公司代码:603682 公司简称:锦和商管

# 上海锦和商业经营管理股份有限公司 2022 年年度报告摘要

第一节 重要提示

1 本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。

2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 立信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司 2022 年度暂不实施现金分红,暂不实施公积金转增股本。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

| 公司股票简况 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 股票种类 | 股票上市交易所 | 股票简称 | 股票代码 | 变更前股票简称 |
| A 股 | 上海证券交易所 | 锦和商管 | 603682 | 锦和商业 |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|---|---|---|
| 姓名 | WANG LI(王立) | 严一丹 |
| 办公地址 | 上海市徐汇区虹漕路 68 号锦和中心 18 楼 | 上海市徐汇区虹漕路 68 号锦和中心 18 楼 |
| 电话 | 021-52399283 | 021-52399283 |
| 电子信箱 | dongban@jinhe.sh.cn | dongban@jinhe.sh.cn |

2 报告期公司主要业务简介

我国仍处于城市快速发展的阶段,截至 2022 年末,常住人口城镇化率为 65.22%、部分东部沿海城市已超 70%、城镇年新增就业 1206 万人、城镇人口规模及家庭数量的增加对于城市人居环境、建成区物质空间形态、城市服务功能的重塑和改善提出更高要求。党的二十大报告提出,“坚持人民城市人民建、人民城市为人民,提高城市规划、建设、治理水平,加快转变超大特大城市发展方式,实施城市更新行动,加强城市基础设施建设,打造宜居、韧性、智慧城市”,为新时期推进新型城镇化建设指明了基本方向。

作为新型城镇化高质量发展的关键路径,城市更新行动将在城市建成区内开展提升城市功能、优化空间结构、改善人居环境、塑造特色风貌等持续改善城市空间形态和功能。

2.1 中央层面政策持续出台,注重改造活化既有建筑、盘活存量资产

2021 年,城市更新首次被写入《政府工作报告》,“十四五”规划纲要亦正式提出实施城市更新行动,标志着其在中央和地方政府工作上的重要程度。同年 8 月,住建部正式发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》提出,“留改拆并举,坚持应留尽留,保留利用既有建筑、保持老城区格局尺度、延续城市特色风貌,采用有机更新举措创造城市生命力和活力。”

2022 年,中央部委有关城市更新行动的具体政策不断出台,政策侧重“三区一村”改造、存量资产盘活,并继续强调有序推进城市更新行动。7 月,国家发展改革委办公厅发布《关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》提出,“对长期闲置但具有较大开发利用价值的老旧厂房、文化体育场馆和闲置土地等资产,可采取资产升级改造与定位转型、加强专业化运营管理等,充分挖掘资产潜在价值,提高回报水平。”;同期,国家发展改革委发布《“十四五”新型城镇化实施方案》提出,“有序推进城市更新改造。重点在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等‘三区一村’的城市更新改造,探索政府引导、市场运作、公众参与模式。注重改造活化既有建筑,防止大拆大建。”

2.2 重点城市均发布城市更新相关规划,为更新领域提供切实可行的落地方案

2022 年,重点一线城市对城市更新行动的指导正从政策层面逐步细化到实操层面,并已出台多项关于城市更新的政策,为下一步城市更新的落地和推进提供了有力的支持。以公司布局的重点城市为例:

北京市出台了《北京市城市更新条例》、《北京十四五时期城市更新规划》、《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见(试行)》、《关于促进本市老旧厂房更新利用的若干措施》等一系列政策。其中《北京市城市更新条例》于 11 月 25 日正式通过,该条例为北京首个将城市更新提升到立法层面,内容涉及城市更新规划、城市更新主体、城市更新实施、城市更新保障、监督管理、法律责任等。本次条例的出台为以老旧厂房、低效产业园区、老旧低效楼宇、传统商业设施为主的存量空间提供了城市更新的细化指引和法律保障。具体来看,《条例》为产业空间更新内建筑用途转换、土地用途兼容、容积率、土地使用权到期的延期规定等具体操作层面做了更为灵活的指引。

