

光大嘉宝股份有限公司  
2017 年度股东大会材料



二〇一八年五月二十二日

# 光大嘉宝股份有限公司

## 2017 年度股东大会须知

根据法律、法规和有权监管部门的规范性文件等有关规定，为维护投资者的合法权益，确保股东大会的正常秩序和议事效率，特制订如下大会须知，望股东、董事、其他有关人员严格遵守。

一、股东大会设立大会秘书处，具体负责大会有关程序方面的事宜。

二、董事会将维护股东的合法权益，以确保大会正常秩序和议事效率为原则，认真履行法定职责。

三、股东要认真履行法定义务，不得侵犯其他股东的合法权益，不得扰乱大会的正常秩序。

四、股东依法享有发言权、质询权、表决权等权利。要求发言或提问的股东应当事先向大会秘书处登记。股东可将有关意见填在征询表上，由大会秘书处汇总后，统一交有关人员进行解答。

五、股东发言的总时间原则上控制在 20 分钟内。有两名以上股东同时要求发言时，主持人将按照所持股数由多到少的顺序安排发言。

六、股东发言时，应首先报告所持股数并出示有效证明。每位股东发言不超过两次，第一次发言时间不超过 5 分钟，第二次发言时间不超过 3 分钟。

七、股东不得无故中断大会议程要求发言。在审议过程中，股东要求发言或就有关问题提出质询的，须经大会主持人许可，始得发言或提出问题。在进行表决时，股东不进行大会发言。

八、公司董事会和有关人员回答每位股东问题的时间不超过 5 分钟。

九、大会采用逐项记名投票表决方式。

十、在大会召开过程中，股东、董事、其他有关人员，如有干扰大会秩序，寻衅滋事和侵犯其他股东合法权益的行为，没有履行法定义务或法定职责的，由公安机关依照《上海市公共场所治安管理办法》的有关规定，给予警告、罚款和拘留等行政处罚。

大会秘书处

# 目 录

1、公司 2017 年年度报告全文及摘要 .....	1
2、公司董事会 2017 年度工作报告 .....	2
3、公司监事会 2017 年度工作报告 .....	9
4、公司 2017 年度财务决算和 2018 年度财务预算 .....	13
5、公司 2017 年度利润分配和资本公积转增股本预案 .....	15
6、关于调整公司独立董事年度津贴标准的议案 .....	16
7、关于续聘众华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司审计机构和支付审计费用的议案 .....	17
8、关于调整公司日常关联交易预计金额的议案 .....	18

2017 年度股东大会  
材料之一

## 公司 2017 年年度报告全文及摘要

——在光大嘉宝股份有限公司 2017 年度股东大会上

各位股东、女士们、先生们：

公司 2017 年年度报告全文及摘要已公告在上海证券交易所网站  
<http://www.sse.com.cn>，年度报告摘要已刊登在 2018 年 4 月 28 日  
《上海证券报》。

现提请股东大会审议。

谢谢各位。

2018 年 5 月 22 日

## 公司董事会 2017 年度工作报告

——在光大嘉宝股份有限公司 2017 年度股东大会上

各位股东、女士们、先生们：

2017 年，面对房地产市场分化加速、不动产资管行业竞争加剧、私募基金监管政策趋严的外部环境和公司内部整合、改革、发展、稳定的艰巨任务，在公司股东大会的正确领导下，公司董事会以高度负责的精神，积极稳妥做好相关工作，保持了管理团队、员工队伍的稳定，确保了各项经营管理工作的持续开展、业务整合过程的有条不紊和有序推进，圆满完成了年初各项工作计划和预算目标。现将有关情况汇报如下：

### 一、总体情况

2017 年，公司实现营业收入 30.83 亿元、净利润 5.45 亿元，均创历史新高，其中净利润同比增加 84.40%；加权平均净资产收益率 10.34%，比 2016 年增加 4.28 个百分点。

截至 2017 年底，公司总资产 134.50 亿元，总负债 73.86 亿元，归属于公司股东的所有者权益 54.39 亿元。

### 二、2017 年度工作总结

#### （一）董事会日常工作

#### 1、董事会会议情况

年内，公司董事会共召开八次会议，其中：召开现场会议 3 次，通讯方式 3 次；现场结合通讯方式 2 次。主要审议通过了公司定期报

告、董事会年度工作报告、董事会换届选举、利润分配、注册和发行非公开定向债务融资工具等议案。

## **2、董事会执行委员会会议情况**

年内，公司董事会执行委员会召开了两次会议，主要审议通过了地产基金业务立项和投资决策委员会议事规则、地产开发业务管理决策委员会议事规则、公司资金投资房地产基金业务的风险管理守则、为关联企业提供担保等议案。

