

公司代码：600622

公司简称：光大嘉宝

**光大嘉宝股份有限公司**  
**2021 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 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 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2021年度利润分配及公积金转增股本预案为：以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，每10股派发现金红利0.74元（含税），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
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@ebjb.com

### 2 报告期公司主要业务简介

**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：公司主要通过控股的光大安石平台作为私募基金及不动产资产管理平台，重点投资于有升值潜力的持有型物业，并以管理人的身份或以品牌输出的形式，通过对物业资产的重新定位、改造升级及运营管理创造出稳定现金流，为投资人创造回报。同时，光大安石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、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市场份额及竞争优势。

(2) 不动产投资业务：通过投资不动产基金份额，投资或持有高品质的不动产资产，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。

#### 公司业务所处行业情况：

##### (1) 不动产资产投资和资产管理行业

2021 年，全球新冠疫情呈现多轮反复，且在持续发展中。各国主动采取措施应对由疫情引发的供应链危机、能源危机和通胀危机等问题，努力提振本国经济。总体来说，由于 2020 年基数较低，2021 年全球经济预计将实现近年来的最快增速。

2021 年中国宏观经济继续保持复苏态势，但仍然面临重重挑战。一方面，外贸出口、高新技术产业的持续向好，为中国宏观经济的发展奠定了坚实的基础；另一方面，新冠疫情的多点散发、房地产行业的结构性调整、金融风险的控制及平台整顿等，使中国宏观经济下行压力自二季度开始加大，经济复苏进程有所放缓。零售物业方面，2021 年全国社会消费品零售总额同比增长 12.5%，消费市场继续保持恢复态势。但是，线下消费市场回暖幅度低于预期，全国购物中心日均客流接近 2.5 万人次，尚未恢复到疫情前水平。与此同时，2021 年全国新开业商场 545 家，供给大幅增加，存量商业竞争加剧。整体来看，顶流购物中心普遍通过紧跟潮流热点、调整焕新品牌、加强文化艺术体验等方式，实现客流和销售额的双提升。办公物业方面，主要城市核心商圈写字楼的净吸纳量同比大幅上涨，实现强势反弹，空置率回落，租金触底回升，但区域分化明显。部分城市如上海、广州等，由于供给量持续增加，市场压力仍然较大。部分以在线教育、游戏、影视等行业为主要客户的区域，受行业整体调控政策影响，区域租赁市场承压明显。工业物流方面，2021 年中国国内快递业务增量和出口增速均达到 30%。“双循环”发展格局下，电商、第三方物流和制造业的仓储需求大幅上升。根据 CBRE 统计数据，2021 年，全国主要市场高标仓净吸纳量同比上升 60%，创历史新高。酒店方面，得益于国内商务出行需求旺盛，酒店行业上半年呈现稳健回暖态势，但下半年受疫情多点散发影响，市场活跃度再度出现波动，全年入住率仍未恢复到疫情前水平。

不动产投资市场方面，2021 年中国大宗物业投资市场迎来快速复苏，主要城市的大宗交易金额同比增加约 40%，办公物业和商务园区成交占比接近总成交额的一半，依然是市场最为关注的交易标的。内资交易占比约 78%，延续上一年的主导地位。外资买家重点关注市场仍在北上广深一线城市。

不动产资产管理方面，随着中国基础设施领域公募 REITs 制度破冰，不动产的资产运营价值受到更多关注。但是由于底层资产的行业复苏仍在持续进行中，各业态仍然面临较大的运营压力。同时，房地产企业受政策影响开始寻求新的发展曲线，持有物业运营成为主要发展路径之一。多方面因素导致不动产资产管理行业的竞争进一步加剧，行业发展在精细化、体系化、规模化竞争的同时，也在不断寻求创新突围。

