公司代码:600622　　公司简称:光大嘉宝

光大嘉宝股份有限公司 2025 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 网站仔细阅读年度报告全文。

2、本公司董事会及董事、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 2025 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。

截至报告期末,母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

√适用 □不适用

经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,截至报告期末母公司财务报表未分配利润为 -930,445,830.55 元。根据《中华人民共和国公司法》及《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等相关法律法规的规定,2025 年度公司不满足实施现金分红的条件。

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	李邵
联系地址	上海市嘉定区依玛路 333 弄 1-6 号嘉定新城大厦 14F
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

2025 年,在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下,我国经济顶压前行、向新向优发展,经济社会发展主要目标顺利完成。根据国家统计局数据,2025 年国内生产总值 140.19 万亿元,同比增长 5.0%;全年社会消费品零售总额 50.12 万亿元,同比增长 3.7%,服务零售额增长 5.5%;居民消费价格总体保持平稳,全年 CPI 同比持平。与此同时,房地产开发行业仍承受一定压力,全年房地产开发投资 8.28 万亿元,同比下降 17.2%;新建商品房销售面积 8.81 亿平方米、销售额 8.39 万亿元,分别下降 8.7%和 12.6%。总体看,我国经济长期向好的基本趋势没有改变,内需修复、产业升级和新质生产力培育带来的空间需求为不动产相关行业提供了新的支撑,但宏观经济仍处于新旧动能转换及房地产行业调整企稳阶段,微观市场主体预期改善仍需时间。

不动产运营表现方面,报告期内各业态物业资产整体承受供需再平衡压力,细分业态呈现结构分化特征。就商业消费业态而言,受促消费政策、“以旧换新”以及文旅出行活跃等因素带动,运动服饰、消费电子、潮玩杂货、宠物消费、平价餐饮等细分赛道租赁需求有所改善,但居民消费整体仍偏审慎,项目间分化加大。根据世邦魏理仕等研究机构数据,2025 年全国零售物业新增供应和净吸纳量分别为 322 万平方米和 252 万平方米,年末全国平均空置率为 7.6%,购物中心首层租金全年下跌 1.9%;重点城市中,上海核心商圈优质购物中心年末空置率为 8.4%、租金同比下降 4.3%,北京零售物业空置率为 7.2%、租金同比下降 9.5%。就写字楼业态而言,综合中量联行及世邦魏理仕研究数据,2025 年一线城市甲级办公楼需求端较前一年度有所修复,但新增供应持续释放,年末全国办公楼平均空置率升至 24.7%,全年租金累计下跌 10.4%;其中上海甲级办公楼空置率 24.3%、租金同比下降 11.6%,北京甲级办公楼空置率 11.6%、租金同比下降 18.2%。就仓储物流业态而言,2025 年全国净吸纳量创下历史新高,但新增供应量在不断放,推升年末全国平均空置率达 18.6%,全年租金下跌 12.8%;分区域看,华东市场通过大幅降租实现较高去化,市场租金水平同比跌幅接近 20%;华南市场新增供给规模较大,物流企业和业主普遍通过降租锁租、优化市局等方式应对市场波动;西南、华中市场逐步企稳止跌。

不动产大宗交易方面,2025 年市场整体仍处于调整期,全年成交延续收缩态势。根据高力国际研究,国内不动产大宗交易总金额约 1,346 亿元,较上年下降约 30%。区域分布上,华东地区仍为最活跃市场,成交金额约占全国一半;上海、北京两地仍是核心成交区域,其中上海全年成交金额近 499 亿元,北京约 181 亿元,均处于近年来相对低位,且成交额超过 10 亿元人民币的大额交易明显减少,分业态看,写字楼物业仍为成交占比最高的资产类型,占全年成交金额的 34%,分投资主体看,内资买方占据主导,外资参与程度偏低,险资、民企及部分产业资本保持一定活跃度,交易方式中资产交易和司法拍卖占比提高。整体来看,报告期内不动产大宗投资市场仍处于估值调整和风险偏好修复阶段,投资方决策更趋审慎,成交价格承压、折价成交率的特征较为明显。