上海市于 2021 年制定了《上海市城市更新条例》,为落实《更新条例》,政府部门进一步出台了《上海市城市更新指引》等相关配套文件,其在原有《条例》内容细化的基础上,重点说明了城市更新的具体工作原则、更新目标及重点任务。其中针对产业园用地,《指引》专门新增了对于低效产业用地按照“一地一策”的分类处置原则,实现低效产业用地盘活,如通过协议转让、物业置换、园区平台回购、结余土地分割转让、节余房屋租赁等盘活方式;对于商业商办存量用地开展利用效率评价,对于未来各主体进行园区更新、盘活低效资产提供了有利借鉴。

2.3 城市更新领域供给和需求均存在较大市场空间,政策支持利好商办市场进一步复苏

供给方面,早期出让或划拨取得的工业用地存在供而未用、闲置或低效利用等状况。据中信建投测算,仅一线城市通过旧工业用地更新,有望释放出逾 8,000 万平方米建筑面积转为文化创意产业园区;另外,位于城市中心商业圈的部分楼宇年代久远,相关建筑或设施等严重老化,致使其丧失招商优势,或需修整改缮,或引入有经验的市场主体参与楼宇运营管理。城市更新的机会不再局限于工业厂房,存量资源的更新改造空间巨大。

需求方面,随着防疫政策优化及“稳增长”助力,中小型企业商办租赁需求有望逐步恢复,但短期内新增商办供应仍将带来一定挑战。

其一,疫情防控措施持续优化,对商办租赁市场活跃度的影响将大幅减轻;中央经济工作会议再次保证经济增长的总基调、各地方政府着力推动经济运行,随着市场预期明显转好,市场信心得到恢复,商办租赁需求逐步回暖。同时,数字技术升级及消费者新需求推动新经济业态不断涌现,公司目标客户基数庞大,其规模及租金承受能力相应较高。

其二,多项政策发布支持重点产业发展,以产业为主导下的产业空间,即办公租赁市场热度有望提升。同样,文创园区作为产业聚集的重要载体之一,一定程度上受到产业支持政策的影响。以上海地区为例,上海地区正构建“3+6”新型产业体系,即以集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业为引领,以电子信息、生命健康、汽车、高端装备、先进材料、时尚消费品的六大重点产业。当前,公司的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。公司正在形成有力的产业资源集聚,未来也将持续吸引新企业在园区内实现协同发展,推动多方资源互相流通。

其三,疫情致使租户更重视办公环境的安全和健康意识,倾向于选择低密度、绿色、健康及安全的办公环境。多家三方机构就疫情后商办市场调研显示,后疫情时期,办公租户倾向于考虑降低人均办公密度,增加员工人均办公空间;部分位于成熟商务区块的跨国企业希望在新兴商务园区分拆设立第二个办公场所,以控制成本同时维持业务发展。该部分诉求也将进一步有利于公司在管商写物业和园区的运营。

公司所处的城市更新领域,伴随中国城镇化进程的不断推进,以往城市化进程中“增量开发”、“外延扩张”为主的做法已逐步被“存量盘活”、“内涵提升”替代,一线城市面临传统商圈和存量产业用地等建筑物的转型升级,从而促进城市的可持续发展。

报告期内,公司秉承“延续城市文脉,服务中国城市功能升级”的愿景,坚持聚焦主业发展,整合内外资源,提高整体运营水平和运营效率;加强团队专业水平建设,提升专业化管理能力,新增委托管理项目多个、推进多个运营项目的招商进度、营造良好的商办园区环境,彰显“发现价值、创造价值、提升价值”的公司使命。此外,公司证券简称亦从“锦和商业”变更为“锦和商管”,意在彰显自身于城市更新领域中的“有效盘活存量资源”轻资产运营商特色。

公司的经营模式主要包括承租运营、受托运营和参股运营。截止本报告期末,公司在管项目 73 个,在管面积逾 131 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 42 个,可供出租运营的物业面积约 71 万平方米。

2. 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 28 个,可供出租运营的物业面积约 48 万平方米。

