公司代码:603682　　公司简称:锦和商业

上海锦和商业经营管理股份有限公司

2021 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2021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	锦和商业	603682	无

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	WANG LI	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	021-52396283	021-52396283
电子信箱	dongban@jinhe.sh.cn	dongban@jinhe.sh.cn

2 报告期公司主要业务简介

2021年末，我国常住人口城镇化率约64.72%，较2020年末提高0.83个百分点（数据来源于国家统计局），城镇常住人口已超过9亿人次。

当城镇化发展逐步走向成熟时，城市更新是城镇化过程中的必经之路，实施城市更新行动成为中国新型城镇化走向高质量发展的关键路径，我国的城市发展亦由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重。

1、政策因素

实施城市更新行动是党的十九届五中全会作出的重要决策部署，是国家“十四五”规划纲要明确的重大工程项目。2021年，多项中央政策出台以鼓励和支持城市更新行动：

2021年3月，十三届全国人大四次会议表决通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，提出“十四五”时期，坚持走中国特色新型城镇化道路，深入推进以人为核心的新型城镇化战略，以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协调联动、特色化发展，使更多人民群众享有更高品质的城市生活；提出加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。2021年4月，《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》中明确城市更新方向是老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”的改造。2021年8月，住房和城乡建设部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，要求城市更新行动严格控制大规模拆除、严格控制大规模增建、严格控制大规模搬迁，坚持探索可持续更新模式，鼓励推动由“开发方式”向“经营模式”转变。2021年11月，住建部办公厅发布全国第一批21个城市更新试点城市（区）名单，北京东城区、石景山区，江苏省南京市、苏州市等城市（区）入选，旨在重点探索城市更新统筹谋划机制，探索城市更新可持续模式及探索建立城市更新配套制度政策。

中央政策带动下，各地积极响应，推进城市更新行动，多省市各类条例、实施意见等文件陆续出台。以公司战略聚焦的上海和北京为例：

2021年6月，上海城市更新基金正式成立。基金总规模约 800 亿元，为目前全国落地规模最大的城市更新基金，将定向用于投资旧区改造和城市更新项目，促进上海城市功能优化、民生保障、品质提升和风貌保护。2021年9月，上海市正式实施《上海市城市更新条例》，明确上海市城市更新坚持“留改拆”并举、以保留保护为主，具体包括加强基础设施和公共设施建设、优化区域功能布局、提升整体居住品质、加强历史文化保护和市人民政府认定的其他城市更新活动。2021年12月，《上海市产业园区转型升级“十四五”规划》提出，到2025年，上海市将更新盘活产业用地50000亩。

2021年8月，继颁发《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》及《关于开展老旧厂房更新改造工作的意见》后，北京市人民政府办公厅印发《北京市城市更新行动计划（2021-2025年）》，明确北京市城市更新行动六大项目类型，其中提到2025年，有序推进700处老旧厂房更新改造、低效产业园区“腾笼换鸟”。2022年1月，北京市政府于《2022年政府工作报告》中明确提到，落实城市更新行动计划成为2022年主要任务之一。

未来，随着国民经济持续恢复以及中央、地方城市更新利好政策的持续出台，城市更新行业的规则也愈发明晰化，这均将在相当长的时间内为本公司所处行业提供可供改造的既有存量建筑（群）。

2、市场因素市场空间方面，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。据中国国家统计局数据显示，2008年至2020年，上海、北京两地累计工业用地成交建设用地面积占分别为45.8%和35%，两地均存在闲置工业用地的消化、再开发及合理利用问题。另外，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，存量改造和更新空间巨大。

市场需求方面，据国家统计局数据显示，中国中小微企业法人单位数量从2013年841万家上升至2020年的2,480万家，7年间复合增长率为16.7%，且总量规模呈不断扩大趋势。另一方面，据国际五大行世邦魏理仕（CBRE）调研发现，疫情后，租户倾向于考虑降低办公室密度、计划增加人均办公面积。同时，根据国际五大行戴德梁行（DTZ）报告，上海核心商圈办公楼净吸纳量、租金等市场指标持续向好；叠加公部城市已孕育庞大的市场需求，推动办公楼需求稳步增长，未来核心区域空置率将保持在较低水平，整体租赁市场亦将持续回暖。因此，伴随中小微企业法人单位数量不断增长，以及员工人数和人均办公面积需求双增长驱动下，全国办公面积需求增加、中小型企业对于一线城市非核心商务区办公租赁需求也将保持稳增长。

当下及未来，本公司所处行业面对的存量物业办公和商业市场供需两旺。本公司可有效利用现有闲置、低效工业用地发展创意产业园区，以推动单位土地利用效率，并满足持续上升的中小企业客群对非核心商务区的办公需求。

