务：以自主开发销售为主。

(2) 不动产资产管理业务（以下简称“不动产资管业务”）：公司通过控股的光大安石平台作为私募基金管理人，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，对相关物业进行升级、改造、开发、运营等经营管理，获得相应的收益。

2、行业情况说明

(1) 房地产开发行业

从全国情况来看。2017年，全国商品房销售继续保持一定增长，商品房销售面积为16.9亿平方米，同比增长7.7%；商品房销售额为13.4万亿元，同比增长13.7%。其中，商品住宅销售面积和销售额分别占商品房销售面积和销售额的85.5%和82.5%。

从上海市情况来看。2017年，上海市继续贯彻国家“因城施策”的房地产调控要求，始终坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，并实施了聚焦式的细化调控措施，全年房地产市场呈现“量缩价稳”的总体态势。全年新建商品房销售面积1,691.60万平方米，同比下降37.5%；销售金额4,026.67亿元，同比下降39.9%。其中，商品住宅销售面积1,341.62万平方米，同比下降33.6%；销售金额3,336.09亿元，同比下降36.3%。

(2) 不动产资产管理行业

截至2017年底，中国证券投资基金业协会已登记私募基金管理人22,446家，同比增长28.76%；已备案私募基金66,418只，同比增长42.82%；管理基金规模11.10万亿元，同比增长40.68%。其中，私募股权、创业投资类基金管理人13,200家，管理正在运作的基金28,465只，管理基金规模7.09万亿元。截至年底，国内人民币地产基金市场已有1,723只基金实体，由631家管理人发行管理，总管理资金规模超过1.2万亿元人民币，保持了一定的规模增长。

当前，部分城市特别是一二线城市的土地资源愈加稀缺，增量市场有收缩的趋势。伴随着供给侧结构性改革进一步深化，产融结合更加迫切、紧密，城市产业结构、布局结构、用地结构调整不断加速，存量市场面临城市更新的重大发展机遇，已经有越来越多的企业开始布局这一领域。

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

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	13,450,375,865.20	14,357,512,495.27	-6.32	9,279,091,881.73
营业收入	3,083,306,575.48	2,363,561,340.73	30.45	2,095,542,399.06
归属于上市公司股东的净利润	545,357,887.46	295,754,272.96	84.40	274,637,474.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	505,010,130.51	249,994,601.96	102.01	166,403,758.43
归属于上市公司股东的净资产	5,439,230,816.62	5,107,624,546.96	6.49	3,149,560,104.27
经营活动产生的现金流量净额	1,251,508,846.39	1,740,733,328.29	-28.10	789,594,420.57
基本每股收益（元/股）	0.61	0.34	79.41	0.41
稀释每股收益（元/股）	0.61	0.34	79.41	0.41
加权平均净资产收益率（%）	10.34	6.06	增加4.28个百分点	8.99

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	62,459.83	55,702.73	28,332.14	161,835.96
归属于上市公司股东的净利润	14,257.81	12,860.96	6,356.36	21,060.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	13,830.28	11,902.48	5,327.48	19,440.77
经营活动产生的现金流量净额	-48,277.34	26,785.43	36,109.99	110,532.80

