

公司代码：600622

公司简称：光大嘉宝

**光大嘉宝股份有限公司**  
**2024 年年度报告摘要**

## 第一节 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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站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性、准确性、完整性，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、 立信会计师事务所（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、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案  
公司2024年度利润分配及公积金转增股本预案：不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本。

## 第二节 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
联系地址	上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉定新城大厦14-15F
电话	021-59529711
传真	021-59536931
电子信箱	600622@ebjb.com

## 2、 报告期公司主要业务简介

2024 年，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，我国经济运行总体平稳、稳中有进，全年经济社会发展主要目标任务顺利完成。但也要看到，当前外部环境变化带来的不利影响加深，经济运行仍面临不少困难和挑战。据国家统计局初步核算，2024 年国内生产总值 134.91 万亿元，同比增长 5.0%；居民消费价格水平低位运行，全年 CPI 同比上涨 0.2%；全国固定资产投资（不含农户）同比增长 3.2%，其中房地产开发投资同比下降 10.6%，全国新建商品房销售面积同比下降 12.9%，销售额同比下降 17.1%。总体看，我国经济运行保持稳定，房地产行业仍处于调整企稳阶段；而随着一揽子增量政策及时推出，特别是自 9 月 26 日中央政治局会议明确提出促进房地产市场止跌回稳以来，社会信心得到有力提振，推动行业企稳向好的积极因素正进一步聚集。

不动产运营表现方面，报告期内，各业态物业资产在不同程度上面临国内需求不足、企业经营收缩等因素带来的挑战。对于消费基础设施物业，随居民消费向理性回归，全年社会消费品零售总额增幅较上年度收窄 3.7 个百分点，购物中心等业态维持现有租金及出租率水平难度提升。对于写字楼物业，受部分企业经营困难、行业普遍推行降本增效策略等因素影响，租赁市场继续下行。根据世邦魏理仕、仲量联行研究数据，年内一线城市写字楼市场整体空置率攀升、租金下跌，其中上海市甲级写字楼市场空置率于 2024 年末录得 22.1%，系近二十年最高水平；北京市甲级写字楼市场平均租金同比下跌 16.1%，跌幅显著超过过去三年平均值。仓储物流基础设施物业市场需求整体收缩、局部分化，一方面，传统租赁需求呈疲软态势，全国仓储物流基础设施项目整体去化缓慢，多数区域市场租金水平下行，华东、华西等区域市场空置率处于高位；另一方面，随跨境电商及先进制造业企业需求扩张，华南等部分区域市场空置率下行，租金仍维持在增长区间。

不动产大宗交易方面，综合高力国际、第一太平戴维斯相关研究，报告期内境内主要城市不动产大宗交易成交总额较前一年度有所收缩，上海、北京两市成交相对活跃，成交额约占全国三分之二。从标的物业类型看，写字楼仍是最具成交规模的资产类型；受基础设施 REITs 常态化发行等政策利好鼓舞，优质消费基础设施资产受到更多投资机构关注，成交额同比上升。从市场参与主体看，内资买方占据不动产大宗交易市场主导地位，除保险机构、地方国企等传统投资方外，包括出版社、学校在内的企事业单位也积极参与并促成了多笔大宗交易成交。从成交价格水平看，受不动产行业调整、部分拥有较多资产储备机构集中处置资产等因素影响，市场折价成交案例增多。

不动产资产管理行业方面，随国家推动房地产行业高质量发展政策持续出台，更多企业加大不动产资产管理业务转型力度，报告期内多家大型房地产企业设立了专门从事代建代管、不良盘活、资产运营的平台企业，催生出包括政府项目管理、复杂项目代建、“资本+代建”、智慧营造等创新行业模式，行业竞争呈现平台化、规模化、专业化趋势。

报告期内，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：公司不动产资产管理业务所管理的项目主要采用私募基金结构，由公司子公司光控安石作为普通合伙人/基金管理人发起设立基金产品，投资人作为有限合伙人/基金投资人认购基金份额（基金份额包括但不限于有限合伙财产份额和契约式基金份额）。基金通过股权收购或资产收购的方式获取商业综合体、购物中心、写字楼、工业地产等各类已建成项目或亟需改造升级的各类持