3. 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。

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。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

| | 2022 年 | 2021 年 | 本年比上年增减(%) | 2020 年 |
|---|---|---|---|---|
| 总资产 | 5,263,068,354.48 | 5,357,244,318.70 | -1.76 | 1,871,335,564.78 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 1,123,775,084.83 | 1,129,504,765.93 | -0.51 | 1,545,208,964.87 |
| 营业收入 | 881,748,840.98 | 908,759,534.64 | -2.97 | 739,262,605.41 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 97,037,443.74 | 124,064,165.93 | -21.78 | 156,135,098.46 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 39,345,549.52 | 67,790,472.80 | -41.96 | 116,344,645.11 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 582,376,996.65 | 422,171,890.69 | 37.95 | 206,626,097.49 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 8.68 | 11.18 | 减少 2.50 个百分点 | 10.67 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.21 | 0.26 | -19.23 | 0.35 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.21 | 0.26 | -19.23 | 0.35 |

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位:元 币种:人民币

| | 第一季度(1-3 月份) | 第二季度(4-6 月份) | 第三季度(7-9 月份) | 第四季度(10-12 月份) |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 261,351,671.27 | 259,314,044.09 | 177,832,969.26 | 183,250,156.36 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 31,502,809.20 | 31,767,988.56 | 23,808,892.62 | 9,957,753.36 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 18,920,091.04 | 18,099,716.21 | 8,506,271.99 | -6,180,529.72 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 159,303,248.25 | 84,676,650.61 | 173,011,404.52 | 165,385,693.27 |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 ▽不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位: 股

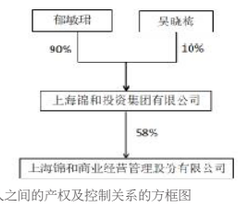
| | |
|---|---|
| 截至报告期末普通股股东总数(户) | 18,526 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 18,579 |
| 截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户) | 0 |
| 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户) | 0 |

前 10 名股东持股情况

| 股东名称(全称) | 报告期内增减 | 期末持股数量 | 比例(%) | 持有有限售条件的股份数量 | 质押、标记或冻结情况 | | 股东性质 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 股份状态 | 数量 | |
| 上海锦和投资集团有限公司 | 0 | 274,050,000 | 58.00 | 274,050,000 | 无 | 0 | 境内非国有法人 |
| 上海锦友投资管理事务所(有限合伙) | 0 | 18,900,000 | 4.00 | 18,900,000 | 无 | 0 | 其他 |
| 邵华均 | 0 | 4,619,916 | 0.98 | 0 | 未知 | | 境内自然人 |
| 中国农业银行股份有限公司-华夏中证 500 指数增强型证券投资基金 | 2,203,100.00 | 2,203,100 | 0.47 | 0 | 未知 | | 其他 |
| 上海同祺文化艺术发展有限公司 | 0 | 2,100,168 | 0.44 | 0 | 未知 | | 境内非国有法人 |
| 国信证券股份有限公司-华夏中证 500 指数智选增强型证券投资基金 | 2,092,000.00 | 2,092,000 | 0.44 | 0 | 未知 | | 其他 |
| 中国人民财产保险股份有限公司-传统-收益组合 | 1,979,802.00 | 1,979,802 | 0.42 | 0 | 未知 | | 其他 |
| 平安资管-工商银行-鑫福 13 号资产管理产品 | 1,904,600.00 | 1,904,600 | 0.40 | 0 | 未知 | | 其他 |
| 周桐宇 | 0 | 1,679,832 | 0.36 | 0 | 未知 | | 境内自然人 |
| 陈峰 | 780,000 | 1,650,000 | 0.35 | 0 | 未知 | | 境内自然人 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 上海锦和投资集团有限公司和上海锦友投资管理事务所(有限合伙)与上述其他前十名股东间不存在关联关系或一致行动关系。公司未知其他前十名股东和前十名无限售条件股东是否存在关联关系或一致行动关系。 | | | | | | |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | 无。 | | | | | | |

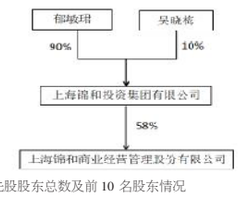
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

▽适用 □不适用




4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

▽适用 □不适用




4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 ▽不适用

5 公司债券情况

□适用 ▽不适用

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则,披露报告期内公司经营情况的重大变化,以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内,公司实现营业收入 88,174.88 万元,同比下降 2.97%;归属于上市公司股东的净利润 9,703.74 万元,同比下降 21.78%;经营活动产生的现金流量净额 58,237.69 万元,同比上升 37.95%。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的,应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用 ▽不适用

