

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：2025-001

投资者关系 活动类别	☐特定对象调研 ☐媒体采访 ☐新闻发布会 ☐现场参观 ☐分析师会议 ☒业绩说明会 ☐路演活动 ☐其他（_____）
---------------	--

答：公司主要从事不动产资产管理、不动产投资等业务。

问题二：公司本期盈利水平如何？

答：公司 2025 年第一季度实现归属于上市公司股东的净利润-1.18 亿元。具体数据详见公司披露的《2025 年第一季度报告》。

问题三：2025 年度还会继续亏损吗

答：根据公司披露的 2025 年度财务预算，营业收入约人民币 14.37 亿元；营业成本约人民币 8.91 亿元；三项费用（即管理费用、财务费用和销售费用）约人民币 8.53 亿元。关于 2025 年净利润，请以届时披露的相关公告为准。

问题四：24 年度亏损的原因是什么？

答：公司 2024 年度亏损的主要原因如下：（1）2024 年度，公司在管不动产资产组合不同程度上面临经营压力，在管消费基础设施项目维持现有租金及出租率水平难度提升，部分在管写字楼、仓储物流基础设施项目租赁去化难度较大，租金价格中枢下移。由于市场环境波动及项目经营数据下行导致相关资产估值水平下降，进而对公司投资基金净值及 LP 份额、债权投资公允价值产生负面影响。（2）公司并表基金项目经营情况整体稳定，但考虑相关财务费用及折旧后，相关项目财务表现仍呈亏损状态。（3）因公司转型发展需要，住宅开发板块业务已多年未有新增项目，可结转资源日渐减少，存量项目结转利润与去年同期相比降幅进一步增大。

问题五：为什么大股东一直在减持？

答：公司大股东嘉定建业和嘉定科投拟减持公司股份的原因系出于自身资金需求，符合相关法律法规、规章制度的有关规定。公司将持续关注减持进展情况，督促相关股东严格遵守有关规定，并及时履行信息披露义务。关于减持计划的具体内容，详见公司临 2025-008 号公告。

问题六：公司资管业务规模近年来一直处于下降趋势？

答：近年来，由于外部市场环境的影响，光大安石平台新增基金较少，并持续推动存量项目的处置与退出，加之在管类 REITs 产品陆续到期并以银行贷款置换，导致安石平台在管基金规模近几年整体呈现下降趋势。

问题七：公司之后的盈利有什么增长点？

答：2025 年公司将采取以下经营措施，努力改善经营业绩：（1）聚焦不动产资产管理核心主业，在有效控制风险的前提下，以受托管理、开发代建、专业咨询、品牌输出等轻资产形式巩固和扩大管理规模，做强做优“安石建管”等企业品牌。（2）发挥公司资产储备优势、运营管理优势、资本市场专业优势，把握房地产构建发展新模式机遇，持续探索基础设施公募 REITs、持有型不动产资产证券化等符合政策导向、匹配公司优势的创新业务模式。（3）加大资产盘活处置力度，充分调动公司内外部资源，通过加强私募基金募集、推动地方政府土地纳储收储等多种方式，实现成熟项目退出和低效资产盘活处置。

问题八：你们行业本期整体业绩怎么样？你们跟其他公司比如何？

答：1）不动产租赁市场方面，当前各业态物业资产在不同程度上仍面临国内需求不足、企业经营收缩等因素带来的挑战，部分城市物业供需矛盾较为突出，市场租金及出租率水平阶段性承压；2）不动产大宗交易方面，内资投资人占市场主导地位，长租公寓、消费类基础设施等符合政策支持方向的资产类别更受投资人关注，但受行业调整、部分拥有较多资产储备机构集中处置资产等因素影响，市场折价成交案例增多；3）不动产管理行业方面，近期多家大型房企设立了专门从事代建代管、不良盘活、资产运营的平台企业，催生出复杂项目代建、“资本+代建”、智慧营造等创新行业模式，行业竞争呈现平台化、规模化、专业化趋势。目前，公司正大力发挥不动产“大资管”专业优势，以房地产发展新模式为导向，加快培育咨询服务、代建开发、项目监管等业务，将持续打造国内领先的跨境不动产资产管理平台。

问题九：行业以后的发展前景怎样？

答：我国不动产行业仍处于调整企稳阶段，随着一揽子增量政策及时推出、房地产发展新模式逐步成型，特别是自 2024 年 9 月中央政治局会议明确提出促进房地产市场止跌回稳以来，社会信心得到有力提振，推动行业企稳向好的积极因素正进一步聚集。

三、公司副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。 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！
附件清单（如有）	无