## **3、董事会各专业委员会会议情况**

年内，审计委员会认真履职，积极监督，共召开四次会议，主要审议通过了定期报告、内部控制评价报告、聘任审计机构等议案，对公司规范运作起到了较大的促进作用。

年内，提名委员会共召开两次会议，主要审议通过了推荐公司第九届董事会董事候选人、推荐公司高级管理人员等议案，并提请公司董事会审议，确保了换届选举工作的有序推进。

年内，薪酬与考核委员会共召开两次会议，主要审议通过了确定公司高级管理人员薪酬等议案。

年内，战略委员会召开了一次会议，审议通过了选举主任委员的议案。

## **4、召集召开股东大会情况**

根据《公司章程》等有关规定，公司董事会还召集召开了 1 次年度股东大会和 3 次临时股东大会，审议公司有关重大事项，确保了公司重大决策的及时性、有效性和规范性。

## **5、对年度审计报告的意见**

众华会计师事务所对本公司 2017 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。我们认为：经审计的财务报告真实、客观、公允地反映了公司的财务状况和经营结果。

## 6、对内部控制的意见

2017 年度，公司董事会对内部控制进行了自我评估，认为公司已建立了一套较为健全的内部控制制度并得到有效执行，总体符合中国证监会、上海证券交易所的相关规定。审计机构对本公司出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。

### （二）主要经营管理工作

2017 年，公司董事会在经营班子和全体干部员工的支持下，坚持“轻重并举、双轮驱动”的发展战略，秉承“诚信铸业、求实求精、专业专注、笃行致远”的核心价值观，迎难而上，开拓进取，不断强化公司管理，努力提升能力水平，积极推动公司转型，促进公司持续发展。主要工作如下：

**1、加大对不动产资管业务的支持力度，快速调集资金等资源向资管业务倾斜。**2017 年，公司通过拓宽融资渠道、加快资金回笼等方式，增强公司资金实力，并通过认购优先或次级 LP 份额、提供借款等方式，加大对资管业务的支持力度。

**2、在严控风险的基础上，加大主动管理力度，不断加强存量项目管理，积极拓展增量，确保不动产资管业务业内领先优势。**

**（1）加大合作力度，提升募资能力。**年内，光大安石进一步加大与相关银行、信托、保险等机构的战略合作力度，提升募资能力。同时，加强对退出项目的清算、分配管理，维护投资人利益。

**（2）优化区域布局，完善行业布局。**在聚焦一线城市核心资产、存量物业改造升级机会的同时，关注二、三线城市购物中心、物流地产等领域的机会。年内，一线城市中，北京新光大中心、上海光大安石中心等项目顺利推进；二、三线城市中，西安大融城等“大融城”品牌下的项目相继落地，使光大安石在管大融城项目达到 12 个。公司还搭建了成熟的工业地产团队，完成了在国内重要物流节点城市的

物流产业园布局。

**(3) 加强产品创新升级，提升产品综合竞争力和资产价值。**在资产运营层面，进一步精耕细作，精细化产品定位和运营，提升产品综合竞争力。年内，公司加快了另一商业品牌“大融汇”在重庆朝天门的开业筹备工作，计划将传统市场全面升级，着力打造为时尚美学商贸展销平台。北京上东公园里项目也加快了改造升级步伐，深度挖掘资产升值潜力，提升产品竞争能力。

### **3、在坚持品质的基础上，加快推进项目开发和销售回笼。**

2017年，公司地产开发板块以“确保品质、确保进度、确保安全”为宗旨，全力抓好既有项目开发。同时，采取切实有效措施，加快销售资金回笼。全年开发项目涉及9个，截止年底，各项目进展顺利。

### **4、强化内部管控，加强规范运作，提升管理水平。**

为了进一步加强业务管理、提升决策效率，根据公司发展实际，分别设立地产基金业务立项和投资决策委员会、房地产开发业务管理决策委员会，实行分业务板块管理模式。同时，落实专人，积极做好公司总部及光大安石平台内控制度的梳理和对接工作；并结合监管要求，对总裁工作细则、相关委员会议事规则、基金业务管理细则等制度和文件进行了制订、修订和完善。

2017年下半年起，公司启动了公司总部与光大安石平台信息一体化建设。目前相关工作正在有序推进中。

### **5、拓宽融资渠道，优化财务结构，增强资金实力。**

公司利用有息负债率较低的优势，不断拓宽融资渠道，加大筹资力度，年内启动了三项融资工作：一是向中国银行间市场交易商协会申请发行20亿元非公开定向债务融资工具（PPN）；二是对公司11处物业资产的租金收益权进行资产证券化运作，筹备发行资产支持票据（CMBN）6.51亿元；三是落实了广发银行5亿元授信额度。截止年底，



