

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](http://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号锦和商业中心18楼 | 上海市徐汇区虹漕路68号锦和商业中心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

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面积占总成交土地建设用地面积比分别为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；叠加头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<br>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<br>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<br>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<br>股东的扣除非经<br>常性损益的净利<br>润 | 67,790,472.80    | 116,344,645.11   | -41.73         | 167,761,994.49   |
| 经营活动产生的<br>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<br>收益率(%)                  | 11.18            | 10.67            | 增加0.51个百分<br>点 | 22.58            |
| 基本每股收益(元<br>/股)                    | 0.26             | 0.35             | -25.71         | 0.47             |
| 稀释每股收益(元<br>/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<br>(1-3 月份) | 第二季度<br>(4-6 月份) | 第三季度<br>(7-9 月份) | 第四季度<br>(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

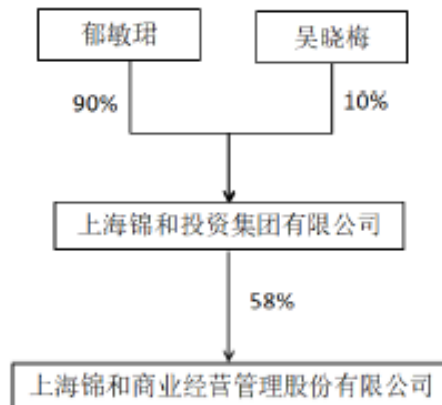
单位：股

| 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<br>(全称)                 | 报告期内增<br>减 | 期末持股数<br>量  | 比例<br>(%) | 持有有限售<br>条件的股份<br>数量 | 质押、标记或<br>冻结情况 |    | 股东<br>性质            |
|                              |            |             |           |                      | 股份<br>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<br>非国<br>有法<br>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 |
| 上海斐君投资管理中心(有限合伙)—宁波斐君元贝股权投资合伙企业(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。  |           |      |   |    |       |

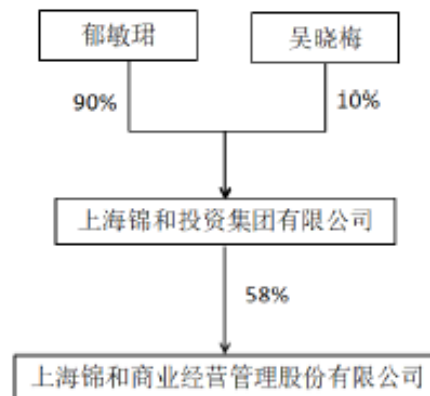
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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