公司所处的城市更新领域，随着中国城镇化进程的不断推进，一二线城市核心区域土地开发接近饱和，核心城市既有建筑存量正在不断增加的同时，也面临着大量老旧建筑等待改造和重新定位。

公司的经营模式主要包括承租运营、参股运营和受托运营。截止本报告期末，公司在管项目70个，在管面积逾110万平方米。

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。

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。

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

	2021年	2020年	本年比上年增减(%)	2019年
总资产	5,357,244,318.70	1,871,335,564.78	186.28	1,282,990,243.66
归属于上市公司股东的净资产	1,129,504,765.93	1,545,208,964.87	-26.90	882,458,710.04
营业收入	908,759,534.64	739,262,605.41	22.93	821,960,789.98
归属于上市公司股东的净利润	124,064,165.93	156,135,098.46	-20.54	179,010,201.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	67,790,472.80	116,344,645.11	-41.73	167,761,994.49
经营活动产生的现金流量净额	422,171,890.69	206,626,097.49	104.32	265,401,407.45
加权平均净资产收益率(%)	11.18	10.67	增加0.51个百分点	22.58
基本每股收益(元/股)	0.26	0.35	-25.71	0.47
稀释每股收益(元/股)	0.26	0.35	-25.71	0.47

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	186,976,111.67	222,872,731.86	257,449,807.25	241,460,883.86
归属于上市公司股东的净利润	29,409,480.56	37,256,464.40	30,233,063.71	27,165,157.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	16,978,565.99	28,539,956.38	15,972,238.87	6,299,711.56
经营活动产生的现金流量净额	92,816,048.59	604,854.41	163,207,548.61	165,543,439.08

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

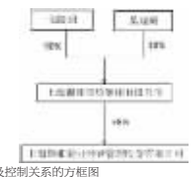
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）							21,316
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）							21,254
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
无锡华映文化产业投资企业（有限合伙）		10,500,084	2.22	0	未知		其他
苏州华映文化产业投资企业（有限合伙）	-1,050,000	9,450,084	2.00	0	未知		其他
常熟华映光辉投资管理有限公司-常熟华映东南投资有限公司	0	8,399,916	1.78	0	未知		其他
邵华均	0	4,619,916	0.98	0	未知		境内自然人
上海梁君投资管理中心（有限合伙）-宁波梁君元贞股权投资合伙企业（有限合伙）	-14,174,948	2,227,300	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		其他
周桐宇	0	1,679,832	0.36	0	未知		境内自然人
王强	1,000	1,679,832	0.36	0	未知		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	无锡华映文化产业投资企业（有限合伙）、苏州华映文化产业投资企业（有限合伙）、常熟华映东南投资有限公司为一致行动人。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 90,875.95万元，较上年同期上升22.93%；归属于上市公司股东的净利润 12,406.42 万元，较上年同期下降20.54% ；经营活动产生的现金流量净额 42,217.19 万元，较上年同期上升 104.32%。

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:锦和商业　公告编号:2022-016

上海锦和商业经营管理股份有限公司关于续聘2022年度会计师事务所的公告

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：

●拟聘任的会计师事务所名称:立信会计师事务所（特殊普通合伙）

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4月15日召开第四届董事会第十次会议、第四届监事会第八次会议，审议通过《关于续聘2022年度会计师事务所的议案》，拟续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司及控股子公司2022年度财务报告及内部控制审计机构，聘期一年。

一、拟聘任会计师事务所的基本情况

（一）机构信息

1、基本信息

立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信”）由我国会计泰斗潘序伦博士于1927年在上海创建，1986年复办，2010年成为全国首家完成改制的特殊普通合伙制会计师事务所，注册地址为上海市，首席合伙人为朱建弟先生。立信是国际会计网络BDO的成员所，长期从事证券服务业务，新证券法实施前具有证券、期货业务许可证，具有H股审计资格，并已向美国公众公司会计监督委员会（PCAOB）注册登记。

截至2021年末，立信拥有合伙人252名、注册会计师2276名、从业人员总数9697名，签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数707名。

立信2021年业务收入（经审计）45.23亿元，其中审计业务收入34.29亿元，证券业务收入15.65亿元。

上年度立信为587家上市公司提供年报审计服务，审计收费7.19亿元，同行业上市公司审计客户9家

2、投资者保护能力

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

截至2021年末，立信已提取职业风险基金1.29亿元，购买的职业保险累计赔偿限额为12.5亿元，相关职业保险能够覆盖因审计失败导致的民事赔偿责任。近三年在执业行为相关民事诉讼中承担民事责任的情况：

