

证券代码：603682

证券简称：锦和商管

上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2025-003

投资者关系活动类别	☐特定对象调研 ☐分析师会议 ☐媒体采访 ☒业绩说明会 ☐新闻发布会 ☐路演/反路演活动 ☐现场参加 ☒其他（网络互动）
参与单位名称及人员姓名	锦和商管 2025 年半年度业绩说明会的所有投资者
时间	2025 年 9 月 12 日下午 14:00-15:00
地点	上海证券交易所上证路演中心网络互动
上市公司接待人员姓名	董事长、总经理：郁敏璐 独立董事：陆凯薇 董事、副总经理、董事会秘书：WANG LI（王立） 财务总监：史钧
投资者关系活动主要内容介绍	问题 1、公司本期分红策略如何？ 回答：尊敬的投资者，您好。自 2020 年 4 月登陆上交所主板以来，公司现金分红累计约 7 亿元（不含本次中报利润分配）。此次半年报，公司拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向公司全体股东每 10 股派发现金红利 1.10 元（含税）。截至 2025 年 6 月 30 日，公司总股本 472,500,000.00 股，以此计算合计拟派发现金红利 51,975,000.00 元（含税）。 分红方案是公司积极响应政策，在保证正常运营和长远发展的前提下制定，旨在增强投资者获得感，推动全体股东共享公司经营成果，提振投资者对公司未来发展的信心。此举不仅符合公司稳健发展的长远规划，也能增强投资者信心，为公司的持续成长奠定坚实基础。

	未来，公司将持续稳健经营，根据资本市场环境、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、股东会审议并履行相应信息披露义务。谢谢！ 问题 2、公司有二三线城市业务的拓展规划吗？ 回答：尊敬的投资者，感谢您的关注！公司聚焦城市更新领域，致力于城市老旧物业的重新定位、设计改造、招商运营和服务提升。随着时间的推移，城市更新领域的老旧物业数量持续增长。公司聚焦上海、北京等一线城市的同时，也积极关注核心二线城市的业务拓展机会。谢谢！ 问题 3、公司在提振股价、稳定投资者信心方面有何举措？ 回答：尊敬的投资者，您好！股价受宏观经济、行业政策、市场情绪等多重因素影响，公司管理层密切关注公司股价波动情况，坚持聚焦城市更新主业发展。2025 年上半年，公司物业积极外拓，新增 1 个位于上海市黄浦区核心地段的受托运营项目，续约 1 个位于长宁区核心地段的受托运营项目；同时，公司积极盘整在管项目组合，聚焦高效益项目，2025 年上半年退出部分项目，进一步提升管理效率，控制管理成本。截止 2025 年半年度末，公司在管项目 69 个，在管面积约 135 万平方米，确保基本盘的持续稳定。 另外，公司 2025 年半年度拟向公司全体股东每 10 股派发现金红利 1.10 元（含税），合计拟派发现金红利 51,975,000.00 元（含税），旨在增强投资者获得感，推动全体股东共享公司经营成果，提振投资者对公司未来发展的信心。本次利润分配方案已形成议案提交 2025 年 9 月 10 日召开的公司第三次临时股东会审议通过。谢谢！ 问题 4、目前城市更新相关政策相继出台，对公司未来发展是否有影响？公司如何在发展中抓住机遇？ 回答：尊敬的投资者，您好！目前，公司已积累大量文创园区及
--	--

	商办物业更新改造的成功案例，管理业态包括但不限于文创园区、办公楼宇、社区商业、公寓等。更新改造过程中，公司通过对老旧工业建筑保留特色并活化利用老旧建筑，延续工业记忆的同时营造城市特色场地，升级空间形态、配套服务，创造多元场所体验。通过城市更新行动，实现存量改造项目所在区域的品牌升级、产业升级和商业运营升级，丰富原有业态。同时，公司的运营模式分为承租运营、受托运营和参股运营，公司通过灵活的运营模式管理多元化业态。 未来，公司也将持续把握政策红利、研判产业升级趋势，提升楼宇改造和运营能力，持续吸引新经济企业在园区内实现协同发展，推动多方资源互相流通，激发区域经济活力，推动城市持续更新。谢谢！ 问题 5、宏观环境波动的背景下，公司如何应对？ 回答：尊敬的投资者，您好！外部环境不确定性持续情况下，公司管理层和全体员工紧密围绕既定经营管理目标，围绕“城市更新”领域，聚焦核心主业，做好招商运营和物业管理服务，持续推动公司实现高质量发展。 公司在营项目多处于上海、北京、杭州、南京核心地段，但一定程度上同样受新增供应挤压，导致部分项目边际成交单价承压，公司管理层坚决贯彻经营计划，持续修复各项目的出租率。公司经营团队通过提升园区服务、优化招商策略等多种举措以提升园区出租率，包括但不限于以下举措： （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，上半年公司物业服务满意度高于 95%，较 2024 年同期及全年保持稳定满意度，部分项目提升运营品质并完善运营制度，协助租赁去化； （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。谢谢!