注册发行 PPN 的事项已收到交易商协会出具的《接受注册通知书》；注册发行 CMBN 的事项已报送至交易商协会。

#### **6、加强品牌建设，维护品牌形象，提升公司品牌号召力。**

年内，公司不断加大光大安石资管品牌和大融城商管品牌推广力度，品牌美誉度进一步提升。光大安石荣获 2017 年中国房地产基金综合能力 TOP10 企业榜首，连续三年位居该排行榜第一位；西安大融城荣获赢商网 2017 年 TOP50 最受关注商业奖；嘉定大融城荣获嘉定新城 2017 年度最佳发展奖。

在地产开发方面，公司以“品质地产、品位生活”的理念，着力打造精品项目。年内，公司梦之缘等多个项目获评上海市“白玉兰奖”、“嘉定杯”优质结构等称号。此外，前滩后院项目作为公司首个高端项目，获得了业界和客户的较好评价，公司地产品牌形象进一步提升。

### **三、2018 年工作计划**

2018 年，公司将继续在股东大会的正确领导下，以党的十九大精神和习近平新时代中国特色社会主义思想为引领，认真贯彻实施“轻重并举、双轮驱动”的发展战略，脚踏实地，奋力拼搏，推进产融结合，推动创新转型，实现公司更好更快发展。

#### **（一）董事会日常工作**

2018 年，公司董事会将继续加强自身建设，更加重视对公司的战略指导，促进公司持续发展。重点做好以下四项工作：

1、提升治理水平。公司董事会将充分发挥董事会执行委员会和各专业委员会的作用，坚持市场化运作机制，提高公司决策的科学性、准确性和有效性，维护公司股东的整体利益。

2、加快战略规划制订。要结合政策导向、行业趋势、市场环境及公司实际，积极稳妥制定公司五年（2018-2022 年）发展战略规划。

3、加强对公司管理团队的考核。根据公司发展现状、工作任务

及预算目标，科学合理确定对公司管理团队的考核方案，进一步强化激励与约束机制，增强管理团队工作的主动性和责任心。

4、完善投资者关系管理，进一步促进投资者对公司的了解和认同；要强化信息披露管理，切实保障和维护投资者合法权益。

## （二）主要经营工作思路

根据公司当前发展状况，预计公司2018年实现营业收入40亿元左右，净利润4.6亿元左右。主要经营工作思路如下：

1、不动产资管方面：进一步提升风险管控和资产运营管理等方面的能力，继续挖掘有价值资产，切实增强“募投管退”全产业链的业务竞争优势。一是要进一步增强创新服务意识，加大战略合作力度，不断拓展机构客户、高净值客户等合格投资者群体。二是要进一步加强政策和市场趋势研判，把握板块轮动机会，发掘优质资产。三是要进一步延伸产业链，丰富生态圈，树立“发展共赢”的理念，实现公司品牌溢价。

2、地产开发方面：进一步提升设计引领、项目把控、成本管控、营销实现等专业能力，认真做好既有项目开发，加快销售资金回笼；要探索新思路，优化租赁物业结构，提高持有型物业比重；要建立新机制，通过管理输出，以轻资产模式开发物业租赁经营、项目建设等新业务，形成新的利润增长点。

3、进一步拓宽融资渠道，优化财务结构，发挥财务杠杆效应，同时要关注负债率和现金流，注重财务风险控制，确保公司资金链安全、顺畅。一要加强资金统筹，加快盘活存量投资，提高资金周转速度和资金使用效率；二要选择合适的时机，加快推进PPN发行；三要加强沟通协调，争取CMBN早日获批并发行。

4、进一步加大人才引进和培养力度，加强人才储备，适应管理规模扩张的需要，为公司战略发展奠定人才基础；要优化绩效考核办

法，增强激励与约束机制，完善以部门关键绩效指标（KPI）为核心的绩效考核制度，提升团队绩效。

5、进一步强化规范意识，完善内控自查和评价机制，增强风险防控和识别能力；要围绕重大事件、重要时点，加强内控管理和投后风险管理，通过项目全流程的主动管理，有效防范并及时化解风险，促进经营业务的健康发展。

6、进一步推进公司信息化建设，尽快完成信息化平台的整合，持续提高管理效率和管理水平，并以此为契机，推动管理模式和管理文化的进一步融合，为公司持续发展创造良好的条件。

7、进一步确立全局意识和整体观念，加大对资管业务的支持和倾斜力度，加快公司地产开发与资管业务之间的联动，发挥协同效应，促进品牌建设，提升公司整体品牌形象。

2018年，尽管面临复杂的外部环境和不确定性的经济形势，公司有信心，在全体员工的共同奋斗下，圆满完成全年的目标和任务，为打造国内领先的不动产跨境投资和资产管理平台迈出坚实步伐！

