

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：2026-001

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 现场参加 <input type="checkbox"/> 其他
参与单位名称及人员姓名	锦和商管 2025 年度业绩暨现金分红说明会的所有投资者
时间	2026 年 3 月 27 日下午 14:00-15:00
地点	公司会议室
上市公司接待人员姓名	董事长、总经理：郁敏璐 董事、副总经理、董事会秘书：WANG LI（王立） 独立董事：潘敏、陆凯薇、郭燕玲 财务总监：史钧
投资者关系活动主要内容介绍	<p>问题 1：公司披露的 2025 年年报显示主要财务数据均有所下降，请问公司 2025 年度盈利情况如何，是否达到公司预期？</p> <p>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。</p> <p>截止 2025 年末，公司在管项目 67 个，在管面积约 132 万平方米。应对外部环境的不确定性增加，公司积极盘整在管项目组合，聚</p>

焦高效益项目，退出部分项目。

报告期内，公司实现营业收入 94,661.67 万元，同比下降 6.09%；归属于上市公司股东的净利润-11,885.97 万元，同比下降 905.66%；经营活动产生的现金流量净额 64,542.60 万元，同比下降 11.38%。

尽管 2025 年内在管项目年末出租率较年初有所上升，公司与数个业主协商取得实质性的租金减免和维系原租金水平，但是这些积极影响无法全部抵消部分项目租金单价下行及租户退租/新进切换过程中空置期所带来的负面影响，因此，2025 年经营业绩有所下降。具体而言，营业收入下降主要系本报告期公司积极盘整在管项目组合，聚焦高效益项目，在管项目规模下降所致。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，主要系商办市场整体需求承压、竞争加剧，市场租金下行，尽管公司采取以价换量策略，2025 年末较年初出租率略有上升，但边际租金成交单价下行，导致公司主营业务毛利率下滑，净利润进一步承压，故报告期内，公司对部分存在减值迹象的资产及商誉计提资产减值准备；同时，以预期信用损失为基础，对应收账款、其他应收款等进行减值测试并计提信用减值准备。经营活动产生的现金流量净额有所下降，主要系受宏观经济情况及行业周期性影响，公司聚焦高效益项目，退出部分项目，积极维护存量租户，各项目收缴率均稳定，个别爬坡期项目制定了更为灵活的政策；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。谢谢！

问题 2：公司 2025 年末合并资产负债表显示未分配利润为负，此次拟实施 2025 年利润分配是否符合规则要求？

回答：尊敬的投资者，您好！公司自 2020 年 4 月登陆上交所主板以来，公司现金分红累计近 8 亿元（不含本次年度利润分配）。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 2.20 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 103,950,000.00 元（含税）。

公司此次实施上述分红，主要原因如下：

（1）根据《上海证券交易所股票上市规则（2025 年 4 月修订）》5.3.2，“上市公司制定利润分配方案时，应当以母公司报表中可供分配利润为依据。”截止 2025 年 12 月 31 日，公司母公司未分配利润约 2.54 亿元，为正数，符合分红条件；

（2）截止 2025 年 12 月 31 日，公司合并报表货币资金及现金等价约 2.2 亿元，有息负债为零（0），本次用于分红的现金尚且充足；

（3）公司经营情况稳定，收缴率维持合理水平，若剔除 2025 年内两次分红约 1.55 亿，经营性现金流-筹资性现金流仍有约 1 亿元流入；

（4）近期公司聚焦轻资产委托管理项目，故资本性开支有限，符合公司经营发展计划；

（5）结合监管指导精神及公司内部制度考量，公司重视股东回报，积极遵守分红制度安排，故本年度实施分红。

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 3：针对目前市场走势，公司的应对措施是什么？

回答：尊敬的投资者，您好！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，继续深化以价换量政策，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，全年公司物业服务满意度高于 90%，较 2024 年全年保持稳定，部分项目提升运营品质并完善运营制度，协助租赁去化；

(3) 主动盘整在管项目组合，聚焦高效益项目，部分在管项目到期不续、协商退出；

(4) 积极与承租运营业主协商，在原承租协议基础上推进租金减免、维系原租金水平（即不执行原合同约定的租金上涨）及其他各类形式的补贴；公司坚定看好城市更新赛道，持续关注潜在商业机会，满足保守测算前提下，适度开拓承租运营和受托运营业务；

(5) 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；

(6) 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，塑造差异化定位，并择机推出了 HUB 产品线（精装拎包入住办公产品）。

公司坚定看好城市更新赛道，积极修复在管项目出租率，提升业绩，持续关注潜在商业机会，谋求转型。谢谢。

问题 4：请问公司选择在 2025 年底同时进行大额资产减值计提和大额现金分红的原因是什么？2026 年有哪些新的战略规划？

回答：尊敬的投资者，您好！公司进行大额资产减值计提，主要原因如下：

2025 年，商办市场整体需求承压、竞争加剧，市场租金下行，尽管公司采取以价换量策略，2025 年末较年初出租率略有上升，但边际租金成交单价下行，导致公司主营业务毛利率下滑，净利润进一步承压，考虑到报告期内部分项目边际租金成交单价下行，基于谨慎性原则，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，对相关资产进行年末减值测试。本次减值事项为非现金流会

计处理，若剔除会计处理影响，公司当前现金流保持平稳，拟减值项目正常稳定运营中，公司整体经营稳定。

公司此次实施上述分红，主要原因如下：

(1) 截止 2025 年 12 月 31 日，公司合并报表货币资金及现金等价物约 2.2 亿元，有息负债为零 (0)，本次用于分红的现金尚且充足；

(2) 公司经营情况稳定，收缴率维持合理水平，若剔除 2025 年内两次分红约 1.55 亿，经营性现金流-筹资性现金流仍有约 1 亿元流入；

(3) 近期公司聚焦轻资产委托管理项目，故资本性开支有限，符合公司经营发展计划；

(4) 结合监管指导精神及公司内部制度考量，公司重视股东回报，积极遵守分红制度安排，故本年度实施分红。

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。

2026 年，公司持续聚焦主业，经营团队计划通过提升园区服务、优化招商策略等多种举措以提升园区出租率，各项举措详见问题 3 的回复。

同时，公司坚定看好城市更新赛道，积极修复在管项目出租率，提升业绩，持续关注潜在商业机会，谋求转型。谢谢。

问题 5：公司是否有计划拓展新项目？或者探索新业务形态？

回答：尊敬的投资者，您好！公司坚持秉承“延续城市文脉，服

	<p>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。报告期内，公司招商团队和物业团队积极外拓，新增 1 个位于上海市黄浦区核心地段的受托运营项目，新增 1 个位于上海市静安区核心地段的受托运营项目，坚决拓展轻资产委管项目。</p> <p>另外，公司为顺应市场变化、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，塑造差异化定位，并择机推出了 HUB 产品线（精装拎包入住办公产品）。</p> <p>公司始终聚焦主业，盘整和提升在手项目的经营业绩。公司始终关注市场趋势，积极探索新业务需求，推动业务稳健发展。谢谢。</p>
<p>关于本次活动是否涉及应当披露重大信息的说明</p>	<p>不涉及</p>
<p>附件清单（如有）</p>	<p>无</p>
<p>日期</p>	<p>2026 年 3 月 27 日</p>