有型物业。对于基金所持的底层项目，光大安石平台同时作为资产管理人对项目进行管理和运营，通过对项目提供重新定位、规划、设计、改造、招商、开业筹备以及开业后运营管理等服务，不断提升资产价值，从而为投资人实现投资增值收益。报告期内，公司不动产资管项目主要包括三种情况：光控安石担任普通合伙人/基金管理人，同时公司在相关主体中认缴基金份额；光控安石担任普通合伙人/基金管理人，但公司未在相关主体中认缴基金份额；及光控安石与其他合作方共同运营管理的项目。光控安石及光大安石平台就提供的基金管理服务、资产管理服务收取基金管理费及资产管理费。同时，光大安石平台还凭借自身在不动产资产管理领域的专业能力，向第三方机构提供包括物业价值分析、项目问题诊断、夹层融资及股权投资咨询、物业委托管理、商业品牌输出、开发代建服务、项目运营监管、资本市场服务在内的综合性服务，不断巩固和提升公司在不动产资产管理领域的竞争优势。

2、不动产投资业务：公司作为不动产基金的投资人，主要通过认购或受让不动产基金的基金份额，投资并间接持有符合投资标准的不动产资产，加强公司不动产投资和资产管理业务的协同效应，提升公司收益能力，增强资产管理业务竞争能力。公司通过对拟投资项目信息进行分析研究，独立判断拟投资项目的投资价值，谨慎决策，以期获取投资收益。

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。

### 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

	2024年	2023年		本年比上年 增减(%)	2022年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	21,944,821,426.25	24,724,806,917.04	24,724,806,917.04	-11.25	30,298,689,543.03	30,301,472,032.28
归属于上市公司股东的净资产	3,495,266,719.35	4,872,900,411.55	5,022,023,601.26	-28.27	7,009,239,334.23	7,044,612,961.29
营业收入	1,817,734,805.35	4,390,114,924.35	4,390,114,924.35	-58.59	5,569,843,147.62	5,569,843,147.62
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	1,732,716,185.85	4,186,931,857.77	4,186,931,857.77	-58.62	5,459,530,431.65	5,459,530,431.65
归属于上市公司股东的净利润	-1,394,338,884.70	-2,110,519,213.31	-1,996,769,650.66	不适用	49,322,839.93	58,002,895.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,511,103,796.23	-2,161,879,530.19	-2,007,247,678.44	不适用	8,310,496.00	16,990,551.83
经营活动产生的现金流量净额	432,587,355.92	502,054,659.84	502,054,659.84	-13.84	57,776,365.82	57,776,365.82
加权平均净资产收益率(%)	-33.32	-35.53	-33.10	增加2.21个百分点	0.70	0.82
基本每股收益(元/股)	-0.93	-1.41	-1.33	不适用	0.03	0.04
稀释每股收益(元/股)	-0.93	-1.41	-1.33	不适用	0.03	0.04

注：根据中国证监会上海证监局现场检查的有关要求，公司对相关事项进行了再梳理、再复核，为更加客观、准确、真实反映公司财务状况、经营成果，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”；调整受让光大安石和安石资管各 51%股权所形成商誉资产组的认定范围，商誉资产组包括光大安石及安石资管开展的不动产资产管理服务；将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）（以下简称“珠海安石基金”）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核算。根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号——财务信息的更正及相关披露》等相关规定，公司采用追溯重述法进行更正，对 2021 年度、2022 年度、2023 年度的合并利润表和合并资产负债表进行了追溯调整。本次前期会计差错更正及追溯调整，不会导致相关年度的盈亏性质发生改变。

### 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	34,162.79	37,830.48	49,911.50	59,868.71
归属于上市公司股东的净利润	-13,317.08	-19,441.71	-9,208.78	-97,466.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-14,051.60	-18,246.24	-24,889.66	-93,922.88
经营活动产生的现金流量净额	-2,417.12	18,321.71	13,964.04	13,390.11

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

根据中国证监会上海证监局现场检查的有关要求，公司对相关事项进行了再梳理、再复核，为更加客观、准确、真实反映公司财务状况、经营成果，为更加客观、准确、真实反映公司财务状况、经营成果，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”；将安石资管与恒承实业《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核算。公司相应调整前三季度财务数据。

