

公司代码：600622

公司简称：光大嘉宝

**光大嘉宝股份有限公司**  
**2020 年第三季度报告正文**

## 一、重要提示

- 1.1 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、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人张明翱、主管会计工作负责人于潇然及会计机构负责人（会计主管人员）金红保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报告未经审计。

## 二、公司主要财务数据和股东变化

### 2.1 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	32,301,970,980.95	28,416,776,585.79	13.67
归属于上市公司股东的净资产	6,576,342,925.06	6,378,301,143.81	3.10
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	920,195,281.01	652,613,528.66	41.00
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	3,021,780,497.50	3,364,646,694.10	-10.19
归属于上市公司股东的净利润	297,829,178.17	302,847,200.48	-1.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	294,569,253.04	244,389,484.71	20.53
加权平均净资产收益率(%)	4.70	4.88	减少0.18个百分点
基本每股收益(元/股)	0.20	0.20	-
稀释每股收益(元/股)	0.20	0.20	-

## 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末 金额(1-9月)	说明
非流动资产处置损益	-34,418.31	89,986.58	/
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	10,452,335.10	25,940,171.59	/
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	-	-	/
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	-	-	/
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	-1,696,217.89	1,208,057.65	/
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	-	-	/
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,443,117.11	2,185,512.99	/
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-18,240,561.69	-18,240,561.69	注1
少数股东权益影响额(税后)	-684,956.44	-870,419.24	/
所得税影响额	-2,242,662.72	-7,052,822.75	/
合计	-11,003,364.84	3,259,925.13	/

注1：本期上海雷泰投资中心（有限合伙）纳入公司合并报表范围，公司对上海雷泰投资中心（有限合伙）纳入合并报表范围前持有的份额重新计量确认投资收益，该项收益本期计入非经常性损益。

## 2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）	41,899					
前十名股东持股情况						
股东名称 （全称）	期末持股数量	比例 （%）	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结 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	-	境内非国 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
中国农业银行股份有限公司—中邮核 心成长混合型证券投资基金	10,600,000	0.71	-	无	-	其他
香港中央结算有限公司	8,364,560	0.56	-	无	-	其他
前十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				
		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			
中国农业银行股份有限公司—中邮核 心成长混合型证券投资基金	10,600,000	人民币普通股	10,600,000			
香港中央结算有限公司	8,364,560	人民币普通股	8,364,560			

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

## 2.2 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

### 三、重要事项

#### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

##### （一）资产负债类与上年期末数相比发生变动的的原因

（1）交易性金融资产期末数与上年期末数相比增加21,000.26万元，增加比例为156.95%、存货期末数与上年期末数相比增加150,549.72万元，增加比例为18.52%、投资性房地产期末数与上年期末数相比增加68,289.77万元，增加比例为21.22%，主要原因是本期上海雷泰投资中心（有限合伙）纳入公司合并报表范围；

（2）长期股权投资期末数与上年期末数相比增加123,619.81万元，增加比例为25.87%，主要原因是本期不动产投资业务认缴和出资珠海安石宜达投资中心（有限合伙）；

（3）在建工程期末数与上年期末数相比增加61,230.03万元，增加比例为11.50%，主要原因是本期光大安石虹桥中心项目投入增加；

（4）短期借款期末数与上年期末数相比减少26,462.54万元，减少比例为75.61%，主要原因是本期短期借款到期偿还；

（5）预收款项期末数与上年期末数相比减少362,730.55万元，合同负债与期末数与上年期末数相比增加315,416.76万元，主要原因是本期执行新收入准则，部分预收款项调整至合同负债列示；

（6）其他应付款期末数与上年期末数相比增加60,861.70万元，增加比例为23.11%，主要原因是本期上海雷泰投资中心（有限合伙）纳入公司合并报表范围；

（7）一年内到期的非流动负债期末数与上年期末数相比增加57,258.46万元，增加比例为71.25%，主要原因是公司PPN1期债券1年内到期转入一年内到期的非流动负债；

(8) 长期借款期末数与上年期末数相比增加410,047.74万元, 增加比例为104.74%, 主要原因是本期上海雷泰投资中心(有限合伙)纳入公司合并报表增加的长期借款及光大安石虹桥中心增加的项目开发贷款;

(9) 应付债券期末数与上年期末数相比减少106,713.05万元, 减少比例为22.99%, 主要原因是公司PPN1期债券1年内到期转入一年内到期的非流动负债。

