

证券代码：600622

股票简称：光大嘉宝

## 光大嘉宝股份有限公司 投资者关系活动记录表

编号：2024-003

投资者关系 活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 其他（_____）
参与单位名称及 人员姓名	东北证券等机构共 8 人
时 间	2024 年 11 月 7 日 15:00—16:00 时
地 点	公司淞虹路会议室
上市公司 接待人员姓名	董事会秘书孙红良、财务负责人金红
投资者关系活动 主要内容介绍	<p><b>问题一：近期受益于化债和 AMC 主题炒作逻辑，公司股票涨幅明显，请问公司是否有相关业务机会的布局和计划？</b></p> <p>答：目前公司主要经营业务为房地产开发、不动产资产管理和不动产投资业务，没有发生重大调整。目前公司总部及下属企业（项目）生产经营秩序正常，公司近期不涉及市场热点概念。</p> <p><b>问题二：公司半年报和三季度财务状况仍有一定压力，请问公司如何走出阶段性困境？以及是否能提供未来的业绩指引？</b></p> <p>答：公司经过数年经营积累及沉淀，已形成适用于自身发展的资源禀赋及核心竞争力，包括专业的人才队伍、完善的业务体系、良好的股东背景及品牌形象等。虽然由于多重因素的影响，公司发展遇到暂时的困难，经营业绩出现亏损，但 2024 半年报及三季度与去年同期相比亏损均有所收窄。从长期来看，公司在不动产资产管理领域仍具有较强的核心竞争力，在股东的大力支持下，公司有信心度过低谷期。</p> <p>第一，公司将以不动产“大资管”理念为引领，积极开拓国有企业、金融机构等拥有丰富资产储备及较强盘活需求的重点客户，采用小股操盘、受托管理、品牌输出、开发代建、项目监管、专业咨询等灵活方式把握市场需求；第二，公司将发挥自身在不动产资产管理领域优势，夯实在管项目经营</p>

基础，并把握好社会综合融资成本下行窗口期，通过合理配置财务杠杆、精准优化融资条件，努力提升项目财务表现；第三，公司计划利用房地产行业加快构建新发展模式带来的契机，加快培育代建代管等业务条线，重点打造“安石建管”品牌，利用好自身在发展历程中与保险、信托、资产管理公司等金融机构建立的行业网络，为客户提供包括项目价值诊断、交易结构优化、风控方案设计在内的等综合服务，为公司创造新的业务增长点。

根据公司披露的 2024 年度财务预算，营业收入约人民币 17.10 亿元；营业成本约人民币 10.68 亿元；三项费用（即管理费用、财务费用和销售费用）约人民币 10.27 亿元。关于 2024 年净利润，请以届时的公告为准。

**问题三：能否详细拆解下公司投资不动产项目的资金来源？以及公司管理的不动产投资项目的典型交易结构？**

答：公司不动产资产管理业务的投资者主要有保险机构、投资公司、其他行业合作伙伴等合格投资人。公司自身及光大控股关联主体亦投资于光大安石平台在管的部分不动产资管项目。

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消费基础设施、写字楼、物流基础设施、酒店及公寓等各类已建成项目或亟需改造升级的持有型物业，其中消费基础设施占比最大。股权结构通常为基金持有项目公司全部或多数股权，项目公司持有底层资产全部产权。

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提升资产价值，从而为投资人实现投资增值收益。

**问题四：公募 REITs 推出之后对公司不动产投资项目退出和运营有多大影响？公司如何看待消费类公募 REITs 后续发展趋势？公司有何相应战略规划？**

答：基础设施公募 REITs（包括消费基础设施公募 REITs）能够为投资人提供相对稳定的投资收益与现金流分派，是我国构建多层次资本市场的重要一环。公募 REITs 常态化发行有助于在基础设施与不动产投资领域构建起对“耐心资本”更友好的机制，激励不动产及基础设施资产管理机构聚焦做好项目运

	<p>营。</p> <p>公司对公募 REITs 的相关政策持续保持关注，计划未来将根据实际情况，发挥资产储备优势、运营管理优势、资本市场专业优势，努力把握各类政策机遇，进一步打通“募、投、管、退”业务模式闭环。</p> <p><b>问题五：请教公司后续的融资和偿债规划？</b></p> <p>答：公司将着力深化与各类金融机构合作，保持融资渠道畅通，根据公司需求灵活运用非金融企业融资工具及公司债券等融资产品，保障流动性安全。具体发行计划请以公司公告为准。</p> <p><b>问题六：公司自有的“大融城”品牌如何应对当前消费降级、空置率提升等问题？以及介绍下近期公司商办项目的运营情况和未来计划？</b></p> <p>答：对于“大融城”等在管消费基础设施项目，公司将结合对社会消费趋势的深入研判，在夯实好稳商扶商工作的基础上，通过引导品牌布局、优化租赁组合等举措，不断持续改善关键经营指标，并进一步丰富“大融城”消费基础设施品牌矩阵，以满足和服务好各类民生消费需求。</p> <p>对于写字楼及产业园区项目，公司将发挥好旗下 WELLBEING 写字楼资产管理服务体系优势，通过为入驻企业提供品质过硬、生态友好并关注入驻员工福祉的办公空间与社群服务等举措，努力以差异化服务能力巩固存量客户、锁定主力客户、吸引增量客户。</p> <p>关于近期表内项目的运营情况，详见公司 2023 年年报、2024 年半年报、三季度披露数据，以及公司 2024 年第三季度经营数据公告。</p> <p><b>问题七：请教公司未来是否有行业内或跨行业收并购计划？</b></p> <p>答：从目前的实际情况来看，没有此类计划。</p>
附件清单（如有）	无