## 4、 股东情况

### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

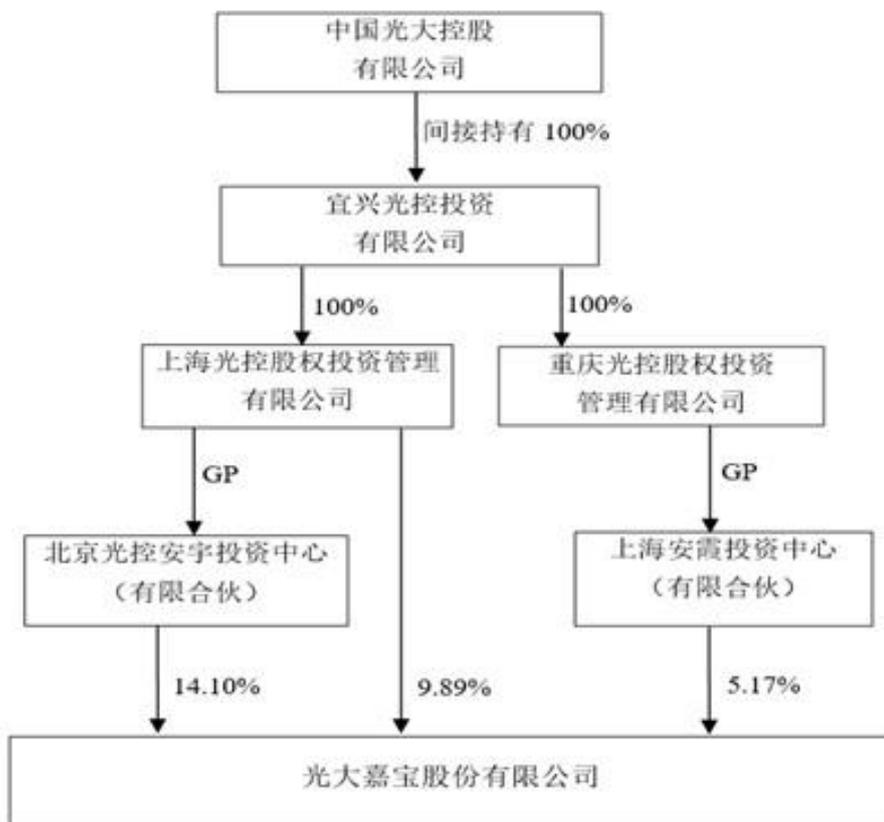
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）								75,599
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）								70,658
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）								不适用
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）								不适用
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
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、标记或冻 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	-	国有法人	
上海嘉定建业投资开发 有限公司	-7,498,400	154,180,120	10.28	-	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	-	国有法人	
上海嘉定科技投资（集 团）有限公司	-7,498,400	87,041,986	5.80	-	无	-	国有法人	
上海安霞投资中心（有 限合伙）	-	77,559,297	5.17	-	无	-	国有法人	

上海南翔资产经营有限公司	-4,300	33,650,298	2.24	-	无	-	境内非国有法人
上海嘉加(集团)有限公司	-14,996,857	25,076,618	1.67	-	无	-	境内非国有法人
上海嘉定缘和贸易有限公司	-4,713,000	24,609,479	1.64	-	无	-	境内非国有法人
UBS AG	18,605,090	18,765,789	1.25	-	无	-	其他
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	81,783	7,074,243	0.47	-	无	-	其他
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						

