

证券代码：603682

证券简称：锦和商业

公告编号：2022-034

## 上海锦和商业经营管理股份有限公司

### 关于 2021 年度业绩暨现金分红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 5 月 11 日在上海证券交易所上证路演中心（<http://roadshow.sseinfo.com/>）以自行视频录制+中小投资者网络文字互动的方式召开了公司 2021 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 2022 年 4 月 29 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 2021 年度业绩暨现金分红说明会的公告》（公告编号：2022-026）。

现将有关事项公告如下：

#### 一、 本次说明会召开情况

2022 年 5 月 11 日下午 13:00-14:30，公司董事长兼总经理郁敏珺女士、独立董事潘敏女士、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、领导您好，今年上海的疫情比较严重，请问大致会对公司造成哪些影响？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！公司业务所在部分区域受新冠疫情影响，上海区域自 4 月 1 日开始封控，公司也进一步加强了常态化疫情防控工作，发布疫情防控人员防护及重要岗位操作规程、严格执行当地政府的疫情防控规定，并持续开展对防疫一线员工的关爱工作。

当前，疫情对园区客户的经营产生一定的影响。中央和多地也已出台相关政策，如房租减免政策等，加快减免服务业小微企业和个体工商户的经营负担。公司也正积极通过和国企物业出租方对接落实租金减免政策。

接下来，面对疫情的不确定性，公司将出于审慎原则，稳健经营，控制资本开支，增强自身抗风险能力。关于公司的业绩经营情况，敬请关注公司后续披露的定期报告及季度主要经营数据的公告。

**2、根据贵公司的年报，目前你们公司收入结构较为单一，收入来源主要还是依靠租金，请问贵公司是否有考虑扩展业务线条提高收入来源？**

**答：**尊敬的投资者，感谢您的关注！从收入结构看，营业收入主要由（1）租金收入和（2）物业管理和其他收入构成。2019年-2021年，公司租金收入占比分别为74.2%、73.2%、73.7%，金额分别为6.1亿元、5.4亿元、6.7亿元。租金收入占比比较高，主要是因为“承租运营”下，租金收入和物业费是主要收入项，目前增值服务收入，金额绝对值不大。2019年至今，锦和商业已组织了120余场的产业交流活动和园区创意活动，不断助力于为客户提供丰富多样的增值服务而努力。

从企业战略及未来经营方向来看，公司将坚持从改造、设计、招商、运营、物业管理等方面对承租运营项目和受托运营项目提供高品质管理，成为国内领先的商用物业全价值链服务集成商。

**3、请问贵公司去年公告获取了多个项目，按常规理解公司毛利率应该是下降的，为什么反而提高了？**

**答：**尊敬的投资者，感谢您的关注！公司在2021年实现营业收入9.09亿元，毛利3.57亿元，毛利率为39.3%。营业收入和毛利率较2020年同期增长22.9%和增加5.3个百分点。毛利率的增长来源于以下两点：

其一，公司营业收入获持续增长，由2020年7.39亿元上升至2021年9.09亿元。2021年相较于2020年，疫情影响有所缓解，整体出租率上升；叠加公司完成收购5单并购，以及新拓多个受托管理项目等两大因素驱动营收获得快速增长。

其二，受新租赁准则影响，承租运营模式下，公司归入营业成本的科目金额减少。相对于原准则，在新租赁准则下，租赁成本分为使用权资产折旧和未确认融资

费用两个科目进行核算，其中未确认融资费用计入了财务费用科目，未确认融资费用不在租赁成本内。因此，新租赁准则下营业成本仅核算使用权资产折旧，营业成本比 2020 年有所降低。

综上，2021 年公司毛利率高于上年同期属合理现象。

#### **4、公司现在还有什么新项目？有哪些项目预计盈利会比较好？**

**答：**尊敬的投资者，感谢您的关注！公司目前有多个项目在筹备中，分别位于北京、上海。各项目未来的盈利能力受项目所在市场、区域、租赁期、租赁成本、改造投入等多重因素的影响。目前项目均在按计划推进，敬请各位投资者关注相关公告。

#### **5、公司 2021 年收入有 9 亿多，收入上升是哪些方面造成的？**

**答：**2021 年全年实现营业收入较上年同期上升约 1.69 亿元，主要原因：一是 2020 年全年正处疫情较严重期间，2021 年同期公司稳健经营，逐步从疫情造成的业绩谷底修复；二是全年完成五笔并购，公司先后并购了上海腾锦 60%股权，上海翌钲、上海豪翌 100%股权，北京同昌科技 60%股权，北京城市更新 31.304%股权，上海劭锦 100%股权，上述并购项目从 2021 年的 2 月至 10 月陆续交割，对应当期开始并入 2021 年公司合并报表。

