

证券代码：600622

股票简称：光大嘉宝

光大嘉宝股份有限公司

2025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、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）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

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	上年同期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)
营业收入	310,713,649.40	341,627,878.39	-9.05
归属于上市公司股东的净利润	-118,220,254.22	-133,170,804.49	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-124,695,272.81	-140,515,953.71	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-4,878,216.83	-24,171,188.86	不适用
基本每股收益（元/股）	-0.08	-0.09	不适用
稀释每股收益（元/股）	-0.08	-0.09	不适用
加权平均净资产收益率（%）	-3.44	-2.77	减少0.67个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减变动幅度(%)
总资产	21,709,065,055.03	21,944,821,426.25	-1.07
归属于上市公司股东的所有者权益	3,376,999,390.88	3,495,266,719.35	-3.38

注：2024年度，公司将并表结构化主体的他方出资从“少数股东权益”调整至“其他非流动负债”；将光大安石(北京)资产管理有限公司（以下简称“安石资管”）与上海恒承实业发展有限公司（以下简称“恒承实业”）《合作协议》中安石资管促使第三方在约定期限内受让恒承实业持有珠海安石宜鸿投资中心（有限合伙）基金财产份额的事项，按企业会计准则衍生金融工具的相关规定进行核算，并作为前期会计差错追溯调整。本报告上年同期数已按追溯调整列示。

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	-3,979.07	
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	563,034.39	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,259,680.45	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		
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		
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	1,220,172.52	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-154,457.30	
少数股东权益影响额（税后）	718,347.00	
合计	6,475,018.59	

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

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
经营活动产生的现金流量净额	不适用	本期公司经营活动产生的现金流量金额为-487.82万元，与上年同期数相比增加1,929.30万元，主要原因为房地产开发业务缴纳土地增值税同比减少。

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	70,658	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	154,180,120	10.28	-	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	-
上海嘉定科技投资（集团）有限公司	国有法人	87,041,986	5.80	-	无	-
上海安霞投资中心（有限合伙）	国有法人	77,559,297	5.17	-	无	-
上海南翔资产经营有限公司	境内非国有法人	33,650,298	2.24	-	无	-
上海嘉定缘和贸易有限公司	境内非国有法人	24,609,479	1.64	-	无	-
上海嘉加（集团）有限公司	境内非国有法人	14,547,418	0.97	-	无	-
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	11,152,474	0.74	-	无	-
郭亮	境内自然人	5,300,300	0.35	-	无	-
前10名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）						
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	154,180,120	人民币普通股	154,180,120			
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			
上海嘉定科技投资（集团）有限公司	87,041,986	人民币普通股	87,041,986			

上海安霞投资中心（有限合伙）	77,559,297	人民币普通股	77,559,297
上海南翔资产经营有限公司	33,650,298	人民币普通股	33,650,298
上海嘉定缘和贸易有限公司	24,609,479	人民币普通股	24,609,479
上海嘉加（集团）有限公司	14,547,418	人民币普通股	14,547,418
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	11,152,474	人民币普通股	11,152,474
郭亮	5,300,300	人民币普通股	5,300,300
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科技投资（集团）有限公司（曾用企业名称为上海嘉定科技投资有限公司、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，根据公司第十一届董事会第十八次（临时）会议、2024年第六次临时股东大会决议精神，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19亿元（含19亿元）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，详见公司临2024-069号、2024-072号、2024-076号公告）。公司于报告期内收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注〔2025〕MTN239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2025-007号公告）。2025年4月1日，公司发行了2025年度第一期中期票据，发行金额为6.7亿元，期限为1+1年，发行利率为5.48%（详见公司临2025-010号公告）。

2、关于控股子公司债权到期之事

公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司（以下简称“安石投顾”）于2022年

12月间接获得一笔通过在管企业分配形成的对于比中联合（杭州）有限公司（该公司持有杭州比中项目，该项目主要由光大安石平台进行日常运营管理）的债权，该笔债权本金约为3,153万元，年利率为8%，已于2024年12月31日到期。对于上述到期未获清偿的债权，相关解决方案正由有关单位履行内部审批程序中，本次控股子公司债权到期事项不会对公司日常经营、业务发展及偿债能力等产生重大不利影响（详见公司临2025-001号公告）。

3、关于控股子公司物业租赁暨关联交易之事

2025年3月3日，公司召开2025年第一次临时股东大会，审议通过了《关于控股子公司物业租赁暨关联交易的议案》。因经营管理需要，公司控股子公司光控安石（珠海）咨询管理有限公司（以下简称“安石珠海”）向公司间接控股股东中国光大控股有限公司全资子公司光大控股（江苏）投资有限公司的下属企业珠海安渊投资有限公司（以下简称“珠海安渊”）承租其持有的位于珠海市横琴都会道86号横琴澳金财富大厦1栋六层整层及八层部分物业，租赁面积为2,041.66平方米，租赁期限为120个月，租赁用途为联合办公用途，在租赁期间安石珠海有权对外转租、分租（详见公司临2025-004号、2025-006号公告）。根据上述股东大会决议精神，安石珠海于2025年4月2日与珠海安渊签署了租赁合同（详见公司临2025-009号公告）。

