

上海锦和商业经营管理股份有限公司

2020 年度董事会工作报告

2020 年，公司董事会依照《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等有关规定，本着对全体股东负责的态度，忠实、勤勉、审慎、高效地履行职责，认真贯彻落实股东大会的各项决议，开展董事会各项工作，切实维护公司和全体股东的合法权益，确保公司规范运作和可持续发展。现将 2020 年度董事会主要工作报告如下：

一、2020 年经营情况

（一）主要经营指标实现情况

2020 年公司经营层在董事会的领导下，严格贯彻执行公司 2020 年重点目标任务，积极应对新冠疫情和国内外经济新形势，攻坚克难，砥砺前行，实现公司持续稳健发展，实属不易。2020 年，公司实现营业收入 73,926.26 万元，同比下降 10.06%；实现归属于公司股东的净利润 15,613.51 万元，同比下降 12.78%；每股收益 0.35 元/股，加权平均净资产收益率 10.67%。

（二）重点工作完成情况

1、全力打好防疫抗疫、复工复产战役。按照政府部门的统一部署和要求，严格落实防控措施，持续实施防疫应急处置工作，确保了各项目安全运营。在做好科学防控的同时，积极争取业主方租金减免等政府扶持政策，协助园区企业稳步有序复工复产，恢复经济活力。

2、多管齐下积极拓展新项目，并购重组取得新进展。三种经营模式灵活选择，积极扩展新项目，进一步扩大公司经营规模，提升运营效率。报告期，以“承租运营”模式，签约上海柳州路上勤假日宾馆项目，面积约 7000 平方米；中标上海蒲汇塘路申航大楼项目，面积约 3600 平方米；以“受托运营”模式托管盛煦地产相关公司在上海、北京的 30 个项目，面积约 15 万平方米。积极推进并购重组，2020 年 12 月公司与翌成创意资产管理（上海）股份有限公司签署《收购意向书》，公司拟收购其相关公司股权，拉开了公司上市后并购重组的序幕。

3、及时调整招商策略，保续签拓新签稳出租率。针对疫情带来的影响和新变化，公司及时调整招商策略，实施“一园一策”；优化了区域划分和招商人员

配置，强化激励考核机制，每周复盘总结，提高招商的针对性和有效性；以园区活动、政策支持等有效措施留住老客户，吸引新客户，同时加强了推介策划，有针对性的提高了与中介渠道的合作力度，全力以赴扩大招商，维持了较好的出租率。

4、精耕细作，提高物业管理质量和效率。在全力打好防疫抗疫、复工复产战役的同时，更加贴近客户了解客户需求，有针对性的改进日常物业管理工作，优化人员配置，通过 SOP 项目的实施大力推进精细化、标准化、规范化管理，进一步提升管理效率，降低管理成本。进一步推进各园区的品质提升，从室内装修、室外景观、设备设施、整体外观等细节加以升级，提高园区的整体呈现性，吸引客户入驻。

5、优化人力资源管理体系，强化人才配置、培训和考核工作。启动“后浪人才培育”计划，为公司未来发展储备人才。

二、董事会会议及股东大会召开情况

（一）董事会会议召开情况

2020 年公司董事会严格按照相关法律法规和《公司章程》、《董事会议事规则》等有关规定，召集、召开董事会会议，对公司相关重大事项进行审议和决策，全年共召开 10 次董事会会议，具体情况如下：

序号	召开日期	会议名称	审议议题
1	2020/1/17	第三届董事会第十一次会议	审议通过《公司 2019 年 1-9 月财务报告》等 3 个议案
2	2020/2/19	第三届董事会第十二次会议	审议通过《关于修改首次公开发行股票募集资金投资项目部分内容的议案》
3	2020/4/15	第三届董事会第十三次会议	审议通过《2019 年度董事会工作报告》等 16 个议案
4	2020/4/29	第三届董事会第十四次会议	审议通过《2020 年第一季度报告》等 4 个议案
5	2020/6/5	第三届董事会第十五次会议	审议通过《关于增补董事的议案》等 5 个议案
6	2020/6/29	第三届董事会第十六次会议	审议通过《关于增补董事会专门委员会成员的议案》
7	2020/8/20	第三届董事会第十七次会议	审议通过《2020 年半年度报告及摘要》等 4 个议案
8	2020/8/26	第三届董事会第十八次会议	审议通过《关于全资子公司拟参与竞拍上海茶陵北路 20 号房产使用、占用、收益权的议案》
9	2020/9/15	第三届董事会第十九次会议	审议通过《关于公司向参股公司提供借款暨关联交易的议案》

