

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
2024 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

拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向公司全体股东每10股派发现金红利2.20元（含税）。截至2024年12月31日，公司总股本472,500,000股，以此计算合计拟派发现金红利103,950,000.00元（含税）。不送红股，不以资本公积转增股本。本次利润分配方案将形成议案提交2024年年度股东大会审议。

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)	张可欣
联系地址	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
传真	021-52385827	021-52385827
电子信箱	dongban@jinhe.sh.cn	dongban@jinhe.sh.cn

2、报告期公司主要业务简介

受国民经济稳步回升、人口迁移流动活跃等因素影响，城镇人口继续增加。2024 年末，我国城镇常住人口为 94,350 万人，常住人口城镇化率为 67.00%，比 2023 年末提高 0.84 个百分点。随着城市发展方式转变和城市群的发展，我国大中小城市和小城镇协调发展，城镇空间布局优化，人口城镇化率稳步提高。随着“小规模、渐进式”的发展趋势，城市更新作为新型城镇化高质量发展的关键路径，加速了城镇化进程，同时也增强了城市的竞争力和可持续发展能力。

2.1 城市更新政策持续加码，支持体系日趋完善

2024 年，政府继续出台相关政策支持城市更新行业的发展，提供土地、财政、税收等多方面的支持，并鼓励社会资本参与城市更新项目。根据住建部、财政部联合发布《2024 年城市更新行动评审结果公示》，从 2024 年起，中央财政支持部分城市实施城市更新行动，涉及上海、南京、杭州、青岛等 15 个城市。这些城市将获得中央财政的定额补助，用于支持城市更新项目。

2024 年 5 月，北京市住房和城乡建设委员会印发了《北京市城市更新实施方案编制工作指南（试行）》及《2024 年北京市住房发展年度计划》，提出推进老旧小区改造和危旧楼房改建，持续完善“加梯地图”，努力打造更优服务平台。涉及低效产业园区更新的，实施方案重点开展产业发展、产业准入指引、资源利用效率评价、低效用地退出等研究。

2024 年 6 月，上海市规划和自然资源局印发《2024 年上海市城市更新规划资源行动方案》，从资源规划角度全面系统推进城市更新工作，提出针对城市更新项目/单元，推动地区策划招商链接活动。

《2024 年上海市城市更新规划资源行动方案》坚持总体规划统领，通过城市更新促进空间布局的结构优化，着力提升中心城区核心功能，引导产业和公共服务资源向新城导入，促进职住平衡，提升城市品质，提高宜居宜业程度，同时充分调动各类市场主体，全面推动居住、商业商办、产业、公共中心和开放空间五类主体功能区域的更新，推动城市高质量发展。

地方政府推出的政策措施更为细化，以上海、北京等城市为例，它们已将城市更新提升至城市发展的核心战略地位。这些地区发布的系列政策文件，深入系统地梳理了城市更新的行动方案及目标，确保了城市更新工作的有序与高效推进，推动政策落地效率。城市更新是当前城市建设中面临的重要任务，蕴藏着巨大的发展潜力。当前政策鼓励在城市建成区进行综合整治、功能改变或拆除重建，以优化城市空间和提升城市功能，有助于改善城市环境，提升居民生活质量，促进城市经济的可持续发展。

2.2 城市更新领域市场潜力大，市场需求不断增加

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^2 ，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，亟需修整改善，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、文化创意等新经济业态。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，支持和满足初创期、成长期和成熟期的办公和商业租户的各项办公需求。

2025 年首次国务院常务会议强调，城市更新关系城市面貌和居住品质的提升，是扩大内需的重要抓手。要坚持统筹推动城市结构优化、功能完善、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市，加快推进城镇老旧小区、街区、厂区和城中村等改造，加强城市基础设施建设改造，完善城市功能，修复城市生态系统，保护和传承城市历史文化；同时支持各地因地制宜进行创新探索，建立健全可持续的城市更新机制，推动城市高质量发展。

根据中研普华研究院撰写的《2025-2030 年中国城市更新行业市场前瞻分析与未来投资战略规划报告》显示，随着市场需求的增长和政策的支持，预计将有更多企业进入城市更新领域，预计未来几年，城市更新市场的投资规模有望超过 9 万亿元，主要得益于城镇化进程的推进、政策的持续支持以及市场需求的不断增加。随着市场竞争的加剧和技术的进步，城市更新行业将继续发展壮大，成为推动城市高质量发展的重要力量。

