

证券代码：603682

证券简称：锦和商管

公告编号：2023-045

上海锦和商业经营管理股份有限公司

关于接待机构调研情况的公告

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。

上海锦和商业经营管理股份有限公司（以下简称“公司”）于2023年8月31日通过现场及通讯方式调研的形式接待了机构调研，现将情况公告如下：

一、调研情况

时间：2023年8月31日

调研方式：现场及通讯方式调研

调研机构名称（排名不分先后）：

海通证券，兴业证券，中信建投，中信证券，华泰证券，东方证券，光大证券，华福证券、瑞银国际、人保资产、汇添富基金、睿远基金、万家基金、交银施罗德、中信保诚、清水源、OceanLink。

公司接待人员：董事长郁敏珺、董事张杰、财务总监孙丹、董事会秘书 WANG LI（王立）

二、交流的主要问题及公司回复概要

（一）公司背景介绍

上海锦和商业经营管理股份有限公司（以下简称“公司”）是一家轻资产运营的服务型公司，主营业务为城市老旧物业、低效存量商用物业的定位设计、改造、招商、运营和服务。公司坚持商业运营+物业管理的双轮驱动发展战略，为业主端提供优质资产管理服务，为租户端提供日常运营和物业管理服务。截至2023年6月30日，公司实现营业收入49,758.60万元，同比下降4.43%；归

属于上市公司股东的净利润 8,546.64 万元，同比上升 35.08%。公司在管项目 73 个，在管面积逾 135 万平方米。分地域看，上海 61 个项目，北京 9 个项目，杭州 2 个项目，南京 1 个项目。

（二）投资者互动环节

问题 1：公司如何平衡城市更新项目的独特性和标准化？随着规模扩大，公司如何提高管理效能和降低成本？

公司城市更新项目是基于公司的标准化管控体系下，设计团队在充分了解项目周边市场及受众后，针对不同业态定位的项目进行差异化、定制化设计，单项目的不可复制化特性确保公司后续获得一定的招商优势、彰显自身品牌优势。

改造方面，公司将加大对材料价格的风险管理力度、优化采购策略，形成有力的成本控制体系；运营方面，公司将持续优化内部信息管理系统建设、优化业务流程，持续改善公司日常运营效率及管理水平；管理方面，公司将加强预算管理，削减不必要的开支，降低成本费用，提升组织能力和人均效能。

问题 2：公司上半年收购了北京新荟园壹项目 42.5% 的股权，并且通过参股运营新拓了天宁 1 号越界锦园项目。上海和北京作为公司长期深耕的地区，请问公司怎么看待两地项目的拓展节奏，未来会如何平衡项目拓展速度和运营效率提升之间的关系？

自上市以来，公司持续在上海和北京两大根据地外拓以及收并购，两地在管项目数量及规模获得显著增长。截止 2023 年 6 月末，上海地区在管项目 61 个、北京在管项目 9 个，均较上市之初翻倍增长。

公司将把握自身于北上两地的深耕优势和品牌优势，持续深耕北上两地。针对上海地区，公司已逐渐构建出稳固护城河，加速拓展新项目，应续尽续老项目；公司也将抓住上海地区政策机遇，同合作国企、央企进一步深化合作。针对北京地区，公司在管项目多为新项目，目前将以项目品质提升和进度管控为主，以提高去化率为主要目标，重视招商推广等多类举措；针对并购项目，管理团队将积极落实投后管理，推动区域协同，共同提升品牌价值溢价。

问题 3：新租赁准则下，承租运营新拓项目前期对利润表的压力较大，公司

近年来同样发力轻资产的受托运营，请问公司未来在新拓项目时对中资产和轻资产模式是何种考量？

目前，公司的经营模式主要包括承租运营、受托运营、参股运营。承租运营模式下，公司承担租金成本，获取租金、物业管理及专业服务收入；受托运营模式下，公司获取招商、物业管理及专业服务收入，部分项目享有收益分成。换言之，承租运营模式（中资产模式）贡献了收入的绝大部分，但也承担了刚性成本；相比之下，轻资产模式仅承担人工等运营成本，毛利较高，盈利空间较大。

基于上述情况考虑，未来公司仍以“承租运营、受托运营”并行的方式进行项目外拓。考虑到承租运营模式改造期长、对利润表前期影响较大等不利因素，公司内部团队将提高外拓标准，聚焦优质项目，关注项目效益，重点考察项目现金流、盈利能力和交付时间。同时，公司将加大和国企、央企的合作力度，丰富合作模式，以轻资产模式服务于存量资产盘活。

问题 4：2023 年中期业绩显示，归母净利润大涨 35.08%，增长原因是什么？

2023 年 1-6 月，公司实现归母净利润约 8,546.64 万元，较上年同期增长 35.08%。2023 年归母净利润的增长主要系锦和大宁财智中心项目改变合作模式，公司遵循新租赁准则的规定，与项目相关的使用权资产、租赁负债终止确认导致资产处置收益增加所致。

问题 5：2023 年上半年，公司在管项目有什么变化？

2023 年 6 月末，公司在管项目 73 个，在管面积逾 135 万平方米。1-6 月，公司新拓北京“天宁 1 号·越界锦园”运营管理项目；实现增持北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司股权至 77%，承租运营“锦和越界锦荟园”、“锦和越界朝阳里”两个项目。此外，公司成功续签多个到期运营项目。

公司正在根据潜在优质项目的具体情况，逐步扩大在管规模。7 月，公司新增拓展“锦和越界静安 Space”项目。后续如有新增项目，请详见上市公司公告。

问题 6：考虑到此次超大特大城市城中村改造“留改拆”的混合性质，公司是否会考虑与其它相关拆建能力强的企业进行合作？

目前，公司主要通过和国企、央企长期合作方式，对老旧存量物业进行设计、

改造、招商、运营并赋予存量物业新的商业价值。公司已经合作的国有企业包括但不限于：中船重工第七〇四研究所、上海航天科创、上海航天工业集团、上海地产、久事旅游等。

公司作为城市更新领域的商用物业运营服务商的先行者，也将结合自身在城市核心区位的存量项目策划、改造、运营等多领域的经验，密切关注城中村改造相关业务机会，以期同相关企业进行合作，提供专业性解决方案。

特此公告。

上海锦和商业经营管理股份有限公司

2023年9月1日