## (2) 房地产开发业务

公司房地产开发业务主要布局在上海市及周边区域,上海市房地产市场情况对公司房地产开发业务有较大影响。2021 年上海房地产市场呈现出强劲韧性,市场整体平稳运行,全年新建房屋销售面积 1880.45 万平方米,比上年增长 5.1%。其中,住宅销售面积 1489.95 万平方米,增长 3.9%;商办销售面积 170.76 万平方米,下降 7.9%。

## 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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	35,375,893,088.28	33,877,031,187.46	4.42	28,416,776,585.79
归属于上市公司股东的净资产	7,103,342,256.04	6,682,553,538.73	6.30	6,378,301,143.81
营业收入	4,094,561,570.29	3,937,361,886.78	3.99	4,820,587,378.38
归属于上市公司股东的净利润	365,303,595.23	412,453,858.94	-11.43	451,294,772.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	321,070,474.06	254,686,175.99	26.07	365,063,914.17
经营活动产生的现金流量净额	3,901,926,776.10	1,385,811,197.34	181.56	-113,324,391.18
加权平均净资产收益率(%)	5.30	6.32	减少1.02个百分点	7.22
基本每股收益(元/股)	0.24	0.28	-14.29	0.30
稀释每股收益(元/股)	0.24	0.28	-14.29	0.30

### 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	54,895.53	74,484.98	110,054.42	170,021.23
归属于上市公司股东的净利润	3,488.69	6,038.46	7,751.22	19,251.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,936.81	4,283.96	6,753.50	18,132.78
经营活动产生的现金流量净额	70,252.49	124,736.17	119,171.30	76,032.72

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

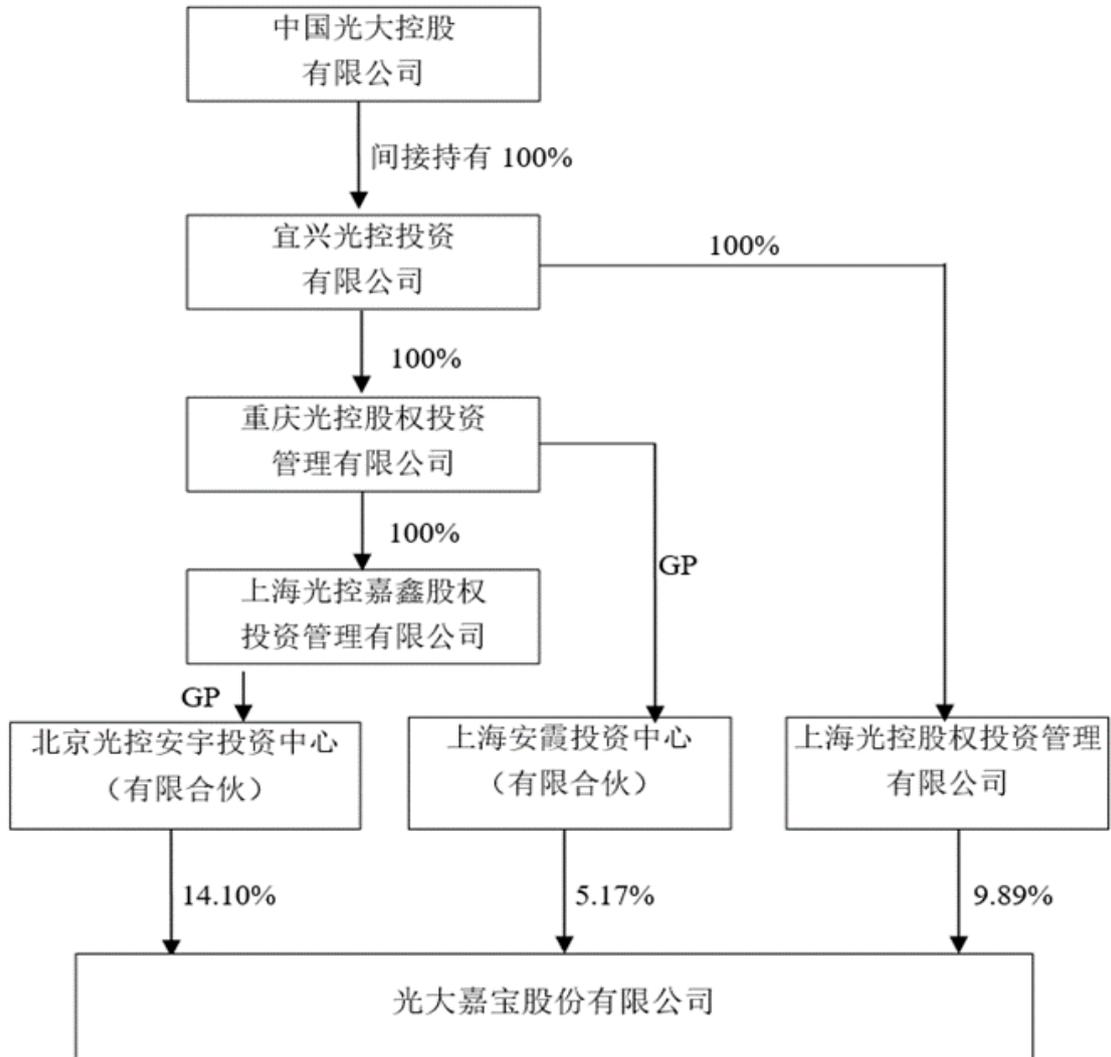
##### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					39,821		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					49,859		
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、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		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		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
汤汇海	1,427,600	8,594,300	0.57		无		境内自然 人
王政兴	3,999,966	8,000,040	0.53		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						