不动产资产管理行业方面,2025 年不动产代建行业持续扩容,头部化、专业化和平台化趋势更加明显。根据中指研究院相关统计,百强房企代建业务已形成超过 160 个城市;按新签约面积计算,TOP5 企业占比 41%,TOP15 企业占比超过 80%,行业集中度处于高位。分业务模式看,商业代建占比约 74%,政府代建和资本代建占比分别为 21.6%和 4.4%;分区域看,长三角、京津冀、粤港澳、成渝和中西部等主要城市群合计占比 78.3%。短期看,不动产代建代管行业竞争预期加剧;中长期看,巢具兼投管退一体化能力、复杂项目纾困能力、精细化运营能力以及资本市场对接能力的专业平台有望在市场竞争中占据优势地位。

报告期内,公司主要从事不动产资产管理和不动产投资业务:

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/基金投资人以购基金份额(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城市综合体、商业消费项目、写字楼、仓储物流基础设施等各类已建成或经盘活改造升级的持有型物业。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,通过为项目提供重新定位、规划、设计、改造、招商、开业等各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。公司通过对投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、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

	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2023年	
				调整后	调整前
总资产	19,971,028,700.37	21,944,821,426.25	-8.99	24,724,806,917.04	24,724,806,917.04
归属于上市公司股东的净资产	2,110,556,048.22	3,495,266,719.35	-39.62	4,872,900,411.56	5,022,023,601.26
营业收入	1,241,813,099.20	1,817,734,805.35	-31.68	4,390,114,924.35	4,390,114,924.35
利润总额	-1,432,901,206.54	-1,360,958,756.17	不适用	-1,651,746,015.16	-1,886,904,212.93
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	1,237,483,911.24	1,732,716,185.85	-28.58	4,186,931,857.77	4,186,931,857.77
归属于上市公司股东的净利润	-1,391,052,518.68	-1,394,338,884.70	不适用	-2,110,519,213.31	-1,996,769,650.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-1,522,899,298.21	-1,511,103,796.23	不适用	-2,161,879,530.19	-2,007,247,678.44
经营活动产生的现金流量净额	284,349,211.09	432,587,355.92	-34.27	502,054,659.84	502,054,659.84
加权平均净资产收益率(%)	-49.63	-33.32	减少 16.31 个百分点	-35.53	-33.10
基本每股收益(元/股)	-0.93	-0.93	不适用	-1.41	-1.33
稀释每股收益(元/股)	-0.93	-0.93	不适用	-1.41	-1.33

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	31,071.36	33,079.99	32,941.76	27,088.20
归属于上市公司股东的净利润	-11,822.03	-25,508.26	-18,092.66	-83,682.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-12,469.53	-30,089.31	-20,000.61	-89,730.48
经营活动产生的现金流量净额	-487.82	13,624.37	6,852.30	8,446.07

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)	55,747
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	50,953
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
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)	

前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)

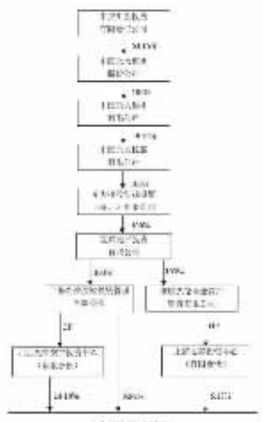
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京光控安宇投资中心(有限合伙)		211,454,671	14.10		无		国有法人
上海光控股权投资管理有限公司		148,392,781	9.89		无		国有法人
上海嘉定建业投资开发有限公司	-14,996,200	139,183,920	9.28		无		国有法人
上海安徽投资中心(有限合伙)		77,559,297	5.17		无		国有法人
上海嘉定科技投资(集团)有限公司	-14,988,400	72,053,586	4.80		无		国有法人
上海南翔资产经营有限公司		33,650,298	2.24		无		境内非国有法人
上海嘉定缘和贸易有限公司		24,609,479	1.64		无		境内非国有法人
张素芬	22,200,000	22,200,000	1.48		无		境内自然人
上海嘉加(集团)有限公司	-10,529,200	14,547,418	0.97		无		境内非国有法人
吕强	12,603,700	12,603,700	0.84		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科技投资(集团)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)和上海安徽投资中心(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



