

证券代码：603682

证券简称：锦和商管

上海锦和商业经营管理股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2025-001

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演/反路演活动 <input checked="" type="checkbox"/> 现场参加 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	中信建投
时间	2025年2月14日下午
地点	北京
上市公司接待人员姓名	董事、副总经理、董事会秘书：WANG LI（王立）
投资者关系活动主要内容介绍	<p>一、 公司背景介绍</p> <p>上海锦和商业经营管理股份有限公司（以下简称：“公司”）成立于2007年，并于2020年4月在上海证券交易所主板上市，专业面向城市更新领域，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。公司的经营模式主要包括承租运营、受托运营和参股运营。其中，承租运营主要系承租具有商业价值提升空间的城市老旧物业、低效存量商用物业，对该物业整体重新进行市场定位和设计，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部功能，将其打造成为符合以文化、创意、科技、知识经济等多种新型产业类企业为重要目标客户群的文创园区、办公楼宇或社区商业，从而提升该物业的商业价值。公司通过招商和后续运营、服务获得租金收入、物业管理收入、专业服务收入等。受托运营主要系公司依托自身商用物业全价值链</p>

管理优势和品牌影响力，为委托方提供定位设计、工程管理、招商、运营管理等服务，以获得相关业务收入。参股运营模式主要系公司同物业持有方或同在物业资源、当地影响力等方面具备优势的合作方共同出资设立项目运营公司。该模式下，由合资公司负责所承租物业的定位设计、改造、招商和运营管理，公司主要获取投资收益和物业管理收入等。

二、 投资者互动环节

问题 1、公司目前拓展模式主要有哪些？

答：公司的经营模式主要包括承租运营、参股运营和受托运营。承租运营主要系承租存量物业对其重新进行市场定位和设计，通过改造打造成重要目标客户群的文创园区、办公楼宇或社区商业，公司通过招商和后续运营、服务获得租金收入、物业管理收入、专业服务收入等。受托运营主要系依托自身商用物业全价值链管理优势和品牌影响力，为委托方提供定位设计、工程管理、招商、运营管理等服务，以获得相关业务收入。参股运营主要系同物业持有方或同在物业资源、当地影响力等方面具备优势的合作方共同出资设立项目运营公司。

面对市场不确定性，公司自 2021 年起采取更为灵活的商务条件寻求合作，比如，和国企成立合资企业共同承租有潜力的物业并改造、招商、运营；和业主方约定目标考核，并适配相应的目标收益分成安排。实现双方收益共享，风险共担。

问题 2:就目前商办市场的现状,公司在管项目出租率情况如何?是否有相关提升经营情况的措施?

答：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。

目前，公司在管项目出租率在 2022 年下半年陆续下行，经过 2023 年和 2024 年持续去化，目前维持稳定，同时公司也在持续关注片区

内市场环境变化，从项目改造、项目运营及增值服务等多方面提升在管项目品质，以提高出租率。具体举措包括但不限于以下几点：

(1) 积极维护存量租户，持续挖掘存量租户的续租及扩租潜在需求；

(2) 提升物业服务及运营服务水平，提升租户各类需求的反馈速度和满意度；

(3) 按产品类型及区域，组建更为专业化的办公、商业、重点项目招商运营团队，扎根片区，深耕片区，盘活各类渠道和客户资源；

(4) 顺应市场变化、满足客户需求，根据租户的需求不断提升交付标准和更为灵活的商务条件。

未来，公司将围绕年度经营计划及目标，攻克提升新项目出租率，稳住成熟项目出租率，以客户价值为导向，赋能商户，实现共赢。

问题 3：2024 年分红情况如何？未来是否有分红计划或明确的分红政策？

答：2024 年半年度，公司向全体股东每 10 股派发现金红利 2.20 元（含税），合计派发现金红利 103,950,000.00 元（含税）。自 2020 年 4 月登陆上交所主板以来，公司现金分红累计近 6 亿元，占首发募集资金净额约 87%。

尽管受外部环境影响，经营业绩有一定调整，但公司经营性净现金流表现稳健且持续增长。公司将持续稳健经营，视资本市场环境、公司经营业绩和资本性开支计划，审慎制定分红计划。相关议案会严格按照相关法律法规，提交董事会、股东大会审议并履行相应信息披露义务。

问题 4：根据公司披露的 2024 年业绩预告，公司利润情况下降较为明显，具体原因是什么？

答：归属于上市公司股东的净利润及归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润较上年同期减少主要原因为：

1、受宏观经济影响，个别承租运营项目仍处于爬坡期，对损益表造成一定程度的压力；

2、2023 年同期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、租赁负债确认租赁变更，导致 2023 年同期资产处置收益金额较大，本期不涉及类似改变合作模式的情况；

3、报告期内公司根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》及相关会计政策规定，基于谨慎性原则，拟对公司 2021 年收购的同昌盛业及同昌城市更新相关项目公司计提商誉减值准备。截至目前，相关商誉减值测试工作尚在进行中，最终商誉减值准备计提金额将在评估和审计后确定。

关于 2024 年的财务数据最终以公司正式披露的 2024 年年度报告为准。

问题 5：公司是否引入智能化系统于日常运营管理当中？

答：随着数字化的发展及 AI 人工智能科技全面覆盖，公司 IPO 募投项目“智慧园区信息服务平台建设项目”通过引入第三方信息管理系统并实施二次开发，以进一步提高在管项目的服务品质。同时，公司已在物业等服务模块加入 AI 客服进行智慧联动，通过自动化响应和初步筛选功能处理大量常见问题以提升服务品质和效率。

问题 6：公司业务是否会考虑复制现有业务模式，扩张到其他区域？

答：公司坚持秉承“延续城市文脉，服务中国城市功能升级”的愿景，聚焦城市更新主业发展，凭借先发优势、整合内外资源，营造良好的商办园区环境，提高整体运营水平和运营效率。公司管理项目的物业形态包括但不限于，文创园区，办公楼，社区商业，公寓等。公司目前在管项目主要集中在上海，北京和长三角核心省会城市。公司在提升存量项目经营效益的同时，积极关注新项目的投资拓展机会。2024 年，公司进军青岛市场，与青岛能源集团达成战略合作，共同开启青岛漳浦路 12 号的城市更新项目新篇章。此次合作将把漳浦路 12 号地块打造成一个集“文化+运动+社交+商业”创新融合的潮流文体社交公园。未来公司将持续关注其他城市的业务机会，挖掘各地

	城市更新业务机遇。
关于本次活动是否涉及应当披露重大信息的说明	不涉及
附件清单（如有）	无
日期	2025年2月14日