城市更新改造范围持续扩大，从老旧小区到历史街区，再到城市生态修复，国家每年对城市更新的计划不断加码，投资额和项目数量均有所增长。未来，城市更新将更加注重绿色、低碳、智能化发展，推动产业升级和城市功能完善。随着政策支持和市场需求的双重驱动，城市更新行业将迎来更加广阔的发展空间和潜力，成为推动城市高质量发展的重要力量。

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，续约 1 个位于徐汇区核心地段的承租运营项目，确保基本盘的持续稳定。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 41 个，可供出租运营的物业面积约 81 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 30 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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	5,490,734,127.36	5,636,529,028.05	-2.59	5,263,068,354.48
归属于上市公司股东的净资产	1,019,603,280.25	1,119,843,451.81	-8.95	1,123,775,084.83
营业收入	1,007,970,652.89	1,031,974,367.08	-2.33	881,748,840.98
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	1,007,970,652.89	1,031,974,367.08	-2.33	881,748,840.98
归属于上市公司股东的净利润	14,753,173.60	98,835,491.82	-85.07	97,037,443.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-95,806,407.35	40,930,201.95	-334.07	39,345,549.52
经营活动产生的现金流量净额	728,311,336.14	643,934,603.36	13.10	582,376,996.65
加权平均净资产收益率(%)	1.34	8.62	减少7.28个百分点	8.68
基本每股收益(元/股)	0.03	0.21	-85.71	0.21
稀释每股收益(元/股)	0.03	0.21	-85.71	0.21

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	253,679,194.86	263,863,579.89	257,221,622.58	233,206,255.56
归属于上市公司股东的净利润	13,126,359.90	10,093,606.68	14,445,881.22	-22,912,674.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,139,650.55	-1,706,163.49	-3,030,931.18	-93,208,963.23
经营活动产生的现金流量净额	155,043,493.03	184,853,094.39	196,601,759.82	191,812,988.90

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

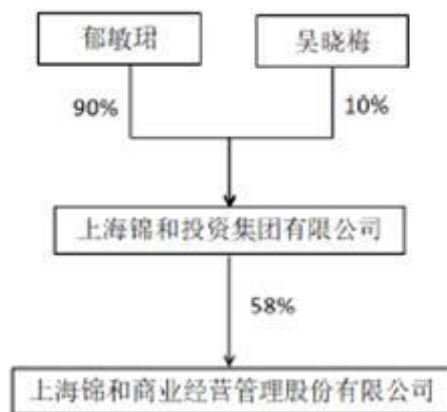
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					24,641		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					31,679		
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		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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
赵立乾	13,045,430	13,045,430	2.76	0	无	0	境内自然人
薛震宇	4,010,600	4,010,600	0.85	0	无	0	境内自然人
江松阳	2,131,800	2,131,800	0.45	0	无	0	境内自然人
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
纪继俭	1,609,900	1,609,900	0.34	0	无	0	境内自然人
王若愚	1,543,700	1,543,700	0.33	0	无	0	境内自然人
上海原昌投资管理有限公司	0	1,260,252	0.27	0	无	0	境内非国有法人
王宁	1,213,500	1,213,500	0.26	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明		上海锦友投资管理事务所（有限合伙）的执行事务合伙人（GP）于本报告期内变更为赵继艳女士，赵继艳女士与控股股东、实控人及其一致行动人无关联关系或一致行动关系。原执行事务合伙人（GP）郁志宏先生因年迈卸任。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。					

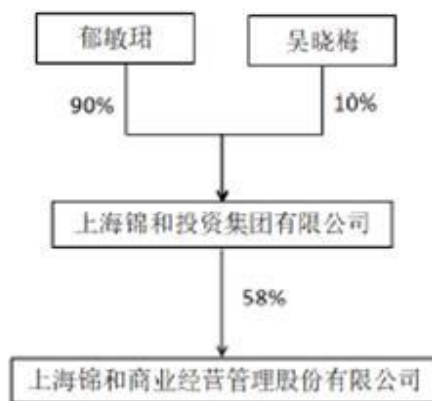
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√ 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 100,797.07 万元，同比下降 2.33%；归属于上市公司股东的净利润 1,475.32 万元，同比下降 85.07%；经营活动产生的现金流量净额 72,831.13 万元，同比上升 13.10%。

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