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 2024 年度第二期中期票据	24 光大嘉宝 MTN002	102483956	2026-09-04	6.00	5.30
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	081800151	2036-07-20	2.11	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	081800152	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	081800153	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 2025 年 9 月 22 日完成了本息兑付及摘牌事宜,详见披露在上证债券信息网(http://bond.sse.com.cn/)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)2025 年本息兑付及摘牌公告”。
光大嘉宝股份有限公司 2023 年度第二中期票据	报告期内,公司完成了“23 光大嘉宝 MTN002”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 年度第一中期票据	报告期内,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。2026 年 4 月 13 日,公司完成了“24 光大嘉宝 MTN001”的付息及剩余 3.3 亿元本金兑付事项。
光大嘉宝股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	报告期内,公司完成了“24 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 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。2026 年 4 月 2 日,公司完成了“25 光大嘉宝 MTN001”的付息及本金兑付事项。
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。

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	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	82.24	77.38	6.28
扣除非经常性损益后净利润	-152,289.93	-151,110.38	不适用
EBITDA 全部债务比	-0.05	-0.04	不适用
利息保障倍数	-1.97	-1.57	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。

因公司转型发展需要,房地产住宅开发业务已多年未新增土地储备,住宅开发业务可结转资源持续减少,报告期内,住宅开发业务营业收入和净利润占比与上年相比大幅下降,已不构成公司主营业务。报告期内公司主营业务为不动产资产管理和不动产投资。报告期内,公司实现营业收入 12.42 亿元,较上年减少 31.68%;实现归属于公司所有者净利润为 -13.91 亿元,较上年持平。

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

2026 年 4 月 21 日

证券代码:600622　　股票简称:光大嘉宝　　编号:临 2026-013

光大嘉宝股份有限公司 关于控股子公司重大诉讼和仲裁的公告

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:

● 案件所处的诉讼阶段:案件一:法院已立案,尚未开庭审理;案件二:仲裁庭已受理,尚未开庭审理。

● 上市公司所处的当事人地位:案件一:光大嘉宝股份有限公司(以下简称“公司”)的控股子公司光控安石(北京)投资管理有限公司(以下简称“光控安石”)为被告二;案件二:光控安石为申请人。

● 涉案的金额:案件一:暂合计为 105,445,617.32 元;案件二:暂合计为 140,140,000 元。截至本次公告日,公司及控股子公司连续 12 个月内发生的诉讼和仲裁事项涉案金额累计约为 28,325 万元(含本次诉讼和仲裁),约占公司最近一期经审计净资产绝对值 13%。

● 是否会对上市公司损益产生负面影响:截至本次公告日,本次诉讼和仲裁尚未开庭审理,对公司本期利润或期后利润等的影响将根据后续生效的法律文书、按照企业会计准则进行相应会计处理。

一、本次诉讼/仲裁的基本情况

(一)案件一

北京国澄创伟科技有限公司(以下简称“国澄创伟”)以债权人代位权纠纷为案由向北京市第二中级人民法院提起诉讼,被告一为上海安依投资有限公司(以下简称“上海安依”),被告二为公司控股子公司光控安石,第三人为北京光耀东方商业管理有限公司(以下简称“光耀商管”)。具体情况如下:

1、原告提出的事实与理由

(1)原告对第三人享有到期债权

2025 年 7 月 10 日,国澄创伟与北京盈同科技有限公司(以下简称“盈同科技”)签订《债权转让协议》,约定盈同科技将(2020)京 01 民初 104 号、(2020)京 01 民初 105 号、(2020)京 01 民初 106 号三案生效判决项下及执行程序项下对光耀商管、北京京威世纪建筑大厦有限公司、李贵杰享有的全部债权及所有附随权利、权益转让给国澄创伟。国澄创伟已按照合同约定支付价款,并与盈同科技共同通过公告方式通知光耀商管等前述债权转让事项。基于以上,国澄创伟对光耀商管等享有合法到期债权。

