

锦和商业

致投资者报告
暨2020年年报解读

行业概述

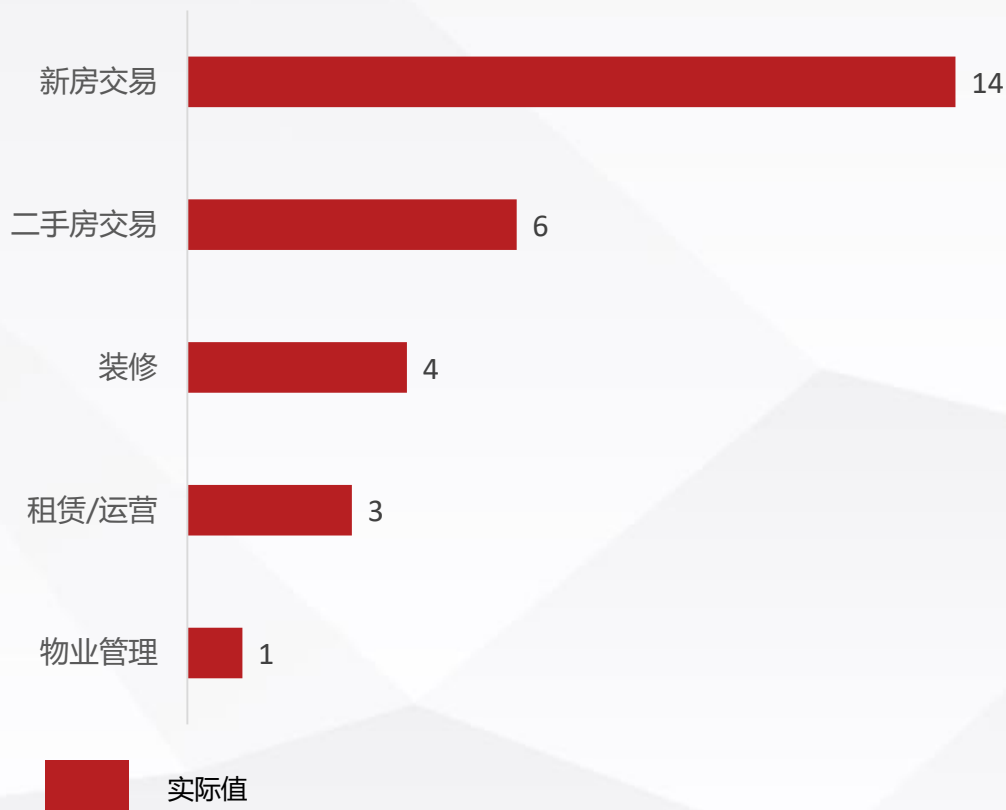
公司概况

未来展望

附录

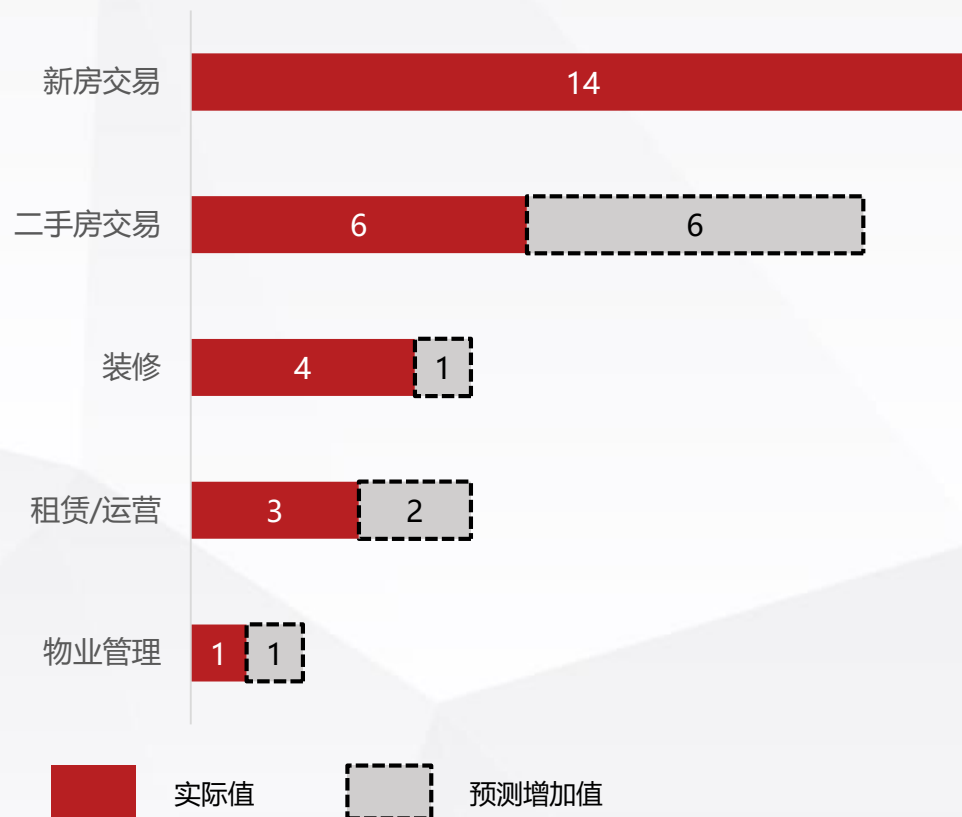
2019年房地产上下游贡献值近30万亿元

单位：万亿元



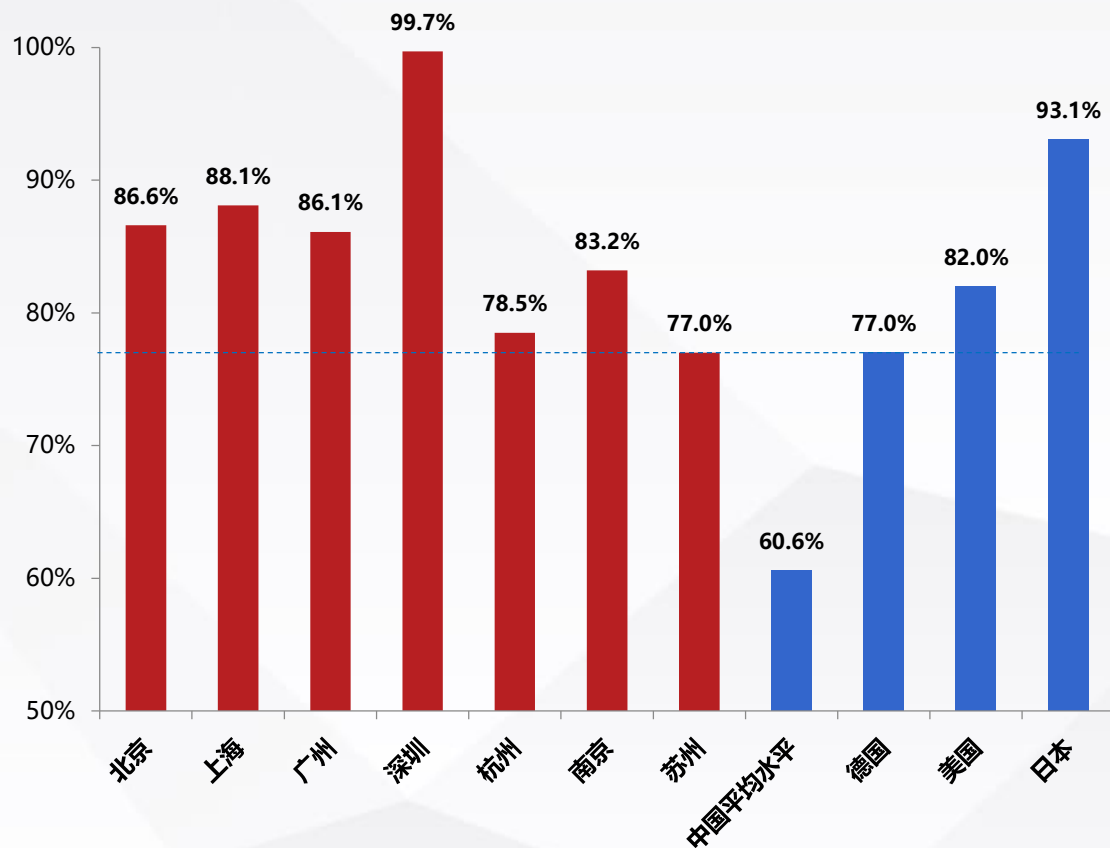
2024年房地产上下游预测贡献值

单位：万亿元



中国一线和部分准一线城市的城镇化率已超西方平均水平，各级政府出台政策鼓励和支持城市更新举措

2019年中国主要城市及国外城镇化率



数据来源：中国国家统计局，锦和商业研究，网络资料整理

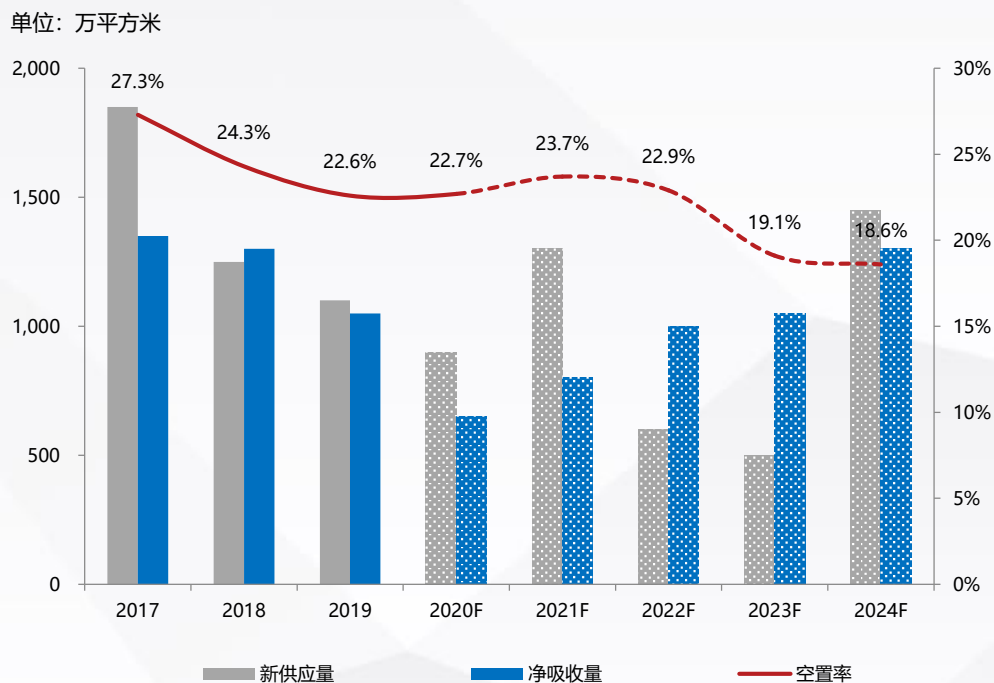
国家城市更新政策

时间	政策	解读