4、关于持股5%以上股东集中竞价减持股份之事

2025年3月27日，公司披露了《关于持股5%以上股东减持股份计划公告》，股东上海嘉定建业投资开发有限公司（减持计划实施前持股比例10.28%，以下简称“嘉定建业”）与其一致行动人上海嘉定科技投资（集团）有限公司（减持计划实施前持股比例5.80%，以下简称“嘉定科投”）因自身资金需求，计划自上述公告披露之日起满15个交易日后的3个月内，通过集中竞价方式减持公司股份合计不超过14,996,854股，减持比例合计不超过公司总股本的1%（双方减持数量均不超过7,498,427股，减持比例均不超过公司总股本的0.5%，详见公司临2025-008号公告）。截止本报告披露日，嘉定建业和嘉定科投尚未实施上述减持计划。

5、关于2024年度第一期中期票据完成部分回售及本息兑付之事

公司于2024年4月发行了2024年度第一期中期票据（债券简称：24光大嘉宝MTN001，债券代码：102481482.IB，以下简称“本期债券”），发行金额为10亿元，发行利率为5%，发行期限为1+1年（详见公司临2024-027号公告）。2025年4月14日，公司完成了本期债券的部分回售及本息兑付事项，本息兑付金额合计7.2亿元。本期债券未回售存续本金为3.3亿元，到期日为2026年4月12日，票面利率为5%（详见公司临2025-011号公告）。

6、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	-	159,625.16	349.23	158,831.33
盛创三期	上海嘉定	51.00	59,200.95	40,000.00	192.96	1,153.76	-	-

(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 46 个，比年初减少 10 个，其中：

投资管理类项目 21 个，较年初不变；在管基金规模为 221.62 亿元，较年初不变；在管资产规模 469.70 亿元，比年初增加 0.56 亿元；在管面积 255.19 万平方米，比年初减少 0.27 万平方米。

受托资产管理类项目 17 个，比年初减少 9 个；在管面积 171.93 万平方米，比年初减少 35.25 万平方米。

咨询服务类项目 8 个，比年初减少 1 个；2025 年 1-3 月咨询服务类项目合计 10 个(去年同期 9 个)。

报告期内，公司不动产资产管理业务营业收入共计 8,813.84 万元，其中管理及咨询服务费收入 6,918.26 万元，其他收入 1,895.58 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	5,535.97	-	94,508.18	61,713.14
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	-	-	80,801.53	58,462.35
3	朝天门大融汇	重庆	消费基础设施/酒店及公寓	7,619.74	1,561.20	119,444.9	117,560.83
4	嘉定大融城	上海	消费基础设施	-	-	48,931.50	39,632.23

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

2025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	2025年3月31日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,027,844,516.14	2,080,414,695.77
交易性金融资产	27,865,102.61	25,032,728.06
衍生金融资产		
应收票据	5,000,000.00	5,000,000.00
应收账款	408,724,812.47	424,471,122.51
应收款项融资		
预付款项	8,115,024.49	3,779,495.49
其他应收款	523,903,623.32	547,642,961.25
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,147,911,531.00	1,166,531,458.65
其中：数据资源		
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	68,371,873.06	75,007,871.20
流动资产合计	4,217,736,483.09	4,327,880,332.93
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	3,437,267,929.44	3,460,547,010.07
其他权益工具投资	146,143,100.00	146,143,100.00
其他非流动金融资产	12,256,220.80	26,675,170.64
投资性房地产	12,789,811,620.87	12,877,620,466.67
固定资产	125,861,011.34	127,382,550.83
在建工程	470,487.85	470,487.85
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	43,716,278.76	48,681,938.42
无形资产	11,133,339.09	11,724,671.82
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	689,640,042.73	689,640,042.73
长期待摊费用	24,640,612.33	26,569,079.35
递延所得税资产	210,387,928.73	201,486,574.94
其他非流动资产		
非流动资产合计	17,491,328,571.94	17,616,941,093.32
资产总计	21,709,065,055.03	21,944,821,426.25
流动负债：		
短期借款	396,417,450.00	396,417,450.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	3,466,765.86	6,556,626.63
应付账款	287,144,082.44	344,142,746.25
预收款项	112,282,176.11	122,033,343.85
合同负债	119,323,281.52	166,336,330.07
应付职工薪酬	160,462,066.82	164,100,097.99
应交税费	317,322,641.57	361,532,537.65
其他应付款	2,551,600,655.12	2,547,164,889.71
其中：应付利息		
应付股利	15,935,739.20	15,935,739.20
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,915,986,660.85	1,849,629,625.39
其他流动负债	391,025,508.43	394,400,055.20
流动负债合计	6,255,031,288.72	6,352,313,702.74
非流动负债：		
长期借款	8,101,054,336.41	8,106,694,924.37
应付债券	216,000,000.00	217,800,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	29,761,914.80	32,483,488.98
长期应付款	48,603,191.80	48,603,191.80
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,234,618,013.54	1,232,166,205.21
其他非流动负债	985,366,235.19	990,759,150.11
非流动负债合计	10,615,403,691.74	10,628,506,960.47