3、诚信记录

立信近三年因执业行为受到刑事处罚无、行政处罚1次、监督管理措施24次、自律监管措施无和纪律处分2次，涉及从业人员63名。

（二）项目信息

1.基本信息

项目	姓名	注册会计师执业时间	开始从事上市公司审计时间	开始在本所执业时间	开始为本公司提供审计服务时间
项目合伙人	任家虎	2003年	2003年	2003年	2018年
签字注册会计师	吴海燕	2008年	2012年	2009年	2021年
质量控制复核人	江强	1995年	2001年	2002年	2022年

（1）项目合伙人近三年签署或复核上市公司审计报告情况：

姓名:任家虎

时间	上市公司名称	职务
2019年	江苏立霸实业股份有限公司	质量控制复核人
2018-2020年	上海锦和商业经营管理股份有限公司	签字注册会计师

（2）签字注册会计师近三年签署或复核上市公司审计报告情况：

姓名:吴海燕

时间	上市公司名称	职务
2018-2020年	上海三毛企业（集团）股份有限公司	签字注册会计师
2018-2020年	上海信联信息发展股份有限公司	签字注册会计师
2021年	上海锦和商业经营管理股份有限公司	签字注册会计师

（3）质量控制复核人近三年签署或复核上市公司审计报告情况：

姓名:江强

时间	上市公司名称	职务
2019年-2021年	上海百联集团股份有限公司	项目合伙人
2019年	上海阿达医疗科技股份有限公司	项目合伙人
2019年-2020年	泰伯（上海）环保科技股份有限公司	项目合伙人
2021年	上海第一医药股份有限公司	质量控制复核人
2021年	上海物资贸易股份有限公司	质量控制复核人

2. 项目组成员独立性和诚信记录

项目合伙人、签字注册会计师和质量控制复核人最近三年未受（收）到刑事处罚、行政处罚、行政监管措施和自律监管措施。

3.独立性

项目合伙人、签字注册会计师和质量控制复核人不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。

4.审计收费

审计费用主要基于专业服务所承担的责任和需投入专业技术的程度，综合考虑参与工作员工的经验和级别相应的收费率以及投入的工作时间等因素确定。

审计费用同比变化情况：　单位:万

项目	2020年度	2021年度	增减比例
财务报表审计费用	80	115	43.75%
内控审计费用	25	35	40.00%

说明:上述审计费用不含增值税

二、拟续聘会计师事务所履行的程序

（一）董事会审计委员会的履职情况

董事会审计委员会通过对公司2021年度审计工作的全程跟踪和及时沟通，在立信会计师事务所（特殊普通合伙）完成审计程序、提交了标准无保留意见的审计报告后，从独立性和专业胜任能力等方面对立信会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计业务的会计师做出了评价，为公司2021年度审计工作提供了较好的审计服务。

董事会审计委员会于2022年4月15日召开了第四次会议，审议通过了《关于续聘2022年度会计师事务所的建议》。鉴于立信会计师事务所（特殊普通合伙）在执业资格、专业胜任能力、投资者保护能力、诚信状况和独立性等方面能够满足公司及控股子公司2021年度财务报告和内部控制审计工作的要求，建议续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司及控股子公司2022年度财务报告及内部控制审计机构，聘期一年，并提请董事会审议。?

（二）独立董事的事前认可情况及独立意见

公司独立董事对立信作为公司及控股子公司2022年度财务报告及内部控制审计机构的事项发表了事前认可意见和独立意见。

独立董事事前认可意见:立信会计师事务所（特殊普通合伙）在执业资格、专业胜任能力、投资者保护能力、诚信状况、独立性等方面满足公司2022年度财务报告和内部控制审计工作的要求，此次续聘会计师事务所不会损害公司和全体股东的利益。同意续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司及控股子公司2022年度财务报告和内部控制审计机构，同意将《关于续聘2022年度会计师事务所的议案》提交董事会审议。

独立董事意见:同意续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司及控股子公司2022年度财务报告及内部控制审计机构。

在2021年度审计过程中，立信会计师事务所（特殊普通合伙）勤勉尽责地履行了相关职责，为公司提供了较好的审计服务，立信会计师事务所（特殊普通合伙）在执业资格、专业胜任能力、投资者保护能力、诚信状况、独立性等方面满足公司2022年度财务报告和内部控制审计工作的要求。续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司及控股子公司2022年度财务报告及内部控制审计机构有利于维护公司审计工作的连续性、完整性，符合公司的长远利益。

