

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：2024-004

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 3 人	
时 间	2024 年 11 月 27 日 10:00—11:00 时	
地 点	嘉定新城大厦会议室	
上市公司 接待人员姓名	财务部业务副总监程诚、董事会办公室业务副总监王珏	
投资者关系活动 主要内容介绍	<p>问题一：今年公司实现亏损，部分原因源于投资亏损，这块能否介绍下具体的原因？</p> <p>答：截至 2024 年 9 月底，除中关村项目及新光大项目外，公司投资的不动产项目大部分已进入正常运营阶段。中关村项目部分区域目前正在进行更新改造，整体运营收入较少，无法覆盖融资成本及日常运营费用；新光大项目二期办公楼处于去化期，三期尚未完工，未产生运营收入，导致公司投资亏损。</p> <p>问题二：能否介绍下公司目前的并表项目情况，后续公司是否有计划提升他们的运营效率，比如光大安石中心和光大安石虹桥中心？</p> <p>答：公司目前并表的四个项目均已开业，并稳定运营中，具体出租率、运营收入等情况可参见公司定期报告。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，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。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>	

问题三：目前商管类项目主要分布在上海和重庆，未来是否有计划布局其他城市？

答：公司以不动产资产管理为核心主业，致力于打造国内领先的跨境不动产资产管理平台。截至 2024 年第三季度末，公司及下属企业通过基金投资或受托管理等形式在中国内地管理共计 20 个大融城系列消费基础设施项目，主要分布于北京、上海、重庆、西安等九座重点城市。未来，公司将继续完善不动产“大资管”体系，努力在存量时代保持行业领先地位。在区域布局及项目选择方面，公司将坚持市场导向、加强投研能力，重点关注一线城市、国家中心城市及以粤港澳大湾区为代表的消费热点区域城市，并通过包括但不限于小股操盘、受托管理、品牌输出、开发代建、项目监管、专业咨询在内的灵活合作方式最大限度挖掘和把握潜在市场需求，争取实现不动产资产管理规模的巩固提升。

问题四：能否介绍下公司目前可售货值规模及分布，以及盛创三期未来的开发节奏？

答：目前公司传统住宅已无在开发项目，仅剩少量已完工尾盘在售；光大安石中心尚有部分办公楼在售；朝天门大融汇尚有少量公寓在售。在建办公楼为盛创三期，预计将于 2025 年底竣工。。

问题五：目前公司整个业务逐渐是将地产部分剥离，公司未来的核心业务结构预计如何调整？重点方向是什么？

答：公司将继续坚持主动管理和价值创造的核心理念，聚焦不动产资产管理主业，发挥公司专业优势，在商业、写字楼、物流资产管理、城市更新及公募 REITs 等细分领域培育核心竞争力，努力将公司打造成为国内领先的跨境不动产资产管理平台。

下一步，公司将聚焦主责主业，继续以小股操盘、受托管理、品牌输出等轻资产模式为主拓展业务，加强企业战略合作，在有效控制风险的前提下，巩固和扩大管理规模；同时，公司还将积极发挥在把握金融机构诉求、理解长三角区域城市发展理念等方面的优势，继续培育“安石建管”“嘉宝地产”品牌，拓展代建代管业务，不断培育新的利润增长点。

问题六：能否介绍下公司目前的有息债务结构情况？债券、银行贷款、非标等几类融资工具的成本及规模分别是多少？

	<p>答：公司有息债务情况参见公司 2024 年度中报、三季报。其中各类中票、公司债、CMBN 等公开市场发行债务余额及利率参见公司相关公告。截至 2024 年 9 月，公司股东借款余额约 15 亿元。剩余部分为银行借款。</p> <p>问题七：公司目前银行授信未使用规模有多少，主要合作的银行有哪些？</p> <p>答：公司银行授信均为单个项目授信，主要合作的银行包含四大行、股份制银行及外资银行等。</p> <p>问题八：公司最大的优势之一就是股东对咱们的支持一直很强，这块具体的支持措施能否介绍一下，比如股东借款、担保之类的？</p> <p>答：公司间接控股股东光大控股主要通过以下方式对公司进行支持：一是作为 LP 参与公司不动产资管项目投资；二是协调光大集团内外部资源，通过联动发挥协同作用（例发行中票/ABS/REITs、银行融资、物业租赁、代建代管业务、品牌影响力等）；三是通过其全资子公司向公司提供财务资助。</p> <p>问题九：公司后续抵押再融资空间是否还有再提高的空间，未来拓展筹资渠道方面有没有什么具体计划？</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>
附件清单（如有）	无