证券代码:603682 证券简称:锦和商管 公告编号:2023-010

# 上海锦和商业经营管理股份有限公司 关于 2023 年度日常关联交易的公告

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。

重要内容提示:

● 是否需要提交股东大会审议:是

● 公司 2023 年与关联方进行的日常关联交易符合公司实际经营的需要,交易遵循公允合理的定价原则,预计关联交易金额占公司 2022 年年末经审计净资产绝对值的比例超过 5%,主要是公司正常经营需要所致。预计大部分关联交易业务系出售商品和提供劳务,预计将增厚公司营业收入,不会对公司的独立性产生影响,不会对关联方产生较大依赖。

一、日常关联交易基本情况

(一)日常关联交易履行的审议程序

2023 年 2 月 27 日,上海锦和商业经营管理股份有限公司(以下简称“公司”)召开第四届董事会第十七次会议,审议通过了《关于 2023 年度日常关联交易预计的议案》,根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定,关联董事回避表决。

独立董事对该关联交易事项予以事前认可,并发表了如下独立意见:1、公司 2023 年与关联方进行的日常关联交易符合公司实际经营的需要,交易遵循公平、公正、公允的原则,定价公允合理,本次关联交易金额较 2022 年有上升主要是因为公司正常经营需要所致,不会损害公司及中小股东利益,也不会影响公司的独立性。同意公司 2023 年度日常关联交易预计情况。2、公司董事会在审议《关于 2023 年度日常关联交易预计的议案》时,关联董事回避表决,表决程序合法。

本次日常关联交易事项尚需提交股东大会。

(二)2022 年度日常关联交易预计和执行情况

根据公司实际经营需要,2022 年度日常关联交易预计情况如下:

单位:万元

| 关联交易类别 | | 关联人 | 2022 年度预计金额 | 2022 年度实际发生金额 | 预计金额与实际发生金额差异较大的原因 |
|---|---|---|---|---|---|
| 采购商品和接受劳务的关联交易 | 承租物业 | 上海广电股份浦东有限公司 | 720.63 | 441.00 | |
| | 住宿服务 | 上海锦勋实业有限公司 | 5.00 | 0.41 | |
| | | 宁海县心泉旅游发展有限公司 | 20.00 | 0.15 | |
| | | 杭州精文文广投资有限公司 | 20.00 | 8.88 | |
| | | 北京安平恒美艺术品有限公司 | 10.00 | 9.85 | |
| | | 上海铂鼎物业管理有限公司 | 5.00 | 1.13 | |
| | | 上海邸嘉物业管理有限公司 | 5.00 | - | |
| | | 上海丰明物业管理有限公司 | 5.00 | 0.15 | |
| | | 新昌县锦睿旅游开发有限公司 | 20.00 | - | |
| | | 华胜国际置业开发(上海)有限公司 | 130.00 | 0.34 | |
| | | 上海德阅物业管理有限公司 | - | 0.04 | |
| | 委托管理 | 上海佰舍企业管理有限公司 | 160.00 | 123.13 | |
| | 小计 | | 1,100.63 | 585.07 | |
| 出售商品和提供劳务的关联交易 | 提供物业管理服务 | 南京广电锦和投资管理有限公司 | 250.00 | 193.61 | |
| | | 北京盛煦企业管理咨询有限公司 | 5.00 | 0.49 | |
| | 委托管理 | 上海浙锦企业管理有限公司 | 250.00 | 197.42 | |
| | | 上海广电股份浦东有限公司 | 3,000.00 | 568.51 | |
| | | 北京锦越商业管理有限公司 | 250.00 | 288.78 | 主要系锦和商管招商工作完成度较好导致相应酬金收入小幅超出预计所致 |
| | | 北京锡阁物业管理有限公司 | 1,000.00 | 723.34 | |
| | | 上海翌成公寓管理有限公司 | 10.00 | 6.77 | |
| | | 上海盛煦企业管理咨询有限公司 | 15.00 | 7.70 | |
| | | 上海翌里物业管理有限公司 | 300.00 | 113.04 | |
| | | 上海邸嘉物业管理有限公司 | 10.00 | 3.56 | |
| | | 上海澹翊实业有限公司 | 20.00 | 14.77 | |
| | | 上海锦勋实业有限公司 | 20.00 | - | |
| | | 上海丰明物业管理有限公司 | 5.00 | 7.30 | 主要系招商工作完成度较好导致相应酬金收入小幅超出预计所致 |
| | | 上海懋居物业管理有限公司 | 20.00 | - | |
| | | 上海铂鼎物业管理有限公司 | 20.00 | 6.80 | |
| | | 上海锦和房地产经纪有限公司 | 300.00 | 16.65 | |
| | | 上海霞锦实业有限公司 | | 28.98 | |
| | | 上海锦梅实业有限公司 | | 22.88 | |
| | | 上海曦辉物业管理有限公司 | 200.00 | 2.83 | |
| | | 北京虹映物业管理有限公司 | | 16.98 | |
| | 提供设计管理服务、造价咨询服务及装修改造咨询服务 | 上海广电股份浦东有限公司 | 2,486.13 | 1,895.30 | |
| | | 上海盛煦企业管理咨询有限公司 | 313.87 | 232.55 | |
| | 小计 | | 8,475.00 | 4,348.24 | |
| 合计 | | | 9,575.63 | 4,933.31 | |