现提请股东大会审议。

谢谢各位。

2018年5月22日

## 公司监事会 2017 年度工作报告

——在光大嘉宝股份有限公司 2017 年度股东大会上

各位股东、女士们、先生们：

2017 年，公司监事会根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》等有关规定，不断加强自身建设，认真行使监督职能，较好地维护了公司利益和股东权益。现将 2017 年主要工作报告如下：

### 一、2017 年监事会会议召开情况

2017 年，公司监事会共召开了六次会议。主要审议通过了公司定期报告、监事会工作报告、日常关联交易、募集资金使用、选举监事会主席等议案。

### 二、公司监事会自身建设情况

报告期内，因第八届监事会任期届满，公司召开 2016 年年度股东大会，选举产生了第九届监事会成员。新一届监事会成员就任后，积极参加上交所和上海上市公司协会组织的业务培训，认真学习法律、法规和规范性文件，不断提高自身素质，增强履职能力，提高监督水平和质量。

### 三、对公司各项活动的监督检查意见

监事会主要通过列席相关会议（如董事会和总裁办公会议等）、听取专题汇报、与高级管理人员和员工及年审注册会计师沟通交流、查阅资料、现场检查等多种形式开展工作，对公司各项活动实施有效监督。有关督查情况如下：

### 1、检查公司日常经营及依法运作情况

报告期内，监事会对公司日常经营管理及依法运作情况进行了监督和检查。监事会认为：公司各项生产经营活动正常，管理有序，诚信经营，规范运作；公司股东大会和董事会的召集、召开、决议程序合法有效，公司各项重要事项的决策程序符合法律、法规及公司各项规章制度的有关规定；公司董事和高级管理人员认真执行董事会、股东大会的各项决议，监事会没有发现相关人员在履职过程中存在违反法律法规、公司章程或损害公司利益的行为。

### 2、检查公司财务情况

报告期内，公司监事会认真检查了公司 2017 年的财务状况。监事会认为：公司财务制度健全、运作规范，2017 年度的财务报告和报表真实、客观、公正地反映了公司当年的财务状况和经营成果。众华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 年度财务会计报告出具了标准、无保留意见的审计报告。

### 3、募集资金使用情况

2016 年 2 月，公司以非公开发行股票方式募集资金净额 17.965 亿元，主要投向嘉宝梦之缘等三个项目。截至 2017 年 12 月 31 日，公司募集资金承诺投资项目、承诺投资金额无重大变化，募投项目实际投资进度与投资计划不存在重大差异等异常情况；募集资金使用情况的披露与实际使用情况相符，不存在募集资金违规使用的情形。

### 4、重大关联交易情况

报告期内，监事会积极参与公司重大关联交易决策，履行监督职责。监事会认为：公司重大关联交易事项均履行了合法有效的决策程序，符合公司利益，没有损害公司股东权益。

### 5、对外担保情况

报告期内，通过持续督查，监事会认为：公司与相关企业建立相

互对等担保关系或为相关企业提供担保，均履行了合法有效的决策及审批程序，并按规定履行了信息披露义务。截至 2017 年 12 月 31 日，公司无违规对外担保情况，也无对外担保逾期行为。

#### 6、内幕信息知情人管理情况

报告期内，公司严格执行内幕信息知情人登记管理制度，未发现内幕交易行为。

#### 7、利润分配及资本公积转增情况

报告期内，公司认真贯彻执行股东大会决议精神，及时实施了 2016 年度权益分派，共派发现金红利 1.43 亿元，以资本公积向全体股东转增 20,478.1803 万股。监事会认为：公司现金分红及资本公积转增股本的方案经过了合法有效的决策程序，符合公司的实际情况和股东利益。

#### 8、内部控制评价报告的审阅情况

报告期内，监事会认真审阅了公司 2017 年内部控制评价报告，认为：该报告真实反映了公司内部控制的建设和执行情况，未发现内部控制设计或执行方面存在重大或重要缺陷，公司已建立了较为完善的内部控制体系，保证了内部控制的有效性。众华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制出具了审计报告。该报告认为：公司于 2017 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

### **四、对公司董事会及经营班子 2017 年度工作的评价**

2017 年，面对国内复杂严峻的房地产市场形势及公司转型发展的关键节点，在股东大会的正确领导下，公司董事会团结带领经营班子及公司干部员工，坚持“轻重并举、双轮驱动”的发展战略，扎实推进各项工作，积极寻找、筛选优质项目，不断加大不动产资管业务和房地产开发的投入力度，努力培育新的利润增长点，顺利完成各项年

