

上海锦和商业经营管理股份有限公司

2023年中期投资者交流会

目录

公司概况

业绩概览

未来展望



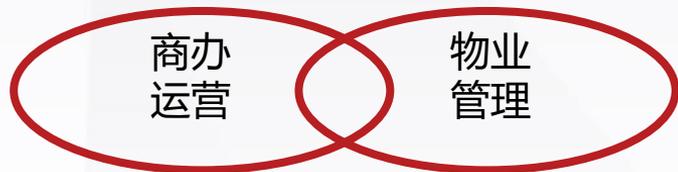
客户聚焦

- 中小企业（专注有发展前景的行业和企业，包括但不限于建筑及设计、文化创意、文化娱乐、广告会展、医疗美容、互联网、新经济产业等）
- 存量物业业主（国企、开发商、民企等）

地域聚焦

- 深耕上海
- 大力拓展北京
- 辐射长三角核心城市及其他核心省会城市

双轮驱动发展战略



IT赋能

越界 Park

可读的城市花园

越界 Block

灵动街区式办公园区

越界
SURPASS

越界 Space

精品办公空间

越界 Life

生活美学新商业

目录

公司概况

业绩概览

未来展望


业务稳步推进，盈利稳定增长35.08%

- 收入微降4.43%，达4.98亿元；
- 归母净利润增长35.08%，达到8,546.6万元，上市以来首次实现归母净利润双位数增长；
- 经营性现金流净额3.09亿元；
- 拟派发股息约1.04亿元。


坚持审慎外拓策略，有效进行规模扩张

- 招投标新增：4万m²，天宁一号·越界锦园；
- 收购：增持新荟园壹股权至77%，承租运营越界锦荟园、越界朝阳里；
- 经营合作项目稳步推进，到期项目成功续约。

营业收入
4.98亿元
总运营面积
135万m²
归母净利润
8,546.6万元
承租运营面积
72万m²
经营性现金流净额
3.09亿元
受托运营面积
42万m²
拟派息分红
0.22元/股
参股运营面积
12万m²



提升数字化运营能力，降本、增效、提质

- 数字化运营水平持续提升，经营板块业务流程线上化；
- 加强数字运维能力建设，减少管理盲区，实现降本增效；

人均管理面积

2400 m²

较2023年中期提升6%

客户满意度

89.1%

维持稳定



夯实服务标准，持续提升客户价值

- 夯实服务标准，加强精细化管理，提升服务品质；
- 重视项目品质提升，举办多场园区活动赋能租户，与租户实现共赢

05

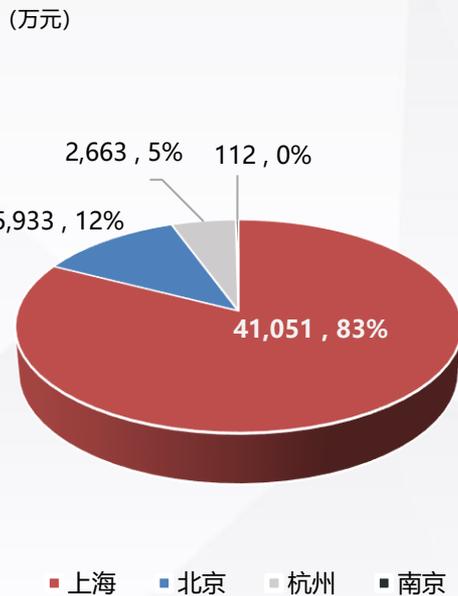
业务稳步推进，半年实现收入4.98亿元

- 收入微降，2023年上半年，公司实现收入4.98亿元，微降4.43%
- 深耕上海，上海地区贡献收入83%；受并购推动，北京地区成营收贡献第二大区域

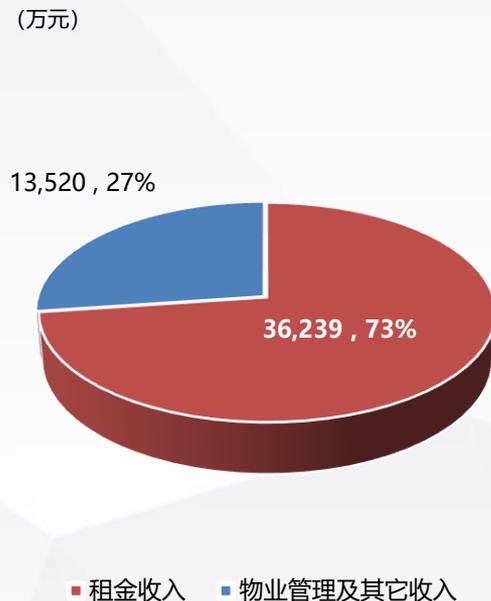
营业收入



营业收入 (按地域分)