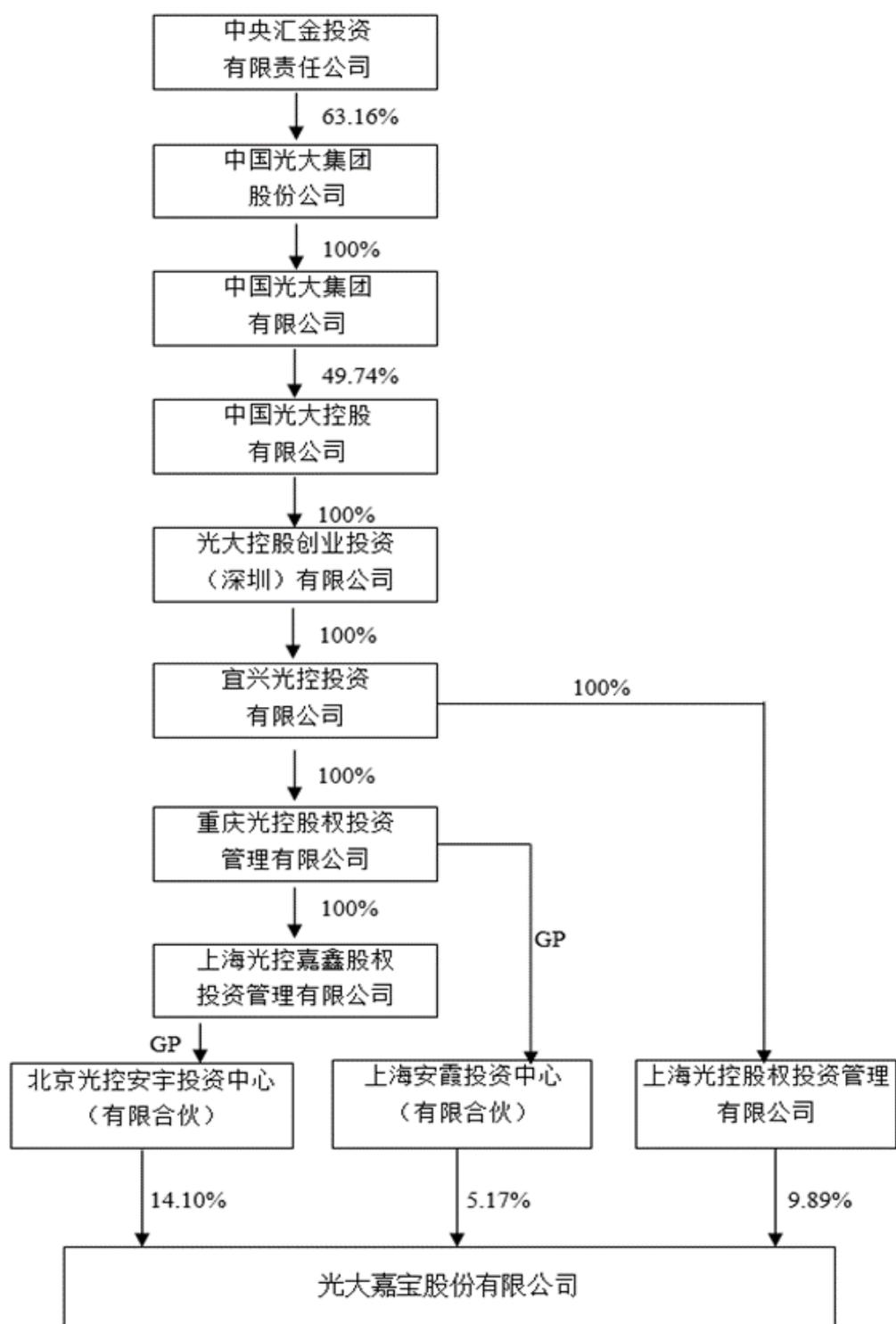
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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公开发行 2019 年公司债券(第一期)	19 嘉宝 01	155736	2024 年 9 月 24 日	8.8	4.46
光大嘉宝股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 光大嘉宝 MTN001	102001136	2025 年 6 月 10 日	12	3.98
光大嘉宝股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 光大嘉宝 MTN002	102001604	2025 年 8 月 24 日	4	3.97
光大嘉宝股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	20 光大嘉宝 MTN003	102002218	2023 年 12 月 1 日	4	4.48
光大嘉宝股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	20 光大嘉宝 PPN001	32000924	2023 年 10 月 30 日	5	4.4
光大嘉宝股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	21 光大嘉宝 PPN001	32100136	2024 年 1 月 26 日	10	5.3
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 年 7 月 20 日	3.708	5.85
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 年 7 月 20 日	2.76	7.2
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 年 7 月 20 日	0.01	/

