

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**  
**2023 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2023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	WANGLI(王立)	无
办公地址	上海市徐汇区虹漕路68号锦和中心18楼	无
电话	021-52399283	无
电子信箱	dongban@jinhe.sh.cn	无

### 2 报告期公司主要业务简介

2023 年末，我国城镇化率为 66.16%，正处于城镇化快速发展中后期向成熟期过渡的关键阶

段。城市发展中以“大规模、大拆大建”为主要特征的传统城市更新模式走向“小规模、渐进式”的城市存量有机更新。城市更新已成为提升人居环境品质、重塑城市服务功能、推动城市高质量发展和开发建设方式转型的重要战略举措和抓手。

## 2.1 城市更新政策体系深化完善，重点城市持续落地细项规划

2021年3月，城市更新首次被写入《政府工作报告》和“十四五”规划纲要，标志着其上升至国家战略层面。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。

2023年，随多地开展城市更新实践，城市更新越来越多进入中央及地方政策文件，政策重点从实施城市更新行动转变为有序推进城市更新。2023年7月，住建部发布《住房城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》，鼓励地方政府积极探索城市更新的新模式，提升城市更新的效率。自然资源部于9月和12月，分别发布《关于开展低效用地再开发试点工作的通知》和《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》，前者决定在北京、上海等15个省（市）的43个城市开展为期4年的低效用地再开发试点；后者对城市更新在规划引领、用途管制、土地政策衔接方面明确目标、框定原则、指明路径。

地方政府出台的政策也更具可落地性，以公司深耕的上海、北京等地为例，已经将城市更新作为城市发展的重要战略之一，其出台的一系列政策文件更加重视系统性地盘点城市内部可更新资源，并规划未来更新路径。

2023年3月，上海印发《市属国企存量土地资源盘活市属国企存量土地资源盘活利用三年行动方案（2023年—2025年）》（以下简称“行动方案”）指出，行动方案的出台意味着未来城市更新的重点在于盘活国企低效用地，民营企业将有机会通过提升管理效能、功能改造等多种市场化手段参与盘活国有存量资产、提升资产的运营效益；4月，上海市人民政府办公厅印发《上海市城市更新行动方案（2023—2025年）》，提出综合区域整体焕新、人居环境品质提升、公共空间设施优化、历史风貌魅力重塑、产业园区提质增效和商业商务活力再造6项行动。此外，规划部门积极探索，同样在去年提出建立具有上海特色的“三师联创”机制，推动城市更新向新、向实、向远。

《北京市城市更新条例》于2023年3月正式实施，这意味着城市更新工作进入了法制化轨道；9月，北京市发改委发布《关于加强腾退低效产业空间改造利用促进产业高质量发展的实施方案》，结合城市更新行动，推动腾退低效产业空间改造利用释放高品质的产业空间资源。一系列城市更新政策的发布，旨在转变城市开发建设方式和经济增长方式，全面提升城市发展质量。

在这一背景下，上海和北京的城市更新项目涉及范围广泛，非住宅更新领域包括历史风貌保

护区的提升、商业综合体的升级、废弃工业用地的再开发等。这些项目的实施，将为城市带来新的活力和增长点，同时也为投资者和企业提供了丰富的发展机遇。

未来，随着城市更新政策的不断深化和实施，预计更多城市发展的焦点将从新建扩张转向对现有城区的优化和提升。这一转变意味着未来更多城市的市区存量项目，包括老旧建筑、工业遗址、商业设施等，将更加依赖于城市更新的策略来实现其功能升级、结构调整、活力激发和效能提升。

## 2.2 城市更新领域市场潜力大，并随着时间推移规模持续增大

根据上海、北京两地的统计局披露，截止 2003 年年底，两地办公建筑、商场店铺及其他非住宅房屋累计竣工面积规模约 8000 万 m<sup>2</sup>，排除部分项目已经更新改造，仍存在较大的可供改造空间。此类建筑楼龄迄今已超 20 年，楼宇内的一些设施已难以满足现代办公和商业的需求，亟待改造提升。此外，竣工面积随年份推进大幅上涨，每年可有数千万方的存量物业面积释放，亟待后期改造运营并提升资产价值。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，亟需修整改缮，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，商用建筑存量资源的更新改造空间巨大。

一方面，多项政策持续落地支持科技创新、实体经济和中小微企业发展，有望持续激发经营主体活力。公司在管项目业态较为多元，受到政策支持的正向影响，有望持续挖掘相关行业企业的成长潜力。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、生物医药、文化创意等新业态。公司通过融合文化和创意，在商办区域引入文化、艺术和创意元素，以吸引创意产业的企业；通过打造集商务办公、零售、休闲娱乐于一体的综合体，为办公人员提供便利和丰富的生活服务，增强区域吸引力。未来，公司也将持续把握政策红利，提升自身竞争力，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。