度预算指标和工作目标，取得了良好的成绩。

公司监事会认为：公司董事会和经营班子勤勉尽责，严格履行法律法规、《公司章程》等规定的义务，各项运作均合法合规，较好地维护了公司利益和股东权益。

2018年，公司监事会将严格按照《公司法》、《公司章程》等规定，忠实履行职责，强化监督管理职能，提高风险防范意识，进一步促进公司的规范运作，切实维护好公司及全体股东的合法权益。同时，监事会还将继续加强自身建设，持续提高监事会成员的履职能力，更好地发挥监事会的监督职能。

现提请股东大会审议。

谢谢各位。

2018年5月22日

## 公司 2017 年度财务决算和 2018 年度财务预算

——在光大嘉宝股份有限公司 2017 年度股东大会上

各位股东、女士们、先生们：

### 一、2017 年度公司财务决算

根据公司股东大会决议，公司已聘请众华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2017 年度财务决算报告（包括 2017 年 12 月 31 日合并资产负债表、2017 年度合并利润表和合并现金流量表及合并股东权益变动表）进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。有关情况如下：

#### （一）2017 年度公司经营情况

实现营业收入 30.83 亿元，比 2016 年增加 30.45%；

实现归属于公司股东的净利润 5.45 亿元，比 2016 年增加 84.40%；

基本每股收益 0.61 元，比 2016 年增加 79.41%；

加权平均净资产收益率 10.34%，比 2016 年增加 4.28 个百分点；

#### （二）2017 年 12 月 31 日公司资产负债情况

公司总资产 134.50 亿元，其中：流动资产 99.04 亿元，非流动资产 35.46 亿元；

公司总负债 73.86 亿元；

归属于公司股东的所有者权益 54.39 亿元。

公司会计报表按会计准则编制，主要会计政策、税项、会计报表项目注释、分行业资料等在会计报表附注中都有详细披露。



## 二、2018 年度公司财务预算

营业收入约 40 亿元；

营业成本约 18 亿元；

三项费用（即管理费用、财务费用和销售费用）约 7.8 亿元；

净利润约 4.6 亿元。

本预算为公司 2018 年度经营计划的内部管理控制指标，不代表公司的盈利预测及承诺，能否实现取决于宏观经济环境、市场情况、行业发展状况等多种因素，存在较大的不确定性。请投资者特别注意。

现提请股东大会审议。

谢谢各位。

2018 年 5 月 22 日

## 公司 2017 年度利润分配和资本公积转增股本预案

——在光大嘉宝股份有限公司 2017 年度股东大会上

各位股东、女士们、先生们：

经众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司 2017 年度实现归属于公司股东的净利润 545,357,887.46 元(其中母公司报表净利润为 787,236,704.96 元),扣除按规定计提的法定盈余公积 78,723,670.50 元,加上年初未分配利润 1,822,869,222.36 元,扣除 2017 年已分配利润 143,347,261.89 元,公司 2017 年末未分配利润为 2,146,156,177.43 元(其中母公司未分配利润 1,396,056,609.86 元)。经公司研究:

一、公司 2017 年度利润分配预案:每 10 股派发现金红利 2.1 元(含税)。

二、2017 年度资本公积转增股本预案:每 10 股转增 3 股。

如股东大会通过上述预案,则股东大会授权公司经营班子根据方案实施后股本的实际变动情况,修改《公司章程》相应条款,并授权公司有关职能部门办理相关工商变更登记手续。公司不再另行召开会议审议。

现提请股东大会审议。

谢谢各位。

2018 年 5 月 22 日

## 关于调整公司独立董事年度津贴标准的议案

——在光大嘉宝股份有限公司 2017 年度股东大会上

各位股东、女士们、先生们：

根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等有关精神，结合目前市场情况和公司实际情况，对公司每名独立董事的年度津贴标准(含税)从人民币 12 万元调整为人民币 18 万元（不包括因履职而发生的差旅费）。

现提请股东大会审议。

谢谢各位。

2018 年 5 月 22 日

## 关于续聘众华会计师事务所（特殊普通合伙） 为公司审计机构和支付审计费用的议案

——在光大嘉宝股份有限公司 2017 年度股东大会上

各位股东、女士们、先生们：

根据有关规定，经研究：续聘众华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2018 年度财务会计报告审计机构和内部控制审计机构。根据公司 2018 年度审计的工作量和支付会计师事务所报酬的决策程序，原则上在不超过人民币 140 万元内支付该事务所 2018 年度审计费（其中财务会计报告审计费 104 万元和内部控制审计费 36 万元），在不超过人民币 15 万元内支付食宿、交通费，具体授权公司总裁决定。

