

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：2022-002

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	兴业证券 洪波等 6 人
时 间	2022 年 12 月 5 日 15：00—16：30 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、董办工作人员王珏
投资者关系活动 主要内容介绍	<p><b>问题一：光大集团对于公司的定位是什么？</b></p> <p>答：光大集团对光大控股的定位是全球领先的跨境资产管理公司和飞机租赁公司。光大控股对光大嘉宝的定位是国内领先的不动产跨境投资和资产管理平台。</p> <p><b>问题二：如何看待最新的股权再融资放开政策？</b></p> <p>答：近年来，随着国内宏观经济下行压力增大、房地产政策持续调整、疫情叠加影响等，房地产企业的流动性问题日益突出。上市房企尤其是民营控股为主的，爆雷不断。在这种情况下，房地产利好政策接连出台，“三箭齐发”共同托底房地产供给侧，股权融资作为“第三支箭”，补足政策组合拳中的最后一环。本次新政提出的五项措施，从并购重组、再融资、境外市场、REITs 和私募基金的调整展开，基本上全方位涵盖了房地产股权融资渠道。很多上市房企在第一时间发布了定向增发股权融资的消息，可见大家对新政策都是非常拥护的。</p> <p><b>问题三：公司是以做轻资产资管还是重资产资管为主？</b></p> <p>答：2016 年底，公司受让光大安石平台 51%股权后，提出了“轻重并举、双轮驱动”的发展战略。到 2018 年中期，公司董事会明确发展战略从“轻重并</p>

举、双轮驱动”转向“聚焦不动产资管主业”，致力于把公司打造成为国内领先的不动产投资和管理平台。在不动产资管业务中，公司既有重资产项目，也有轻资产项目，其中重资产项目是公司轻资产业务发展的底气和基础。近年来，随着房地产行业出现流动性危机，金融机构接收的不良资产和困境资产大幅增加，给公司的代建代管业务带来了良好的发展机遇。同时，公司积极选择具有国资背景的平台企业进行战略合作，大力发展轻资产业务。以大融城产品体系为例，在现有的 22 个大融城中，重资产模式与轻资产模式基本各占一半。在其他商业产品方面，光大安石在今年先后中标成都天府 111 项目、成都文殊坊项目，在艺术馆配套公园商业项目、文商旅改造类项目等创新业态方面取得了突破；于 6 月与青岛环海湾投资发展集团有限公司合资成立商业管理公司，致力于青岛邮轮港区的转型规划及商业运营。

**问题四：管理输出的收费模式是怎样的？营业成本主要是哪些？**

答：公司下属子公司光控安石以普通合伙人/基金管理人的身份负责基金运营管理，提供基金管理服务。此外，子公司安石资管为项目提供资产管理等服务。基金管理费及资产管理服务费按照签署的协议约定的收费基数及管理费率计算并确认。营业成本主要是人员的成本。

**问题五：光大控股在公司决策方面扮演什么样的角色？**

答：光大控股通过提名的嘉宝董事按照法律法规等有关规定行使相关职权，并在股东大会上行使股东权利。

**问题六：公司在疫情期间是否有免租的情况？疫情是否对管理费收入产生影响？**

答：有免租，表内项目预计减免租金 1 亿多，详见公司临 2022-050 号公告。疫情对租金收入有影响，但对管理费收入基本没有影响。

**问题七：公司会对在管基金项目中的优先级进行补偿吗？优先级的收益率是多少？**

答：没有补偿。优先级收益率因业态、项目、区域等不同而不同，也与宏观经济环境有关。

**问题八：投资者对哪种业态比较偏好？公司管理的基金中业态是如何划分**

	<p>的？</p> <p>答：目前，投资者比较偏好工业物流。公司管理的基金业态划分详见公司 2022 年半年报。</p> <p><b>问题九：如何看待商业地产前景？</b></p> <p>答：从近阶段来看，疫情对商业的负面影响较大。光大安石在商业地产运营方面具有较多经验积累，也有一定的优势和基础。从长远来看，商业实体经济有较大的发展空间。</p> <p><b>问题十：公司投资的项目期限一般较长，是否有退出机制？</b></p> <p>答：有退出机制。比如通过类 REITs 方式退出，或销售部分可售产品，或进行项目整体出售等。</p> <p><b>问题十一：公司类 REITs 发行规模是多少？</b></p> <p>答：2016 年，光大安石成功发行中国首单非保本结构的商业地产类 REITs 产品。2018 年末，光大安石 100 亿规模的储架式商业地产类 REITs 于深交所获批，是中国首单成功获批的地产基金储架式商业地产类 REITs 产品。2022 年初，光大安石又再次获批 150 亿规模的储架式商业地产类 REITs。自 2016 年至 2022 年，光大安石已经完成共 5 期“大融城”系列类 REITs 产品的发行，累计发行规模近 160 亿人民币。</p>
附件清单（如有）	无