

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：2023-001

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	国海证券 谭升等 5 人
时 间	2023 年 5 月 10 日 10:00—11:20 时
地 点	公司 1312 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、资本市场部廖子铭
投资者关系活动 主要内容介绍	<p>问题一：公司项目的具体销售和规划情况如何？是否会新增土地储备？ 答：目前，公司住宅产品已基本销售完毕，只有少量尾盘在售。2018 年中期，公司发展战略从原来的“轻重并举、双轮驱动”转向“聚焦不动产资管主业”。在转型发展过程中，公司十分重视以轻资产模式为主，拓展不动产资管业务。对于地产开发业务，主要侧重于存量土地的开发建设。</p> <p>问题二：公司在不动产投资方面有具体的业态偏好吗？ 答：公司对不动产的具体业态没有明确偏好。只要项目品质好、潜力大、收购价格合理，公司就会去做。</p> <p>问题三：公司会考虑置换高成本融资吗？ 答：只要条件允许，公司会不断置换有息负债，以达到降本节支增效的目的。</p> <p>问题四：公司经营性物业贷有多少？成本是多少？ 答：80 亿左右。成本是 4%左右，如果 LPR 下浮，可能也会下降。</p> <p>问题五：公司商业项目的租金回报率是多少？2023 年会有较大提升空间吗？ 答：物业性质不同，回报率也不同，大概在 5-7%。2023 年，市场消费在回暖，</p>

预计比 2022 年好一些。

问题六：公司在管项目的投资方包括哪些类型？他们是以股权还是债权方式投资？他们对收益有什么要求吗？退出形式是怎样的？退出时间是多久？

答：公司在管项目，部分是轻资产模式，部分是重资产模式（即基金持有项目公司 100%股权）。基金类型包括平层、结构化产品。基金投资人包括光大控股和光大嘉宝，也包括银行、资管和险资等。公司及子公司不会提供任何兜底。各类投资方对收益要求也各不相同，其中险资对收益和安全性的要求更高些。退出形式主要是新基金接替老基金、项目整体出售和 REITs 等方式。关于退出时间，基金通常是 5-10 年期的期限，主要是由 LP 在合伙协议中协商确定。

问题七：公司项目投资决策是由哪个层面决定的？

答：对于并表项目，根据公司内部决策权限，逐级提请有权决策机构审批；对于非并表项目，一般由光大安石投委会决定。

问题八：公司今年有什么融资安排？

答：今年，项目融资替换主要涉及光大安石虹桥中心项目，目前正在进行中。在资本市场，我们目前有 16 亿的债，分别在 6 月和 8 月到期，拟进行发新还旧。

问题九：公司的股权架构分散有什么历史原因吗？光控对公司是否有相关考核和支持？嘉定方股东会参与公司日常经营吗？

答：光控通过下属企业持有公司 29.17%的股权，已经能够对公司形成控制，成为间接控股股东。

光控对于公司支持主要体现在三个方面：一是作为 LP 参与公司不动产项目投资；二是对公司提供流动性支持；三是集团内部的协同及外部资源的共享。嘉定方股东主要是财务投资，通过其推荐的董事参与公司董事会决策，不会介入公司的日常经营。

问题十：光控对公司的管控是怎样的？

答：光控主要通过其推荐的董事参与公司董事会决策，作为股东在股东大会上行使权利、履行义务。

	<p>问题十一：光控对公司的流动性支持是日常性的吗？光控提供的借款成本是多少？</p> <p>答：2022年，国内房地产企业的融资环境不是很好，很多知名房企都发生了债务违约。虽然公司加速向不动产资管业务转型，但因在上市公司行业分类中仍为房地产，故也受到了一定负面影响。在这种背景下，公司寻求大股东的支持，光控在其力所能及的范围内提供了支持。借款成本有高有低，有的参照LPR水平，有的6%左右。</p> <p>问题十二：公司在培育不动产投资项目的时候有哪些步骤？</p> <p>答：主要是募资、投资、管理、退出。我们会根据市场情况，收购一些项目品质好、市场潜力好的项目；在此基础上，进行项目开发建设，或进行城市更新改造，提升项目档次及质量。在运营与管理的过程中，我们会发挥自己专业优势，提高运营质量和管理水平，增强盈利能力和持续经营能力。等项目进入成熟稳定期的时候，我们通过项目整体出售、类REITs/公募REITs等方式退出。</p> <p>问题十三：消费基础设施政策出来之后，对公司整体的投资节奏是否有影响？</p> <p>答：公司近几年来一直坚持“审慎投资、稳健经营、防控风险、稳中求进”的经营策略。在投资项目的选择上是非常谨慎的，而且在发展的时候也更加倾向于通过小股操盘和管理输出的方式来减少经营风险。消费基础设施政策出台，有利于盘活公司存量资产、促进公司再投资。</p>
附件清单（如有）	无