#### **6、领导您好，我们看到公司出租率比传统写字楼还是要高一些，想请教一下公司在这方面的运营手段和优势？**

**答：**尊敬的投资者，感谢您的关注！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，该项核心竞争力有助于公司挖掘有提升潜力的物业，并在合理成本范围内打造成有特色的产品，为客户所认同并快速去化。同时，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。

## 7、请问公司的核心竞争力？

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。截止本报告期末，公司在管项目 70 个，在管面积逾 110 万平方米，整体项目数量、面积均处于行业领先地位。分地域看，上海 60 个项目，北京 7 个项目，杭州 2 个项目，南京 1 个项目。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。

## 8、你们已在 A 股上市 2 年多了，但是公司股价表现不理想，请问考虑回购吗？

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，如后期有回购计划，公司将以公告形式披露，敬请各位投资者关注。

#### **9、请问你们怎么应对新租赁准则？**

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！新租赁准则的实行，在上市公司实际经营状况未发生重大变化背景之下，直接推高上市公司当期的资产负债率，降低当期净利润和净利润率。而针对租赁成本的会计处理方式从之前的“直线法”到现今的“前高后低”，随着各项目租约的持续稳定履行，一般而言，净利润会在租约的后半周期逐步释放。考虑到租赁准则调整对上市公司财务报表的影响，公司通过加强招商管理，快速去化空置面积，不断提升项目自身的营运效益的同时，未来亦会加大轻资产管理模式，提高合资、合作运营模式的比重，持续推进公司发展。

#### **10、请问领导公司在更名之后，战略方向是什么？**

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。然而锦和商业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，公司从未涉及“取地+开发+自持+运营”，相反，从策划定位，设计，施工建造（监理），招商运营，物业管理均有涉及；提供服务的不动产品类也未涉及传统百货商店，而是涵盖了“文创产业园区”、“办公楼”、“社区商业”等资产类别，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定位和属性。综上，为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，公司拟将证券简称由“锦和商业”变更为“锦和商管”。

#### **11、上市两年多，公司股价破发，严重跑输大盘。请问公司是否有维稳股价的措施？**

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。谢谢！

## **12、请问贵公司是否关注 ESG？如关注 ESG，贵公司是否有相关举措？**

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！公司于 4 月 16 日发布了上市后的第一份年度社会责任报告，旨在向客户、股东、员工、政府机构、同行与供应商、和社会环境等重要利益相关方披露公司在经济、社会和环境方面采取的行动和达到的成效。

锦和商业运营的每一个园区和楼宇都是一个社区，我们坚持将企业的发展与所在社区紧密相连。2021 年，公司及全体员工积极满足客户需求，规范安全管理标准、提升安全服务意识，重视并及时跟进客户投诉，持续提升客户满意度，获得了 90.17 分的客户满意度，较去年提升了约 2.2 分。

公司亦保障员工合法权益、实现人才价值；建立公开透明的招聘体系、调整薪酬宽带、进行职级体系搭建、打造培训品牌，重视员工职业素质和个人素质发展；也注重培养包容、开放的企业文化，多次举办员工交流座谈会等倾听员工心声。

另外，公司保持通畅且高频的社区沟通，通过了解社区需求，提供更有针对性的支持；通过开展社区公益活动，倡导员工加入或协助公益事业的举办，回馈社会。

作为城市更新领域的参与者，锦和商业也将可持续发展计划纳入企业战略制定中，一同推动旗下在管项目低碳行动，致力于打造和谐宜居、多元共融、具文化特色与创新活力的社区，促进社区共荣与协同发展，用实际行动向物业租户、物业业主、投资者、员工、政府机构、同行与供应商、和社会环境等利益相关方分享价值。

## **13、实行新租赁准则给公司的财务报表带来了什么影响？**

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，一次性调减期初未分配利润 4.26 亿元，该会计账面调整金额将随着未来项目的持续稳定运营，逐步在中后期项目利润中回调。

