

公司代码：600622

公司简称：光大嘉宝

光大嘉宝股份有限公司
2018 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 2018 年度利润分配及公积金转增股本预案为：以公司 2018 年 12 月 31 日的总股本 1,153,604,156 股为基数，每 10 股派发现金红利 1.6 元（含税），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
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作为私募基金管理平台，重点投资于未来能持续产生现金流的持有型物业，并以管理人的身份或品牌输出的形式，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持续、稳定的现金流，为投资人创造回报。

（2）不动产投资业务：通过认购或受让光大安石平台发起设立的不动产基金份额，投资并间接持有优质的不动产资产，增强不动产投资和资管的协同效应，提升公司盈利能力和收益水平。

(3) 房地产开发业务：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，我国资产管理行业发展迅速，同时也面临着市场的挑战。为了进一步规范金融机构资产管理业务，央行等金融管理部门先后发布了《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（以下简称“指导意见”）及相关配套文件。指导意见的出台及相关措施的推出，有助于进一步规范资产管理市场，也进一步推动投资人更加关注资产管理机构的管理能力以及项目现金产出能力和未来升值空间，从而使运作规范、具有主动管理能力、秉承价值投资理念的资产管理机构在市场竞争中胜出。

(2) 不动产投资行业

立足于大规模存量资产和不动产增量规模，中国以基金方式投资于不动产行业之业务发展空间广阔，首先体现于当前房地产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融合，带动不动产投资业务和不动产资管业务水平整体提升。

(3) 房地产开发行业

中国房地产行业已经走过最初的粗放式发展阶段，行业龙头逐渐形成，行业集中度不断提高。2018年，国家宏观经济形势面临复杂局面，房地产调控政策仍然采取延续多年的“从紧”基调。3月，总理政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，对房地产行业继续实行差别化调控。各地继续坚持因城施策，切实履行城市主体责任，促进房地产市场健康发展。长期楼市调控效果正在显现。公司传统的房地产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。2018年，上海市商品房市场发展比较稳健，全年商品房销售面积1,767.01万平方米，增长4.5%；其中，住宅销售面积1,333.29万平方米，下降0.6%。全年商品房销售额人民币4,751.5亿元，增长18.0%；其中，住宅销售额人民币3,864.03亿元，增长15.8%。

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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	25,099,460,695.09	13,450,375,865.20	86.61	14,357,512,495.27
营业收入	4,757,689,007.21	3,083,306,575.48	54.30	2,363,561,340.73
归属于上市公司股东的净利润	881,461,781.40	545,357,887.46	61.63	295,754,272.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	836,209,154.70	505,010,130.51	65.58	249,994,601.96
归属于上市公司股东的净资产	6,102,666,980.63	5,439,230,816.62	12.20	5,107,624,546.96
经营活动产生的现金流量净额	1,775,708,891.62	1,251,508,846.39	41.89	1,740,733,328.29
基本每股收益 (元/股)	0.76	0.47	61.70	0.26
稀释每股收益 (元/股)	0.76	0.47	61.70	0.26
加权平均净资产收益率(%)	15.27	10.34	增加4.93个百分点	6.06

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	121,584.41	100,659.44	79,348.77	174,176.28
归属于上市公司股东的净利润	15,202.41	16,696.46	11,503.33	44,743.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	15,396.39	12,737.00	10,840.98	44,646.55
经营活动产生的现金流量净额	18,032.29	90,835.56	55,555.84	13,147.20