另一方面，市场租赁需求陆续修复，但现时商办租赁企业普遍重视租金价格的谈判和预算成本的控制。在综合考虑租赁成本和租赁面积的情况下，交通和商业配套完备的新兴商务园区楼宇持续受到租户的青睐。公司在管项目主要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，支持和满足初期、成长期和成熟期的办公和商业租户的各项办公需求。

公司坚持秉承“延续城市文脉，服务中国城市功能升级”的愿景，聚焦城市更新主业发展，

凭借先发优势、整合内外资源，营造良好的商办园区环境，提高整体运营水平和运营效率。报告期内，公司新增外拓 3 个项目，实现多个在管项目运营模式调整，利于公司聚焦于盈利目标的实现；公司按产品类型及区域，分别组建专业化的招商管理团队，以进一步提高出租率为目标，加速去化核心区位项目的存量空置面积，持续推高新项目出租率；公司持续推进智慧系统上线、优化项目运维，提升业务部门管理效率。

公司的经营模式主要包括承租运营、受托运营和参股运营。在管物业主要位于上海、北京等一线城市的核心区位，交通便捷，为公司的招商运营提供有力支持。截止本报告期末，公司在管项目 73 个，在管面积约 140 万平方米，较 2020 年上市之初均已翻倍有余。

### **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 77 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，其中物业管理服务主要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 29 个，可供出租运营的物业面积约 52 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 2 个，可供出租运营的物业面积约 10 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

	2023年	2022年	本年比上年 增减(%)	2021年
总资产	5,636,529,028.05	5,263,068,354.48	7.10	5,357,244,318.70
归属于上市公司股东的净资产	1,119,843,451.81	1,123,775,084.83	-0.35	1,129,504,765.93
营业收入	1,031,974,367.08	881,748,840.98	17.04	908,759,534.64
归属于上市公司股东的净利润	98,835,491.82	97,037,443.74	1.85	124,064,165.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	40,930,201.95	39,345,549.52	4.03	67,790,472.80
经营活动产生的现金流量净额	643,934,603.36	582,376,996.65	10.57	422,171,890.69
加权平均净资产收益率(%)	8.62	8.68	减少0.06个百分点	11.18
基本每股收益(元/股)	0.21	0.21	-	0.26
稀释每股收益(元/股)	0.21	0.21	-	0.26

### 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	246,085,853.78	251,500,141.44	269,985,107.07	264,403,264.79
归属于上市公司股东的净利润	23,183,747.50	62,282,698.44	10,014,563.37	3,354,482.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	6,238,962.88	-10,258,008.81	57,333,661.36	-12,384,413.48
经营活动产生的现金流量净额	148,030,239.05	160,756,667.23	205,111,775.68	130,035,921.40

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

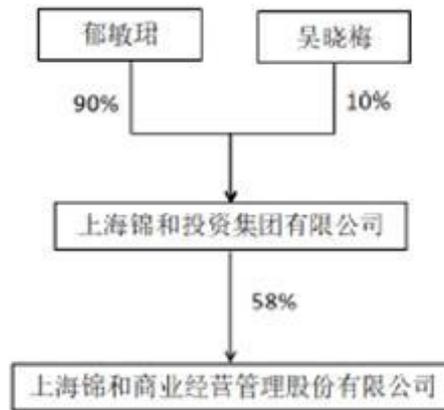
### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					20,828		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					20,728		
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	0	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	0	无	0	其他
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	2,640,491	3,102,891	0.66	0	无	0	境外法人
张青	3,023,000	3,023,000	0.64	0	无	0	境内自然 人
平安资管—工商银行 —鑫福 13 号资产管理 产品	1,095,400	3,000,000	0.63	0	无	0	其他
中国银行股份有限公司—国金量化多因子 股票型证券投资基金	1,987,700	2,800,600	0.59	0	无	0	其他
中国民生银行股份有限公司—国金量化精 选混合型证券投资基金	2,293,200	2,471,600	0.52	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司—万家中证 1000 指 数增强型发起式证券 投资基金	2,385,900	2,385,900	0.50	0	无	0	其他
中信证券股份有限公司	1,204,467	2,118,571	0.45	0	无	0	国有法人
上海同祺文化艺术发 展有限公司	0	2,100,168	0.44	0	无	0	境内非国 有法人
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。						

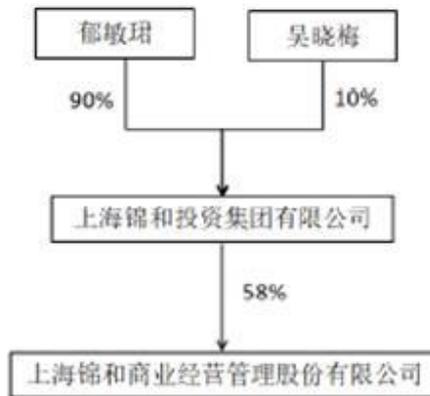
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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 103,197.44 万元，同比上升 17.04%；归属于上市公司股东的净

利润 9,883.55 万元，同比上升 1.85%；经营活动产生的现金流量净额 64,393.46 万元，同比上升 10.57%。

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