同时，对公司承租运营项目，2021 年起，因新租赁准则的应用，使用权资产科目新增净额 33.48 亿元、租赁负债科目新增净额 32.03 亿元，因此会计资产负债率从 2020 年末 17.42% 上升至 2021 年末的 76.66%，但公司实际有息负债未发生变化，仍为零。

另外，由于会计政策调整，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。

#### **14、请问衡山路 8 号项目，同昌盛业项目的最新进展？**

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！有关衡山路 8 号、同昌盛业项目，公司分别于 2021 年 4 月、5 月和 9 月发布过公告。目前项目在按计划推进，敬请各位投资者关注相关公告。

#### **15、2021 年为何不分红？**

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！公司在过去 6 个完整会计年度（2016 年-2021 年）累计实现净利润约 8.5 亿元，累计分红约 4.3 亿元。考虑到近期国内部分地区疫情加剧，经济不确定性增加，公司管理层密切关注疫情最新进展和视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。故而公司拟定 2021 年利润分配预案为：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。

#### **16、你们公司的运营模式，项目规模？**

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！公司的经营模式主要包括承租运营、参股运营和受托运营。截至 2021 年 12 月 31 日，公司在管项目 70 个，在管面积逾 110 万平方米。

1、承租运营：公司承租具有商业价值提升空间的城市老旧物业、低效存量商用物业，对该物业整体重新进行市场定位和设计，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部功能，将其打造成为符合以文化、创意、科技、知识经济等多种新型产业类企业为重要目标客户群的文创园区、办公楼宇或社区商业，从而提升该物业的商业价值。公司通过招商和后续运营、服务获得租金收入、物业管理收入、专业服务收入等。截止报告期末，公司承租运营的项目有 44 个，可供出租运营的物业面积约 72 万平方米。

2、参股运营：公司同物业持有方或同在物业资源、当地影响力等方面具备优势的合作方共同出资设立项目运营公司。该模式下，由合资公司负责所承租物业的定位设计、改造、招商和运营管理，公司主要获取投资收益和物业管理收入等。截止报告期末，公司参股运营的项目有 3 个，可供出租运营的物业面积约 12 万平方米。

3、受托运营：公司依托自身商用物业全价值链管理优势和品牌影响力，为委托方提供定位设计、工程管理、招商、运营管理等服务，以获得相关业务收入，其中物业管理服务采取酬金制收费模式。截止报告期末，公司受托运营的项目有 23 个，可供出租运营的物业面积约 28 万平方米。

另外，根据公司 2022-003 公告披露，2022 开年以来，公司新增拓展项目 2 个：（1）明天广场物业管理业务，项目地处上海市人民广场，体量约 12.8 万方；（2）仁达商务楼委托管理业务，项目地处上海市长宁区平武路，体量约 0.8 万方，公司将继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。

公司在上市以来，积极拓宽存量资产的服务范畴，目前已涉及产业园区、写字楼、社区商业、公寓等各类资产。

#### **17、公司在后续项目的选址和条件方面考虑的因素有哪些？**

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！截止 2021 年末，公司在管项目 70 个，在管面积逾 110 万平方米。目前项目集中在北京、上海，以及南京、杭州、苏州等长三角地区，未来也会在国内工业及现代服务业发达的核心城市寻找布局机会。公司



会在项目拓展与研判期，重点调研项目所属城市能级、市区面积、常驻人口、GDP 及增速、城市排名、财政情况及所属区域地理、历史、文化背景等，并关注项目所属商圈、交通、周边租赁市场情况等，作为项目签约的重要决策依据。同时通过研究项目当地的市政规划文件，对项目 5-10 年的发展规划进行预估研究，以判定该项目是否符合公司业务发展需求。

### 18、锦和商业的定位和发展战略？

答：尊敬的投资者，感谢您的关注！锦和商业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和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 and 公司的共赢。

公司经过 10 多年的发展，从之前的文创产业园区运营商，逐步发展成为城市更新集成服务商，公司上市以来，积极拓宽存量资产的服务范畴，从最初的产业园区和写字楼，目前已涉及产业园区、写字楼、社区商业、公寓等各类资产。

公司将坚持两个聚焦（客户聚焦+地域聚焦），坚持双轮驱动的发展战略（商业运营+物业管理），稳健经营，提升经营效率，回馈股东。

### 三、其他事项

关于公司 2021 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](http://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 5 月 12 日