

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：2023-003

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 4 人
时 间	2023 年 6 月 9 日 9：30—11：00 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>问题一：公司不动产资管业务投资的标的主要在哪些区域？准入门槛是什么？投资期限大概多长？退出路径主要有哪些？在管规模如何？</p> <p>答：关于投资标的区域，不同业态的侧重点各有不同，例如写字楼项目主要集中于一线城市核心区位；消费基础设施项目主要集中于一线、强二线城市以及人口净流入、消费能力强的热点区域城市商圈；仓储物流项目主要集中于核心物流枢纽城市。准入门槛及投资期限一般随项目阶段、物业品类、基金投资模式及投资人风险偏好不同而异，具体由基金合同进行约定。一般而言，符合投资标准的项目应至少在城市区位、交通条件、物业规模、权属合规等方面满足基金投资标准；投资期限一般不短于 5 年。退出形式包括但不限于市场化出售标的项目资产或股权、由公司募集新基金收购原基金投资项目、推动标的项目发行类 REITs 或公募 REITs 产品等。近些年，公司在管规模基本保持稳定，具体详见公司年度报告。</p> <p>问题二：公司这几年在投项目数量每年减少，今年有无增加投入的计划？</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。公司在投资项目的选择上非常谨慎，而且在今后发展的过程中也更加注重通过小股操盘、管理输出、代建代管等轻资产模式，控制投资风险敞口，扩大在管规模，积极培育新的利润增长点。</p>

问题三：公司的 LP 投资人主要是哪些机构？

答：除了光大控股等光大系投资机构以及公司自身外，还包括银行、理财、信托、券商资管、保险、实业企业等各类机构投资者。

问题四：公司有申报公募 REITs 吗？

答：公司旗下产业园区项目上海张江光大园（即原光大安石在管基金投资管理的“光大安石科技园”项目）已于 2021 年 5 月成为我国内陆首批、上海市首个获批的基础设施公募 REITs 项目，该项目于 2021 年 6 月在上交所挂牌设立。此外，公司也已经关注到相关监管机构于近期推出的消费基础设施公募 REITs 政策，将努力把握机遇、积极争取。

问题五：光大安石在房地产私募基金领域相对于其他公司的优势是什么？

答：一是具备管理规模及品类优势，目前已在消费基础设施、物流基础设施、城市更新、租赁住房、酒店、写字楼等主要不动产及基础设施领域建立了优质资产管理组合；二是历史上成功退出的项目数量和规模总量相对较大，拥有较良好的业绩记录；三是“募、投、管、退”的全产业链核心竞争优势明显，能很好把控项目，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，不断提升资产价值，从而为投资人实现投资增值收益；四是拥有丰富的不动产资产证券化业务经验，能够通过包括资产证券化及公募 REITs 等资本市场创新形式，推动项目退出及价值实现；五是已经在消费基础设施管理、写字楼资产管理等领域建立了“大融城”、“WELLBEING”等拥有行业知名度及美誉度的资产管理品牌，有助于通过自有品牌赋能主动管理，不断为投资人创造投资回报。

问题六：现在地产行情比较差，商业地产的潜在买方可能没有之前那么多，有什么办法可以拓宽退出渠道或者改变退出结构？

答：大宗交易资产体量较大，买家比较有限。随着不动产私募投资基金试点备案政策、消费基础设施公募 REITs 等政策的陆续出台和公募 REITs 市场的日益成熟，以购物中心为代表的消费基础设施资产预计将拥有更广泛的市场认可度和更多元化的退出路径。

问题七：公司未来继续做抵押融资的空间有多大？会考虑置换高成本融资吗？

	<p>答：公司在管项目除已发行类 REITs 产品外，大多会进行项目物业抵押融资。只要条件允许，公司会不断置换包括抵押贷款在内的有息负债，以持续降低融资成本。</p> <p>问题八：公司有计划拓展代管代建业务吗？</p> <p>答：公司的代建代管业务自 2021 年起步，自 2022 年起以“安石建管”为品牌积极进行业务拓展，目前是公司加速发展的业务领域之一。具体而言，公司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。截止 2023 年 4 月底，公司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、写字楼运营等内容的服务。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。公司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。</p> <p>问题九：公司的大股东光控和嘉定方股东对公司有哪些支持？</p> <p>答：目前，光大控股对于公司的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；二是凭借其专业知识、战略优势、行业资源引导和支持公司的中长期发展计划；三是协同集团内外部资源与公司共享。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。</p> <p>问题十：在公司董事会中，光大系的董事担任公司哪些职务？</p> <p>答：公司董事会共有九名董事，其中三名是独立董事。在六名普通董事中，光控推荐了四名。在这四名董事中，张明翱先生担任公司董事长、董事会执委会主席等；钱明先生担任公司副董事长、董事会执委会副主席、党委书记等；陈宏飞先生担任公司总裁、董事会执委会委员。</p> <p>问题十一：公司现在存量的地产开发盘还有多少？</p> <p>答：目前基本销售完毕，只有少量尾盘在售。</p>
附件清单（如有）	无