10	2020/10/26	第三届董事会第二十次会议	审议通过《2020年第三季度报告》
----	------------	--------------	-------------------

(二) 股东大会召开情况

2020年，公司董事会严格按照相关法律法规和《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等有关规定，召集、召开了2次股东大会。具体情况如下：

序号	召开日期	会议名称	会议议题
1	2020/6/29	2019年年度股东大会	审议通过《2019年度董事会工作报告》等13个议案
2	2020/9/8	2020年第一次临时股东大会	审议通过《2020年半年度利润分配议案》

(三) 董事出席董事会会议及股东大会情况

董事姓名	本年度应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
郁敏珺	10	9	1	0	0	否	2
蒋雷霆	10	9	1	0	0	否	2
李虹	10	9	1	0	0	否	2
胡蓓	10	8	2	0	0	否	2
JIWEI	10	8	2	0	0	否	2
李志强	10	8	2	0	0	否	2
吴建伟	10	8	2	0	0	否	2
郁敏琦	5	5	0	0	0	否	1
蒋建军	4	4	0	0	0	否	-
周钧明	5	3	2	0	0	否	0
潘敏	5	1	4	0	0	否	0

三、董事会下设专门委员会工作情况

公司董事会下设审计委员会、战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会等四个专门委员会。报告期内，董事会各专门委员会根据有关法律法规和《公司章程》、各专门委员会工作细则等有关规定，认真履行职责，进一步规范公司运作，就专业性事项进行研究，提出相关意见及建议，供董事会决策参考。

(一) 审计委员会

审计委员会对公司内部控制制度执行情况进行有效监督，定期了解公司财务状况和经营情况，督促和指导公司内审部门对公司相关部门运行情况进行检查和评估，对会计师事务所的审计工作进行督促并就审计过程中的相关问题进行充分沟通，保证公司财务数据的真实和准确。对会计师事务所2019年度审计工作进

行了评价，并对续聘 2020 年度会计师事务所提出了建议。2020 年审计委员会共召开了 6 次会议。

（二）战略委员会

战略委员会结合国内外经济形势和公司行业特点，对公司经营状况和发展前景进行深入分析，对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。

（三）薪酬与考核委员会

薪酬与考核委员会研究和审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案，并提出建议。2020 年，薪酬与考核委员会召开了 1 次会议。

（四）提名委员会

2020 年提名委员会共召开 2 次会议，对增补的董事和独立董事人选、聘任的高级管理人员进行审核并提出建议。

四、独立董事履职情况

公司独立董事根据有关法律法规及《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事制度》等有关规定，忠实、勤勉的履行职责，积极出席相关会议，认真审议董事会的各项议案，在涉及公司重大事项方面均充分表达意见，对有关需要独立董事发表事前认可意见或独立意见的事项均按要求发表了相关意见，充分发挥了独立董事作用，为董事会的科学决策提供了有效保障。详见《2020 年度独立董事述职报告》。

五、内部控制建设情况

根据《企业内部控制基本规范》及有关配套指引要求，开展内控建设、内部审计、内控自评等有关工作。

2020 年公司内审部门对商务部、人事部、行政部、投资部、物业部等部门进行了检查，对所发现的问题提出了整改措施，并监督实施。

公司董事会对公司截止 2019 年 12 月 31 日内部控制的有效性进行了评价，并出具了内部控制自我评估报告。

2020 年，公司没有为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保，不存在控股股东、实际控制人及其关联方非经营性占用公司资金的情形。

六、公司规范运作情况

公司法人治理结构健全，权力机构、决策机构、监督机构及经营层之间权责

明确，各司其职，规范运作。公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事制度》等治理制度健全，并严格按制度规定实施。结合相关法律法规的新要求和公司经营发展需要，董事会适时修订相关制度，促进公司法人治理和内控体系更加健全、规范。董事会对证监会要求的上市公司治理专项自查工作高度重视，公司本着实事求是的原则开展自查自纠。

七、其他重大事项决策、实施情况

2020年，董事会对公司对外投资、对外担保、关联交易、重大资产购买、募集资金使用、现金分红等重大事项的决策和实施情况进行了重点关注，公司均按有关规定履行了必要的审议批准程序，并按股东大会、董事会的决议实施。

2021年，董事会将继续忠实、勤勉、审慎、高效地履行职责，积极发挥在公司治理中的核心作用，扎实做好董事会日常工作，科学高效决策重大事项，领导经营层全力以赴完成经营目标，进一步将公司打造成一個股东信任、客户信赖、员工认同、社会认可的上市公司，以良好的业绩回报股东，回报社会。

上海锦和商业经营管理股份有限公司董事会

2021年4月1日