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

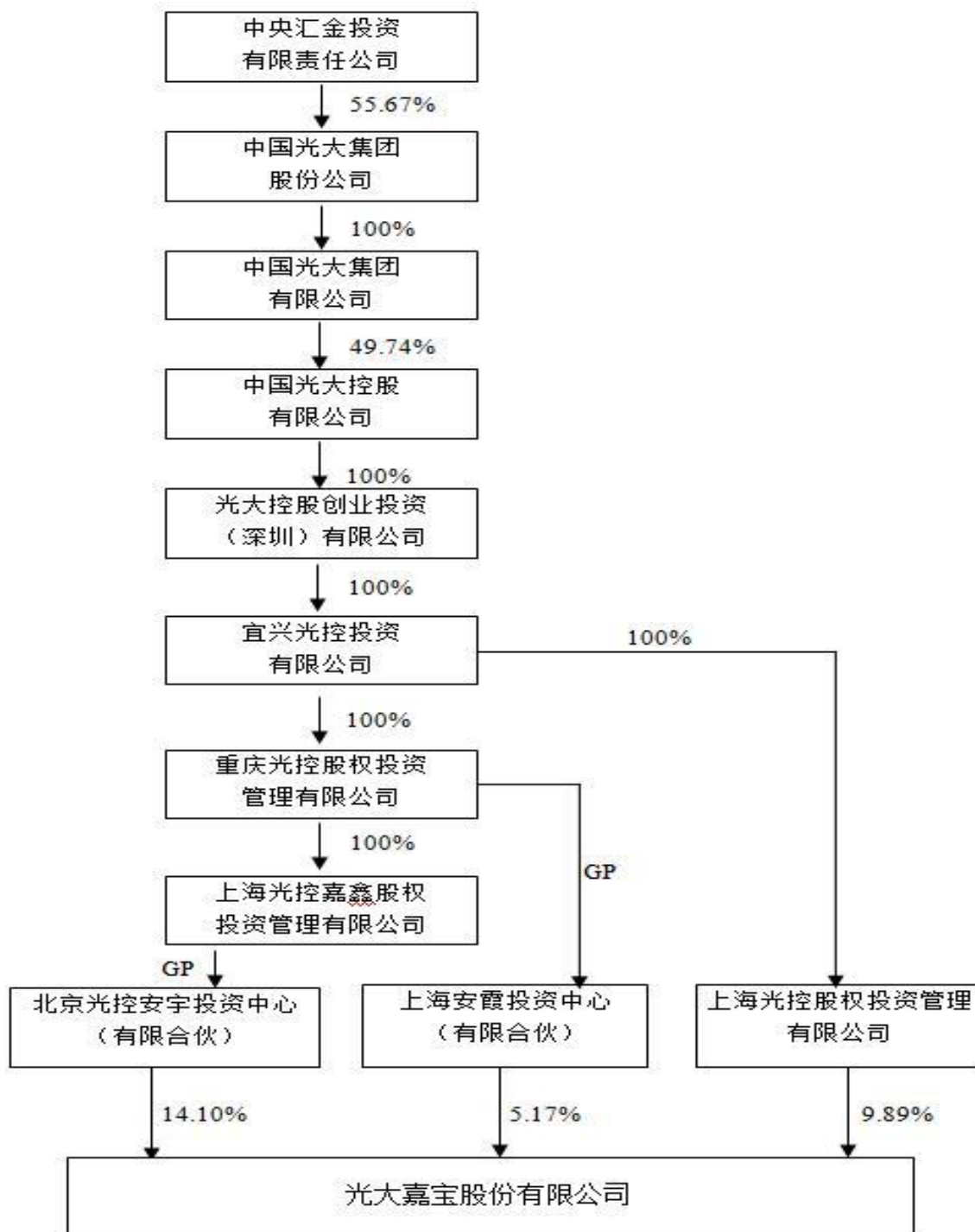
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					20,427		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					23,192		
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）	28,874,102	125,121,107	14.10	80,840,517	无		境内非国有法人
上海嘉定建业投资开发有限公司	22,077,176	95,667,763	10.78	14,551,070	无		国有法人
上海光控股股权投资管理有限公司	87,806,379	87,806,379	9.89		无		境内非国有法人
上海嘉定伟业投资开发有限公司	12,909,475	55,941,057	6.30		无		境内非国有法人
上海安霞投资中心（有限合伙）	10,590,710	45,893,075	5.17	45,893,075	无		境内非国有法人
上海嘉加（集团）有限公司	5,472,027	23,712,115	2.67		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	5,467,170	23,691,070	2.67	23,691,070	无		其他
上海南翔资产经营有限公司	4,595,530	19,913,963	2.24	3,028,913	无		境内非国有法人
中国农业银行股份有限公司—中邮核心成长混合型证券投资基金	3,128,000	18,038,800	2.03	18,038,800	无		其他
上海嘉定缘和贸易有限公司	3,750,311	16,251,348	1.83		无		境内非国有法人
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						

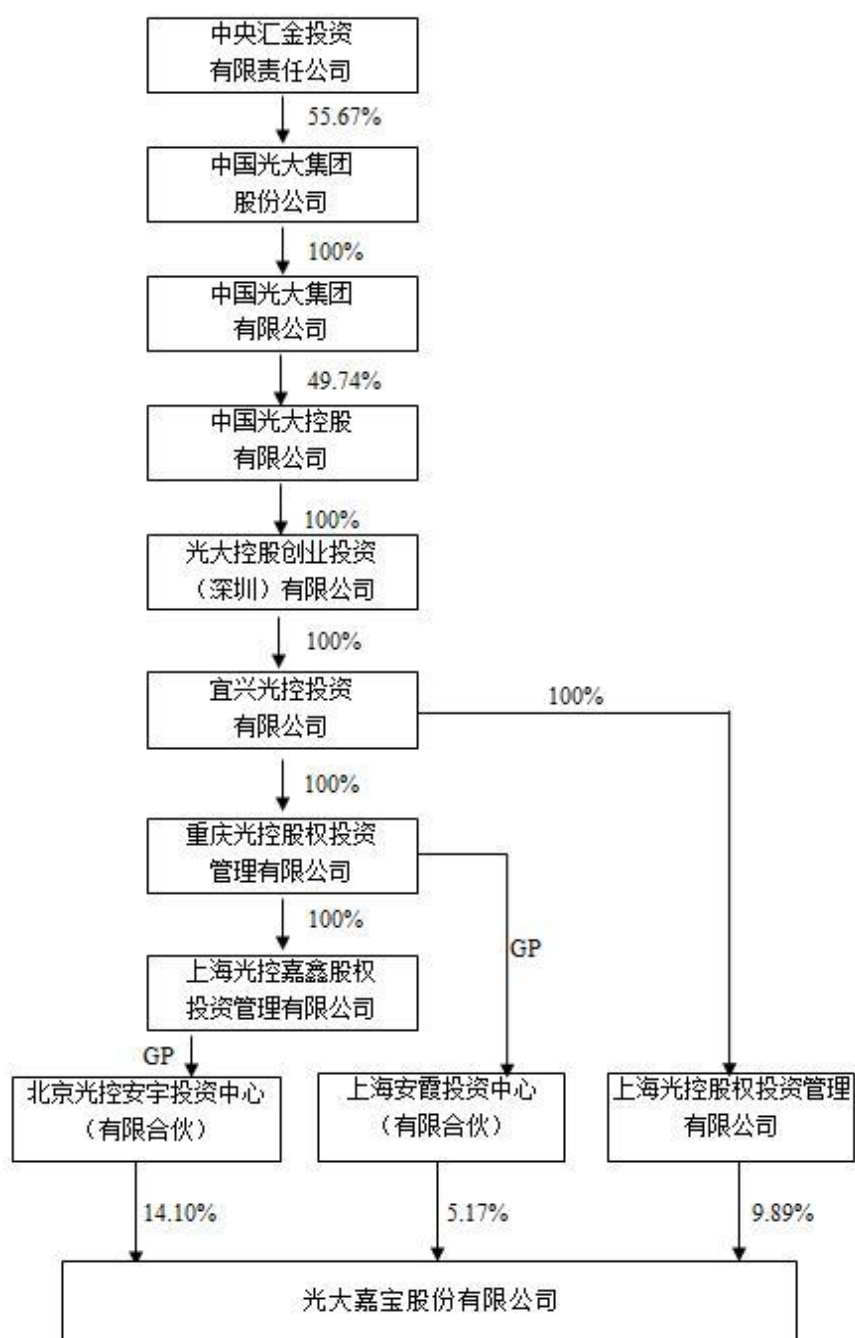
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 公司债券基本情况