现提请股东大会审议。

谢谢各位。

2018 年 5 月 22 日

## 关于调整公司日常关联交易预计金额的议案

——在光大嘉宝股份有限公司 2017 年度股东大会上

各位股东、女士们、先生们：

### 一、日常关联交易概述

根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》等有关规定，公司于 2017 年 1 月 6 日召开第八届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于与关联方签订日常关联交易协议的议案》（详见公司临 2017-006 号公告），并经公司 2017 年第一次临时股东大会批准（详见公司临 2017-009 号公告）。2017 年 3 月 22 日，公司与有关单位签订了《日常关联交易协议》，该协议的有效期为三年（详见公司临 2017-011 号公告）。2017 年 4 月 20 日，鉴于公司实际控制人发生变更导致发生关联交易的对象范围扩大、公司加大不动产资管业务投入力度导致关联交易金额增加，公司召开第八届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于调整公司日常关联交易预计金额的议案》（调整后的 2017 年度日常关联交易预计情况详见公司临 2017-022 号公告），并经公司 2016 年度股东大会批准（详见公司临 2017-032 号公告）。

根据公司 2017 年度日常关联交易的实际发生情况，结合公司未来的经营安排，对 2018 年度日常关联交易预计金额进行调整。调整后的有关情况详见本条第（三）项的相关内容。

### （一）调整日常关联交易的审议程序

2018年4月26日，公司第九届董事会第七次会议以“7票同意、0

票反对、0票弃权”的表决结果，审议通过了《关于调整公司日常关联交易预计金额的议案》，关联董事陈爽、PAN YING（潘颖）先生均回避了该议案的表决。

公司独立董事唐耀先生、陈乃蔚先生、张晓岚女士对公司2018年度日常关联交易预计额度的调整事项（以下简称“本次调整”）发表了事前认可意见。该意见认为：本次调整需要履行关联交易表决程序；本次调整是经营业务的正常需要；本次日常关联交易的定价公允，遵循了公平、公正的交易原则，不存在损害公司及中小股东利益的情形；本次调整对公司的独立性没有不利影响，不会对关联方产生依赖，符合公司及股东的整体利益。我们同意上述议案，并同意将上述议案提交公司董事会审议。

公司董事会审计委员会对本次调整出具了审核意见。该意见认为：本次调整履行了关联交易表决程序，关联董事陈爽先生、PAN YING（潘颖）先生均回避了本次表决；本次调整属于公司日常关联交易事项，定价遵循了公平、公正的市场原则，不存在损害公司及公司其他股东利益的情形。我们同意上述议案，并同意将该议案提请公司股东大会审议。

公司独立董事唐耀先生、陈乃蔚先生、张晓岚女士在本次董事会上投了赞成票，并发表独立意见如下：本次调整履行了关联交易表决程序；本次调整是经营业务的正常需要，遵循了公平、公正的定价原则，没有损害公司和其他股东利益，不会对公司持续经营能力造成负面影响；公司的主营业务不会因本次调整而对关联方形成依赖，对公司的独立性没有不利影响。我们同意该议案，并同意将该议案提请股东大会审议。

本次调整尚须获得公司股东大会批准。截至本公告日，关联股东北京光控安宇投资中心（有限合伙）持有本公司股份 125,121,107 股，

上海安霞投资中心（有限合伙）持有本公司股份 45,893,075 股，上海光控股权投资管理有限公司持有本公司股份 87,806,379 股，三者合计持有本公司 A 股股份 258,820,561 股，占公司总股本的 29.17%。由于本议案涉及关联交易，上述三个关联股东将在股东大会上回避对本议案的表决。

## （二）前次日常关联交易预计以及执行情况

公司2017年日常关联交易的预计和执行情况如下表所示：

(1) 关于不动产资管业务

关联人名称	投资主体(公司下属企业)	2017 年度预计发生额 (万元)			报告期内实际发生额 (万元)		
		与关联人共同投资/认购关联人资管计划/资产处置	受托提供管理及咨询服务(管理费收入)	委托提供管理及咨询服务(管理费支出)	与关联人共同投资/认购关联人资管计划/资产处置	受托提供管理及咨询服务(管理费收入)	委托提供管理及咨询服务(管理费支出)
宜兴光控投资有限公司	光控安石（北京）投资管理有限公司（以下简称“光控安石”）	2,240	1,993	-	2,516	2,636	-
	上海奇伊投资管理咨询有限公司（以下简称“奇伊咨询公司”）	-	153	-	-	79	-
	上海嘉宝实业集团投资管理有限公司（以下简称“嘉宝投资公司”）（标的企业为上海光渝投资中心(有限合伙)）	92,700			17,700 (见注 3)	-	-
	嘉宝投资公司(标的企业为上海光魅投资中心(有限合伙))				30,000		
首誉光控资产管理有限公司（以下简称“首誉光控”）	光控安石	4,300	562	1,654	14,300	315	343
	光大嘉宝	23,480	-	42	11,480	-	14
重庆光控兴渝置业有限公司（原企业名称为重庆浙商兴渝置业有限公司）	光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司（以下简称“光大安石”）	-	566	-	-	568	-



