

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 2020 年度利润分配及公积金转增股本预案为：不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本。

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	上海市长宁区长宁路1193号长宁来福士广场T3号20层
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平台作为私募基金管理平台，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，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成熟、稳定现金流，为投资人创造回报。

（2）不动产投资业务：通过投资不动产基金管理的份额，投资或持有高品质的地产资产，加强公司不动产投资和资管业务的协同效应，提升公司收益能力，增强资管业务竞争能力。

（3）房地产开发业务：公司通过下属嘉宝神马平台开展房地产开发业务，业务模式以自主开发销售为主。

2、行业情况说明

(1) 不动产资产管理和投资行业

全球经济在 2020 年遭遇了前所未有的挑战，用“百年未有之大变局”来形容恰如其分。新冠肺炎疫情迅速席卷全球，世界经济遭遇大萧条以来最严重衰退，尽管在主要经济体相继出台应对政策后全球经济于下半年出现反弹，但国家间经济复苏不稳定不平衡问题突出，世界经济中长期增长仍面临挑战。中国在抗击疫情及恢复经济发展过程中表现尤为出色，是全球 2020 年唯一实现经济正增长的主要经济体，GDP 总值突破百万亿元，成为推动全球经济复苏的主要力量。

新冠肺炎疫情一度为国内经济活动按下“暂停键”，各类不动产资产运营环境及经营状况受到直接冲击，但随着下半年国内疫情得到控制，各类资产经营表现均有所恢复。对于零售物业，中国 2020 年社零总额同比下跌 3.9%，社交隔离政策促使部分消费者在疫情期间转向线上消费，零售物业中餐饮业态和体验业态主力门店退租比例提升；随着国内疫情逐步得到控制，全国零售需求至 2020 年第四季度逐步回暖，部分城市核心商圈及地标性项目引领线下消费快速反弹。对于办公物业，由于多数企业在疫情期间降低或放缓了扩租及换租需求、部分企业在经营环境恶化后退出租赁市场，疲软的需求环境导致全国主要城市写字楼平均租金整体下滑，但第四季度后下滑幅度逐步收窄，科技、游戏及在线教育等行业企业集聚地区的租赁市场复苏迹象明显。

物流资产方面，尽管疫情打乱了部分企业的租赁计划，但受益于第三方物流企业及电子商务企业的积极扩张，仓储物流类资产经营状况所受冲击相对较小。酒店文旅资产受疫情影响较为严重，国际旅行限制导致入境游客人数大幅下跌，政府部门对大型集会活动的管控措施压制了会议会展需求，商务差旅需求亦较往年明显下调。随着国内疫情逐步得到控制，2020 年下半年后中国各主要城市酒店入住率出现不同程度的回暖，境内旅游需求或成为酒店行业持续复苏的关键动力。

在不动产投资市场，疫情导致国内大宗交易成交金额同比下调约 28%，境外投资人的市场参与度显著降低，使得国内不动产大宗交易呈现出境内投资人主导、自用型客户主导的局面。从资产类别看，核心区域写字楼资产及科技企业集聚的产业园区资产对投资者的吸引力继续增强，而随着中国基础设施领域 REITs 试点工作正式启动，被纳入试点资产范围的仓储物流资产更受到境内外投资人的广泛追捧。

在不动产资产管理方面，疫情期间主要资产管理机构在不同程度上通过降租免租等帮扶政策稳定租户，并加强成本控制力度、提升运营效率，通过精细化管理抵御疫情带来的影响。

(2) 房地产开发业务

公司房地产开发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。2020 年上海房地产市场整体出现先抑后扬，乃至强劲复苏走势。上海市全年新建房屋销售面积 1,789.16 万平方米，比上年增长 5.5%。其中，住宅销售面积 1,434.07 万平方米，增长 5.9%；全市存量房网签面积 2,495.43 万平方米，比上年增长 19.9%。其中，存量住宅网签面积 2,246.23 万平方米，增长 24.4%。

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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	33,877,031,187.46	28,416,776,585.79	19.21	25,099,460,695.09
营业收入	3,937,361,886.78	4,820,587,378.38	-18.32	4,757,689,007.21
归属于上市公司股东的净利润	412,453,858.94	451,294,772.40	-8.61	881,461,781.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	254,686,175.99	365,063,914.17	-30.24	836,209,154.70
归属于上市公司股东的净资产	6,682,553,538.73	6,378,301,143.81	4.77	6,102,666,980.63
经营活动产生的现金流量净额	1,385,811,197.34	-113,324,391.18	不适用	1,775,708,891.62
基本每股收益 (元/股)	0.28	0.30	-6.67	0.59
稀释每股收益 (元/股)	0.28	0.30	-6.67	0.59
加权平均净资产收益率(%)	6.32	7.22	减少0.90个百分点	15.27