注 1:公司 2022 年度与上海德阅物业管理有限公司发生的关联交易金额为 0.04 万元,上述关联交易金额较小,根据《上海证券交易所股票上市规则》《自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》以及公司制定的《关联交易管理制度》等内控制度,无需股东大会及董事会审议,相关关联交易已经履行公司内部的审批程序,不存在损害公司及中小股东利益的情形;

注 2:公司与北京锦越商业管理有限公司、上海丰明物业管理有限公司 2022 年度实际发生关联交易金额大于预计金额,超出部分金额较小,根据《上海证券交易所股票上市规则》《自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》以及公司制定的《关联交易管理制度》等内控制度,无需股东大会及董事会审议,相关关联交易已经履行公司内部的审批程序,不存在损害公司及中小股东利益的情形;

注 3:上海锦和房地产经纪有限公司(以下简称“锦和经纪”)、上海霞锦实业有限公司(以下简称“上海霞锦”)、上海锦梅实业有限公司(以下简称“上海锦梅”)向锦和商管及子公司发出《告知函》,上海霞锦、上海锦梅实委托锦和经纪统一向锦和商管及子公司(以下统称锦和商管)结算相关委托管理的报酬,锦和商管据此对锦和经纪统筹预计 2022 年度 300.00 万元的关联交易金额。2022 年度,因前述主体对所持物业管理方式进行调整,并分别与锦和商管签订委托管理协议并分开结算,并明确相关协议是之前合作关系的承接。因此,锦和商管将 2022 年初对锦和经纪关联交易预计金额用于前述与锦和经纪、上海霞锦、上海锦梅发生的关联交易符合锦和商管的业务实际,且锦和商管与上海霞锦、上海锦梅发生的关联交易金额较小。相关关联交易已经履行公司内部的审批程序,不存在损害公司及中小股东利益的情形;

注 4:华胜国际置业开发(上海)有限公司、上海曦辉物业管理有限公司及北京虹映物业管理有限公司系公司 2022 年度新增关联方,公司已相应进行预计,公司与上述关联方当年度实际发生关联交易金额未超过预计金额。

