

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：2023-002

投资者关系 活动类别	<input 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 checked="" 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	通过线上方式参与公司 2022 年度业绩暨现金分红说明会的投资者
时 间	2023 年 5 月 16 日 10：00—11：00 时
地 点	上海证券交易所上证路演中心（ <a href="http://roadshow.sseinfo.com/">http://roadshow.sseinfo.com/</a> ）
上市公司 接待人员姓名	董事长张明翱先生、总裁陈宏飞先生、独立董事张晓岚女士、副总裁余小玲女士、财务负责人金红女士、董事会秘书孙红良先生
投资者关系活动 主要内容介绍	<p><b>一、公司董事长发表开场致辞</b></p> <p>尊敬的各位投资者、各位嘉宾，大家上午好！</p> <p>欢迎大家参加光大嘉宝股份有限公司 2022 年度业绩暨现金分红说明会，在此，我谨代表公司董事会和管理层，对公司投资者、朋友们一直以来给予光大嘉宝的支持表示衷心的感谢！同时，也感谢上海证券交易所、上证路演中心对公司本次说明会提供的支持和帮助！</p> <p>公司已于 2023 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站披露了《光大嘉宝股份有限公司 2022 年年度报告》。今天，我们将针对公司 2022 年度的经营成果、财务指标及现金分红等具体情况与各位投资者进行互动交流和沟通，在信息披露允许的范围内就大家普遍关注的问题进行回答。</p> <p>接下来，欢迎大家踊跃提问，我们将认真解答各位关心的问题，希望今天的说明会能够让大家进一步了解光大嘉宝的经营情况和投资价值。同时，我们也将认真听取各位投资者的宝贵意见，不断提升公司竞争力，进一步推动公司持续、健康地发展。</p> <p><b>二、问答环节</b></p> <p><b>问题一：公司 2022 年度实现盈利且累计未分配利润为正，为何不进行现金分红？</b></p>

答：目前，公司主要从事不动产资产管理、不动产投资和房地产开发业务，属于资金密集型行业且投资回报期相对较长。近年来，公司实施“聚焦资管主业、加快转型发展”的战略举措，大力发展不动产资产管理业务，并取得一定成果。公司 2022 年度实现盈利，但净利润较以前年度有一定程度的下降，为保障公司在管项目的正常开发、运营和管理，公司在 2023 年度仍有较大的资金需求。

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，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，公司需要通过留存收益筹集发展所需资金，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 2022 年度不进行利润分配。

**问题二：请问陈总，嘉宝大厦以底价成交之后，是否意味着逐步剥离房地产业务的举动？**

答：近年来，公司积极把握房地产行业深度调整所带来的机遇，不断盘活存量资产，聚焦资管主业，大力发展不动产资产管理业务，不断推动公司战略转型。对于地产开发业务，公司坚持以小股操盘、管理输出（代建代管）等轻资产模式开拓新的发展空间。

**问题三：证监会出台在房企股权融资方面调整优化 5 项措施后，许多房地产上市公司已经公布了再融资意向，公司是否有类似再融资计划？**

答：公司将综合考虑行业环境、融资环境以及自身资金需求等多方面因素，平稳、有序地开展各项融资工作。目前，除公司已在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关融资事项外，公司无其它再融资计划，如涉及相关事项，公司将按照有关规定及时履行信息披露义务。

**问题四：请问金总，2022 年度，光渝所属的观音桥大融城的 NOI 是多少？**

答：观音桥大融城项目近年来经营稳定，经营收益良好，2022 年实际实现的 NOI 约为 1.77 亿元。

**问题五：公司归母净利润与利润总额，差异较大，主要原因是什么？**

答：2022 年度公司部分并表企业出现金额较大的报表亏损，按照《企业会计准则第 18 号——所得税》相关要求，对预计未来期间不能够取得足够应

纳税所得额用以弥补该年度亏损的企业，公司未确认相关的递延所得税资产及所得税费用，导致当年度所得税费用占利润总额比例较大，对应当年净利润及归属母公司净利润与利润总额差异较大。

**问题六：公司 2022 年度营业收入较上年较大增长，归属于上市公司股东的净利润较上年却有一定幅度下降，主要原因是什么？**

答：一是公司房地产开发业务结转项目不同，本期结转项目的毛利率和权益比例较上年相比下降；二是在疫情期间履行社会责任，为部分承租户减免租金；三是公司 LP 投资收益出现下降。