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	82,227.45	110,204.09	109,746.51	91,558.14
归属于上市公司股东的净利润	8,831.04	1,559.52	19,392.35	11,462.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	8,890.20	74.03	20,492.69	-3,988.31
经营活动产生的现金流量净额	-7,071.05	21,783.60	77,306.98	46,561.59

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

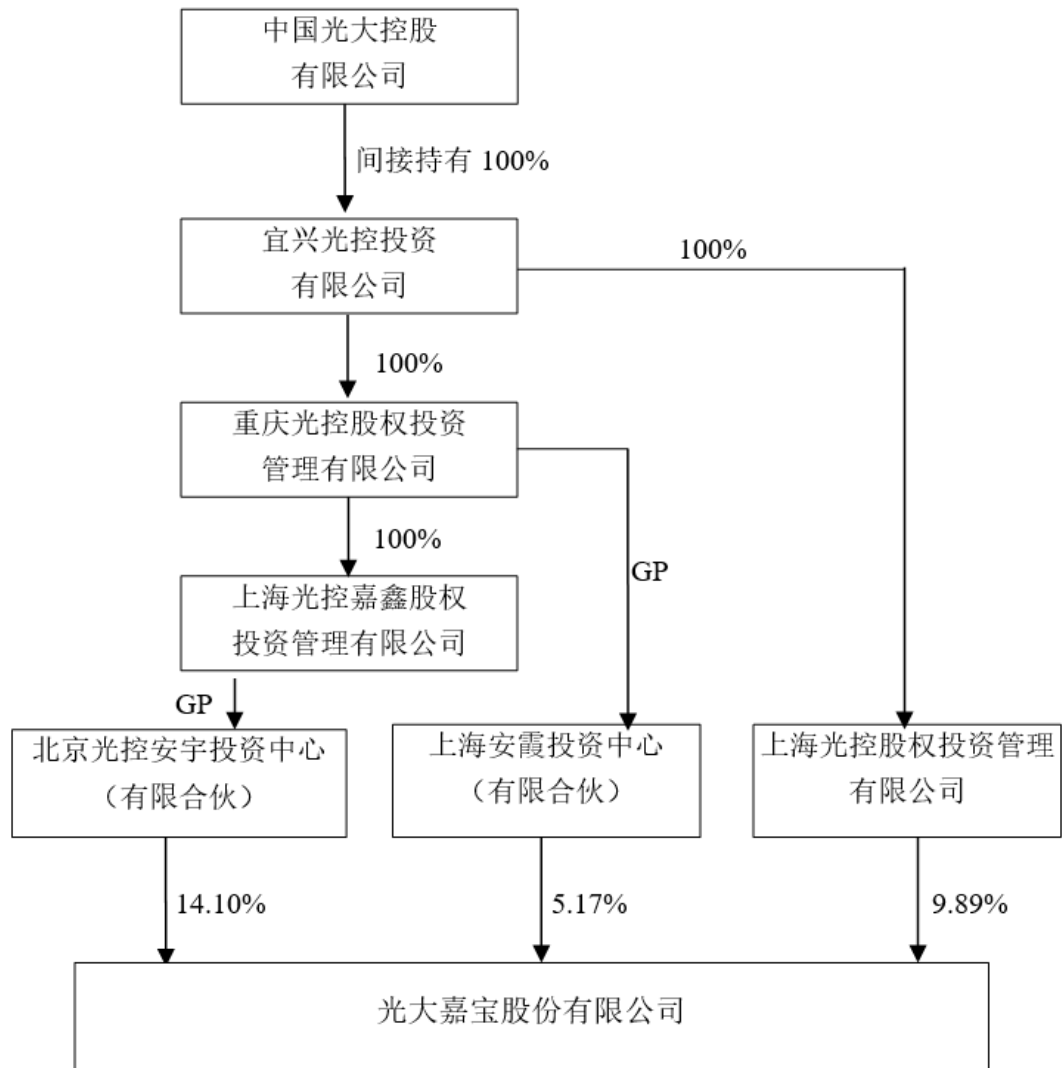
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					40,992		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					39,889		
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）	-	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	-9,670,196	9,481,769	0.63	-	无	-	其他
项英良	2,060,806	7,558,434	0.50	-	无	-	境内自然人
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						

