

光大嘉宝股份有限公司
关于中证中小投资者服务中心《股东质询建议函》
回复的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

光大嘉宝股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 11 月 11 日收到中证中小投资者服务中心（以下简称“投服中心”）的《股东质询建议函》（投服中心行权函〔2022〕66 号）（以下简称《建议函》），对“公司拟对向参股公司重庆维碚提供的 3,000 万元财务资助进行展期、同意被资助对象光控兴渝将其对公司及公司控股子公司光大安石合计 83,600 万元借款本金的债务转移至其母公司光控新业并进行展期事项”依法行使股东质询权与建议权。公司收到《建议函》后高度重视，组织人员对相关问题进行了认真核查，结合相关资料，对《建议函》所列问题及建议进行了说明和回复，具体内容如下：

如无特殊说明，本回复中所述的词语或简称与《光大嘉宝股份有限公司关于对公司向参股公司重庆维碚提供的财务资助进行展期的公告》（公司临 2022-058 号）以及《光大嘉宝股份有限公司关于对公司及光大安石向并表的朝天门项目提供的财务资助进行债务结构调整并展期的公告》（公司临 2022-059 号）中所定义的词语或简称具有相同的含义。

问题一：补充披露本次财务资助展期的必要性及被资助对象主要资金使用用途

2020 年初以来，我国疫情防控形势严峻、复杂、多变。公司在管的重庆北碚项目及重庆朝天门项目积极响应政府号召，始终将消费者/租

户、员工等利益相关者的健康安全放在首位，主动配合政府做好防疫工作，并与项目租户积极沟通，共渡难关。与此同时，国内持续疫情、北碚山火灾情、国内经济下行压力等也对重庆北碚项目及重庆朝天门项目的建设、竣工、销售去化、租赁去化及其他相关运营工作造成了阶段性冲击和影响。

公司主要从事不动产资管业务。该类持有型物业具有投资金额大、投资周期长的特点，同时，其从开始运营至产生持续稳定的现金流，一般需要 3-5 年的培育期（俗称“业绩爬坡期”）。

重庆北碚项目于 2021 年 8 月、9 月陆续取得建设工程竣工备案证明，并于 2022 年 1 月取得产权证。尽管遇到了国内持续疫情、北碚山火灾情的严重影响，但项目管理团队积极发挥专业优势，努力克服各种困难，不断提升运营能力，仍然取得了较好的经营业绩。截止本公告日，项目物业出租率已达到了 64%。由于重庆北碚项目经营尚未达到成熟状态，其经营活动产生的净现金流主要用于支付工程款、银行贷款利息及本金摊还。

公司向重庆维碚提供的财务资助已投入到项目建设中并形成物业资产成本，本次展期的资金使用用途未发生实质性改变。在项目达到运营稳定期前，公司继续提供财务资助（即展期）将有利于支撑项目平稳、持续发展，促进物业价值逐步释放，从而维护公司对重庆北碚项目的出资安全。

重庆朝天门项目二期体量比一期大，其中项目二期商业于 2021 年 3 月开业，开业时间较短，故该项目整体尚处培育期。由于疫情影响，项目运营难度增大、运营压力增加（包括但不限于租金减免等）。此外，受宏观调控政策等影响，尽管项目二期公寓销售在当地同类市场中表现较好，但总体销售进度和资金回流不及预期。鉴于以上原因，项目未能按期偿还公司及光大安石等有关单位提供的财务资助，其经营活动产生的

现金流主要用于支付工程款及日常运营费用、银行贷款利息及本金摊还等。由于上述财务资助已投入到项目建设中并形成物业资产成本，本次展期的资金使用用途未发生实质性改变。

重庆朝天门项目是公司重要的在管不动产项目之一，且为公司的并表项目。公司为重庆朝天门项目提供财务资助，体现了公司作为控股股东对其的支持，有助于保障重庆朝天门项目的正常运营和管理；有助于巩固公司资产管理规模、维护公司持有的不动产资产管理业务的整体价值；有助于增强公司未来盈利能力，符合公司及全体股东的利益。

问题二：公司对财务资助展期设置了哪些风险防范措施

本次展期后，公司将继续督促基金管理人光控安石通过多种渠道和方式，加强对重庆北碚项目及重庆朝天门项目的运营、管理力度，包括但不限于：加大销售/租赁去化力度，尽快回笼资金；加强过程监督力度，严格项目资金使用；定期跟踪及时分析，建立重大事项专项汇报机制；加强内控完善制度，防范风险事件发生；加强关键人员绩效考核，提升项目商业附加值。同时，要求有关单位作出承诺，即：在偿还上述财务资助前，未经光大嘉宝书面同意，不得实施利润（收益）分配等，以保障公司利益。

未来，将通过股权转让、资产转让等项目退出和/或公寓现售、提升租金水平、增量融资等方式，逐步偿还公司及控股子公司的财务资助。

特此公告。

光大嘉宝股份有限公司董事会

2022年11月15日