

证券代码：603682

证券简称：锦和商管

上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2025-004

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演/反路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参加 <input checked="" type="checkbox"/> 其他（网络互动）
参与单位名称及人员姓名	锦和商管 2025 年第三季度业绩说明会的所有投资者
时间	2025 年 11 月 21 日上午 10:00-11:00
地点	上海证券交易所上证路演中心网络互动
上市公司接待人员姓名	董事长、总经理：郁敏珺 独立董事：潘敏、陆凯薇、郭燕玲 董事、副总经理、董事会秘书：WANG LI（王立） 财务总监：史钧
投资者关系活动主要内容介绍	<p>问题 1：请问公司三季度盈利情况如何，是否达到预期？</p> <p>回答：尊敬的投资者，您好！公司聚焦城市更新领域，致力于城市老旧物业的重新定位、设计改造、招商运营和服务提升。作为国内首家上市的轻资产存量资产运营商，经过多年的发展，公司服务的资产形态逐渐多元化，从最初的文创产业园区、办公楼，逐步覆盖社区商业、公寓等。根据中国证监会《上市公司行业分类指引》，公司所从事的业务属于租赁及商务服务业，具体隶属于城市更新领域商用物业运营服务业。</p> <p>截止 2025 年三季度末，公司在管项目 68 个，在管面积约 134 万平方米。应对外部环境的不确定性增加，公司积极盘整在管项目组合，聚焦高效益项目，退出部分项目。</p>

公司2025年前三季度实现营业收入7.29亿元，相比上年同期下降5.89%；实现归属于上市公司股东净利润8,587万元，相比上年同期上升127.98%，基本每股收益及稀释每股收益0.18元/股，相比上年同期上升125.00%，主要系与同昌盛业的交易对手方就业绩承诺签署《补充协议》，针对2021年收购同昌盛业股权转让对价调整等安排（具体可参考《关于拟与同昌盛业及相关方签署变更业绩补偿承诺相关文件的公告》（公告编号：2024-047）），该事项已经2025年第一次临时股东大会审议通过后生效（公告编号：2025-001），该交易导致确认公允价值变动收益影响所致。公司2025年前三季度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润17.60万元，相比上年同期亏转盈，主要系本报告期公司集中高效益项目，加强成本管控，实现降本增效所致。谢谢！

问题2：请问明年业务方面是否有新的战略规划？

回答：尊敬的投资者，您好！2025年中央城市工作部署出台，明确城市更新工作方向，城市更新领域市场潜力大，城市新空间需求持续释放。目前，公司已积累大量文创园区及商办物业更新改造的成功案例，管理业态包括但不限于文创园区、办公楼宇、社区商业、公寓等。通过城市更新行动，实现在存量改造项目所在区域的品牌升级、产业升级和商业运营升级，丰富原有业态。引入的租户结构符合新产业赛道的特点要求，租户结构以文化创意产业及新经济客户为主，涵盖制造业、专业服务、贸易服务等传统行业，互联网、知识经济、生物医疗、文化创意等新经济业态。

未来，公司也将持续把握政策红利、研判产业升级趋势，提升楼宇改造和运营能力，持续吸引新经济企业在园区内实现协同发展，推动多方资源互相流通，激发区域经济活力，推动城市持续更新。谢谢！

问题3：面对复杂恶劣的外部环境，公司接下来如何维持相对稳定的业绩增长？

回答：尊敬的投资者，您好！外部环境不确定性加剧情况下，公司管理层和全体员工紧密围绕既定经营管理目标，围绕“城市更新”领域，聚焦核心主业，做好招商运营和物业管理服务，持续推动公司实现高质量发展。公司在管项目多处于上海、北京、杭州、南京的核心地段，但一定程度上同样受新增供应的挤压，导致部分项目边际成交租金单价承压，公司管理层坚决贯彻年度经营计划，持续修复各项目的出租率。

公司经营团队通过提升园区服务、优化招商策略等多种举措以提升园区出租率，包括但不限于以下举措：

（1）积极维护存量租户，持续挖掘存量租户的续租及扩租潜在需求；

（2）提升物业服务及运营服务水平，提升租户各类需求的反馈速度和满意度；

（3）按产品类型及区域，组建更为专业化的办公、商业、重点项目招商运营团队，扎根片区，深耕片区，盘活各类渠道和客户资源；

（4）顺应市场变化、满足客户需求，根据租户的需求不断提升交付标准和更为灵活的商务条件；

（5）以价换量，加速去化，确保存量成熟期项目出租率高于行业平均水平。

公司坚定看好城市更新赛道，持续关注潜在商业机会，满足保守测算前提下，适度开拓承租运营和受托运营业务。

问题4：请问公司此次更名是基于什么原因？是否有业务拓展或战略发展上的考量？

回答：尊敬的投资者，您好！公司此次更名为进一步完善集团化管理模式，公司结合战略规划以及经营发展需要，经慎重考虑，决定变更公司名称，变更后公司代码及简称均保持不变，主营业务未发生变化。决策程序符合《公司法》《证券法》等相关法律法规

	及《公司章程》的有关规定。谢谢！
关于本次活动是否涉及应当披露重大信息的说明	不涉及
附件清单（如有）	无
日期	2025年11月21日