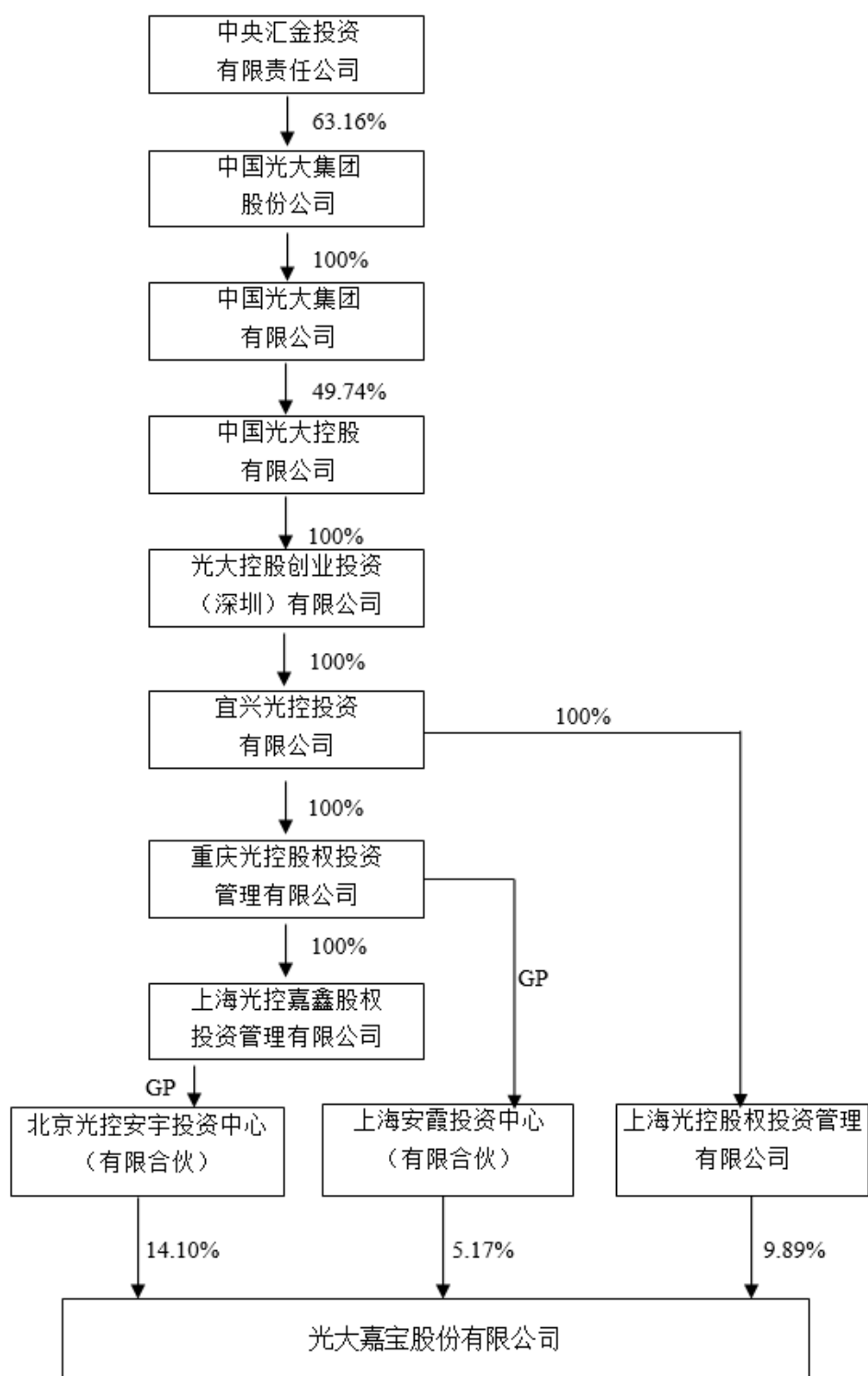
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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:亿元 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
光大嘉宝股份有限公司公开发行2019年公司债券(第一期)	19 嘉宝 01	155736	2019-9-24	2024-9-24	8.8	4.46%	详见公司债券其他情况的说明	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

“19 嘉宝 01”债券于 2020 年 9 月 24 日完成首次付息,该事宜详见披露在上海证券交易所网站的“光大嘉宝股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)2020 年付息公告”。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

2020 年 6 月 11 日,联合信用评级有限公司对本公司“19 嘉宝 01”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 2019 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 2020 年跟踪评级报告》,维持“19 嘉宝 01”债券信用等级为“AA+”,维持本公司主体长期信用等级为“AA+”,并维持评级展望为“稳定”,与前次评级结果相比没有变化,评级报告详见上海证券交易所网(<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	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	70.64	66.65	5.99
EBITDA 全部债务比	0.11	0.15	-26.67
利息保障倍数	1.59	2.07	-23.19

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 39.37 亿元,较上年下降 18.32%,实现归属于公司所有者的净利润 4.12 亿元,较上年下降 8.61%。

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 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》。本公司自 2020 年 1 月 1 日起施行该准则，并根据准则关于衔接的规定，于 2020 年 1 月 1 日对财务报表进行了相应的调整。

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

本年度公司合并财务报表范围变动详见公司 2020 年年度报告附注八、合并范围的变更说明。

光大嘉宝股份有限公司

董事长：张明翱

2021 年 4 月 28 日