2021年3月	“十四五”规划建议	李克强总理作政府工作报告，明确“十四五”时期要深入推进以人为核心的 新型城镇化战略，实施城市更新行动 。从8个方面全力实施城市更新行动：研究制定城镇体系建设方案；实施城市生态修复和功能完善工程；强化历史文化保护，塑造城市风貌；加快建设安全健康、设施完善、管理有序完整居住社区；加快推进基于数字化、网络化、智能化的新型城市基础设施建设；全面推进城镇老旧小区改造；统筹城市防洪排涝，系统化全域推进海绵城市建设；推进以县城为重要载体的城镇化建设。
2021年1月	《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》	住建部等十部委联合发布通知，鼓励物业服务企业提升物业智慧管理服务，鼓励有条件的物业服务企业开启养老、托幼等服务，满足居民多样化多层次居住生活需求
2020年11月	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》	中共中央关于“十四五”规划和2035年远景目标建议：强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设。
2020年7月	《关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》	三部委联合发文将城市更新列为民生工程、发展工程和改革工程
2020年4月	《2020年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》	在提升城市综合承载能力方面，需要改造一批老旧厂区，通过活化利用工业遗产和发展工业旅游等方式，将“工业锈带”改造为“生活秀带”、双创空间、新型产业空间和文化旅游场地
2019年12月	中央经济工作会议	加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造
2018年12月	《关于本市全面推进土地资源高质量利用的若干意见》	按照计划，2018至2020年，上海全市每年减量化任务不低于15平方公里，其中工业用地减量不低于12平方公里。