（三）董事会的审议和表决情况

公司第四届董事会第十次会议审议通过《关于续聘2022年度会计师事务所的议案》，同意续聘立信为公司及控股子公司2022年度财务报告及内部控制审计机构。

（四）本次续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司及控股子公司2022年度财务报告及内部控制审计机构的事项尚需提交股东大会审议，并自股东大会审议通过之日起生效。

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4月16日

证券代码:603682　证券简称:锦和商业　公告编号:2022-017

上海锦和商业经营管理股份有限公司关于2022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2022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2021年年末经审计净资产绝对值的比例超过5%，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

2022年4月15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次会议，审议通过了《关于2022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，关联董事郁敏珺、郁敏琦回避表决。

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2022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2021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2022年度日常关联交易预计情况。2.公司董事会在审议《关于2022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）2021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	2021年度预计金额	2021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
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	240.00	235.25	
		上海腾鹤文化发展有限公司	5.00	5.00	
	委托租赁	上海锦和房地产经纪有限公司	135.00	114.93	
	委托管理	上海广电股份浦东有限公司	401.43	385.79	
		北京锦越商业管理有限公司（曾用名:北京华联商业管理有限公司）	35.00	13.45	
		上海浙锦企业管理有限公司	250.00	229.34	
		北京锡阁物业管理有限公司	450.00	382.92	
		上海翌成公寓管理有限公司	150.00	76.10	
		上海盛煦企业管理咨询有限公司	50.00	53.03	
		上海翌里物业管理有限公司	100.00	81.91	
		上海邸嘉物业管理有限公司	30.00	9.87	
		北京翌泽物业管理有限公司	350.00	346.79	
		上海滩翊实业有限公司	30.00	18.42	
		上海懋居物业管理有限公司	30.00	7.84	
		上海丰明物业管理有限公司	10.00	4.41	
		上海铂鼎物业管理有限公司	30.00	26.15	
		上海锦勋实业有限公司	50.00	15.73	
	提供信息化服务	上海京翌企业管理咨询有限公司	50.00	28.30	
	其他		50.00	0.5	
	小计		2,396.43	2,035.23	
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	920.00	854.57	
	住宿服务	上海锦勋实业有限公司	1.00	0.26	
		杭州精文文广投资有限公司	10.00	2.96	
		宁海县心泉旅游发展有限公司	10.00	6.77	
		北京安平恒美艺术品有限公司	5.00	0.58	
		上海铂鼎物业管理有限公司	5.00	0.51	
		上海邸嘉物业管理有限公司	5.00	0.23	
		上海丰明物业管理有限公司	5.00	0.24	
		新昌县锦睿旅游开发有限公司	10.00	1.80	
	委托管理	上海佰舍企业管理有限公司	100.00	82.76	
	接受劳务	上海盛煦企业管理咨询有限公司	50.00	28.30	
	小计		1,121.00	978.98	
合计			3,567.43	3,014.71	整体差异不大

（三）2022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	2022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	2021年度实际发生金额	占同类业务比例(%)	2022年预计金额与2021年实际发生额发生较大的原因
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	58.98	235.25	8.61	
		北京盛煦企业管理咨询有限公司	5.00	0.27	0.50	0.02	
	委托租赁	上海锦和房地产经纪有限公司	300.00	5.00	114.93	6.43	新签约面积增加的佣金收入
	委托管理	上海浙锦企业管理有限公司	250.00	-	229.34	5.08	
		上海广电股份浦东有限公司	3,000.00	47.37	385.79	8.54	管理面积的增加带来的新增招商佣金收入
		北京锦越商业管理有限公司	250.00	42.60	13.45	0.32	新签约面积增加的佣金收入
		北京锡阁物业管理有限公司	1,000.00	143.28	382.92	8.51	新签约面积增加的佣金收入
		上海翌成公寓管理有限公司	10.00	6.77	76.10	1.68	满租状态,招商佣金收入减少
		上海盛煦企业管理咨询有限公司	15.00	7.70	53.03	1.17	满租状态,招商佣金收入减少
		上海翌里物业管理有限公司	300.00	33.58	81.91	1.81	新签约面积增加的佣金收入
		上海邸嘉物业管理有限公司	10.00	-	9.87	0.22	
		上海滩翊实业有限公司	20.00	-	18.42	0.41	
		上海锦勋实业有限公司	20.00	-	15.73	0.35	
		上海丰明物业管理有限公司	5.00	-	4.41	0.10	
		上海懋居物业管理有限公司	20.00	-	7.84	0.17	
		上海铂鼎物业管理有限公司	20.00	-	26.15	0.58	
		其他关联方	200.00	-	-	-	其他预计将成为公司关联方从而产生的新增关联交易
	小计		5,675.00	345.55	1,655.65	-	-
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	118.10	854.57	2.01	减少承租面积
	住宿服务	上海锦勋实业有限公司	5.00	-	0.26	0.15	
		宁海县心泉旅游发展有限公司	20.00	-	6.77	4.01	
		杭州精文文广投资有限公司	20.00	-	2.96	1.75	
		北京安平恒美艺术品有限公司	10.00	0.54	0.58	0.34	
		上海铂鼎物业管理有限公司	5.00	0.29	0.51	0.30	
		上海邸嘉物业管理有限公司	5.00	-	0.23	0.14	
		上海丰明物业管理有限公司	5.00	0.15	0.24	0.14	
		新昌县锦睿旅游开发有限公司	20.00	-	1.80	1.07	
	委托管理	上海佰舍企业管理有限公司	160.00	29.29	82.76	100.00	管理酬金增加
		其他关联方	130.00	-	-	-	其他预计将成为公司关联方从而产生的新增关联交易
	小计		1,100.63	148.37	960.68	-	
合计			6,775.63	493.92	2,616.33	-	

