

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

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。

重要内容提示：

● 本次财务资助对象为重庆光控新业实业发展有限公司（以下简称“光控新业”），系公司控股子公司，光控新业的全资子公司重庆光控兴渝置业有限公司（以下简称“光控兴渝”）主要负责开发、运营和管理重庆朝天门项目。根据公司内部授权，经公司董事会执行委员会之前批准，公司先后向光控兴渝提供了四笔合计 42,600 万元的财务资助（年利率均为 8.5%），公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司（以下简称“光大安石”）向光控兴渝提供了一笔 41,000 万元的财务资助（年利率为 8%）。

● 为保障重庆朝天门项目的正常运营和管理，并优化该项目的债务结构，公司同意光控兴渝将其对公司及光大安石的 83,600 万元借款本金的债务转移给其母公司光控新业；同意对前述转移的 83,600 万元借款本金进行展期，并将展期后的借款到期日统一调整为 2023 年 6 月 30 日，展期后的借款年利率不变。本次财务资助进行债务结构调整并展期的事项已经公司董事会审议通过，尚需提交公司股东大会审议批准。

● 本次财务资助债务结构调整系公司并表的重庆朝天门项目内部的调整，对公司及控股子公司没有实质性的负面影响。受宏观经济、行业周期、项目经营管理等多种因素的影响，本次财务资助未来能否如期收回存在不确定性。公司将严格监控光控新业的资金使用情况，充分关注并积极防范风险。

2022 年 10 月 28 日，光大嘉宝股份有限公司（以下简称“公司”）

召开第十届董事会第十六次会议，审议通过了《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议案》。具体如下：

一、财务资助事项概述

光控兴渝系公司控股子公司，主要负责开发、运营和管理重庆朝天门项目，于 2020 年 7 月份纳入本公司合并报表范围。根据公司内部授权，经公司董事会执行委员会之前批准，公司先后向光控兴渝提供了四笔合计 42,600 万元的财务资助（年利率均为 8.5%），公司控股子公司光大安石向光控兴渝提供了一笔 41,000 万元的财务资助（年利率为 8%）。

为保障重庆朝天门项目的正常运营和管理，并优化该项目的债务结构，经各方友好协商，公司同意光控兴渝将其对公司及光大安石的 83,600 万元借款本金（以下统称“财务资助”）的债务转移给其母公司光控新业（与光控兴渝同属公司并表范围内的重庆朝天门项目）；同意对前述转移的财务资助进行展期，并将展期后的借款到期日统一调整为 2023 年 6 月 30 日，展期后的借款年利率不变。

在展期期间，在不突破上述财务资助总额和展期期限的前提下，授权公司董事会执行委员会根据实际情况决定利率调整等有关事项（如需）。

因光控新业的资产负债率超过 70%、本次展期金额超过公司最近一期经审计净资产的 10%等原因，根据法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定，故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事项需提交公司股东大会审议。前述事项不会影响公司正常业务开展及资金使用，也不属于《上海证券交易所股票上市规则》等规定的不得提供财务资助的情形。如公司股东大会通过前述事项，则授权公司总裁签署相关法律文件。

二、被资助对象的基本情况

（一）基本情况

重庆光控新业实业发展有限公司成立于 2013 年 6 月 19 日；统一社会信用代码：915001030703286181；注册资本：49,650 万元人民币；住所：重庆市渝中区新华路 3 号 2 栋 13 楼 11 号；主要办公地点：重庆市渝中区新华路 3 号 2 栋 13 楼 10 号；法定代表人：李昂；经营范围：一般项目：房地产信息咨询；企业管理咨询；从事投资咨询（不得从事金融证券业务，法律、法规禁止的不得经营，法律、法规限制的取得许可后经营）；农业技术开发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。光控新业资信情况良好，其持有、运营、管理的重庆朝天门项目运营平稳。

（二）股权结构

光控新业系公司控股子公司。上海雷泰投资中心（有限合伙）（以下简称“上海雷泰”）持有光控新业 99.99% 股权，公司控股子公司光控安石（北京）投资管理有限公司（以下简称“光控安石”）持有光控新业 0.01% 股权，光控新业持有光控兴渝 100% 股权。珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）（以下简称“安石宜达”）持有上海雷泰份额占比约 65.31%；公司持有上海雷泰份额占比约 34.69%。

安石宜达的执行事务合伙人：光大安石（北京）资产管理有限公司；住所：珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-50426（集中办公区）；经营范围：协议记载的经营范围：企业管理，企业管理咨询，投资咨询，经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。公司及公司控股子公司合计持有安石宜达 38.5% 合伙份额，公司母公司宜兴光控投资有限公司（以下简称“宜兴光控”）持有安石宜达 60.9984% 合伙份额。

除公司及控股子公司光大安石为朝天门项目提供的上述财务资助外，宜兴光控亦向该项目提供财务资助 15,976 万元。鉴于公司持有控股子公司光大安石 51%股权，其剩余 49%股权为宜兴光控间接控股股东中国光大控股有限公司（以下简称“光大控股”）持有，穿透后光大控股和公司为朝天门项目提供的借款比例基本相当。此外，光控新业系公司控股子公司，且主要由公司控股子公司光控安石运营管理，本次财务资助债务结构调整并展期的风险较小，公司利益未受到损害。