#### (二) 损益类与上年同期发生变动的的原因

(1) 年初至报告期末营业收入与上年同期相比减少34,286.62万元, 减少比例为10.19%; 营业成本与上年同期相比减少43,267.65万元, 减少比例为20.52%; 税金及附加与上年同期相比减少3,773.64万元, 减少比例为13.65%, 主要原因是房地产开发业务同比结转减少;

(2) 年初至报告期末公允价值变动收益与上年同期相比减少3,710.90万元, 减少比例为109.13%, 主要原因是本期交易性金融资产公允价值变动不大, 而上年同期为上升。

#### (三) 现金流量类与上年同期发生变动的的原因

(1) 年初至报告期末公司经营活动产生的现金流量净额为92,019.53万元, 主要原因是本期房地产开发业务收到商品房预售款;

(2) 年初至报告期末公司投资活动产生的现金流量净额为-204,351.81万元, 主要原因是本期不动产投资业务增加的投资;

(3) 年初至报告期末公司筹资活动产生的现金流量净额为85,150.84万元, 主要原因是本期是并表基金取得的项目开发贷增加。

#### (四) 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	2020年7-9月销售面积	累计销售面积	2020年7-9月结转面积	累计结转面积
梦之晴	上海嘉定	33.15	158,326.95	266,103.00	30,283.66	42,765.66	-	-
梦之悦	昆山花桥	100.00	216,268.91	185,666.80	16,578.80	87,607.58	-	50,860.17

## (2) 不动产资管业务

报告期内，光大安石平台新增投资项目3个，新增管理规模人民币95.16亿元；退出投资项目6个，减少管理规模人民币83.29亿元。报告期末，光大安石平台在管项目42个，在管规模人民币480.16亿元。年初至报告期末，公司不动产资管业务营业收入54,524.66万元，其中管理及咨询服务费收入32,904.91万元、超额管理费收入13,534.51万元，其他收入人民币8,085.24万元。

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	总建筑面积	可售面积	可租面积
1	光大安石中心	上海	综合体	159,014	19,426	57,929
2	光大安石虹桥中心	上海	综合体	170,000	-	-
3	朝天门大融汇	重庆	综合体	265,631	72,615	184,523

注：光大安石虹桥中心项目处于在建状态。

## 3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

## 1、关于2019年年度权益分派实施之事

2020年5月19日，公司召开2019年年度股东大会，审议通过了《公司2019年度利润分配预案》（每10股派发现金红利0.6元，含税）（详见公司临2020-031号公告）。2019年7月9日，公司发布2019年年度权益分派实施公告，以方案实施前的公司总股本1,499,685,402股为基数，每股派发现金红利0.06元（含税），共计派发现金红利89,981,124.12元，股权登记日为2020年7月15日，现金红利发放日为2020年7月16日（详见公司临2020-041号公告）。报告期内，本次2019年年度权益分派实施已经完成。

## 2、关于受让上海雷泰投资中心（有限合伙）份额并部分实缴之事

根据公司内部授权，经公司董事会执行委员会批准，公司于2020年7月17日与上海光兰投资中心（有限合伙）（以下简称“上海光兰”）签订协议，以人民币0元的价格受让上海光兰持有的上海雷泰投资中心（有限合伙）（以下简称“上海雷泰”）37,000万份平层级份额（对应实缴金额为0元人民币），并出资5,000万元实缴其中58,990,089.66份份额（详见公司临2020-044号公告）。本次受让上海雷泰份额并进行部分实缴的事项（以下简称“本次交易”）不构成重大资产重组，不构成关联交易。本次交易完成后，公司认缴的上海雷泰平层级份额合计为55,000万份，上海雷泰纳入本公司的合并报表范围。报告期内，本次交易涉及的上海雷泰工商变更登记手续已经完成。