一线城市产业园区供需两旺，物业管理前景广阔

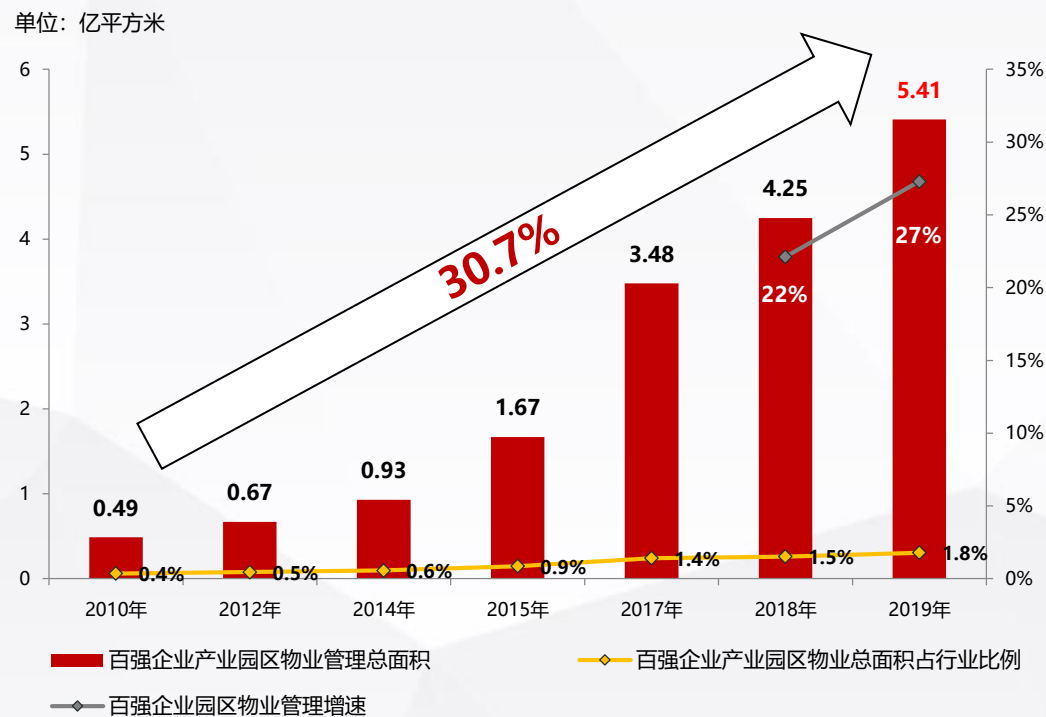
- 2017年以来，上海产业园区空置率持续下行，预计2023年平均出租率将超80%
- 2010-2019年，产业园区物业服务总规模复合增长率为30.7%