#### 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公开发行 2019 年公司债券(第一期)	公司于 2020 年 9 月 24 日完成首次付息、于 2021 年 9 月 24 日完成第二次付息,相关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”、“光大嘉宝股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)2021 年付息公告”。
光大嘉宝股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	报告期内,公司完成了“20 光大嘉宝 MTN001”的付息事项,不存在逾期情况。
光大嘉宝股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	报告期内,公司完成了“20 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 2020 年度第三期中期票据	报告期内,公司完成了“20 光大嘉宝 MTN003”的付息事项,不存在逾期情况。
光大嘉宝股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	报告期内,公司完成了“20 光大嘉宝 PPN001”的付息事项,不存在逾期情况。

光大嘉宝股份有限公司 2021 年度第一期定向债务 融资工具	报告期内，公司完成了“21 光大嘉宝 PPN001”的付息事项，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 A 级	报告期内，公司完成了“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”的部分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。

#### 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

#### 5.2 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	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	73.12	70.64	3.51
扣除非经常性损益后净利润	32,107.05	25,468.62	26.07
EBITDA 全部债务比	0.11	0.11	-
利息保障倍数	1.41	1.59	-11.32

### 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 40.95 亿元，较上年增加 3.99%；实现归属于公司所有者的净利润 3.65 亿元，较上年下降 11.43%。

报告期内公司主要经营情况、未来发展可能面临的风险等详见公司年度报告全文第三节“管理层讨论与分析”内容。

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

董事长: 张明翱

2022年4月28日