

证券代码：600622

证券简称：光大嘉宝

光大嘉宝股份有限公司

2023 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。

公司负责人张明翱、主管会计工作负责人金红及会计机构负责人（会计主管人员）程诚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

(一)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	本报告期比上年同期增减 变动幅度(%)
营业收入	493,338,888.91	-26.88
归属于上市公司股东的净利润	5,475,677.87	-84.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-5,219,875.23	-124.19
经营活动产生的现金流量净额	-5,460,782.08	不适用
基本每股收益（元/股）	-	-100.00
稀释每股收益（元/股）	-	-100.00
加权平均净资产收益率（%）	0.08	减少 0.43 个百分点

	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减 变动幅度(%)
总资产	30,014,589,213.92	30,301,472,032.28	-0.95
归属于上市公司股东的所有者权益	7,049,777,377.11	7,044,612,961.29	0.07

(二)非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	35.50	/
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	/
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	/
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	9,651,072.64	注1
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	-	/
非货币性资产交换损益	-	/
委托他人投资或管理资产的损益	-	/
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	/
债务重组损益	-	/
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	/
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	/
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	-	/
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	/
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	4,116,612.88	/
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	-	/
对外委托贷款取得的损益	-	/
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	-	/
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	/
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	651,519.43	/
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	/
减：所得税影响额	3,501,289.63	/
少数股东权益影响额（税后）	222,397.72	/
合计	10,695,553.10	/

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。

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项目的情况说明

适用 不适用

(三) 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
归属于上市公司股东的净利润	-84.83	注 1
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-124.19	注 1
基本每股收益 (元/股)	-100.00	注 1
稀释每股收益 (元/股)	-100.00	注 1
加权平均净资产收益率 (%)	减少 0.43 个百分点	注 1

注 1: 报告期内公司房地产开发业务结转商品房销售收入减少, 导致归属于上市公司股东的净利润、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润、基本每股收益 (元/股)、稀释每股收益 (元/股) 和加权平均净资产收益率 (%) 和上年同期数相比减少。

(四) 报告期公司业务情况说明

1、 房地产开发业务

面积单位: 平方米; 金额单位: 万元

项目	地区	权益比例%	总建筑面积	计划总投资	本期销售面积	累计销售面积	本期结转面积	累计结转面积
梦之春	上海嘉定	39.00	84,309.25	172,711.52	98.31	40,985.30	-	-
梦之悦	昆山花桥	100.00	216,268.91	154,055.62	675.84	155,782.85	4,526.69	137,080.92

2、 不动产资管业务

报告期内, 光大安石平台新增投资项目 0 个, 新增管理规模人民币 0 亿元; 退出投资项目 0 个, 减少管理规模人民币 0 亿元。报告期末, 光大安石平台在管项目 36 个, 在管规模人民币 454.91 亿元。报告期内, 公司不动产资管业务营业收入 12,152.41 万元, 其中管理及咨询服务费收入 8,271.66 万元、其他收入人民币 3,880.75 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	综合体	9,287.41	-	94,508.18	89,846.13
2	光大安石虹桥中心	上海	综合体	-	-	81,869.32	52,320.03
3	重庆朝天门大融汇	重庆	综合体	22,729.25	2,527.00	119,450.79	113,499.38
4	嘉定大融城	上海	综合体	-	-	49,179.65	44,137.89

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	44,750	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						
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	161,678,520	10.78	-	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	-
上海嘉定伟业投资开发有限公司	境内非国有法人	94,540,386	6.30	-	无	-
上海安霞投资中心（有限合伙）	国有法人	77,559,297	5.17	-	无	-
上海嘉加（集团）有限公司	境内非国有法人	40,073,475	2.67	-	无	-
上海南翔资产经营有限公司	境内非国有法人	33,654,598	2.24	-	无	-
上海嘉定缘和贸易有限公司	境内非国有法人	29,322,479	1.96	-	无	-
续文阁	境内自然人	10,013,400	0.67	-	无	-
王文科	境内自然人	9,811,200	0.65	-	无	-