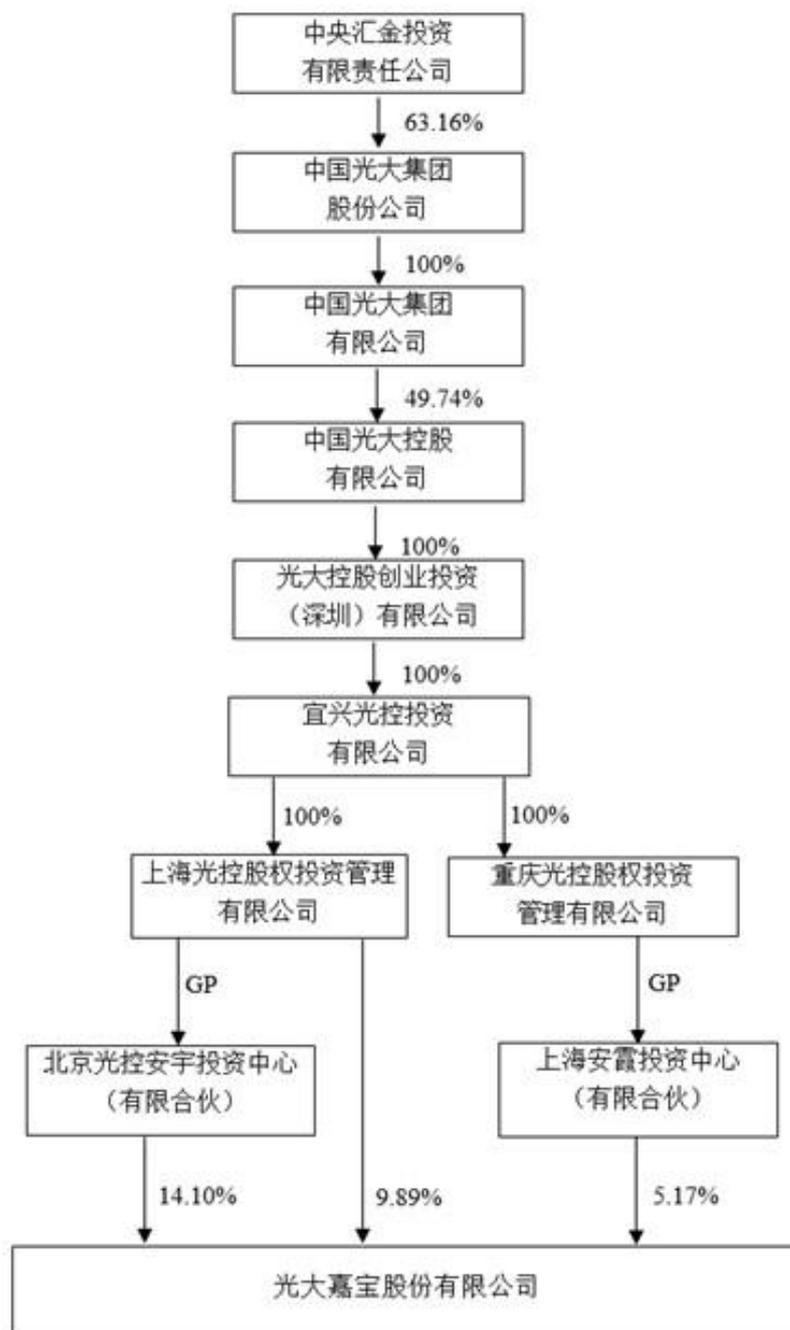
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
光大嘉宝股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	22 嘉宝 01	137796	2025-09-21	6.30	4.90
光大嘉宝股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 光大嘉宝 MTN002	102300374	2026-06-05	3.00	4.78
光大嘉宝股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 光大嘉宝 MTN001	102481482	2026-04-12	3.30	5.00
光大嘉宝股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 光大嘉宝 MTN002	102483956	2026-09-04	6.00	4.90
光大嘉宝股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 光大嘉宝 MTN001	102581469	2027-04-02	6.70	5.48
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据优先 A 级	18 光大嘉宝 ABN001 优先 A	81800151	2036-07-20	2.15	5.50
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据优先 B 级	18 光大嘉宝 ABN001 优先 B	81800152	2036-07-20	1.46	6.50
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据次级	18 光大嘉宝 ABN001 次	81800153	2036-07-20	0.01	-

## 5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
光大嘉宝股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	“22 嘉宝 01” 债券于 2024 年 9 月 23 日完成了自 2023 年 9 月 21 日至 2024 年 9 月 20 日计息期间的付息事宜，详见披露在上证债券信息网 ( <a href="http://bond.sse.com.cn/">http://bond.sse.com.cn/</a> ) 的“光大嘉宝股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一) 2024 年付息公告”。
光大嘉宝股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	报告期内，公司完成了“23 光大嘉宝 MTN001”的付息及本金兑付事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	报告期内，公司完成了“23 光大嘉宝 MTN002”的付息事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	报告期内，公司完成了“23 光大嘉宝 MTN003”的付息及本金兑付事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	2025 年 4 月 14 日，公司完成了“24 光大嘉宝 MTN001”的付息及 6.7 亿元本金兑付事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	报告期内，“24 光大嘉宝 MTN002”不涉及付息兑付事项。
光大嘉宝股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	报告期内，“25 光大嘉宝 MTN001”不涉及付息兑付事项。
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据优先 A 级	报告期内，公司完成了“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”的部分票据回售、本金摊还和付息事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据优先 B 级	报告期内，公司完成了“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”的部分票据回售和付息事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据次级	报告期内，“18 光大嘉宝 ABN001 次”不涉及付息兑付事项。

## 5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用  不适用

## 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用  不适用

单位：万元 币种：人民币

主要指标	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	77.38	73.71	4.98
扣除非经常性损益后净利润	-151,110.38	-216,187.95	不适用
EBITDA 全部债务比	-0.04	-0.06	不适用
利息保障倍数	-1.57	-2.13	不适用

### 第三节 重要事项

1、 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现营业收入 18.18 亿元，较上年减少 58.59%；实现归属于公司所有者净利润为 -13.94 亿元，较上年减亏 7.16 亿元。

2、 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用

光大嘉宝股份有限公司董事会  
副董事长（代行董事长职责）：苏晓鹏  
2025 年 4 月 28 日