上述三案在执行过程中,盈同科技分别从三案申请执行人受让相应生效裁判文书项下全部债权及附随权利。截至本案起诉之日,上述三案总计仍有 105,445,617.32 元未清偿(逾期利息、迟延履行罚息暂计至 2025 年 10 月 28 日)。

(2)第三人对二被告享有到期债权

2019 年 5 月 26 日,上海安依、光控安石与光耀商管等签订《中关村广场购物中心项目权益转让暨债权债务处理协议》,原告认为光耀商管对二被告享有目标权益对价债权等债权。后续,标的资产转让完毕,二被告实际接管并控制标的资产及其对应的有限责任公司的股权、管理权等,原告认为二被告理应履行全部的付款义务。

(3)第三人怠于向二被告主张权利

截至本案起诉之日,光耀商管仍未通过诉讼方式向二被告主张其享有的债权。原告认为第三人长期怠于向二被告行使其债权及相关从权利,已经影响了原告对第三人经生效法律文书确认的到期债权的实现。

2、诉讼请求

(1)请求判令二被告在原告对第三人债权范围内,共同代第三人向原告清偿生效法律文书所确认的第三人尚未履行的债务,前述欠款本金 40,529,345.84 元,暂计至 2025 年 10 月 28 日的逾期利息 52,960,025.11 元,暂计至 2025 年 10 月 28 日的迟延履行罚息 11,966,243.37 元。

(2)本案案件受理费等诉讼费用由二被告及第三人承担。

为计算案件受理费之目的,以上金额暂合计为 105,445,617.32 元。

(二)案件二

光控安石因物流资产包补偿事宜纠纷向上海国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁申请,第一被申请人为上海安岩普石企业咨询有限公司(以下简称“上海安岩”),第二被申请人为普洛斯(珠海)股权投资管理有限公司(以下简称“普洛斯”)。具体情况如下:

1、申请人提出的事实与理由

光控安石及其关联方曾于 2019 年向普洛斯及其关联方转让多个物流不动产项目。在转让过程中,光控安石与普洛斯及其他主体签署了《股权收购价款支付调整协议》及其补充协议(以下简称“《调整协议》”)。《调整协议》将部分原定的出售对价列为考核价款,并约定如全部收购项目 2021、2024 年度的运营净收入未达到约定考核标准的,该部分考核价款不再予以支付。

同时,光控安石又与上海安岩、普洛斯签署了《关于物流合作项目之补充协议》,约定如根据《调整协议》光控安石及其关联方应取得的考核价款被调整为 0 元的,上海安岩应向光控安石及其关联方支付补偿款 120,000,000 元,普洛斯对上海安岩的补偿款支付义务承担连带担保责任。

截至目前,该补偿款的支付条件已经触发,但上海安岩未按约定支付补偿款,普洛斯亦未按约定承担担保责任。为维护合法权益,光控安石向上海国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁。

2、仲裁请求

(1)裁决第一被申请人立即向申请人支付补偿款 120,000,000 元;

(2)裁决第一被申请人立即向申请人支付逾期支付补偿款的违约金,违约金以 120,000,000 元为基数,自 2025 年 3 月 15 日起至实际支付之日止,按照日万分之五为标准计算(暂计至 2026 年 2 月 6 日为 19,740,000 元);

(3)裁决第二被申请人对第一被申请人上述第 1 项、第 2 项付款义务承担连带保证责任;

(4)裁决第一、第二被申请人连带支付申请人因提起本案仲裁而支出的律师费用 400,000 元;