营业收入 (按结构分)



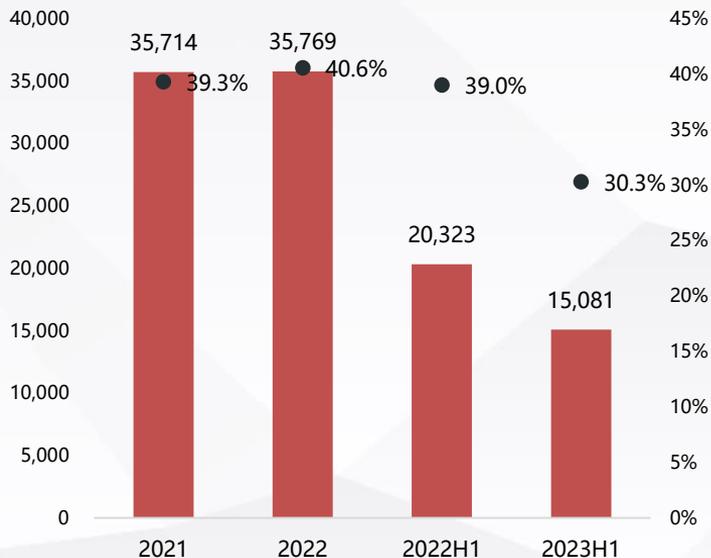
*: 2022年营业收入已扣除给予租户的租金减免

综合毛利率维持健康水平，净利润率维持稳健

- 2023年6月末，公司综合毛利率为30.3%，维持合理利润区间
- 2023年6月末，归母净利润较上年同期增长35.08%至8547万元，相当于2022年全年净利润的八成

综合毛利与毛利率

(万元)



归母净利润与归母净利率

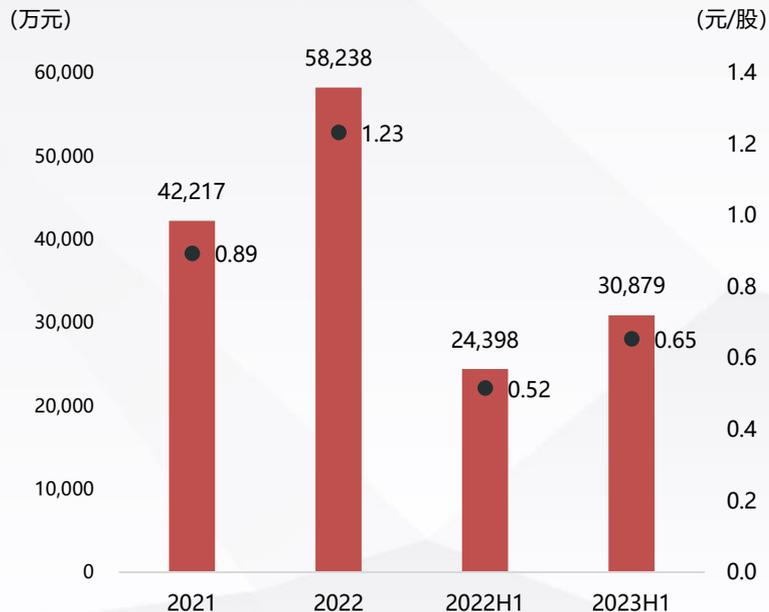
(万元)



