

公司代码：600622

公司简称：光大嘉宝

光大嘉宝股份有限公司
2019 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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
公司无半年度利润分配预案或资本公积转增股本预案。

二 公司基本情况

2.1 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
电话	021-59529711
办公地址	上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉宝大厦10-15F
电子信箱	600622@ebjb.com

2.2 公司主要财务数据

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	23,681,090,674.93	25,099,460,695.09	-5.65
归属于上市公司股东的净资产	6,171,481,706.11	6,102,666,980.63	1.13
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-125,217,056.19	1,088,678,451.28	-111.50
营业收入	2,327,000,577.19	2,222,438,463.97	4.70
归属于上市公司股东的净利润	235,734,663.44	318,988,728.97	-26.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	185,663,864.85	281,333,898.95	-34.01
加权平均净资产收益率(%)	3.78	5.71	减少1.93个百分点
基本每股收益(元/股)	0.16	0.21	-23.81
稀释每股收益(元/股)	0.16	0.21	-23.81

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				34,916		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）				-		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
北京光控安宇投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	14.10	211,454,671	-	无	-
上海嘉定建业投资开发有限公司	国有法人	10.78	161,678,520	-	无	-
上海光控股股权投资管理有限公司	境内非国有法人	9.89	148,392,781	-	无	-
上海嘉定伟业投资开发有限公司	境内非国有法人	6.30	94,540,386	-	无	-
上海安霞投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	5.17	77,559,297	-	无	-
上海嘉加（集团）有限公司	境内非国有法人	2.67	40,073,475	-	无	-
香港中央结算有限公司	其他	2.54	38,051,608	-	无	-
上海南翔资产经营有限公司	境内非国有法人	2.24	33,654,598	-	无	-

上海嘉定缘和贸易有限公司	境内非国有法人	1.96	29,322,479	-	无	-
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	其他	1.76	26,333,828	-	无	-
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				

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

☐适用 ☒不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

☒适用 ☐不适用

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（%）
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

反映发行人偿债能力的指标：

☒适用 ☐不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	63.91	67.54
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	2.67	5.60

关于逾期债项的说明

☐适用 ☒不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

为适应产业结构战略性调整的需要，公司于今年 1 月调整了总部组织架构，充实了高管队伍，以进一步满足主业发展的需要。报告期内，公司继续专注并聚焦不动产资管业务，持续提升不动产资管能力，努力拓展不动产募资业务以及退出渠道，进一步夯实“募、投、管、退”的闭环优势。

商业运营方面，公司按照既定目标，继续拓展“大融城”商业产品线及市场布局，进一步加快轻资产管理输出。报告期内，部分大融城项目通过调整租户、整合客户资源等措施，进一步提高物业运营效率。上半年，位于广东省佛山市的顺成大融城项目顺利开业。截至 2019 年 6 月 30 日，光大安石在管及在建“大融城”等系列商业项目 17 个，总建筑面积约 180 万平方米。

写字楼运营方面，公司十分重视运用差异化竞争策略，通过在新光大中心、光大安石中心等项目引入 Art park、社群、wellbeing 等服务，致力于逐渐形成自己的品牌溢价和竞争力。报告期内，上东公园里项目（原上东今旅项目）经改造后正式对外开业。

资产证券化方面，光大安石商业系列储架 100 亿元类 REITs “光证资管-光控安石商业地产第 1 期静安大融城资产支持专项计划”于 2019 年 5 月成功设立（发行总规模为 43 亿元），充分体现出资本市场对光大安石的认可。

战略合作方面，光大安石与华住酒店管理集团、上海建工集团积极发挥各自优势，加强相互合作，分别拓展国内酒店及公寓等居住类不动产业务、上海区域的城市更新投资领域。报告期内，首个合作项目顺利落地。

地产开发业务方面，梦之月、梦之星项目正在进行后配套建设，梦之晴项目、盛创三期项目正在进行前期准备。上半年，公司加强市场研判，采取有效措施，加快资金回笼，实现合同销售面积 7.76 万平方米，合同金额 26.89 亿元，资金回笼 22.95 亿元。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

☒ 适用 ☐ 不适用

2017 年 3 月 31 日，财政部修订了《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会[2017]8 号）和《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会[2017]9 号）。随后，于 2017 年 5 月 2 日修订发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号），以上四项简称“新金融工具准则”，财政部要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行以上新金融工具准则，并按照规定对期初数进行了调整。

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

☐ 适用 ☒ 不适用