北京华富新业房地产开发有限公司	光控安石	-	3,477	-	-	3,124	-
北京华恒业房地产开发有限公司	光控安石	-	1,105	-	-	1,105	-
光大控股创业投资(深圳)有限公司	光控安石	90	-	-	90	-	-
CHAMPION CASTLE INVESTMENTS LIMITED	光控安石	20	-	-	-	-	-
1.上海光控嘉鑫股权投资管理有限公司; 2.Everbright Ashmore Investment White (HongKong) Limited	上海嘉宝神马房地产有限公司	14,100	-	-	14,100	-	-
Everbright Ashmore Investment Management	光大安石(北京)资产管理有限公司(以下简称“光大安石资管”)	-	60	-	-	60	-
包括但不限于以上企业	首誉光控	600,000	4,295	1,304	30,600 (见注4)	-	-
	首誉光控				30,000	-	31
	其他				-	1,470	207
	其他				-	1,788	-
	小计				600,000	4,295	1,304
合计		736,930	12,211	3,000	150,786	11,145	595

注1：“与关联人共同投资/认购关联人资管计划/资产处置”类别的预计金额与实际发生金额差异较大的主要原因是：公司融资金额和融资进度低于预期，公司在报告期内的投入力度随之减小。

注2：“委托提供管理咨询服务(管理费支出)”类别的预计金额与实际发生金额差异较大的主要原因是：公司在报告期委托关联方提供管理咨询服务低于预期。

注3：认缴金额为23,500万元；注4：认缴金额为47,000万元。

## (2) 关于存款业务

关联人	关联交易类别	2017年度预计金额(万元)	报告期末实际金额(万元)	预计金额与实际发生金额差异较大的原因
中国光大银行股份有限公司(以下简称“光大银行”)	存款余额	210,700	2,087	融资金额和融资进度低于预期

### （三）调整后的2018年度日常关联交易预计情况

2018年，公司（含下属企业）预计与关联方宜兴光控等单位发生日常关联交易总额不超过520,292万元，其中“共同投资或认购关联方资管计划或资产处置”类别的预计金额不超过501,990万元，“受托提供管理及咨询服务（管理费收入）”类别的预计金额不超过15,302万元，“委托提供管理及咨询服务（管理费支出）”类别的预计金额不超过3,000万元。

#### （1）关于不动产资管业务

（单位：人民币万元）

关联人名称	投资主体(公司下属企业)	与关联人共同投资/认购关联人资管计划/资产处置	上年实际发生金额	受托提供管理及咨询服务(管理费收入)	上年实际发生金额	委托提供管理及咨询服务(管理费支出)	上年实际发生金额
宜兴光控投资有限公司	光控安石	3,000	2,516	12,000	2,636	-	-
	奇伊咨询公司	-	-	312	79	-	-
	公司及嘉宝投资公司	334,800	47,700	-	-	-	-
光大控股创业投资(深圳)有限公司	光控安石	90	90	2	-	-	-

1. 上海光控嘉鑫股权投资管理有限公司； 2. Everbright Ashmore Investment White (Hong Kong) Limited	上海嘉宝神马房地产有限公司	14,100	14,100	-	-	-	-
Everbright Ashmore Investment Management	光大安石资管	-	-	21	60	-	-
包括但不限于以上企业	公司及其下属企业	150,000	86,380	3,000	8,370	3,000	595
<b>合计</b>		<b>501,990</b>	<b>150,786</b>	<b>15,335</b>	<b>11,145</b>	<b>3,000</b>	<b>595</b>

注 1：光大控股创业投资(深圳)有限公司与宜兴光控共同投资光控安石设立管理的基金。光控安石与关联人共同投资金额为避免重复计算，在光大控股创业投资(深圳)有限公司所在行列示。

注 2：受托提供管理咨询服务收入从与关联人共同投资的基金收取。

注 3：公司可在同一类别预计合计数的范围内平衡使用额度。

注 4：“与关联人共同投资/认购关联人资管计划/资产处置”类别预计数大于去年发生数的主要原因是：公司加大对不动产资管业务的投入力度。

注 5：“受托提供管理及咨询服务(管理费收入)”类别预计数大于去年发生数的主要原因是：关联方加大对不动产资管业务的投入力度。

(2) 关于与光大银行的存款业务，仍按之前的执行。

## 二、关联方介绍和关联关系

### （一）关联方的基本情况

#### 1、宜兴光控投资有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）；法定代表人：殷连臣；注册资本：60,000 万元人民币；住所：宜兴市宜城街道陶都路 115 号；经营范围：利用自有资金对外投资、兼并收购、资本运营、投资咨询、财务顾问、投资策划及相关业务（国家法律法规禁止、限制的领域除外）。经审计，截至 2016 年 12 月 31 日，该企业总资产 1,267,053.30 万元；净资产 176,279.02 万元；2016 年度实现营业收入 58,166.89 万元；净利润 28,523.81 万元。