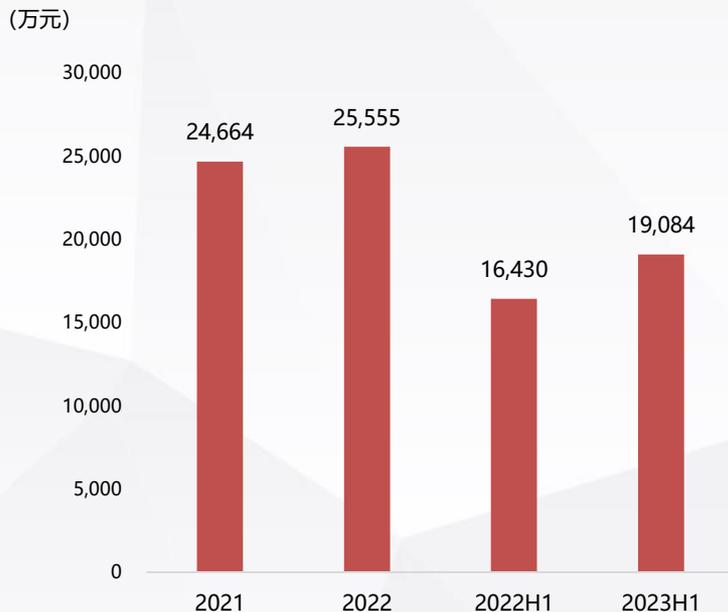
经营性现金流持续为正，轻资产模式优势尽显

- 截止2023年6月末，公司经营性活动现金流净额约3.09亿元，同比增长26.56%
- 2023年中期，公司每股经营经营活动现金流净额为0.65元/股，发展稳定性较强

经营活动现金流净额及每股净额



期末，现金与现金等价物



营业收入

(亿元)



营业毛利

(亿元)



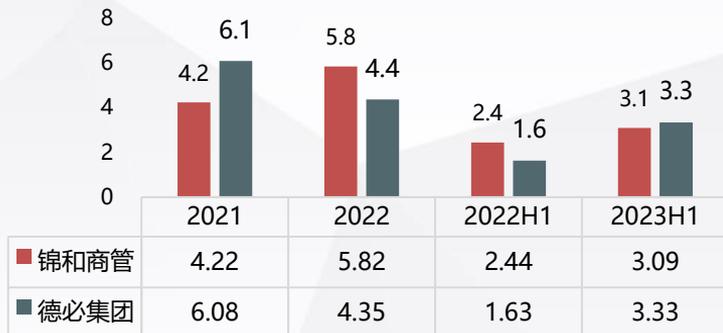
归母净利润

(万元)