上海产业园区空置率持续下行，出租率上升



数据来源：高力国际

百强企业产业园区物业管理总面积及行业占比都在逐年大幅提升

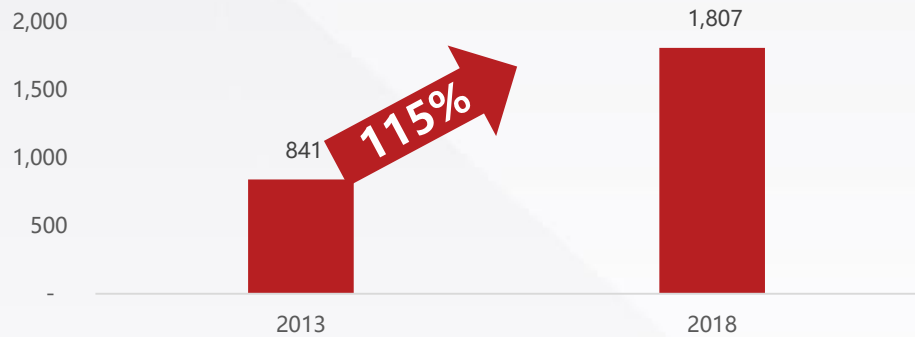


数据来源：中国国家统计局，中物研协，华泰证券

中小微企业高速增长

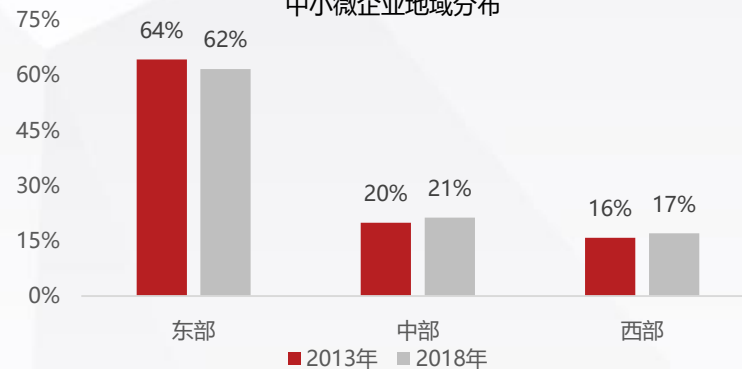
单位：万家

中国中小微企业法人单位数量

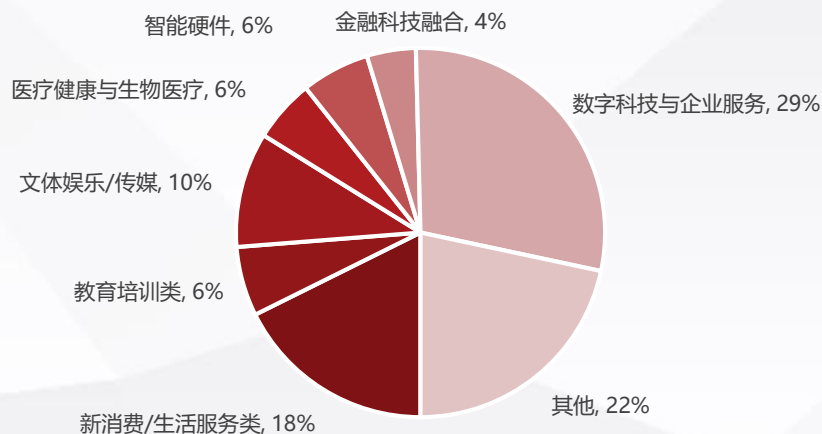


中小微企业主要分布在东部地区

中小微企业地域分布



创业型中小微企业行业分布



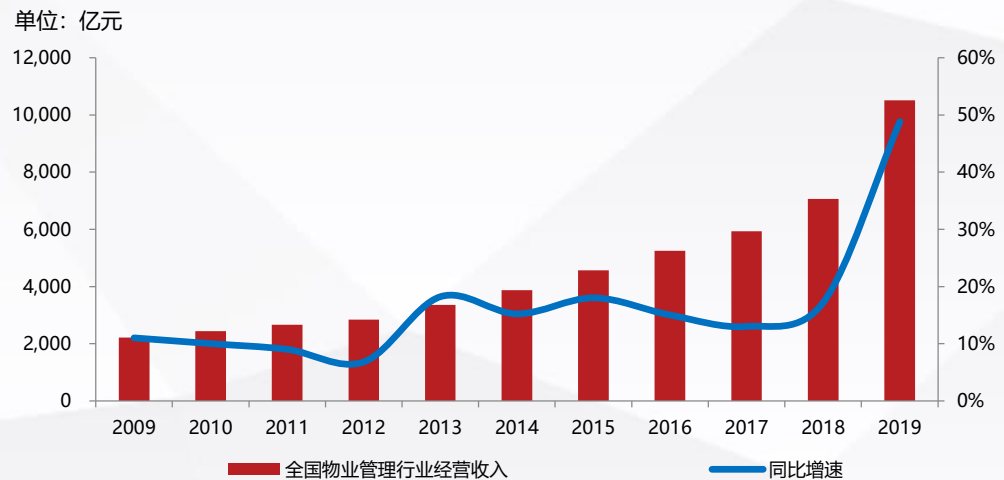
中小微企业办公场地选择的主要因素

- ✓ 租金水平
- ✓ 地理位置
- ✓ 交通条件
- ✓ 办公环境
- ✓ 服务能力

