

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
2020 年年度报告摘要

一 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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、准确、完整，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 经董事会审议的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 2.2 元（含税）。截止 2020 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 元（含税）。不送红股，不以资本公积金转增股本。

二 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	刘竹金	郑毛毛
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

公司是轻资产运营的服务型公司，主营业务为城市老旧物业、低效存量商用物业的定位设计、改造、招商、运营和服务。公司旨在助力城市更新，通过更新、改造、运营提升物业的商业价值，在文化传承的同时注入创新元素，为中小型文化创意企业和其他企业提供办公空间和专业服务，实现物业持有方、客户、社会和公司的共赢。

公司的经营模式主要包括承租运营、参股运营和受托运营。

1、承租运营：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，对该物业整体进行重新市场定位和设计，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，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 25 个，可供出租运营的物业面积约 57 万平方米。此外，公司中标上海蒲汇塘路申航大楼项目，面积约 3600 平方米。

2、参股运营：公司与物业持有方或有物业资源、在当地有影响力的合作方共同出资设立项目运营公司，公司不控股。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 8 万平方米。

3、受托运营：公司依托自身商用物业全价值链管理方面的优势，为委托方提供定位设计、工程管理、招商、运营管理等服务，公司获得相关业务收入。截止报告期末，公司受托运营的项目有 37 个，可供出租运营的物业面积约 23 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，具体说是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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	1,871,335,564.78	1,282,990,243.66	45.86	1,275,841,244.35
营业收入	739,262,605.41	821,960,789.98	-10.06	799,935,886.31
归属于上市公司股东的净利润	156,135,098.46	179,010,201.76	-12.78	176,942,697.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	116,344,645.11	167,761,994.49	-30.65	172,343,408.12
归属于上市公司股东的净资产	1,545,208,964.87	882,458,710.04	75.10	703,384,761.96
经营活动产生的现金流量净额	206,626,097.49	265,401,407.45	-22.15	279,594,568.39
基本每股收益（元/股）	0.35	0.47	-25.53	0.47
稀释每股收益（元/股）	0.35	0.47	-25.53	0.47

加权平均净资产收益率 (%)	10.67	22.58	减少11.91个百分点	27.94
----------------	-------	-------	-------------	-------

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	192,979,776.91	180,604,816.71	185,322,188.23	180,355,823.56
归属于上市公司股东的净利润	43,045,441.96	36,391,298.78	39,748,177.97	36,950,179.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	31,191,660.12	26,784,868.00	30,993,303.33	27,374,813.66
经营活动产生的现金流量净额	23,562,143.39	57,169,941.09	12,738,184.56	113,155,828.45

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

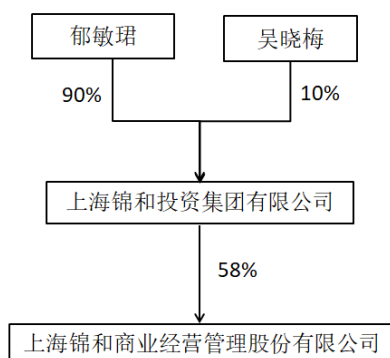
单位：股

截止报告期末普通股股东总数 (户)		21,364					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数 (户)		20,227					
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (户)							
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)							
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
宁波斐君元贝股权投资合伙企业(有限合伙)	0	16,402,248	3.47	16,402,248	未知		其他
台州欧擎欣锦股权投资合伙企业(有限合伙)	0	13,341,487	2.82	13,341,487	未知		其他
无锡华映文化产业投资企业(有限合伙)	0	10,500,084	2.22	10,500,084	未知		其他

苏州华映文化产业投资企业（有限合伙）	0	10,500,084	2.22	10,500,084	未知	其他
常熟华映东南投资有限公司	0	8,399,916	1.78	8,399,916	未知	其他
苏州冠新创业投资中心（有限合伙）	0	5,731,920	1.21	5,731,920	未知	其他
邵华均	0	4,619,916	0.98	4,619,916	未知	境内自然人
广州通盛时富股权投资合伙企业（有限合伙）	0	4,424,513	0.94	4,424,513	未知	其他
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						

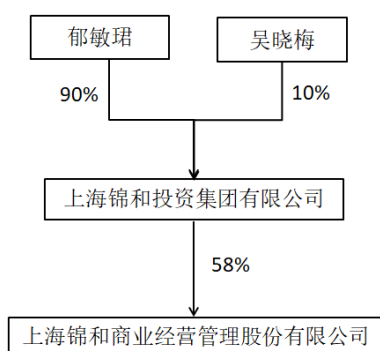
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 73,926.26 万元，较上年同期下降 10.06%；归属于上市公司股东的净利润 15,613.51 万元，较上年同期下降 12.78%；经营活动产生的现金流量净额 20,662.61 万元，较上年同期下降 22.15%。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

详见本报告第十一节财务报告、五、44、重要会计政策和会计估计的变更。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
上海和矩商务发展有限公司
上海锦羽企业管理有限公司
上海锦翌企业管理有限公司
上海锦瑞企业管理有限公司
上海锦能物业管理有限公司
上海数娱产业管理有限公司
上海锦苑企业管理有限公司
上海锦灵企业管理有限公司
上海史坦舍商务服务有限公司
上海锦衡企业管理有限公司
杭州锦悦企业管理有限公司
苏州创力投资管理有限公司
上海锦珑企业管理有限公司
上海锦朗企业管理有限公司
上海劲佳文化投资管理有限公司
上海力衡投资管理有限公司
上海锦林网络信息技术有限公司
锦和创力商业运营管理（北京）有限公司
上海锦静企业管理有限公司
上海锦颐企业管理有限公司
上海锦穗企业管理有限公司

本报告期合并财务报表范围及其变化情况详见本节“八、合并范围的变更”。