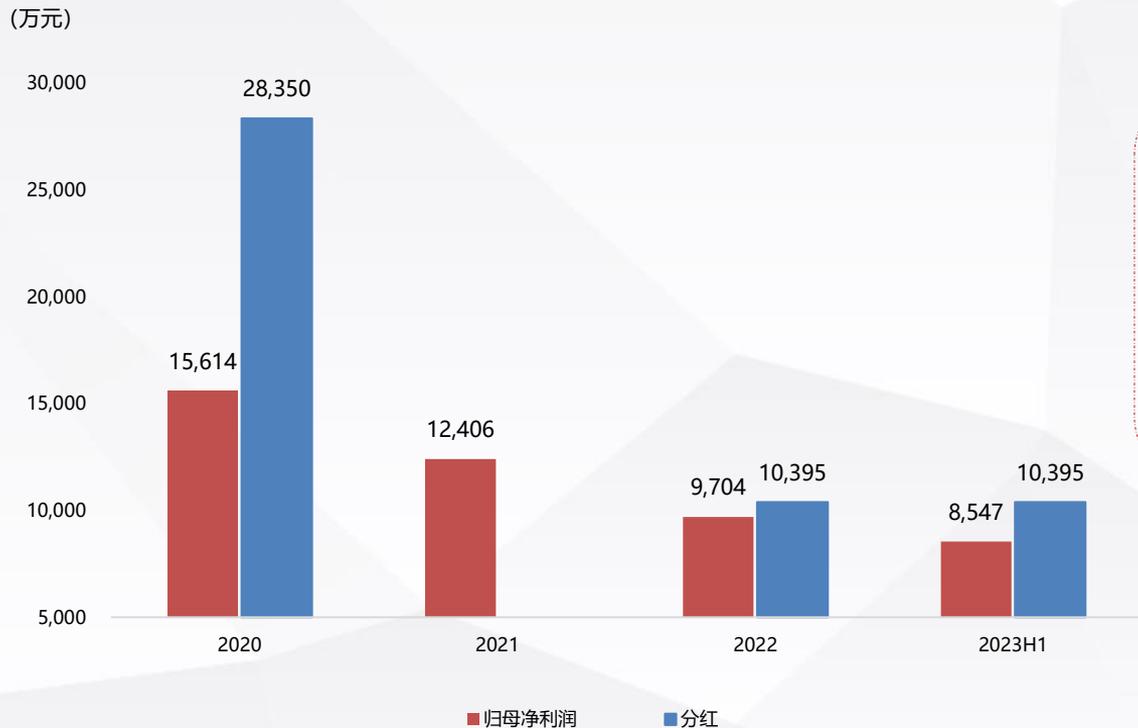


经营性净现金流

(亿元)



