

证券代码：603682

证券简称：锦和商管

公告编号：2023-030

上海锦和商业经营管理股份有限公司 关于 2022 年度业绩暨现金分红说明会的公告

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 6 月 8 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 2022 年度业绩暨现金分红说明会。关于本次说明会的召开事项，公司已于 2023 年 6 月 2 日在指定信息披露媒体和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上发布了《上海锦和商业经营管理股份有限公司关于召开 2022 年度业绩暨现金分红说明会的公告》（公告编号：2023-029）。

现将有关事项公告如下：

一、 本次说明会召开情况

2023 年 6 月 8 日下午 14:00-15:00，公司董事长兼总经理、财务负责人（代）郁敏璐女士、董事张杰先生、独立董事吴建伟先生、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问题给予了回答，主要问题及答复整理如下：

1、市场上已有多家媒体对越界锦和尚城进行报道，这个项目由锦和集团开发，也是越界 3.0 城市更新标杆之作。上市公司锦和商管是否已就该项目签订相关前期服务协议？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！

针对越界锦和尚城项目，上海广电股份浦东有限公司已委托公司及公司的控股子公司上海锦能物业管理有限公司对其所持有的物业实施招商、运营、物业管理等，招商佣金、管理报酬等费用参照市场价格由双方协商确定。

2、（1）能否介绍一下 73 个在管项目的基本情况？有多少是从初期规划定位到后期管理运营的项目？能否重点介绍一下南京项目。（2）公司是否欢迎中小投资者、专业研究机构来贵行实地调研与高管互动，如近期有调研需求的话，采取何种方式与董秘或证代预约。

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！

1、截止 2023 年一季度末，公司在管项目 73 个，在管面积逾 135 万平米。整体项目数量、面积均处于行业领先地位。分地域看，上海 61 个项目，北京 9 个项目，杭州 2 个，南京 1 个。南京项目全称为广电锦和越界梦幻城，地处南京市秦淮区莫愁路，项目体量约 60,000 方，属参股运营模式。

2、公司非常欢迎中小投资者、专业研究机构来公司实地调研并与高管交流。如近期有调研需求，可以通过

- （1）上证 e 互动平台
- （2）公司微信公众号：锦和商管
- （3）公司官网：<http://www.iyuejie.com/>
- （4）公司董办电话：021-52399283
- （5）公司董办邮箱：dongban@jinhe.sh.cn

等多个渠道与公司沟通，谢谢。

3、能否介绍一下 2022 年全年新增项目及上述新增项目现存情况？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！

2022 年，公司新拓 5 个优质项目，包括上海明天广场的物业管理项目、上海长宁金融园的物业管理项目、久事旅游·越界平武 Space 的委托管理项目、锦和隆福寺越都荟的委托管理项目，以及上海锦和越界原力方的委托管理项目。其中，委托管理项目久事旅游·越界平武 Space 已进入招商期，该项目为锦和商管同久事旅游合作

项目，位于长宁区平武路 38 号。目前，该项目获得较好市场反馈，已吸引了多家新消费、新时尚品牌入驻。

4、2023 年上半年，公司是否有方向较明确的新项目在谈？预期如何？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！

2023 年一季度，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。截止 2023 年一季度末，公司运营项目为 73 个，在管面积逾 135 万平方米。公司正在根据潜在项目的具体情况，逐步扩大在管规模。后续如有进展，详见公司相关公告。

5、城市更新中，公司主要和哪些类型的业主方合作

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！

公司将持续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。目前已经合作的国有企业包括但不限于：上海航天工业集团、新徐汇集团、徐房集团、上海地产、久事旅游、上勤集团等。

6、公司的承租运营项目都来自哪里？一般和哪种业主合作？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！

公司承租运营项目合作的业主类型，包括但不限于，地方国企，央企，金融机构，民企等。

7、请问这次分红是怎么分的？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！

公司自 2020 年 4 月上市以来，在过去 3 个完整会计年度（2020 年-2022 年）累计实现归母净利润约 3.77 亿元，累计分红约 3.87 亿元。考虑到近期外部环境不确定性增加，公司管理层密切关注外部环境，结合自身经营情况，审慎调整经营策略和资本开支计划，并相应制定分红策略。公司 2022 年度利润分配预案为：暂不进行利润分配，暂不进行资本公积金转增股本和其他形式的分配。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披义务。

8、公司限售股已于4月21日解禁，公司持股平台是否会有减持计划？大股东是否会有减持计划？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！

根据《首次公开发行股票招股说明书》，截至本次限售股上市流通，2个限售股股东仍有部分承诺尚未履行完毕，其中上海锦和投资集团有限公司、上海锦友投资管理事务所（有限合伙）持有的公司股份在锁定期届满后两年内减持的，减持价格不低于发行价。如有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则发行价格将根据除权除息情况进行相应调整。2020年上市发行价为7.91元/股，公司自上市以来三次实施现金分红合计达0.82元/股，故限售股股东在锁定期届满后两年内减持价格不低于7.09元/股。上述所指锁定期届满后两年内指2023年4月21日至2025年4月20日期间。如上述2位股东有减持计划，公司会严格按照相关法律法规，及时披露相关信息，谢谢。

9、公司相对其他同行业竞争者有哪些优势？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！

1、全价值链集成管理体系优势：公司自2007年开始涉足该行业，具有十余年的实践和经验积淀，行业先发优势明显，尤其是在存量物业商业价值的发现、挖掘和提炼上具有独特的优势，并已建立起一套成熟的全价值链管理体系，即定位、改造、招商、运营。全价值链管理体系覆盖存量改造物业的全链条，可以深度挖掘存量物业、被改造物业的潜力；并赋予全新生命力，该项核心竞争力有利于公司快速实现项目拓展，挖掘未来城市更新业务机遇。

2、品牌优势：随城市更新不断发展，行业内企业逐渐分化，竞争加剧，品牌在行业发展进程中的竞争优势逐渐凸显。公司自2007年开始从事该行业，历经十多年的专注和拓展，以敏锐的市场洞察力、精准的市场定位、独特的设计、独具特色的园区、优良的服务得到了物业持有方、客户、社会等的广泛认可，打造出了园区、楼宇品牌“越界”和社区商业品牌“越都荟”。公司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。未来，随着公司新项目不断投入运营，公司的品牌优势将进一步显

现。

3、区域规模优势区域深耕优势：经过十多年在行业内的精耕细作，公司积累了大量的文创园区及其他商业物业更新改造的成功案例，在行业内具有较强的影响力。公司在园区、楼宇、社区商业方面的规模优势以及区域深耕优势，有助于公司拓展新项目，吸引品牌客户入驻，提高公司对物业持有方、供应商及客户的议价能力，提升公司整体运营效率，从而提高公司在行业内的竞争力。

三、其他事项

关于公司 2022 年度业绩暨现金分红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 6 月 9 日