

证券代码：603682

证券简称：锦和商管

公告编号：2024-021

上海锦和商业经营管理股份有限公司

关于 2023 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法律责任。

上海锦和商业经营管理股份有限公司（以下简称“公司”）于 2024 年 4 月 26 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 2023 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 2024 年 4 月 19 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 2023 年度业绩暨现金分红说明会的公告》（公告编号：2024-020）。

现将有关事项公告如下：

一、本次说明会召开情况

2024 年 4 月 26 日下午 13:00-14:00，公司董事长兼总经理郁敏珺女士、董事、财务负责人（代）张杰先生、独立董事陆凯薇女士及董事会秘书 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、请问公司 2023 年度不进行利润分配的原因是什么？

答：尊敬的投资者，您好。

公司 2023 年半年度向全体股东每 10 股派发现金红利 2.20（含税），以公司总股本 472,500,000 股为基础，合计派发现金红利 103,950,000.00 元（含税）。2023 年 9 月

22日公司对外披露了《公司2023年半年度权益分派实施公告》(公告编号:2023-048)。考虑到外部环境和公司自身经营发展需求,公司2023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。

自上市以来,公司过去四年(2020年度至2023年度)分红金额合计4.9亿元,归母净利润合计4.76亿元,分红金额合计/归母净利润合计比例为103.22%。未来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息披露义务。

2、2023年度,公司在管项目有什么变化?

答:尊敬的投资者,您好。

2023年度末,公司在管项目73个,在管面积约140万m²。2023年度,公司新增3个管理项目,分别为天宁1号·越界锦园、越界静安Space、中南商务楼(蒲汇space二期);实现增持北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司股权至77%,承租运营“锦和越界锦荟园”、“锦和越界朝阳里”两个项目。此外,公司成功续签多个到期运营项目。

公司正在根据潜在优质项目的具体情况,逐步扩大在管规模,后续如有新增项目,请详见上市公司公告。

3、锦和商管发展良好,公司股价发行价7.9,在二级市场长期拦腰半价运行,公司是否有稳定股价措施?

答:尊敬的投资者,您好。

公司股价受宏观经济、行业政策、市场情绪等诸多因素影响,公司依法合规经营,整体经营情况正常,实际有息负债为零,并持续为公司提供稳定现金流。公司持续密切关注市场股价波动情况,也在持续研究维护股价方案,若有相关计划公司会严格按照相关法律、法规、规则及时履行信息披露义务。

4、公司过往百分之百以上的分红率能否继续保持下去?

答:尊敬的投资者,您好。

公司将继续稳健经营，视资本市场环境、公司经营业绩和资本性开支计划，并兼顾股东利益，审慎制定分红计划。若未来有相关分红议案，公司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息披露义务。具体事项敬请关注公司后续相关公告，谢谢！

5、展望一下公司旗下项目未来出租率及租金趋势

答：尊敬的投资者，您好。

公司承租运营的在管项目类型包含文创园区、办公楼宇及社区商业。相较于传统写字楼，文创园区的办公理念更受文化创意及新经济客户的欢迎；同时，在综合考虑租赁面积和租金成本的情况下，交通和商业配套完备的新兴商务园区也将更受到租户的青睐。公司旗下多个在管项目位于核心一线城市的核心地段和战略性新兴产业分布区域，拥有交通便利、完善的商业配套设施、合理的园区规划和空间分布等特征，满足和支持初创期、成长期和成熟期的办公及商业租户的需求。因此，公司成熟项目出租率及租金水平基本维持稳定；在途多个新项目仍处于爬坡期。

公司也将持续关注片区内市场环境变化，从项目改造、项目运营及增值服务等多方面提升在管项目品质，以提高出租率。2024年，公司将围绕年度经营计划及目标，攻克提升新项目出租率，稳住成熟项目出租率，以客户价值为导向，赋能商户，实现共赢。

6、长期低于发行价，去年第四季度利润较第三季度也没有增加多少，公司是否有回购股份计划

答：尊敬的投资者，您好。

公司股价受宏观经济、行业政策、市场情绪等诸多因素影响，公司依法合规经营，整体经营情况正常，实际有息负债为零，并持续为公司提供稳定现金流。公司持续密切关注市场股价波动情况，也在持续研究维护股价方案，若有相关计划公司会严格按照相关法律、法规、规则及时履行信息披露义务。

7、公司归母净利润涨幅尚不明显，请问公司未来将如何提升公司经营情况？

答：尊敬的投资者，您好。

2023 年度，公司归属于上市公司股东的净利润为 9,883.55 万元，因遵循新租赁准则规定，与项目相关的使用权资产、租赁负债终止确认导致资产处置损益增加。

公司 2023 年新并购的北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司承租运营锦和越界锦荟园、锦和越界朝阳里两个项目，两个项目地处北京三环核心地段，目前已投入招商运营。值得关注的是，当前这两个项目仍处于底部修复阶段，后续将迎来出租率边际好转现象，这也为公司未来整体盈利能力稳步提升带来了增长契机。未来，公司将通过提升客户服务水平和加强园区生态建设，加速新项目运营和去化效率，强化物业品质建设、坚持客户导向，提升物业服务品牌形象。同时，地域上持续聚焦上海、北京两地，持续强化市场拓展能力；管理模式上，以推进管理输出为重点，灵活运用三种模式，稳步提升公司管理规模。

8、请问公司经营性现金流增长的原因？

答：尊敬的投资者，您好。

公司 2023 年度经营活动产生的现金流量净额 64,393.46 万元，同比上升 10.57%，主要系本报告期公司收缴率提升，本期回款增强所致。自新租赁准则以来，公司经营性现金流 2021 年至 2023 年增长 2.22 亿元，复合增长率达 23.5%，同时公司有息负债持续为 0，公司现金流充足且稳定。

9、贵公司 2024 年有新的投入运营项目吗？

答：尊敬的投资者，您好。

公司 2024 年预计投入运营项目为锦和越界田林 space 及中南商务楼（蒲汇 space 二期），分别地处上海市徐汇区核心地段。公司持续提升客户服务水平和加强园区生态建设，加速新项目运营和去化效率，强化物业品质建设、坚持客户导向，提升物业服务品牌形象。同时，地域上持续聚焦上海、北京两地，持续强化市场拓展能力；管理模式上，以推进管理输出为重点，灵活运用三种模式（承租运营、受托运营、参股运营），稳步提升公司管理规模。

10、贵公司未分配利润目前是多少

答：尊敬的投资者，您好。

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》，2023 年度公司（母公司）实现净利润 126,854,051.28 元。根据《公司法》《公司章程》等相关规定，按母公司实现净利润的 10%提取法定公积金 12,685,405.13 元，年初母公司未分配利润 238,924,473.32 元，截止 2023 年 12 月 31 日母公司未分配利润为 249,143,119.47 元。

三、 其他事项

关于公司 2023 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

2024 年 4 月 27 日