前 10 名无限售条件股东持股情况			
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	161,678,520	人民币普通股	161,678,520
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
上海嘉定伟业投资开发有限公司	94,540,386	人民币普通股	94,540,386
上海安霞投资中心（有限合伙）	77,559,297	人民币普通股	77,559,297
上海嘉加（集团）有限公司	40,073,475	人民币普通股	40,073,475
上海南翔资产经营有限公司	33,654,598	人民币普通股	33,654,598
上海嘉定缘和贸易有限公司	29,322,479	人民币普通股	29,322,479
续文阁	10,013,400	人民币普通股	10,013,400
王文科	9,811,200	人民币普通股	9,811,200
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。		
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		

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 2021 年度第一期定向债务融资工具回售及本息兑付之事

公司于 2021 年 1 月 22 日发行了 2021 年度第一期定向债务融资工具（债券简称：21 光大嘉宝 PPN001；债券代码：032100136，以下简称“本期债券”），发行金额为人民币 10 亿元，票面利率为 5.3%，发行期限为 2+1 年（详见公司临 2021-001 号公告）。2023 年 1 月 28 日，公司完成了本期债券的全部回售及本息兑付事项，本息兑付金额合计人民币 10.53 亿元（详见公司临 2023-002 号公告）。

2、关于公司与关联方续签《日常关联交易协议》之事

根据公司 2023 年第一次临时股东大会决议精神，公司于 2023 年 2 月 16 日与宜兴光控投资有限公

司、中国光大银行股份有限公司续签了《日常关联交易协议》，协议有效期为三年，期限自 2023 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。上述事项详见公司临 2023-001 号、临 2023-004 号公告。

3、关于公司接受光控江苏提供的 10.53 亿元财务资助暨构成关联交易之事

根据公司第十届董事会第十七次（临时）会议决议精神，公司于 2022 年 12 月 30 日与光大控股（江苏）投资有限公司（以下简称“光控江苏”）就公司接受其不超过 10.53 亿元财务资助的事项签署了附条件生效的《借款合同》。该合同生效条件为双方加盖公章且经公司股东大会审批通过。2023 年 1 月 16 日，公司 2023 年第一次临时股东大会审议通过了前述事项。上述事项详见公司临 2022-075 号、2023-001 号公告。该笔财务资助已于 2023 年 4 月 19 日到期，其中 10.53 亿元借款本金至到期日的对应利息已于到期日支付。根据公司第十届董事会第十九次（临时）会议决议精神，公司于 2023 年 4 月 19 日与光控江苏就公司尚未向其归还的 10.53 亿元财务资助的展期事项签署了展期协议。同日，公司与光控江苏、珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）就为前述财务资助提供质押担保之事签署了《有限合伙份额质押协议》。前述事项尚需提交公司股东大会审议批准。相关内容详见公司临 2022-070 号、2022-073 号、2022-075 号、2023-001 号、2023-010 号、2023-011 号、2023-013 号公告。

4、关于对公司接受的 4.39 亿元财务资助进行展期暨构成关联交易之事

根据公司第十届董事会第十八次（临时）会议决议精神，公司于 2023 年 2 月 28 日与光大控股（江苏）投资有限公司（以下简称“光控江苏”）就公司尚未向其归还的 4.39 亿元财务资助（原为 5.39 亿元）的展期事项签署了附条件生效的《借款合同之补充协议》（即展期协议）。同日，公司及公司全资子公司上海嘉宝实业集团投资管理有限公司与光控江苏、珠海安石宜颖投资中心（有限合伙）、上海光稳投资中心（有限合伙）就为前述财务资助提供质押担保之事签署了《基金份额质押协议》。2023 年 3 月 16 日，公司 2023 年第二次临时股东大会审议通过了前述事项。2023 年 4 月 21 日，公司向光控江苏提前归还了上述 4.39 亿元借款本金及相应利息。同日，公司及嘉宝投资为该笔财务资助向光控江苏提供的质押担保相应解除。相关内容详见公司临 2023-005 号、2023-006 号、2023-008 号、2023-009 号、2023-015 号公告。