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

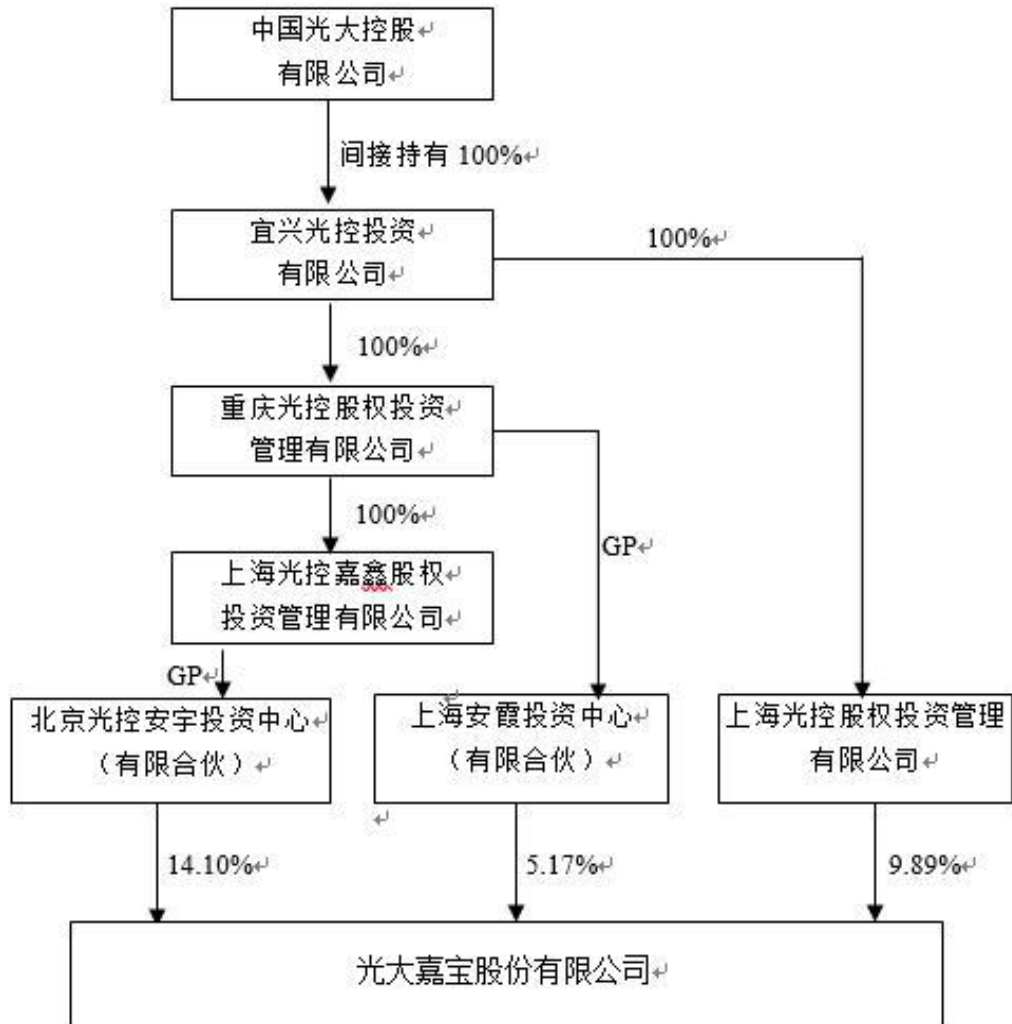
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）						30,280	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						27,246	
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）	37,536,332	162,657,439	14.10	105,092,672	无	-	境内非国有法人
上海嘉定建业投资开发有限公司	28,700,329	124,368,092	10.78	18,916,391	无	-	国有法人
上海光控股权投资管理有限公司	26,341,914	114,148,293	9.89	-	无	-	境内非国有法人
上海嘉定伟业投资开发有限公司	16,782,317	72,723,374	6.30	-	无	-	境内非国有法人
上海安霞投资中心（有限合伙）	13,767,923	59,660,998	5.17	59,660,998	无	-	境内非国有法人
上海嘉加（集团）有限公司	7,113,635	30,825,750	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	7,107,321	30,798,391	2.67	30,798,391	无	-	其他
上海南翔资产经营有限公司	5,974,189	25,888,152	2.24	3,937,587	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	5,411,640	23,450,440	2.03	23,450,440	无	-	其他
上海嘉定缘和贸易有限公司	6,304,405	22,555,753	1.96	-	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						