(5)裁决第一、第二被申请人共同承担本案仲裁费用。

以上 5 项仲裁请求金额暂计至 2026 年 2 月 6 日合计为 140,140,000 元。

二、尚未披露的其他诉讼、仲裁事项

截至本次公告日,公司及控股子公司连续 12 个月内发生的诉讼和仲裁事项涉案金额累计约为 28,325 万元(含本次诉讼和仲裁),约占公司最近一期经审计净资产绝对值 13%,其中公司及控股子公司作为原告或申请人的涉案金额约为 15,078 万元,公司及控股子公司作为被告或被申请人、第三人的涉案金额约为 13,247 万元。除本次诉讼和仲裁外,其他前期未达到披露标准的诉讼(仲裁)事项具体情况如下:

单位:人民币万元

序号	原告/申请人	被告/被申请人/第三人	案由	涉案金额	案件进展
1	郑雪儿	公司控股子公司光控安石物业管理(上海)有限公司(系被告四)、光控安石(上海)商业管理有限公司(系被告五)	财产损害赔偿	2,500	等待开庭
2	公司控股子公司光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司(系反诉被告)	北京君康联谊企业管理有限公司(系反诉原告)	委托代建合同纠纷	686(反诉金额 200)	审理中
3	其他单笔在 100 万元以下的诉讼、仲裁事项(公司及控股子公司作为原告或申请人)			378.1	—
4	其他单笔在 100 万元以下的诉讼、仲裁事项(公司及控股子公司作为被告或被申请人、第三人)			202.62	—
合计				3,766.72	—

三、本次公告的诉讼/仲裁对公司本期利润或期后利润等的影响

截至本次公告日,本次诉讼和仲裁尚未开庭审理,对公司本期利润或期后利润等的影响将根据后续生效的法律文书、按照企业会计准则进行相应会计处理。

目前,公司各项业务经营情况正常,本次诉讼和仲裁不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。公司将组织法务人员做好应诉工作,积极维护公司及股东的合法权益,并依照法律法规的有关规定,根据案件进展情况及时履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

光大嘉宝股份有限公司董事会

二〇二六年四月二十三日

证券代码:600622　　股票简称:光大嘉宝　　编号:临 2026-012

光大嘉宝股份有限公司 关于 2025 年度经营数据的公告

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。

根据上海证券交易所《上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中《第一号——房地产》等有关要求,现将光大嘉宝股份有限公司(以下简称“公司”)2025 年度主要经营数据披露如下:

一、不动产资管业务

(一)截止 2025 年 12 月 31 日,公司不动产资管业务在管项目共计 50 个,比年初减少 6 个,其中:

1、投资管理类项目 21 个,较年初不变;在管基金规模为 219.71 亿元,比年初减少 1.91 亿元;在管资产规模 473.08 亿元,比年初增加 3.94 亿元;在管面积 235.43 万平方米,比年初减少 20.03 万平方米;

2、受托资产管理类项目 18 个,比年初减少 8 个;在管面积 182.66 万平方米,比年初减少 24.52 万平方米;

3、咨询服务类项目 11 个,比年初增加 2 个。2025 年期间咨询服务类项目合计开展 15 个(去年同期合计开展 10 个)。

(二)截止 2025 年 12 月 31 日,公司 LP 投资余额(不含已认缴未出资)为 65.08 亿元,比年初增加 2.5 亿元。

二、物业租赁业务

2025 年度,公司出租物业建筑面积为 38.26 万平方米,其中权益出租物业建筑面积为 20.67 万平方米;取得营运收入 7.79 亿元,其中权益营运收入 3.38 亿元。

注:上述公司物业租赁业务包含纳入合并范围的不动产投资业务所投基金项目。

特此公告。

光大嘉宝股份有限公司董事会

二〇二六年四月二十三日

证券代码:600622　　股票简称:光大嘉宝　　编号:临 2026-009

光大嘉宝股份有限公司 关于计提资产减值准备的公告

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。

2026 年 4 月 21 日,光大嘉宝股份有限公司(以下简称“公司”)召开第十一届董事会第三十五次会议,审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》,该议案尚需提交公司股东会审议。具体情况如下:

一、本次计提资产减值准备

(一)计提依据

为真实、准确和公允地反映公司资产和财务状况,根据《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定,公司及下属子公司对截至 2025 年 12 月 31 日的存在减值迹象的资产进行减值测试,预计 2025 年度计提资产减值损失和信用减值损失共计人民币 45,015.09 万元,按类别列示如下表:

单位:人民币万元

内容	项目	本期金额	上期金额
资产减值损失	存货减值损失	2,668.10	1,823.92
	商誉减值损失	18,163.70	-
	小计	20,831.80	1,823.92
信用减值损失	应收账款坏账损失	9,653.81	11,065.21
	其他应收款坏账损失	14,529.48	23,000.12
	小计	24,183.29	34,065.33
合计		45,015.09	35,889.25

(二)计提依据及构成

1、存货减值损失

根据《企业会计准则第 1 号-存货》的相关规定,资产负债表日,存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的,应当计提存货跌价准备,计入当期损益。年内,结合独立第三方评估师评估结果,根据可变现净值低于账面成本的差额,公司对存货计提减值损失 2,668.10 万元。

2、商誉减值损失

2016 年 12 月 31 日(“购买日”),本公司以 1,542,608,322.00 元和 1,270,359.00 元的对价分别购买了光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司和光大安石(北京)资产管理有限公司各 51%的股权,两个公司主要开展不动产资产管理业务,具有高度战略协同,公司将并购时相关的业务组合认定为资产组(以下简称“不动产资产管理业务资产组”),确认商誉金额为 1,260,909,742.56 元。

根据《企业会计准则第 8 号-资产减值》的相关规定,因企业合并所形成的商誉,无论是否存在减值迹象,每年都应当进行减值测试。2025 年度,公司聘请上海加策资产评估有限公司对不动产资产管理业务资产组在 2025 年 12 月 31 日的可回收价值进行评估。根据评估结果,资产组可回收金额为 136,800.00 万元,本公司所持有的与商誉相关的资产组账面价值为 37,191.56 万元,全部商誉(包含少数股东)的账面价值为 135,223.54 万元,含商誉资产组账面价值为 172,415.10 万元。公司确认商誉减值损失 18,163.70 万元。

3、应收账款及其他应收款坏账损失

根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》的相关规定,公司以预期信用损失为基础,对应收账款及其他应收款计提坏账损失。

(1)应收账款坏账损失

对于应收账款,无论是否存在重大融资成分,公司均按照整个存续期的预期信用损失计提损失准备。

当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值,则公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收票据及应收账款,公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。根据上述原则,本年度确认应收账款坏账损失 9,653.81 万元。

(2)其他应收款坏账损失

对于其他应收款,公司基于其间的信用风险特征进行归类,在每个资产负债表日评估相关其他应收款的信用风险自初始确认后是否已显著增加,对于已发生信用风险的其他应收款应单独进行减值测试,通过预估其整个存续期内的现金流量现值,计提预期信用损失。根据上述原则,本年度确认其他应收款坏账损失 14,529.48 万元。

(三)对公司影响

本次计提资产减值损失及信用减值损失合计 45,015.09 万元,考虑所得税及少数股东损益影响后,将减少公司 2025 年度归属于上市公司股东的净利润 38,604.34 万元。

二、决策程序及相关意见

(一)董事会审议情况

2026 年 4 月 21 日,公司第十一届董事会第三十五次会议以“9 票同意,0 票反对,0 票弃权”的表决结果,审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》。公司董事会认为:本次计提资产减值准备的程序合法,依据充分,符合《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定,能够真实、准确和公允反映公司资产和财务状况。

(二)独立董事专门会议、董事会审计和风险管理委员会意见

2026 年 4 月 10 日,公司召开第十一届董事会审计和风险管理委员会第二十六次会议暨第十一届董事会第十五次独立董事专门会议,审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》。本事项已经独立董事专门会议全体成员同意,并发表如下意见:本次公司计提资产减值准备的事项符合《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定,能够更加真实、公允地反映公司的财务状况、资产价值等情况,不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。我们同意该议案,并同意将该议案提交公司董事会审议。

