

证券代码：603682

证券简称：锦和商管

公告编号：2023-028

## 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5月30日通过现场参观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5月30日

调研方式：现场参观调研

调研机构名称（排名不分先后）：平安资管、名禹资产、中信建投（国际）

公司接待人员：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。公司旨在助力城市更新，通过更新、改造、运营提升物业的商业价值，在文化传承的同时注入创新元素，为中小型文化创意企业 and 新经济企业提供办公空间和专业服务，实现物业持有方、客户、社会和公司共赢。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的同时，为租户端提供日常运营和物业管理服务。

##### （二）投资者互动环节

**问题 1：请介绍一下公司近期发展状况**

答：公司 2023 年一季度实现营业收入 2.46 亿元，环比上升 34.29%；实现归属于母公司股东净利润 2318 万元，环比上升 132.82%。2023 年以来，公司不断进行租户结构优化调整、加大招商运营力度，持续提升在管物业出租率，确保租赁收入和物业收入稳定增长。一季度，公司中标北京“天宁 1 号·越界锦园”项目，新增管理面积约 4 万平方米，标志着公司在北京市场轻资产运营取得突破。项目改造完成后，将融合周边的园区文创与科创产业氛围，成为北京城市更新又一力作。

**问题 2：请问公司旗下的项目数量及整体运营情况如何？**

答：截止 2023 年一季度末，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。随外部经济环境复苏，存量项目出租率企稳回升，新项目爬坡期有望缩短。

**问题 3：请问衡山路 8 号项目及锦和越界田林坊项目运营情况如何？**

答：衡山路 8 号在管规模约 43,000 平方米，运营方式为承租运营，公司在“以尊重历史文脉、新老建筑交映、无界开放共生”的更新理念下，通过设计改造、招商运营和物业管理服务等方式，打造集文化、创意、艺术及高端生活方式为一身的标志性地标。当前，园区已吸引了包含资深广告公司群玉山广告、知名杂志 Tatler 尚流杂志、高端厨具设计博德宝等创意类企业以及相应的精品生活方式配套企业入驻。

锦和越界田林坊在管规模约 55,000 平方米，运营方式为承租运营，项目前身为航天技术院 803 研究所，由公司完成改造后于 2017 年投入运营。通过定位设计和改建升级，越界田林坊打造成为漕河泾开发区内独具特色的开放式园区，定位于创意产业聚集园，入驻文创企业占比近 95%。当前已入驻企业包括有空间、希洛门窗、乌丫、SLD 梁志天设计等。

**问题 4：请问公司怎么看待目前上海的创意园区市场？当下中小租户的租赁意愿如何？**

答：目前，上海市文创园区已成为创意产业的载体和产业政策平台，兼具城市文化创意地标功能。《上海市城市更新管理条例》的出台，也将吸引更多企业聚焦于存量园区的更新改造。锦和商管作为国内首家上市的轻资产文创产业园区

运营商，在城市更新领域是先行先试的；在管的文创园区也因先发优势已成为一种区域标志。

当下，文创园区在各部门政策和资金引导下，其功能维度不断增强，产生了诸如创业园区、智慧园区等功能，不仅满足“大众创业、万众创新”的发展战略下，青年创业、小型企业的初创办公需求，也满足优质创新型企业的高要求（如寻求低密度、高灵活性的办公环境等）。对于锦和商管而言，公司已成功吸引了一批优秀的新经济企业入住园区，租户所属行业分布广泛，除制造业、专业服务、贸易服务等传统行业外，涵盖以文化、创意、数字经济等新经济业态及 TMT、生物医药等热门业态领域。

**问题 5：请问公司项目的拓展计划如何，是否有收并购目标？**

当前，公司坚持深耕上海、大力拓展北京、辐射长三角核心城市和其他省会城市的地域聚焦战略，采用委托管理、承租运营、股权并购、国企合作等多种项目拓展方式，在市场外拓方面取得显著成效。未来，公司也将根据潜在优质项目的具体情况，通过上述方式有步骤地扩大在管规模。后续如有并购举措，详见上市公司公告。

特此公告。

上海锦和商业经营管理股份有限公司

2023 年 5 月 31 日