(三)2023 年日常关联交易预计金额和类别

单位:万元

| 关联交易类别 | | 关联人 | 2023 年度预计金额 | 本年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额 | 2022 年度实际发生金额 | 2022 年实际发生金额占同类业务比例(%) | 2023 年预计金额与 2022 年实际发生额发生较大的原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 采购商品和接受劳务的关联交易 | 提供设计管理服务、造价咨询服务及装修改造咨询服务 | 上海广电股份浦东有限公司 | 3,000.00 | 313.97 | 1,895.30 | 89.00% | 疫情管控放开后,随工程进度收取设计费、造价咨询服务费及装修改造咨询服务费增加 |
| | | 上海盛煦企业管理咨询有限公司 | 100.00 | | 232.55 | 11.00% | |
| | 提供物业管理服务 | 南京广电锦和投资管理有限公司 | 220.00 | 32.19 | 193.61 | 5.00% | |
| | | 北京盛煦企业管理咨询有限公司 | 5.00 | | 0.49 | 0.00% | |
| | 委托管理 | 上海锦和房地产经纪有限公司 | 65.00 | | 16.65 | 0.00% | |
| | | 上海浙锦企业管理有限公司 | 400.00 | 15.02 | 197.42 | 4.00% | |
| | | 上海广电股份浦东有限公司 | 3,500.00 | 52.46 | 568.51 | 12.00% | 疫情管控放开后,增量业务增长 |
| | | 北京锦越商业管理有限公司 | 400.00 | 37.24 | 288.78 | 6.00% | |
| | | 北京锡阁物业管理有限公司 | 1,000.00 | 73.55 | 723.33 | 15.00% | 疫情管控放开后,增量业务增长 |
| | | 上海翌成公寓管理有限公司 | 10.00 | | 6.77 | 0.00% | |
| | | 上海盛煦企业管理咨询有限公司 | 40.00 | | 7.70 | 0.00% | |
| | | 上海翌里物业管理有限公司 | 400.00 | 11.18 | 113.04 | 2.00% | 疫情管控放开后,增量业务增长 |
| | | 上海澹翊实业有限公司 | 10.00 | | 14.77 | 0.00% | |
| | | 上海锦勋实业有限公司 | 100.00 | | | 0.00% | |
| | | 上海丰明物业管理有限公司 | 5.00 | | 7.30 | 0.00% | |
| | | 上海霞锦实业有限公司 | 200.00 | 4.09 | 28.97 | 1.00% | |
| | | 上海锦梅实业有限公司 | 65.00 | | 22.88 | 0.00% | |
| | | 上海曦辉物业管理有限公司 | 1,650.00 | | 2.83 | 0.00% | |
| | | 华胜国际置业开发(上海)有限公司 | 60.00 | | | 0.00% | |
| | | 北京虹映物业管理有限公司 | 220.00 | 2.83 | 16.98 | 0.00% | |
| | 小计 | | 11,450.00 | 542.53 | 4,337.88 | / | |
| 采购商品和接受劳务的关联交易 | 委托管理 | 上海佰舍企业管理有限公司 | 130.00 | 11.19 | 123.13 | 100.00% | |
| | 住宿服务 | 北京安平恒美艺术品有限公司、上海铂鼎物业管理有限公司等其他关联方 | 50.00 | 1.70 | 20.94 | 8.00% | |
| | 小计 | | 180.00 | 12.89 | 144.07 | / | |
| 其他事项 | 其他与关联自然人采购商品和接受劳务 | | 30.00 | - | - | | 除上述预计情况外,其他可能在 2023 年度与公司发生关联采购的情形 |
| | 其他与关联法人或者其他组织采购商品和接受劳务 | | 200.00 | - | - | | |
| | 其他与关联自然人出售商品和提供劳务 | | 30.00 | - | - | | 除上述预计情况外,其他可能在 2023 年度与公司发生关联销售的情形 |
| | 其他与关联法人或者其他组织出售商品和提供劳务 | | 200.00 | | | | |
| | 小计 | | 460.00 | - | - | | |
| 合计 | | | 12,090.00 | 555.42 | 4,481.95 | / | |

说明:

表中:1、“本年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额”中的“披露日”选取 2023 年 1 月 31 日,“本年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额”未经审计。2、因关联交易的住宿服务为关联方向公司提供的住宿、会务服务等服务。为了加强公司选择住宿服务提供方的灵活性和独立性,公司对住宿服务关联交易金额进行统筹管理,该项预计额度适用于 2023 年度公司预计发生的所有关联住宿服务的金额。截至 2023 年 1 月 31 日,北京安平恒美艺术品有限公司、上海铂鼎物业管理有限公司向公司提供住宿服务分别为 1.66 万元、0.04 万元;3、上表中“2022 年实际发生金额占同类业务比例(%)”出现 0.00%系占比较小,尾差所致。