**问题七：不动产资管各项政策都落地了，请问贵公司有什么最新动作？**

答：本公司对不动产资产管理行业的各项政策文件保持积极关注。下一步，本公司将坚持主动管理和价值创造的核心理念，结合相关政策出台带来的市场机遇，完善自身业务体系，努力在包括城市更新、不动产资产管理、不动产资产证券化及公募 REITs 在内的行业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不动产跨境投资和资产管理平台。

**问题八：公司在年度报告中提出的构建大资管业务体系，主要指什么？**

答：公司致力于打造国内领先的跨境不动产投资和资产管理平台，于行业内较早提出构建不动产大资管服务体系，旨在依托公司在不动产资产管理领域培育的“投、融、建、管、退”全链条闭环运作能力及经验优势，为市场各类机构提供从投研、融资、管理运营到退出的全流程定制化产品和服务，产品类别包括住宅、公寓、商业、酒店、办公、综合体、TOD 等多种不动产与基础设施资产，服务范围涵盖项目开发建设、城市更新、困境资产接收及续建管理、不动产资产证券化及公募 REITs 等资产管理周期各环节。

**问题九：请问公司关于向光渝提供短期阶段性财务资助，是否用于回购第二期观音桥大融城流通在外的债券？是否意味着以此作为第一个公募的资产包？**

答：本公司向上海光渝提供阶段性财务资助，旨在保障上海光渝收购公司在管项目所需的资金，有利于降低公司在管项目的融资成本以及持续稳定运作，后续公司也将分享相关收益，有利于增强公司未来的盈利能力。目前公司正在积极响应公募 REITs 的相关工作，筛选符合要求的成熟资产积极参

与公募 REITs。

**问题十：公司以“安石建管”品牌积极开拓代建代管业务，请介绍一下该项业务的经营模式、发展现状、经营成果以及对公司未来的影响。**

答：代建代管业务，是光大安石以十余年来积累的主动开发专业团队、管理体系、项目经验为基础，发挥公司在理解金融机构诉求、盘活困境资产能力方面的综合优势，为客户提供项目咨询、接收、项目监管、建设管理、代建代销等全过程服务。

光大安石的代建代管业务自 2021 年起步，2022 年以“安石建管”为品牌积极进行业务拓展。截止 2023 年 4 月底，安石建管已为多家金融机构提供了涵盖项目咨询、项目监管、建设管理、代建代销、写字楼运营等服务。项目分布于北京、重庆、徐州、宜兴、大连等地。

作为金融机构盘活存量不良资产的重要途径，代建代管业务拥有巨大的市场空间，是传统房地产投资及开发之外新的市场发展方向。安石建管将依托光大安石大资管平台，发挥自身深谙金融机构需求、精于处理复杂项目、提供整体解决方案的优势，找准市场定位，为公司提供新的业务增长点。

**问题十一：刚刚看了您的回复，十分感谢！周总当初介绍时 2019 年的光渝 NOI 是 1.8 亿，2022 年总所周知的原因，能够达到 1.77 亿已经非常不容易了。那么请问 2023 年度，光渝的目标是多少？**

答：观音桥大融城项目客流、销售额等运营数据保持稳定，2023 年将在继续稳定运营的基础上进一步提升租户质量和运营效率。

**问题十二：请问观音桥大融城，在 2016 年发了 22 亿 ABS，2019 年又发了第二期的 29 亿，今年 2023 年度来到了 3+1 的 1 的阶段。请问是否有计划发第三期吗？要不然提供短期的财务资助又是干什么呢？**

答：目前，观音桥大融城拟不再计划发行第三期类 Reits，所需资金拟通过银行贷款进行解决。

### **三、公司董事长发表结束致辞**

尊敬的各位投资者：

由于时间关系，本次说明会马上就要结束了，各位投资者如果还有其他问题，欢迎大家通过上证 e 互动平台、投资者接待电话、公司邮箱等渠道与

	<p>公司保持沟通交流。我们与广大投资者沟通交流的大门永远是敞开的，我们会认真倾听各位提出的中肯且有价值的意见和建议，并融入到公司的经营决策和运营管理当中。我们真诚地希望在未来的发展道路上，能够继续得到大家的信任和支持。</p> <p>最后，再次感谢大家对本次说明会的热情关注和积极参与！在公司未来的发展中，我们始终愿意与投资者真诚交流，通过不断提高经营质量，创造更好的业绩回报股东，回报大家对光大嘉宝的关心和支持！</p>
附件清单（如有）	无