特此公告。

光大嘉宝股份有限公司董事会

二〇二六年四月二十三日

证券代码:600622　　股票简称:光大嘉宝　　编号:临 2026-010

光大嘉宝股份有限公司 关于 2025 年度利润分配和资本公积转增股本预案的公告

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:

●2025 年度利润分配和资本公积转增股本预案:不进行利润分配,亦不进行资本公积转增股本。

●2025 年度不进行利润分配的主要原因为:公司 2025 年度实现归属于公司股东的净利润 -1,391,052,518.68 元,根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号-规范运作》和《公司章程》等相关规定,公司不具备利润分配的条件。同时,综合考虑宏观经济环境、行业环境、公司经营需要及未来转型发展需求等多方面因素,公司需要通过留存部分资金以便降低综合资金成本,增强公司及在管项目的抗风险能力,保障公司的长远发展,更好地维护全体股东的长远利益,故公司 2025 年度拟不进行利润分配,亦不进行资本公积转增股本。

●本次利润分配和资本公积转增股本预案尚需提交公司股东会审议。

●公司未触及《上海证券交易所股票上市规则》第 9.8.1 条第一款第(八)项规定的可能被实施其他风险警示的情形。

一、利润分配预案内容

经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,光大嘉宝股份有限公司(以下简称“公司”)2025 年度实现归属于公司股东的净利润 -1,391,052,518.68 元(其中母公司报表净利润为 -839,880,120.25 元),2025 年未未分配利润为 -1,141,830,812.31 元(其中母公司未分配利润 -930,445,830.55 元)。

经公司第十一届董事会第三十五次会议决议,公司 2025 年度利润分配和资本公积转增股本预案(以下简称“本次预案”)为:不进行利润分配,亦不进行资本公积转增股本。

本次预案尚需提交公司股东会审议。

二、公司未触及其他风险警示情形

鉴于公司 2025 年度实现归属于公司股东的净利润和 2025 年未母公司报表未分配利润均为负,不具备利润分配的条件,因此未触及《上海证券交易所股票上市规则》第 9.8.1 条第一款第(八)项规定的可能被实施其他风险警示的情形。

项目	2025年度	2024年度	2023年度
现金分红总额(元)	0	0	0
回购注销总额(元)	0	0	0
归属于上市公司股东的净利润(元)	-1,391,052,518.68	-1,394,338,884.70	-2,110,519,213.31
本年度末母公司报表未分配利润(元)	-930,445,830.55		
最近三个会计年度累计现金分红总额(元)	0		
最近三个会计年度累计现金分红总额是否低于 5000 万元	是		
最近三个会计年度累计回购注销总额(元)	0		
最近三个会计年度平均净利润(元)	-1,631,970,205.56		
最近三个会计年度累计现金分红及回购注销总额(元)	0		
现金分红比例(%)	不适用		
现金分红比例是否低于 30%	不适用		
是否触及《股票上市规则》第 9.8.1 条第一款第(八)项规定的可能被实施其他风险警示的情形	否		

三、2025 年度不进行利润分配的情况说明

公司 2025 年度实现归属于公司股东的净利润 -1,391,052,518.68 元,根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号-规范运作》和《公司章程》等相关规定,公司不具备利润分配的条件。同时,综合考虑宏观经济环境、行业环境、公司经营需要及未来转型发展需求等多方面因素,公司需要通过留存部分资金以便降低综合资金成本,增强公司及在管项目的抗风险能力,保障公司的长远发展,更好地维护全体股东的长远利益,故公司 2025 年度拟不进行利润分配,亦不进行资本公积转增股本。具体原因说明如下:

(一)公司所处行业特点、自身发展阶段及经营模式

目前,公司主要从事不动产资产管理和不动产投资业务,属于资金密集型行业且投资回报期相对较长。为保障公司在管项目的正常运营和管理,公司在 2026 年度仍有较大的资金需求。

近年来,公司实施“聚焦资管主业、加快转型发展”的战略举措,发展不动产资产管理和不动产投资业务,并取得一定成果。随着我国房地