单位:万元 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.SH	2014年10月23日	2019年10月22日	87,979.9	5.50	详见公司年报说明	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

公司债券于 2015 年 10 月 23 日完成首次付息, 该事宜详见公司临 2015-033 号公告;

公司债券于 2016 年 10 月 24 日完成第二次付息, 该事宜详见公司临 2016-042 号公告;

公司债券于 2017 年 10 月 23 日完成第三次付息, 该事宜详见公司临 2017-060 号公告;

公司债券于 2017 年 10 月 23 日完成回售 8,020.10 万元, 该事宜详见公司临 2017-061 号公告。

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

2017 年 6 月 21 日, 联合信用评级有限公司对本公司上述 2014 年公司债券进行了跟踪信用评级。联合信用评级有限公司在对本公司 2016 年度经营状况等进行综合分析评估的基础上, 出具了《上海嘉宝实业(集团)股份有限公司公司债券 2017 年跟踪评级报告》, 维持“14 嘉宝债”信用等级为“AA”, 并维持本公司主体信用级别为“AA”, 评级展望由前次的“稳定”调整为“正面”。该事项详见公司临 2017-035 号公告, 评级报告详见上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>)。

联合信用评级有限公司将根据公司 2017 年度经营状况, 对公司债券继续进行跟踪评级, 预计在 2018 年 6 月 28 日前出具相关报告。届时, 该报告将披露在上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>)

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	2017 年	2016 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	54.91	58.99	-6.92
EBITDA 全部债务比	0.70	0.41	70.73
利息保障倍数	14.63	6.86	113.27

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 30.83 亿元，实现归属于公司所有者的净利润 5.45 亿元，较上年同期相比增长 30.45%和 84.40%，分别完成年初预算计划的 102.78%和 123.94%。

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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
根据财政部《关于印发〈企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营〉的通知》（财会〔2017〕13 号）的规定，本公司自 2017 年 5 月 28 日起执行前述准则。	经公司董事会审议通过	根据该准则的相关规定，施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。
根据财政部《关于印发修订〈企业会计准则第 16 号—政府补助〉的通知》（财会〔2017〕15 号）的规定，本公司自 2017 年 6 月 12 日起执行前述准则。	经公司董事会审议通过	根据该准则的相关规定，本公司对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日之间新增的政府补助根据该准则进行调整。
根据财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），本公司对财务报表格式进行了相应调整。	经公司董事会审议通过	此项会计政策变更采用追溯调整法，调减 2016 年度营业外收入 12,864,646.07 元，调减营业外支出 400.00 元，调增资产处置收益 12,864,246.07 元。

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

公司本期投资设立上海安迎投资管理有限公司、EBA (Hong Kong) Asset Management Limited、珠海光石安潮投资有限公司、光控安石（横琴）资产管理有限公司、上海光稳投资中心（有限合伙）和上海安潜投资管理有限公司，本期都纳入合并报表范围。

公司本期减资退出持有的上海锦博置业有限公司 51.00%股权，对全资子公司上海嘉宝集团鸵鸟发展有限公司清算注销，上海锦博置业有限公司减资和上海嘉宝集团鸵鸟发展有限公司清算注销后均不再纳入公司合并报表范围。

公司名称	光大嘉宝股份有限公司
法定代表人	陈爽
日期	2018年4月28日