### 3、关于投资珠海安石宜达企业管理中心(有限合伙)暨关联交易之事

根据公司内部授权，经公司董事会执行委员会批准，公司于2020年8月10日与关联人宜兴光控投资有限公司（以下简称“宜兴光控”）、关联人珠海安晶企业管理中心（有限合伙）（以下简称“珠海安晶”）、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“光大安石”）和光大安石（北京）资产管理有限公司（以下简称“安石资管”）签署有限合伙协议，共同以现金方式出资认购珠海安石宜达企业管理中心(有限合伙)（以下简称“安石宜达”）财产份额。公司、宜兴光控、珠海安晶和光大安石作为有限合伙人分别出资人民币150,000万元、244,000万元、2,000万元和4,000万元，认购150,000万份、244,000万份、2,000万份和4,000万份安石宜达财产份额，分别占安石宜达总份额的37.4991%、60.9984%、0.5%和1%，安石资管作为普通合伙人出资人民币10万元，认购10万份安石宜达财产份额，占安石宜达总份额的0.0025%。上述情况详见公司临2020-048号公告。本次交易构成了与关联人共同投资的关联交易，因纳入该等金额后的日常关联交易总额未超过公司股东大会批准的额度范围，故本次交易无需公司董事会或股东大会批准。报告期内，本次交易涉及的安石宜达工商变更登记手续已经完成。

### 4、关于2018年度第三期非公开定向债务融资工具完成全部回售及本息兑付之事

公司于2018年9月6日发行了2018年度第三期非公开定向债务融资工具（债券简称：18光大嘉宝PPN003；债券代码：031800545，以下简称“本期债券”），发行金额为人民币4亿元，票面利率为6.9%，发行期限为2+1年（详见公司临2018-032号公告）。根据本期债券发行条款的有关约定，本期债券设有第2年末投资人回售选择权，投资人有权在回售申请期间内进行回售登记，在本期债券的第2个计息年度付息日将其持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给公司。2020年9月7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4.276亿元（详见公司临2020-054号公告）。

### 5、关于为光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城资产支持专项计划提供增信措施之事

根据2020年第二次临时股东大会决议精神，公司于2020年9月9日与上海光大证券资产管理有限公司（代表光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城资产支持专项计划）签订了《专项计划展期回购协议》和《专项计划优先收购权协议》（详见公司临2020-055号公告）。2020年9月24日，上述西安大融城资产支持专项计划发行成功。

此外，因西安光石正尚商业运营管理有限公司（以下简称“光石正尚”）已偿还《中航信托·天顺【2019】88号西安大融城单一资金信托信托贷款合同》项下的全部本息，公司为光石正尚的担保义务相应终止。



#### 6、关于受让上海嘉宝安石置业有限公司4%股权之事

根据公司内部授权，经公司董事会执行委员会批准，公司于2020年9月21日与上海安洁投资有限公司（以下简称“上海安洁”）签订股权转让协议，以人民币1,600万元的价格受让上海安洁持有的上海嘉宝安石置业有限公司（以下简称“安石置业”）4%股权（详见公司临2020-056号公告）。本次受让安石置业股权的事项（以下简称“本次交易”）不构成重大资产重组，不构成关联交易。本次交易完成后，公司及公司的全资子公司上海嘉宝神马房地产有限公司（以下简称“上海神马”）合计持有安石置业51%股权，安石置业将纳入本公司的合并报表范围，因此上海神马持有安石置业47%股权需按公允价值重新计量。经众华会计师事务所（特殊普通合伙）初步确认，上述会计核算变更将为公司带来投资收益约人民币1.4亿元，有关数据以年度审计为准。目前，该事项正在推进中。

#### 7、关于注册和发行项目收益票据之事

为进一步拓宽融资渠道，优化债务结构，满足经营发展需要，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册和发行总额不超过人民币17亿元（含17亿元）的项目收益票据（即PRN）。该事项已经公司第十届董事会第四次（临时）会议、2020年第四次临时股东大会审议通过（详见公司临2020-057号、临2020-061号公告）。目前，该事项正在推进中。

#### 8、关于发行资产支持专项计划之事

为进一步拓宽融资渠道，降低融资成本，优化资本结构，公司拟向上海证券交易所申请发行总规模不超过人民币17亿元（含17亿元）的资产支持专项计划。该事项已经公司第十届董事会第四次（临时）会议、2020年第四次临时股东大会审议通过（详见公司临2020-057号、临2020-061号公告）。目前，该事项正在推进中。

#### 9、关于注册和发行定向债务融资工具之事

为拓宽公司融资渠道，优化公司债务结构，根据公司内部授权，经董事会执行委员会决议，同意向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册和发行不超过人民币15亿元（含15亿元）的定向债务融资工具。2020年8月，公司收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2020]PPN621号），交易商协会同意接受公司定向债务融资工具注册，注册金额为15亿元（详见公司临2020-049号公告）。目前，该事项正在推进中。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的  
警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	光大嘉宝股份有限公司
法定代表人	张明翱
日期	2020 年 10 月 28 日