问题 6: 您好,在国家大力推进城市更新,聚焦“一老一小”民生需求、构建“完整社区”的背景下,住建部也明确提出要因地制宜配建和完善社区养老、托育等公共服务设施。锦和商管作为城市更新领域的领先者,在存量商业的改造运营中,如何将这一政策导向转化为核心优势?想请问,除了基础的空间承载,锦和有哪些创新模式能真正将社区商业、托育服务与养老关怀进行有机融合与联动运营?如何通过你们的资源整合与专业运营能力,打造出既能满足全龄段居民高频刚需、提升幸福感,又能形成稳定客流与消费、实现社会效益与商业价值共赢的标杆项目?

回答:尊敬的投资者,您好!公司持续专注城市更新领域,经过十多年的积累,逐步形成了以下核心竞争力(1)全价值链集成管理体系优势,其中包括项目资源获取及定位优势、项目设计与改造能力、招商优势、智慧化运营优势;(2)品牌优势;(3)区域规模优势。公司目前管理的存量项目业态包括但不限于文创园区、办公楼宇、社区商业、公寓等,随着物业形态的多元化、存量资产客观条件的适配性以及市场需求的变化,也在适度关注托育服务、养老关怀方面的合作机会。公司在盘活存量资产的同时,致力于实现物业持有方、客户、社会、公司和其他利益攸关方的共赢。谢谢。

问题 7: 请问贵公司 2025 年上半年度盈利表现如何?

回答:尊敬的投资者,您好!公司聚焦城市更新领域,致力于城市老旧物业的重新定位、设计改造、招商运营和服务提升。作为国内首家上市的轻资产存量资产运营商,经过十多年的发展,公司服务的资产形态逐渐多元化,从最初的文创产业园区、办公楼,逐步覆盖社区商业、公寓等。根据中国证监会《上市公司行业分类指引》,公司所从事的业务属于租赁及商务服务业,具体隶属于城市更新领域商用物

	业运营服务业。 截止 2025 年半年度末，公司在管项目 69 个，在管面积约 135 万平方米，其中新增 1 个位于上海市黄浦区核心地段的受托运营项目，续约 1 个位于长宁区核心地段的受托运营项目；同时，公司积极盘整在管项目组合，聚焦高效益项目，2025 年上半年退出部分项目，进一步提升管理效率，控制管理成本，确保基本盘的持续稳定。 报告期内，公司实现营业收入 49,072.63 万元，同比下降 5.18%；归属于上市公司股东的净利润 7,545.24 万元，同比上升 224.95%；经营活动产生的现金流量净额 31,763.03 万元，同比下降 6.55%。变动原因分别如下： （1）营业收入下降主要系受外部环境影响，租户端需求不振，同时，公司积极盘整在管项目组合，聚焦高效益项目，部分项目到期不续。 （2）归属于上市公司股东的净利润较上年同期上升较多，主要系一方面公司与同昌盛业的交易对手方就业绩承诺签署《补充协议》，针对 2021 年收购同昌盛业股权转让对价调整等安排（具体可参考《关于拟与同昌盛业及相关方签署变更业绩补偿承诺相关文件的公告》（公告编号：2024-047）），该事项已经 2025 年第一次临时股东大会审议通过后生效（公告编号：2025-001），该交易导致确认公允价值变动收益，对本期归属于上市公司股东的净利润存在正面影响。另一方面受宏观经济影响，公司加强成本管控，多措并举提升运营效率，实现降本增效，降低管理费用所致。 （3）经营活动产生的现金流量净额有所下降，主要系受外部环境影响，部分受托运营项目应收服务费及其他款项的付款账期拉长，公司正积极和相关方沟通回款。谢谢！
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 9 月 12 日