#### 2、上海光控嘉鑫股权投资管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；法定代表人：陈爽；注册资本：10,000 万元人民币；住所：上海市嘉定区封周路 655 号 14 幢 512 室-2；经营范围：股权投资管理、投资咨询、投资管理。经审计，截至 2016 年 12 月 31 日，该企业总资产 8,786.72 万元；净资产 8,641.41 万元；2016 年度实现营业收入 3,419.76 万元；净利润 423.17 万元。

#### 3、光大控股创业投资(深圳)有限公司

企业类型：有限责任公司（台港澳法人独资）；法定代表人：殷连臣；注册资本：167,000 万元港币；住所：深圳市福田区深南大道 4013 号兴业银行大厦 8 楼；经营范围：直接投资高新技术产业和其他技术创新产业，受托管理和经营其他创业投资公司的创业资本、投资咨询业务，直接投资或参与企业孵化器的建设。经审计，截至 2016 年 12 月 31 日，该企业总资产 1,028,840.47 万元；净资产 184,997.64 万元；2016 年度实现营业收入 2,373.14 万元；净亏损 1,573.08 万元。

#### 4、Everbright Ashmore Investment White (Hong Kong) Limited

企业类型：有限公司；成立日期：2011 年 5 月 11 日；注册地：

香港；业务性质：房地产投资。经审计，截至2016年12月31日，该企业总资产2,071万美元；净资产2,070万美元；2016年度未取得营业收入；净利润148万美元。

#### 5、Everbright Ashmore Investment Management

企业类型：有限公司；成立日期：2008年10月21日；注册地：开曼群岛；业务性质：投资管理。经审计，截至2016年12月31日，该企业总资产182万美元；净资产174万美元；2016年度实现营业收入48万美元；净亏损11万美元。

#### 6、中国光大银行股份有限公司

企业类型：其他股份有限公司（上市）；法定代表人：李晓鹏；注册资本：466.79亿元人民币；住所：北京市西城区太平桥大街25号、甲25号中国光大中心；经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国人民银行和国家外汇管理局批准的其他业务。经审计，截至2017年12月31日，该企业总资产40,882.43亿元；净资产3,054.36亿元；2017年度营业收入918.5亿元；净利润315.45亿元。

### （二）关联关系

序号	关联方名称	关联关系
1	宜兴光控投资有限公司	公司实际控制人直接或者间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织。
2	上海光控嘉鑫股权投资管理有限公司	公司董事陈爽先生现担任该公司法定代表人和董事长； 公司董事潘颖（PAN YING）先生现担任该公司董事和总经理； 公司实际控制人直接或者间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织。
3	光大控股创业投资(深圳)有限公司	公司董事陈爽先生现担任该公司董事； 公司实际控制人直接或者间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织。

4	Everbright Ashmore Investment White (Hong Kong) Limited	公司董事陈爽先生现担任该公司董事； 公司实际控制人直接或者间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织。
5	Everbright Ashmore Investment Management	公司董事陈爽先生现担任该公司董事长； 公司实际控制人直接或者间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织
6	中国光大银行股份有限公司	公司实际控制人的控股子公司

### （三）履约能力分析

上述关联方的经营情况稳定、财务状况稳健，关联交易执行情况良好，具备相应履约能力，不存在履约风险。

### 三、定价政策、依据和标准

公司（含下属企业）与上述关联方之间发生的各项日常关联交易，均在公平、公正、合理、自愿平等的原则下进行。关联交易仍按现有协议内容执行（详见公司临2017-006号公告），定价政策、依据和标准等主要交易条件没有发生变化。

公司与光大银行以不低于非关联方同类交易的条件进行存款业务。该业务系在银行业金融机构正常的资金存放行为，存款的利率按商业原则确定，关联交易定价公允，不会损害公司及其他股东特别是中小股东的利益。

### 四、关联交易目的和对上市公司的影响

公司（含下属企业）与上述关联方的日常关联交易均属于正常的业务活动，有利于推动公司不动产资管业务更好更快地发展，提升公司核心竞争力和整体实力，促进公司持续稳定发展。公司（含下属企业）与上述关联人进行的关联交易，严格遵守公平、公正、公开的交易原则，同时履行关联交易决策程序，不存在损害公司和股东，特别是中小股东利益的情形，不会对公司持续经营能力造成负面影响。日常关联交易对公司独立性没有影响，公司的主营业务不会因此类交易而对关联方形成依赖。

现提请股东大会审议。

谢谢各位。

2018年5月22日