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2022年3月31日。2、“其他关联方”为根据法律法规、企业会计准则及中国证监会、上海证券交易所的相关规定，本年度内将构成本公司关联方的法人、非法人组织和自然人。3、“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。4、“住宿服务”包括住宿服务、会务服务以及其他相关服务。

二、关联各方介绍和关联关系

1、上海广电股份浦东有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺担任上海广电股份浦东有限公司董事长，公司董事郁敏琦担任该公司总经理，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	上海广电股份浦东有限公司
注册资本	135000万元
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	视听类设备、通讯系统装备类产品、办公自动化设备、家用电器产品、汽车配件、机械产品、建筑材料、日用五金、金属材料、百货的销售及技术服务,自有房屋租赁,房地产开发。（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）

最近一个会计年度主要财务数据如下:

单位:万元

项目	2021年末/2021年度（未经审计）
总资产	298,873.11
净资产	128,086.01
营业收入	7,295.60
净利润	839.10

2、南京广电锦和投资管理有限公司

公司董事胡蓓女士任该公司董事，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	南京广电锦和投资管理有限公司
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。（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）

最近一个会计年度主要财务数据如下:

单位:万元

项目	2021年末/2021年度（经审计）
总资产	44,373.29
净资产	-1,576.37
营业收入	6,682.80
净利润	199.08

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是公司控股股东上海锦和投资集团有限公司的全资子公司，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
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。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）

最近一个会计年度主要财务数据如下:

单位:万元

项目	2021年末/2021年度（未经审计）
总资产	7,054.92
净资产	3,060.73
营业收入	1,567.94
净利润	752.62

4、北京锦越商业管理有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺担任北京锦越商业管理有限公司董事长，公司董事郁敏琦担任该公司董事、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，基本情况如下:

公司名称	北京锦越商业管理有限公司
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	商业管理;技术开发、服务、转让及培训;组织文化艺术交流活动（演出除外）;信息咨询（中介除外）;出租商业用房。（市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

最近一个会计年度主要财务数据如下:

单位:万元

项目	2021年末/2021年度（未经审计）
总资产	60,978.27
净资产	30,557.99
营业收入	3,281.73
净利润	-1.89

5、上海浙锦企业管理有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺担任上海浙锦企业管理有限公司董事长，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	上海浙锦企业管理有限公司
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	上海市静安区共和新路3699号610室（集中登记地）
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）;餐饮管理;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。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）

最近一个会计年度主要财务数据如下:

单位:万元

项目	2021年末/2021年度（未经审计）
总资产	40,455.89
净资产	10,369.35
营业收入	2,619.66
净利润	-880.66

6、上海锦勋实业有限公司

公司董事长、总经理郁敏珺担任上海锦勋实业有限公司董事长，董事郁敏琦担任董事，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	上海锦勋实业有限公司
注册资本	65000万元
法定代表人	郁敏珺
成立时间	2009年9月28日
住所	上海市静安区凤阳路699号1层103室
经营范围	在上海市静安区凤阳路677号,697号,699号从事物业的租赁,物业管理及提供配套服务,停车场（库）的经营管理;酒店管理;票务代理;航空票务代理服务;计算机软件开发;建筑装潢材料、五金交电、仪器仪表、办公设备的批发、佣金代理（拍卖除外）,进出口并提供相关配套服务（不涉及国贸贸易管理商品,涉及配额,许可证管理商品的,按国家有关规定办理申请）;国内货运代理;餐饮服务。（