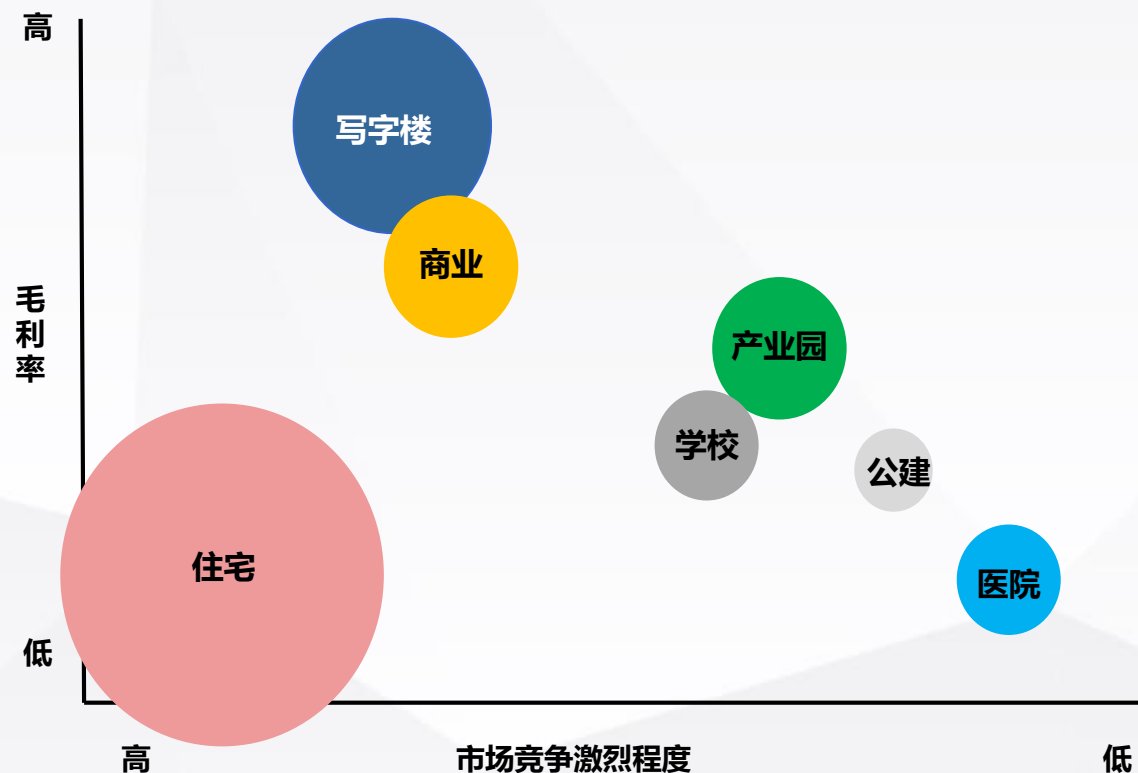
全国物业管理行业管理规模和同比增速



全国物业管理行业营业收入和同比增速



物业管理各细分行业市场对比分析



行业概述

公司概况

未来展望

附录





锦和商业拥有“改造”和“管理”的核心能力，成为锦和集团实现存量资产全生命周期管理不可或缺的一环



■ 非上市公司业务板块

■ 上市公司业务板块



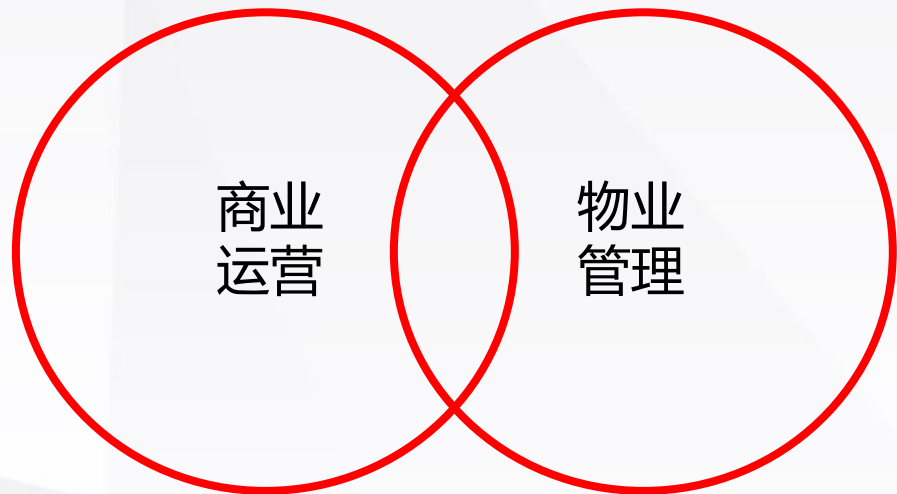
客户聚焦

- 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

建设园区运营管理平台，实现对园区客户服务的统一入口、面向园区工程改造环节及运营关节的招商、物业等工作的综合运营管理、园区运营财务系统的优化以及运营管理平台内部的数据资源整合与共享。