二、关联客方介绍和关联关系

1、上海广电股份浦东有限公司

公司董事长兼总经理郁敏珺、董事郁敏琦、董事陆静维分别担任上海广电股份浦东有限公司董事长、总经理、董事,其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人,基本情况如下:

| | |
|---|---|
| 公司名称 | 上海广电股份浦东有限公司 |
| 公司类型 | 有限责任公司(港澳台投资、非独资) |
| 注册资本 | 246000 万元 |
| 法定代表人 | 郁敏珺 |
| 成立时间 | 1992 年 10 月 21 日 |
| 住所 | 上海市徐汇区虹漕路 68 号 43 幢 14 楼 B 单元(名义楼层 17 楼) |
| 经营范围 | 许可项目:房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:家用视听设备、通讯设备、办公设备、家用电器、汽车零配件、机械零件、零部件、建筑材料、日用品、五金产品、金属材料、日用百货的销售;非居住房地产租赁;住房租赁;物业管理。 |

最近一个会计年度主要财务数据如下:

单位:万元

| 项目 | 2022 年末/2022 年度(未经审计) |
|---|---|
| 总资产 | 534,608.43 |
| 净资产 | 256,539.94 |
| 营业收入 | 112,745.89 |
| 净利润 | 17,453.92 |

2、南京广电锦和投资管理有限公司

公司董事胡蓓担任南京广电锦和投资管理有限公司董事、副董事长,其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人,基本情况如下:

| | |
|---|---|
| 公司名称 | 南京广电锦和投资管理有限公司 |
| 公司类型 | 有限责任公司 |
| 注册资本 | 4500 万元 |
| 法定代表人 | 宋蕾 |
| 成立时间 | 2014 年 3 月 24 日 |
| 住所 | 南京市秦淮区莫愁路 329 号 |
| 经营范围 | 投资管理、企业管理、投资信息咨询(除经纪)、企业资产管理、商务信息咨询、物业管理、品牌策划、停车场(库)管理。 |

最近一个会计年度主要财务数据如下:

单位:万元

| 项目 | 2022 年末/2022 年度(经审计) |
|---|---|
| 总资产 | 44,483.79 |
| 净资产 | -1,328.34 |
| 营业收入 | 5,232.87 |
| 净利润 | 248.04 |

3、上海锦和房地产经纪有限公司

上海锦和房地产经纪有限公司为公司控股股东上海锦和投资集团有限公司控制的其他企业,公司董事长兼总经理郁敏珺担任上海锦和房地产经纪有限公司执行董事,其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人,基本情况如下:

| | |
|---|---|
| 公司名称 | 上海锦和房地产经纪有限公司 |
| 公司类型 | 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资) |
| 注册资本 | 2000 万元 |
| 法定代表人 | 郁敏珺 |
| 成立时间 | 1996 年 5 月 6 日 |
| 住所 | 上海市金山区干巷镇干溪街 70 号 |
| 经营范围 | 一般项目:房地产经纪(含公有住房差价交换);住房租赁;非居住房地产租赁;酒店管理;企业管理;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);企业形象策划;市场营销策划;会议及展览服务;电子产品销售;机械设备销售;建筑材料销售;五金产品批发;日用百货销售。 |

最近一个会计年度主要财务数据如下:

单位:万元

| 项目 | 2022 年末/2022 年度(未经审计) |
|---|---|
| 总资产 | 8,274.84 |
| 净资产 | 3,254.31 |
| 营业收入 | 542.53 |
| 净利润 | 193.58 |

4、北京锦越商业管理有限公司

公司董事长兼总经理郁敏珺、董事郁敏琦分别担任北京锦越商业管理有限公司董事长、董事兼总经理,其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人,基本情况如下:

| | |
|---|---|
| 公司名称 | 北京锦越商业管理有限公司 |
| 公司类型 | 有限责任公司(法人独资) |
| 注册资本 | 32700 万元 |
| 法定代表人 | 郁敏珺 |
| 成立时间 | 2008 年 3 月 24 日 |
| 住所 | 北京市西城区广外大街 180 号 2 层 |
| 经营范围 | 一般项目:商业综合体管理服务;物业管理;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;组织文化艺术交流活动;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);非居住房地产租赁。 |

最近一个会计年度主要财务数据如下:

单位:万元

| 项目 | 2022 年末/2022 年度(未经审计) |
|---|---|
| 总资产 | 59,583.61 |
| 净资产 | 29,725.54 |
| 营业收入 | 3,075.87 |
| 净利润 | -832.45 |