2020年4月上市至今，股息分派情况



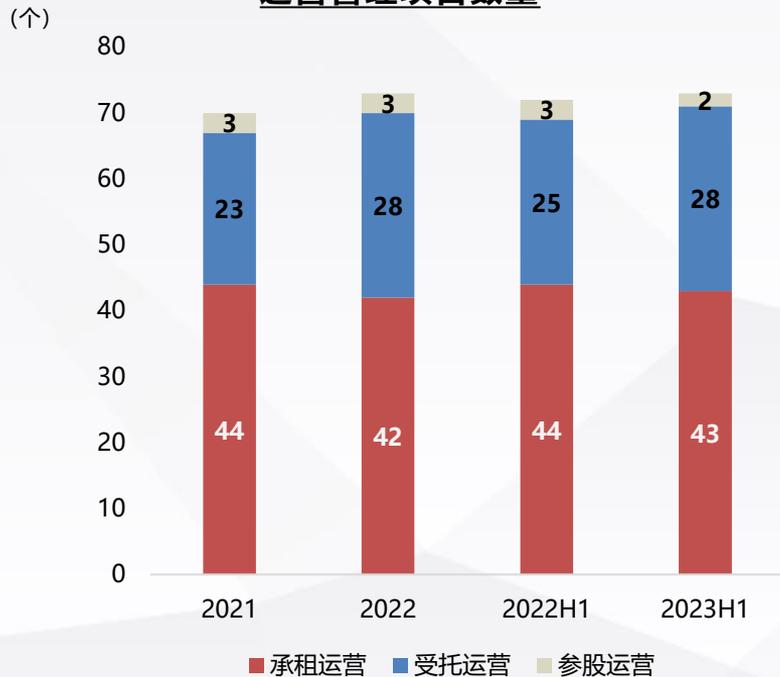
自2020年4月上市以来，公司已累计分红超4.9亿元

- 2023年，已分红1.0395亿元。
- 2022年，已分红1.0395亿元。
- 2020年，已分红2.835亿元。

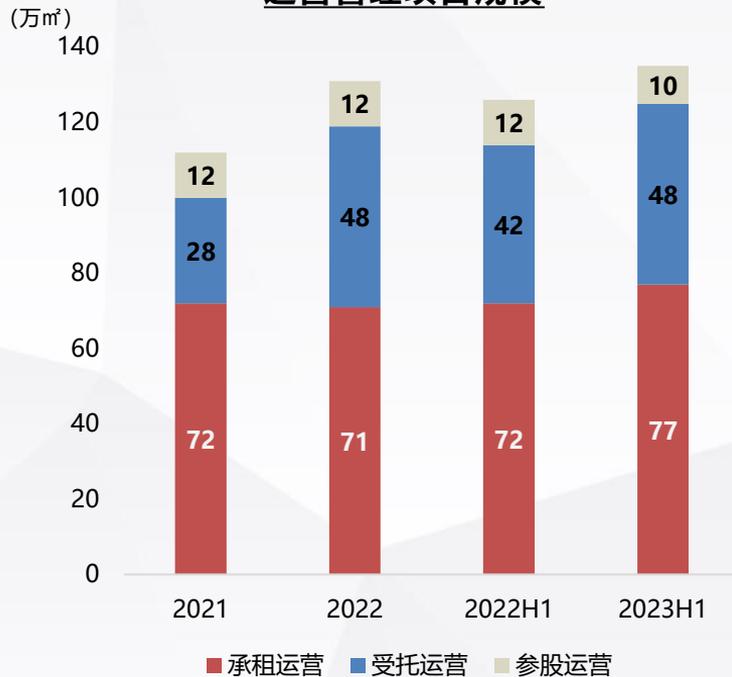
承租运营及受托运营模式并举，实现有效规模扩张

- 截止2023年6月末，公司运营管理73个项目，管理规模合计逾135万㎡
- 运营模式方面，现承租运营项目43个（77万㎡），受托运营项目28个（48万㎡）

运营管理项目数量



运营管理项目规模

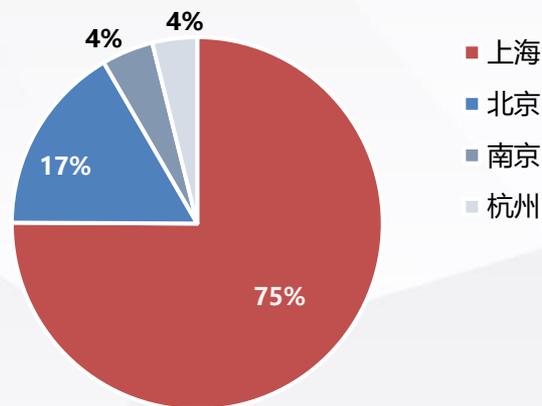


- 3月，公司携手北科建集团成功获取北京西城区天宁1号园区城市更新项目；
- 同月，公司增持北京新荟园壹股权至77%，原2个参股运营转为承租运营；
- 7月，公司与上海展览中心有限公司开展深度合作，新增拓展“锦和越界静安 Space”项目。*

公司新增项目情况



运营管理项目规模（按地域分）



*：静安Space项目未纳入2023年中期项目数量

目录

公司概况

业绩概览

未来展望

8,000+ 万m²
旧工业用地

5,200万户
中小微企业

82.1%
商务园区Q2出租率

- 据测算，仅一线城市通过旧工业用地更新，有望释放出逾**8,000万m²**转为文化创意产业园区
- 北京：据市文促中心调查数据，北京各区共梳理出老旧厂房资源约**3,227万m²**
- 上海：发布相关政策，16家市属国企梳理盘活存量资产
- 中小微企业基数依然庞大（工信部数据），同时，政府已出台多项政策支持企业发展
- 公司的租户结构以文化创意产业及新经济客户为主，该类客户基数庞大且处于稳步复苏过程
- 二季度，北上市场出租率较2022年年底均有不同程度下降，未来有望持续复苏
- 公司空置面积去化存在较高弹性

1

城市更新赛道 上市第一股

- 2020年4月登陆上交所主板
 - 上市之初管理面积53万方，目前管理面积超135万方
 - 深耕上海、北京，长三角核心省会城市，业态涵盖园区、楼宇、社区商业和mall
-

2

管理团队地产 领域经验丰富

- 创始人、董事长、总经理郁敏璐女士有超30年地产销售、开发、改造和运营经验
 - 核心管理层有约20年地产和专业服务背景（安永，世茂股份，爱琴海，旭辉，万科，世联行等）
-

3

控股股东资管 平台资源加持

- 2021年6月控股股东与美国华平投资、新加坡GIC成立资管平台，持有逾20个位于上海、北京核心地段的存量资产（业态涵盖社区商业、办公楼宇、园区、公寓等）
- 上市公司为资管平台提供招商、物业、铁三角（设计、工程、成本），资管平台专注“投”“融”“退”

公司未来会定期公布集团战略和相关进展
感谢广大投资者的关注

欢迎广大投资者联络和咨询

联系邮箱: wangli@jinhe.sh.cn



欢迎关注
锦和商管微信公众号

免责声明：本报告由上海锦和商业经营管理股份有限公司（下称“公司”）向投资者提供，报告中所载的内容仅供投资者参考之用，并不构成对投资者的投资建议。本报告所载的内容是公司在发表本报告日的当日判断。公司可发出其他与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，公司没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知投资者，公司不对因投资者使用本报告而导致的损失负有任何责任。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为公司的商标、服务标识及标记。公司版权所有并保留一切权利。