提升效率

构建强大的后台管理系统，
提升管理效能，实现企业发展的战略目标

技术变革

基于各类信息化系统和体系，实现优化的技术支撑体系，实现节能增效、满足不断变化的市场需求和企业管理特点

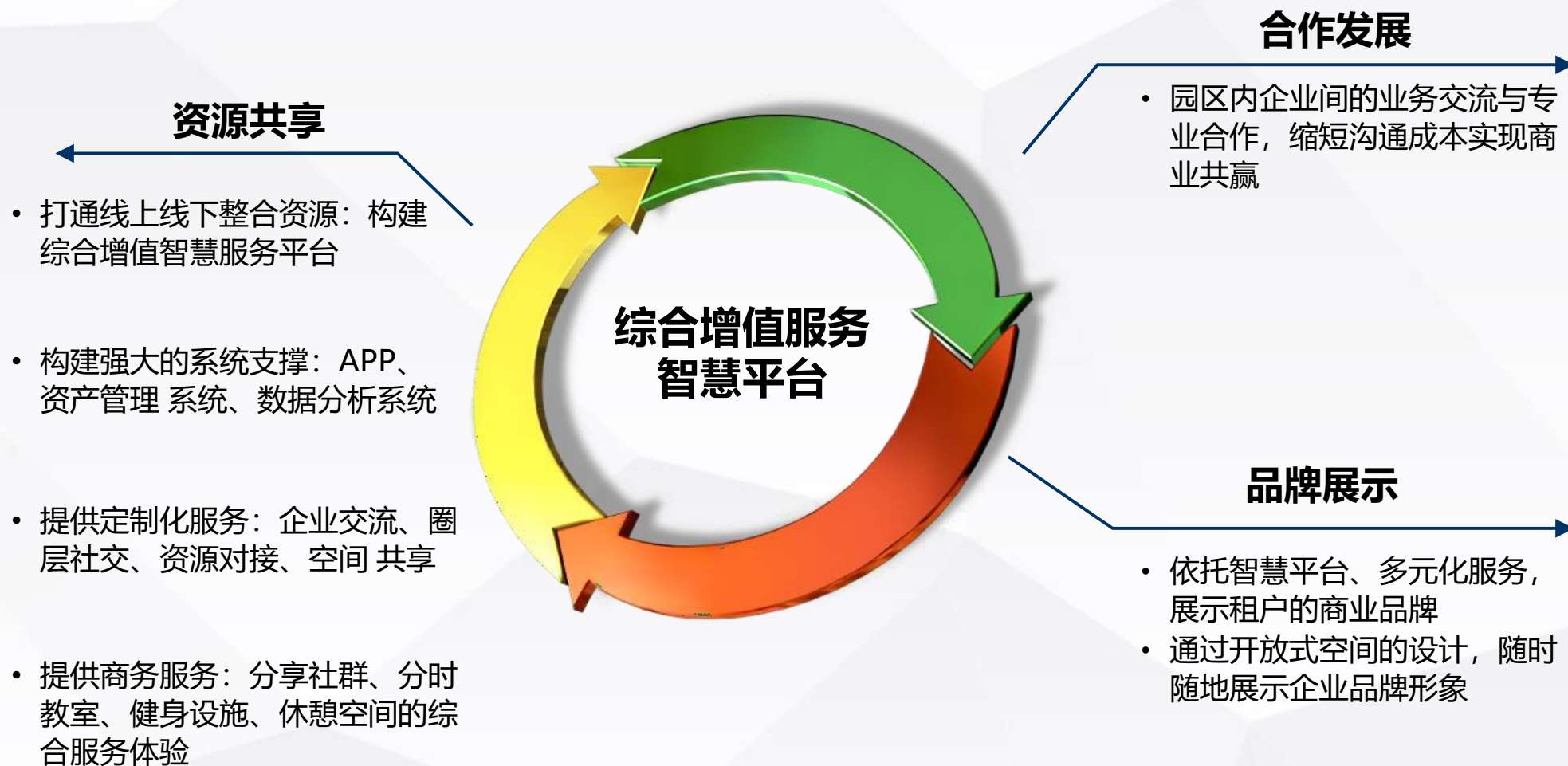
关注客户

业务赋能

降低成本，增加效应，资源共享

构建体系

依托引入第三方服务商，构建最优化的服务生态体系，提升综合盈利能力



■ 内生性增长

- ✓ 稳定的租约期限，及租约内稳健的租金增长率
- ✓ 提升出租率和续租率，增加租客黏性
- ✓ 紧盯过程指标：销售转化率，自营渠道成交占比等