5、关于公司控股子公司光控安石（上海）商业管理有限公司与郑州中诚置业发展有限公司等主体的诉讼之事

公司控股子公司光控安石（上海）商业管理有限公司（以下简称“光控安石商管”）因与郑州中诚置业发展有限公司（以下简称“中诚置业”）、河南爱购大乐城商业运营管理有限公司（以下简称“爱购公司”）、河南爱购大乐城商业运营管理有限公司郑州分公司（以下简称“爱购公司郑州分公司”）的委托合同纠纷案件，光控安石商管于 2022 年 9 月 23 日向郑州市管城回族区人民法院（以下简称“郑州管城法院”）提起诉讼。中诚置业于 2022 年 10 月 17 日向郑州管城法院提起诉讼，光控安石商管为被告，爱购公司郑州分公司为第三人。郑州管城法院将两案进行了合并审理。该案一审判决光控安石商管于判决生效之日起十日内向中诚置业、爱购公司、爱购公司郑州分公司支付解约赔偿金 20,000,000 元等。光控安石商管将在法定期限内向郑州管城法院递交上诉状，上诉于郑州市中级人民法院。相关内容详见公司临 2023-016 号公告。

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

2023 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	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,709,772,586.98	2,738,228,896.57
交易性金融资产	123,394,890.68	189,025,006.08
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	554,151,193.69	559,084,048.84
应收款项融资		
预付款项	17,035,518.25	19,060,081.82
其他应收款	906,683,478.49	913,470,884.27
其中：应收利息		
应收股利	1,453,744.81	1,453,744.81
买入返售金融资产		
存货	3,834,679,222.12	3,909,609,488.25
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	386,490,398.28	379,463,722.99
流动资产合计	8,532,207,288.49	8,707,942,128.82
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	5,560,567,732.09	5,586,943,285.01
其他权益工具投资	169,607,233.14	169,607,233.14
其他非流动金融资产	79,492,764.27	77,830,550.84
投资性房地产	13,666,055,222.42	13,755,779,829.40
固定资产	97,593,634.11	99,238,964.86
在建工程	232,324,846.55	232,287,309.93
生产性生物资产		

2023 年第一季度报告

油气资产		
使用权资产	78,274,285.13	77,229,699.38
无形资产	7,671,877.05	7,519,818.49
开发支出		
商誉	1,263,692,231.81	1,263,692,231.81
长期待摊费用	37,047,033.95	39,618,832.20
递延所得税资产	290,055,064.91	283,782,148.40
其他非流动资产		
非流动资产合计	21,482,381,925.43	21,593,529,903.46
资产总计	30,014,589,213.92	30,301,472,032.28
流动负债：		
短期借款	396,358,669.36	160,465,052.28
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	4,245,826.52	7,450,064.73
应付账款	910,719,961.47	1,049,573,182.09
预收款项	106,272,366.46	77,371,462.32
合同负债	2,289,986,717.40	2,396,850,088.84
应付职工薪酬	184,326,868.55	189,967,276.28
应交税费	455,300,275.25	571,242,358.70
其他应付款	3,424,491,863.96	2,495,799,150.70
其中：应付利息		
应付股利	16,339,593.11	15,909,121.13
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	405,354,103.42	502,291,081.20
其他流动负债	188,520,006.63	194,005,154.43
流动负债合计	8,365,576,659.02	7,645,014,871.57
非流动负债：		
长期借款	7,917,063,522.86	7,913,588,778.08
应付债券	2,709,616,269.76	3,644,200,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	56,586,102.23	59,732,894.06
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	20,196,886.00	20,196,886.00
递延收益		
递延所得税负债	1,255,074,895.59	1,259,648,743.36
其他非流动负债	651,129,701.36	651,129,701.36
非流动负债合计	12,609,667,377.80	13,548,497,002.86
负债合计	20,975,244,036.82	21,193,511,874.43
所有者权益（或股东权益）：		

2023年第一季度报告

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	1,414,184,882.24	1,414,184,882.24
减：库存股		
其他综合收益	37,223,559.02	37,534,821.07
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	3,793,113,247.65	3,787,637,569.78
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,049,777,377.11	7,044,612,961.29
少数股东权益	1,989,567,799.99	2,063,347,196.56
所有者权益（或股东权益）合计	9,039,345,177.10	9,107,960,157.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,014,589,213.92	30,301,472,032.28