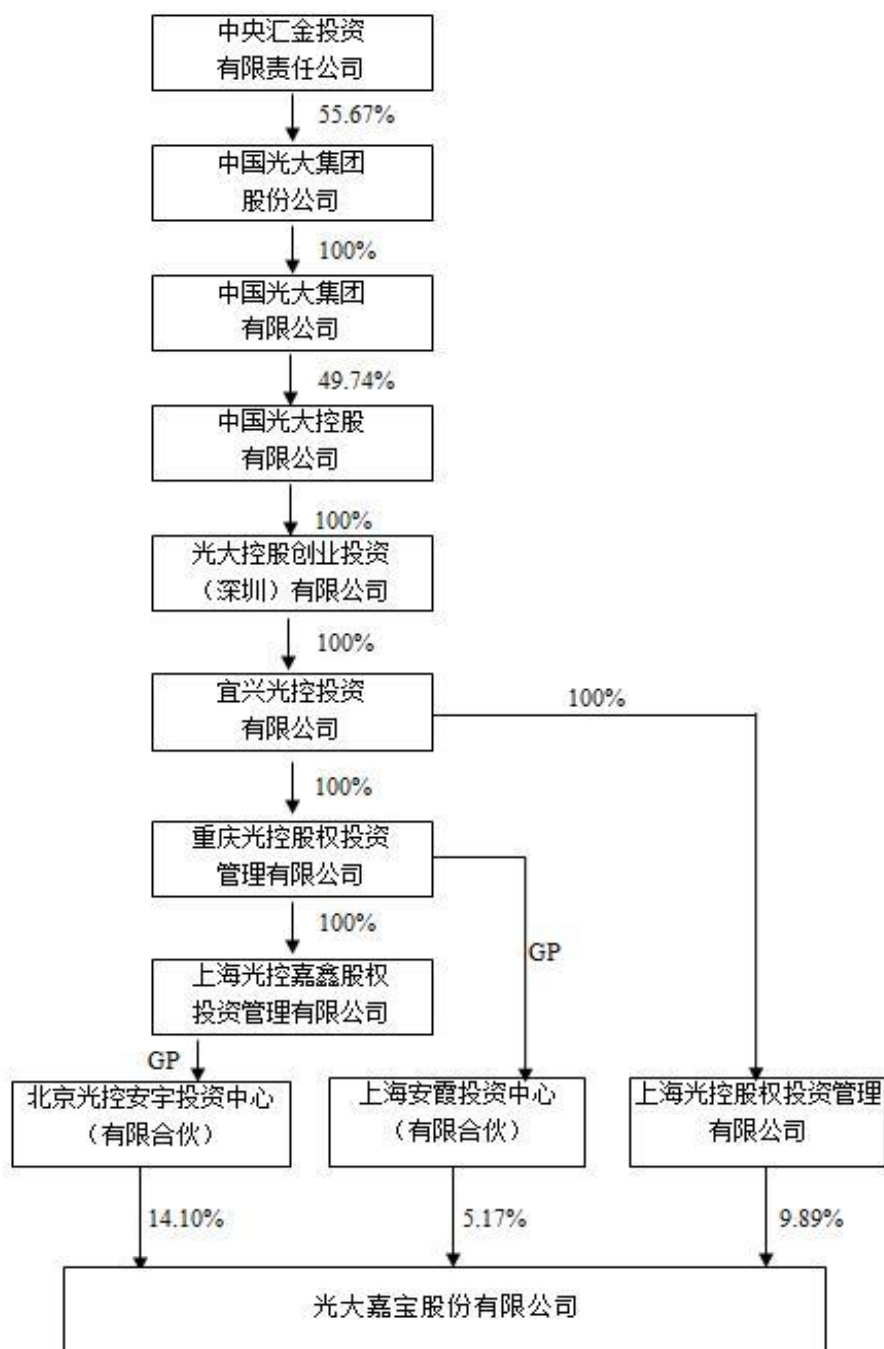
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	2014-10-23	2019-10-22	87,979.9	5.50	详见年报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

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;
公司债券于2018年10月23日完成第四次付息,该事宜详见公司临2018-034号公告。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

2018年6月25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2017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2018年跟踪评级报告》,将“14嘉宝债”信用等级由前次的“AA”上调为“AA+”,本公司主体信用级别由前次的“AA”上调为“AA+”,评级展望由前次的“正面”调整为“稳定”。该事项详见公司临2018-024号公告,评级报告详见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	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	67.54	54.91	23.00
EBITDA全部债务比	0.21	0.70	-70.00
利息保障倍数	4.85	14.63	-66.85

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 47.58 亿元，实现归属于公司所有者的净利润 8.81 亿元，较上年同期相比增长 54.30%和 61.63%，分别完成年初预算计划的 118.94%和 191.62%。

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

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。经公司第九届董事会第七次会议决议，本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
（资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	董事会审议	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 108,633,016.60 元，上期金额 103,977,249.64 元；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 773,120,452.56 元，上期金额 704,588,564.97 元；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示，本期金额 429,776,976.78 元，上期金额 140,219,186.39 元；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示后，本期金额 2,684,104,187.15 元，上期金额 901,216,732.55 元；“固定资产清理”并入“固定资产”列示后，本期金额 214,876,579.21 元，上期金额 203,489,741.04 元；“工程物资”并入“在建工程”列示后，本期金额 3,127,670,395.90 元，上期金额 0.00 元；“专项应付款”并入“长期应付款”列示，调增“长期应付款”本期金额 11,495,860.00 元，上期金额 0.00 元。

报告期内，本公司未发生重要会计估计变更。

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

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 36 家。本年度合并范围与上年度相比增加上海锦博置业有限公司、上海明悦酒店管理有限公司、光控安石-上海一号私募投资基金、上海安功投资有限公司、瑞诗房地产开发(上海)有限公司、EBA Investments Real Estate Partners、EBA Prosperous Investment Centre LLC 和 CEL JIABAO (HONG KONG) LIMITED。

光大嘉宝股份有限公司

董事长：陈爽

2019 年 4 月 8 日