

证券代码：603682

证券简称：锦和商管

公告编号：2023-050

上海锦和商业经营管理股份有限公司

关于 2023 年半年度业绩说明会召开情况的公告

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 9 月 22 日在上海证券交易所上证路演中心（<http://roadshow.sseinfo.com/>）以网络文字互动的方式召开了公司 2023 年半年度业绩说明会。关于本次说明会的召开事项，公司已于 2023 年 9 月 15 日在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》和上海证券交易所网站披露了《上海锦和商业经营管理股份有限公司关于召开 2023 年半年度业绩说明会的公告》（公告编号：2023-047）。

现将有关事项公告如下：

一、本次说明会召开情况

2023 年 9 月 22 日下午 14:00-15:00，公司董事长兼总经理郁敏珺女士、独立董事潘敏女士、财务总监孙丹先生、副总经理兼董事会秘书 WANG LI（王立）先生出席了本次说明会，与投资者进行互动交流，在符合信息披露相关法律法规的范围内针对投资者关注的问题进行了回答。

二、本次说明会投资者提出的主要问题及公司的回复情况

公司就投资者在本次说明会提出的普遍关心的问题给予了回答，主要问题及答复整理如下：

1、请问公司项目出租率情况如何？有无恢复？

答：尊敬的投资者，您好！

公司承租运营的在管项目类型包含文创园区、办公楼宇及社区商业；租户结构以文化创意产业及新经济客户为主，涵盖制造业、专业服务、贸易服务等传统行业，互联网、知识经济、生物医药、文化创意等新经济业态。

相较于普通写字楼，文创园区的办公理念更受文化创意及新经济客户的欢迎；同时，在综合考虑租赁面积和租金成本的情况下，交通和商业配套完备的新兴商务园区也将更受到租户的青睐。公司旗下多个在管项目位于核心一线城市的核心地段和战略性新兴产业分布区域，拥有交通便利、完善的商业配套设施、合理的园区规划和空间分布等特征，满足和支持初创期、成长期和成熟期的办公及商业租户的需求。因此，公司成熟项目出租率及租金水平维持稳定；在途多个新项目仍处于爬坡期。

尽管外部不确定性加剧，国内大中小型企业租赁需求逐步回升，截至公告日，在管项目同口径出租率较 2023 年 6 月末有 2%-3% 上升。同时，7 月以来租户的退租量和非正常退租量较去年同期收窄 50% 以上，在租租户需求稳定。

2、请问公司在股东分红方面进展如何？

答：尊敬的投资者，您好！

根据 2023-048 号公告，2023 年中期分红将于 2023 年 9 月 28 日发放，本次利润分配以方案实施前的公司总股本 472,500,000 股为基数，每股派发现金红利 0.22 元（含税），共计派发现金红利 103,950,000.00 元。锦和商管自 2020 年上市以来，累计现金分红已达 4.9 亿元（含本次，总计约合 IPO 募资净额的 71.7%），连续 3 年用现金红利回馈股东。

3、领导，您好！我来自四川大决策公司在管项目和面积都大幅增长，为何营收和盈利能力却并没有相应的大幅增长，而净利润近几年却持续下滑？

答：尊敬的投资者，您好！

受市场环境的影响，公司近年来一直在稳步恢复经营业绩。新承接项目中，承租运营模式的项目多处于新开业爬坡期，且受到新租赁准则影响，在财务报表层面未能充分反应；委托管理模式的项目，公司收取的服务费/管理费的绝对值较小，对会计报表影响幅度较小。有关新租赁准则对我司财务报表的影响分析请见公司相关定期报告。

4、2023 年中期，公司收入为什么较去年同期微跌？经营活动现金净额较去年同期增长的原因是什么？公司有什么新项目？可不可以介绍一下。

答：尊敬的投资者，您好！

2023 年 1-6 月，公司实现营业收入约 4.98 亿元，较上年同期微跌 4.43%，主要系部分项目出租率情况恢复不及预期所致。2023 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额为 3.09 亿元，较上年同期增长 26.56%，主要系公司收缴率提升，导致销售收入带来的现金流入增加所致。

2023 年以来，公司新拓北京“天宁 1 号•越界锦园”、“锦和越界静安 Space”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，进而承租运营了“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。截至 2023 年 9 月中旬，公司在管项目 74 个，在管面积逾 135 万平方米。

5、上海、北京，这两个一线城市的城市更新正迎来新一轮的发展机会，能否介绍一下公司在上海地区的优势及项目经营情况？

答：尊敬的投资者，您好！

公司自 2007 年开始在上海地区从事城市更新领域行业，拥有该行业第一个上海市著名商标，被认定为上海市品牌培育示范企业，公司多个园区被评为“国家文化产业示范基地”、“国家级文化产业试验园区”、“上海市文化创意产业园区”，为公司赢得了良好的品牌效应。

截止目前，公司在管项目 74 个，在管面积逾 135 万平方米，其中上海地区拥有 62 个项目，北京地区拥有 9 个项目，在京沪地区的深耕优势和品牌优势有助于公司拓展新项目。公司主要通过与国央企、科研院校等进行合作，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，涉及重点项目如衡山路 8 号、锦和越界田林坊、锦和越界航天大厦、上海地产•越界祥德里、久事旅游•越界平武 Space 等，以上项目均获得了较好的市场反馈。

未来，公司也将把握上海、北京地区城市更新政策带来的机遇，发挥自身优势，以轻资产模式与国有企业合作盘活存量资产，助推城市更新。

三、 其他事项

关于公司 2023 年半年度业绩说明会的详细情况请浏览上海证券交易所上证路演中心 (<http://roadshow.sseinfo.com/>)。公司相关信息以公司在指定信息披露媒体和上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 刊登的公告为准，敬请广大投资者注意投资风险。公司对长期以来关注和支持公司发展并积极提出建议的广大投资者表示衷心感谢！

特此公告。

上海锦和商业经营管理股份有限公司董事会

2023 年 9 月 23 日