（三）项目情况

重庆朝天门项目位于重庆市渝中区朝天门商圈核心区，地铁上盖物业，内设地铁 1 号线朝天门站站厅，站台与项目无缝衔接，区位优势明显。项目分为一、二两期，一期计容建筑面积 7.34 万平方米，包括 2、3、4 号三栋商业楼；二期计容建筑面积 10.94 万平方米，包括 1 号公寓楼及两栋商业裙楼。项目一期商业已于 2018 年 3 月 28 日开业，二期商业已于 2021 年 3 月 16 日开业。截至 2022 年 6 月 30 日，该项目商业部分出租率约 96%，项目经营情况良好，荣获中国纺织工业联合会评选的 2021 年中国百强商品市场；公寓部分出售情况良好。

（四）主要财务数据

光控新业 2021 年 12 月 31 日经审计资产总额为 407,914.13 万元，负债总额为 443,743.44 万元，净资产为-35,829.31 万元，资产负债率为 108.78%。2021 年度经审计营业收入为 80,130.02 万元，净亏损为 11,952.79 万元。

光控新业 2022 年 6 月 30 日资产总额为 488,116.27 万元，负债总额为 533,368.92 万元，净资产为-45,252.65 万元，资产负债率为 109.27%。2022 年 1-6 月营业收入为 25,720.59 万元，净亏损为 9,047.01 万元。以上数据未经审计。

公司及控股子公司在上一会计年度对光控新业未提供财务资助。

三、财务资助债务结构调整并展期的协议的主要内容

- 1、债务转移—原债务人：光控兴渝；
- 2、债务转移—新债务人：光控新业；
- 3、展期金额：83,600 万元本金；
- 4、展期期限：2023 年 6 月 30 日；
- 5、展期利率：利率保持不变，即公司提供的财务资助利率为 8.5%，光大安石提供的财务资助利率为 8%；
- 6、资金用途：用于朝天门项目公司支付工程开发支出、运营费用及公司同意的其他用途。

截至本次公告日，公司及光大安石与光控新业、光控兴渝尚未签署相关协议。协议的主要条款以之后签署的内容为准。

四、财务资助债务结构调整并展期的风险分析及风控措施

本次财务资助债务结构调整系公司并表的重庆朝天门项目内部的调整，对公司及控股子公司没有实质性的负面影响。受宏观经济、行业周期、项目经营管理等多种因素的影响，本次财务资助未来能否如期收回存在不确定性。公司将督促基金管理人光控安石加大重庆朝天门项目的运营、管理力度，通过各种有效措施，努力提升商业附加值，实现项目收益最大化。同时，公司也将严格监控光控新业的资金使用情况，充分关注并积极防范风险。

五、董事会意见

公司董事会认为本次对公司及光大安石向朝天门项目提供的财务资助进行债务结构调整并展期，旨在保障该项目运营管理及偿还债务所需的资金，有利于该项目持续稳定运作，后续公司也将分享该项目运营、销售产生的相关收益，有利于增强公司未来的盈利能力。借款利率符合市场利率标准，对各方均是公平且合理的。同时，公司作为光控新业的实际控制人、光控安石作为上海雷泰的管理人，能够对上海雷泰及光控新业的经营管理风险进行管控，保障其偿债能力，且该项目具有良好的市场前景，故本次财务资助债务结构调整并展期的风

险较小。前述事项符合《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，不会对公司和子公司正常经营造成不利影响，不存在损害公司或股东特别是中小股东利益的情形，也不会对公司本期以及未来财务状况、经营成果产生重大不利影响。

六、独立董事意见

公司三名独立董事对本次财务资助债务结构调整并展期的独立意见：本次对公司及光大安石向朝天门项目提供的财务资助进行债务结构调整并展期的事项履行了公司内部决策程序，符合相关法律法规及《公司章程》等有关规定；本次财务资助债务结构调整并展期的事项旨在保障重庆朝天门项目运营管理及偿还债务所需的资金，并优化该项目的债务结构，有利于该项目持续稳定发展，借款利率对各方均公平合理，不会对公司、光大安石、光控新业及光控兴渝的正常经营造成重大不利影响，符合公司及全体股东的利益。我们同意上述议案，并同意将该议案提交公司股东大会审议。

七、累计提供财务资助金额及逾期金额

本次财务资助展期后，公司及控股子公司提供财务资助总余额为 237,460 万元，占公司最近一期经审计归属于公司股东净资产的比例为 33.43%；公司及控股子公司对合并报表外单位提供财务资助总余额为 63,000 万元，占公司最近一期经审计归属于公司股东净资产的比例为 8.87%；本次展期待股东大会批准后，公司及控股子公司提供的财务资助不存在逾期未收回的情形。

特此公告。

光大嘉宝股份有限公司董事会
二〇二二年十月三十一日