负债合计	16,870,434,980.46	16,980,820,663.21
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
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,417,441,120.60	1,417,441,120.60
减：库存股		
其他综合收益	25,116,991.59	25,164,065.84
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	129,185,590.49	247,405,844.71
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,376,999,390.88	3,495,266,719.35
少数股东权益	1,461,630,683.69	1,468,734,043.69
所有者权益（或股东权益）合计	4,838,630,074.57	4,964,000,763.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计	21,709,065,055.03	21,944,821,426.25

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

2025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	2025年第一季度	2024年第一季度
一、营业总收入	310,713,649.40	341,627,878.39
其中：营业收入	310,713,649.40	341,627,878.39
二、营业总成本	360,466,981.16	400,248,117.33
其中：营业成本	181,778,276.36	192,731,766.56
税金及附加	18,830,065.62	20,728,711.82
销售费用	7,711,822.91	10,351,015.79
管理费用	45,981,268.82	44,888,340.42
研发费用		
财务费用	106,165,547.45	131,548,282.74
其中：利息费用	116,491,581.30	151,353,723.41
利息收入	10,176,647.66	21,919,241.25
加：其他收益	749,340.49	156,865.08
投资收益（损失以“-”号填列）	-20,017,776.67	-24,037,601.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-20,939,080.61	-28,305,525.10
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）	667,799.73	-7,484,101.97
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-30,288,125.90	-21,999,368.93
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-98,642,094.11	-111,984,446.31
加：营业外收入	2,186,847.72	1,193,457.49
减：营业外支出	970,594.27	10,415.80
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-97,425,840.66	-110,801,404.62
减：所得税费用	11,452,545.35	10,886,026.85
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-108,878,386.01	-121,687,431.47
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-108,878,386.01	-121,687,431.47
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）	-118,220,254.22	-133,170,804.49
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	9,341,868.21	11,483,373.02
六、其他综合收益的税后净额	-92,302.46	118,775.89
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-47,074.25	60,575.70
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	-47,074.25	60,575.70
（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	-47,074.25	60,575.70
（7）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-45,228.21	58,200.19
七、综合收益总额	-108,970,688.47	-121,568,655.58

(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-118,267,328.47	-133,110,228.79
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	9,296,640.00	11,541,573.21
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	-0.08	-0.09
(二) 稀释每股收益(元/股)	-0.08	-0.09

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

2025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	2025年第一季度	2024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	273,963,748.37	337,931,991.24
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	33,020,863.73	30,132,953.40
经营活动现金流入小计	306,984,612.10	368,064,944.64
购买商品、接受劳务支付的现金	133,759,098.54	162,971,427.76
支付给职工及为职工支付的现金	56,995,706.43	67,758,664.40
支付的各项税费	87,765,043.00	106,818,500.13
支付其他与经营活动有关的现金	33,342,980.96	54,687,541.21
经营活动现金流出小计	311,862,828.93	392,236,133.50
经营活动产生的现金流量净额	-4,878,216.83	-24,171,188.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	23,745,270.08	22,665,511.72
取得投资收益收到的现金	1,728,269.55	527,460.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,763.10	78,903,390.80
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	25,480,302.73	102,096,362.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,866,379.39	96,270,514.99
投资支付的现金		
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	18,866,379.39	96,270,514.99
投资活动产生的现金流量净额	6,613,923.34	5,825,847.53
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	28,138,652.99	356,353,068.70
收到其他与筹资活动有关的现金	31,000,000.00	40,000,000.00
筹资活动现金流入小计	59,138,652.99	396,353,068.70
偿还债务支付的现金	15,431,818.00	137,561,818.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	83,081,940.11	143,228,416.61
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	14,913,416.64	7,638,758.34
筹资活动现金流出小计	113,427,174.75	288,428,992.95
筹资活动产生的现金流量净额	-54,288,521.76	107,924,075.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-17,364.38	7,209.99
五、现金及现金等价物净增加额	-52,570,179.63	89,585,944.41
加：期初现金及现金等价物余额	2,038,006,609.50	2,521,078,711.39
六、期末现金及现金等价物余额	1,985,436,429.87	2,610,664,655.80

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)2025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

2025年4月28日