

证券代码：603682

证券简称：锦和商管

公告编号：2022-050

上海锦和商业经营管理股份有限公司

关于 2022 年半年度业绩说明会召开情况的公告

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 2022 年 9 月 16 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 年半年度业绩说明会。关于本次说明会的召开事项，公司已于 2022 年 9 月 9 日在《上海证券报》《中国证券报》《证券日报》和上海证券交易所网站披露了《上海锦和商业经营管理股份有限公司关于召开 2022 年半年度业绩说明会的公告》（公告编号：2022-048）。

现将有关事项公告如下：

一、 本次说明会召开情况

2022 年 9 月 16 日下午 16:00-17:00，公司董事长兼总经理郁敏璐女士、独立董事吴建伟先生、财务总监王晓波先生、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普遍关心的问题给予了回答，主要问题及答复整理如下：

1、能否再解释一下 2021 年应用的新租赁准则对企业的资产负债表和利润表的影响多大？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！

2018年12月7日，财政部发布了《关于修订印发企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号），根据新租赁准则要求，公司自2021年第一季度报告起按新租赁准则要求进行财务报表披露不追溯调整2020年末可比数，只调整首次执行本租赁准则当年年初财务报表项目相关金额，因此于2021年初追溯调整。

公司承租运营项目自2021年起，因新租赁准则的应用，新增使用权资产科目和租赁负债科目，因此会计资产负债率从2020年末17.42%上升至2022年中期的78.19%，但公司实际有息负债未发生变化，仍为零。

同时，原租赁成本体现为部分使用权资产的折旧和按租赁负债余额计量的融资成本。受项目所处周期影响，越前期，根据账面租赁负债余额确认的融资成本越高；整体来看，目前公司项目处于运营的前中期居多，因此造成公司净利润及净利润率下滑。现金流量表中，除针对部分现金流出做重分类外，无实质影响。

2、请问公司有没有维护二级市场股价的措施，地产服务板块涨我们公司股价不涨，板块跌股价大跌，股价目前还属于破发状态。

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！

公司运营情况一切正常，股票价格受到多方面因素的影响，包括但不限于宏观经济环境，货币政策，产业政策，公司基本面，市场情绪和市场预期等因素的影响。公司将坚持持续稳健发展，积极提升经营效率，不断完善产品和服务，积极回报股东。同时，公司后续也会积极加强与资本市场机构投资者沟通，向资本市场传递公司的内在价值。

维护二级市场股价措施属于重大信息披露内容，如后期有相关措施，公司将以公告形式披露，敬请各位投资者关注。谢谢！

3、公司有没有考虑通过回购股份稳定二级市场股价？锦和商管作为锦和集团其中一个板块，有无资产注入计划，通过资产注入提升上市公司质量提升股价？

答：尊敬的投资者，非常感谢您的关注。

回购计划和资产注入计划均属于重大信息披露内容，如后期有相应计划，公司将以公告形式披露，敬请各位投资者关注。

4、你们公司去年没有股权回购计划，今年会考虑股权回购提升股价吗？

答：尊敬的投资者，非常感谢您的关注。

回购计划属于重大信息披露内容，如后期有相应计划，公司将以公告形式披露，敬请各位投资者关注。

5、请问公司 2022 年上半年收入上升、净利润下滑的原因？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！

公司在 2022 年上半年实现营业收入约 5.21 亿元，较上年同期上升 27.04%，归母净利润约 6327.08 万元，较上年同期下降 5.09%。

2022 年上半年实现营业收入较上年同期增加约 1.11 亿元，主要原因：一是 2021 年完成五笔并购，随着上述并购项目从 2021 年 2 月至 10 月陆续交割，2022 年进一步增厚上市公司的营业收入；二是除并购项目外，2022 年上半年多个新增项目进入运营期。

2022 年上半年，公司实现归母净利润较上年同期下降约 339.51 万元，主要原因为受疫情影响，在建工程延误，招商进度慢于预期，短期内项目的经营情况未达到预期目标。同时也建议投资者关注 EBITDA（折摊息税前利润）等经营指标以便更加了解公司的经营情况。

6、疫情防控对公司的业绩影响有多大？疫情后整个商办市场空置率增加，公司要如何改善出租情况？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！

从业绩上看，因规模扩大，公司上半年实现营业收入约 5.21 亿元，较上年同期上升 27.04%；归母净利润约 6327.08 万元，较上年同期下降 5.09%。净利下降主要是由于疫情因素影响，在建工程延误，招商进度慢于预期。

公司在管运营项目分别位于上海、北京、杭州及南京。其中，3 月以来，上海地区疫情较为严峻，造成上海区域商办市场停顿两个月，对相关业务产生一定影响。疫情防控期间，上海区域项目处于封控管理，园区办公租户根据疫情管控要求居家办公；上海区域复工复产后，在管园区租户相对比较稳定，未出现大规模退租现

象，公司根据相关政策向上游国/央企业主申请疫情租金减免，目前，相关减免措施仍在落实中。

我们也可以看到二季度整个商办市场的空置率呈现上升趋势、有效租金因减免政策有所下滑。上海区域和北京区域也受到了一定影响，但是公司项目多位于一线城市的非 CBD 核心区域，如漕河泾板块出租率常年维持 90%以上，该板块内新经济企业具备较强生命力以及租金承受能力，公司招商团队能有效把握客户需求，去化压力较小；另外，公司的目标客户包含为以文化、创意、知识经济等新业态及 TMT、生物医药等热门业态领域，新兴行业的持续发展有助于公司持续拓客、蓄客和获客。

总体来看，疫情对存量项目的影响较小，但是对于新项目而言，爬坡期拉长。

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！

公司于 2022 年 9 月 13 日召开的 2022 年第二次临时股东大会，根据相关决议公告，截至 2022 年 6 月 30 日，公司总股本 472,500,000 股，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），以此计算合计拟派发现金红利 1.0395 亿元（含税）。不送红股，不以资本公积转增股本，具体参照公告 2022-045、2022-049。谢谢。

8、公司为何要将锦和商业更名为锦和商管？未来是否会涉及商场等业态？公司在轻资产领域有什么打法？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！

“xx 商业”通常是指零售业或重资产持有的商场，该概念已深入投资者理念；然而锦和商管无论从业务模式或收入构成均与传统商业无关，却因“商业”二字屡遭投资者误解。

自 2007 年成立以来，公司业务涉及策划定位，设计，施工建造（监理），招商运营，物业管理；提供服务的不动产品类涵盖了“文创产业园区”、“办公楼”、“社区商业”等资产类别，暂未涉及传统的“盒子型商业”，坚守轻资产运营服务

提供商的战略定位。锦和商管的更名，有利于突出公司的轻资产属性，明确自身战略定位，同时，易于投资者认知。

未来，锦和商管将不断打磨以定位、改造、招商、物业管理为主的核心运营能力，通过前端定位及改造、中端招商、后端物业管理服务着手，向存量资产赋予全价值链管理体系，深度挖掘存量物业、被改造物业的潜力并赋予全新生命力。谢谢。

9、存量运营这个领域竞争者颇多，公司有什么优势能够脱颖而出？

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：经过十多年来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 年半年度业绩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

2022 年 9 月 17 日