公司负责人：张明翱

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

2023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	2023年第一季度	2022年第一季度
一、营业总收入	493,338,888.91	674,716,987.71
其中：营业收入	493,338,888.91	674,716,987.71
二、营业总成本	520,609,849.17	635,418,969.79
其中：营业成本	259,261,623.27	337,848,298.83
税金及附加	39,637,388.40	45,537,164.62
销售费用	8,648,019.65	23,297,715.92
管理费用	65,502,377.39	88,938,539.34
研发费用		
财务费用	147,560,440.46	139,797,251.08
其中：利息费用	166,158,995.32	155,938,605.65
利息收入	24,356,587.04	23,267,366.94
加：其他收益	1,178,507.58	616,902.21
投资收益（损失以“－”号填列）	32,976,138.73	2,998,304.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32,244,766.59	2,005,560.82
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）	3,827,618.18	7,228,853.73
信用减值损失（损失以“-”号填列）	60,763.99	66.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	35.50	1,313,541.69
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	10,772,103.72	51,455,686.41
加：营业外收入	509,449.70	2,023,976.84
减：营业外支出	60,414.39	69,022.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,221,139.03	53,410,640.35
减：所得税费用	23,225,802.03	36,693,532.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-12,004,663.00	16,717,108.28
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-12,004,663.00	16,717,108.28
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）	5,475,677.87	36,096,303.74
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-17,480,340.87	-19,379,195.46
六、其他综合收益的税后净额	-610,317.75	115,583.03
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-311,262.05	58,947.35
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	-311,262.05	58,947.35
（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	-311,262.05	58,947.35
（7）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-299,055.70	56,635.68
七、综合收益总额	-12,614,980.75	16,832,691.31
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	5,164,415.82	36,155,251.09
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-17,779,396.57	-19,322,559.78

八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-	0.02
（二）稀释每股收益(元/股)	-	0.02

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：张明翱

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

2023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	2023年第一季度	2022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	421,812,865.55	651,944,475.77
收到的税费返还	6,219.94	495,073.52
收到其他与经营活动有关的现金	67,101,535.82	82,889,761.66
经营活动现金流入小计	488,920,621.31	735,329,310.95
购买商品、接受劳务支付的现金	154,830,271.84	263,894,582.34
支付给职工及为职工支付的现金	73,019,079.33	117,478,254.34
支付的各项税费	225,307,247.43	394,699,190.09
支付其他与经营活动有关的现金	41,224,804.79	71,426,192.40
经营活动现金流出小计	494,381,403.39	847,498,219.17
经营活动产生的现金流量净额	-5,460,782.08	-112,168,908.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	67,268,231.04	8,398,114.88
取得投资收益收到的现金	265,930.89	575,896.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,855.40	703,056.00
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		30,000,000.00
投资活动现金流入小计	67,540,017.33	39,677,066.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	83,582,531.10	122,649,494.15
投资支付的现金	103,369.84	21,859,923.56
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	83,685,900.94	144,509,417.71
投资活动产生的现金流量净额	-16,145,883.61	-104,832,350.74
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	1,377,474,744.78	395,602,337.37
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,377,474,744.78	395,602,337.37
偿还债务支付的现金	1,196,100,000.00	99,340,606.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	175,977,091.93	308,976,536.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		128,110,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	12,182,724.96	130,354,604.06
筹资活动现金流出小计	1,384,259,816.89	538,671,746.90
筹资活动产生的现金流量净额	-6,785,072.11	-143,069,409.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-64,571.79	-67,955.92
五、现金及现金等价物净增加额	-28,456,309.59	-360,138,624.41
加：期初现金及现金等价物余额	2,736,928,896.57	4,510,126,517.53
六、期末现金及现金等价物余额	2,708,472,586.98	4,149,987,893.12

公司负责人：张明翱

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：程诚

(三)2023 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

2023 年 4 月 27 日