5、上海浙锦企业管理有限公司

公司董事长兼总经理郁敏珺及其母亲吴晓梅、董事陆静维分别担任上海浙锦企业管理有限公司董事长、董事、财务负责人,其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人,基本情况如下:

| | |
|---|---|
| 公司名称 | 上海浙锦企业管理有限公司 |
| 公司类型 | 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资) |
| 注册资本 | 12000 万元 |
| 法定代表人 | 郁敏珺 |
| 成立时间 | 2018 年 8 月 30 日 |
| 住所 | 上海市静安区康定路 358 号 4 幢 106 室 |
| 经营范围 | 一般项目:企业管理咨询;商务信息咨询;企业形象策划;市场营销策划;市场信息咨询与调查(不得从事社会调查,社会调研、民意调查、民意测验);广告设计、制作,广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位);会务服务;从事网络科技、电子科技领域内技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让;电子商务(不得从事增值电信、金融业务);电子产品、建筑材料、机械设备销售;自有房屋出租。 |

最近一个会计年度主要财务数据如下:

单位:万元

| 项目 | 2022 年末/2022 年度(未经审计) |
|---|---|
| 总资产 | 39,741.35 |
| 净资产 | 10,449.32 |
| 营业收入 | 3,692.66 |
| 净利润 | 79.96 |

6、上海盛煦企业管理咨询有限公司

公司董事长兼总经理郁敏珺、董事郁敏琦分别担任上海盛煦企业管理咨询有限公司的董事长、董事兼总经理。其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人,其基本情况如下:

| | |
|---|---|
| 公司名称 | 上海盛煦企业管理咨询有限公司 |
| 公司类型 | 有限责任公司(港澳台法人独资) |
| 注册资本 | 3000 万美元 |
| 法定代表人 | 郁敏珺 |
| 成立时间 | 2015 年 1 月 29 日 |
| 住所 | 上海市长宁区广顺路 33 号 8 幢一层 2012 室 |
| 经营范围 | 企业管理咨询,商务信息咨询。 |

最近一个会计年度主要财务数据如下:

单位:万元

| 项目 | 2022 年末/2022 年度(未经审计) |
|---|---|
| 总资产 | 364,890.75 |
| 净资产 | -69,516.05 |
| 营业收入 | 904.40 |
| 净利润 | -611.61 |

7、北京锡阁物业管理有限公司

公司董事长兼总经理郁敏珺、董事郁敏琦分别担任北京锡阁物业管理有限公司的董事、总经理,其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人,其基本情况如下:

| | |
|---|---|
| 公司名称 | 北京锡阁物业管理有限公司 |
| 公司类型 | 有限责任公司(法人独资) |
| 注册资本 | 42000 万元 |
| 法定代表人 | 郁敏琦 |
| 成立时间 | 2018 年 08 月 15 日 |
| 住所 | 北京市朝阳区北苑东路 19 号院 1 号楼 9 层 902 |
| 经营范围 | 物业管理;出租商业用房;清洁服务(不含餐具消毒);机动车公共停车场服务;酒店管理;餐饮管理;企业管理咨询;经济贸易咨询;企业策划。 |

最近一个会计年度主要财务数据如下:

单位:万元

| 项目 | 2022 年末/2022 年度(未经审计) |
|---|---|
| 总资产 | 83,160.93 |
| 净资产 | -11,827.91 |
| 营业收入 | 1,619.23 |
| 净利润 | -4,521.43 |

8、上海翌里物业管理有限公司

公司董事长兼总经理郁敏珺、公司董事郁敏琦、董事长郁敏珺的母亲吴晓梅分别担任上海翌里物业管理有限公司的董事长、董事、总经理,其构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联法人,其基本情况如下:

| | |
|---|---|
| 公司名称 | 上海翌里物业管理有限公司 |
| 公司类型 | 有限责任公司(港澳台投资、非独资) |
| 注册资本 | 30000 万元 |
| 法定代表人 | 吴晓梅 |
| 成立时间 | 2017 年 12 月 18 日 |
| 住所 | 上海市虹口区同丰路 699 号 2-5 层 |
| 经营范围 | 一般项目:从事同丰路 699 号、667 弄地下一层 01、667 弄地下室地下二层地下室、667 弄人防车库地下二层人防车库物业的出租、经营;物业管理;专业保洁、清洗、消毒服务;停车场服务;住房租赁;非居住房地产租赁;酒店管理;餐饮管理;会议