■ 外延式增长

- ✓ 社会化拓展（承租运营，受托管理，合资经营）
- ✓ 控股股东支持（收购资产并交由上市公司管理）
- ✓ 资源平台的对接（资管平台，基金，母基金，各级政府，国企，金融机构）

■ 审慎并购

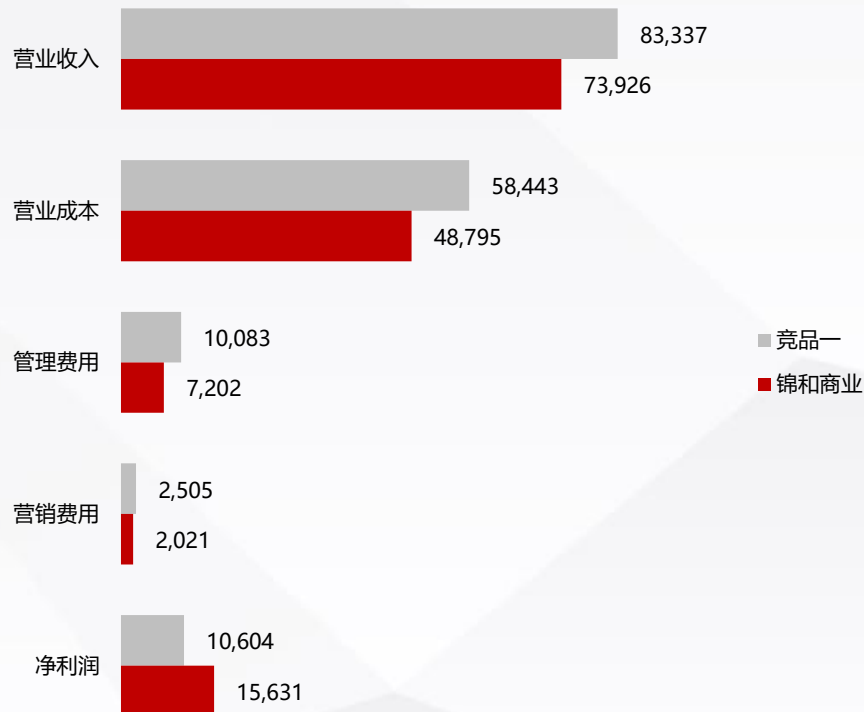
- ✓ 横向并购扩规模（存量资产，现有城市或进入新城市）
- ✓ 纵向并购显协同（物业服务支撑、新业态等）
- ✓ 创新投资谋未来（IT服务商，线上招商平台，新经济企业等）

锦和商业既有部分业务的横向对比——2020年园区经营的横向对比

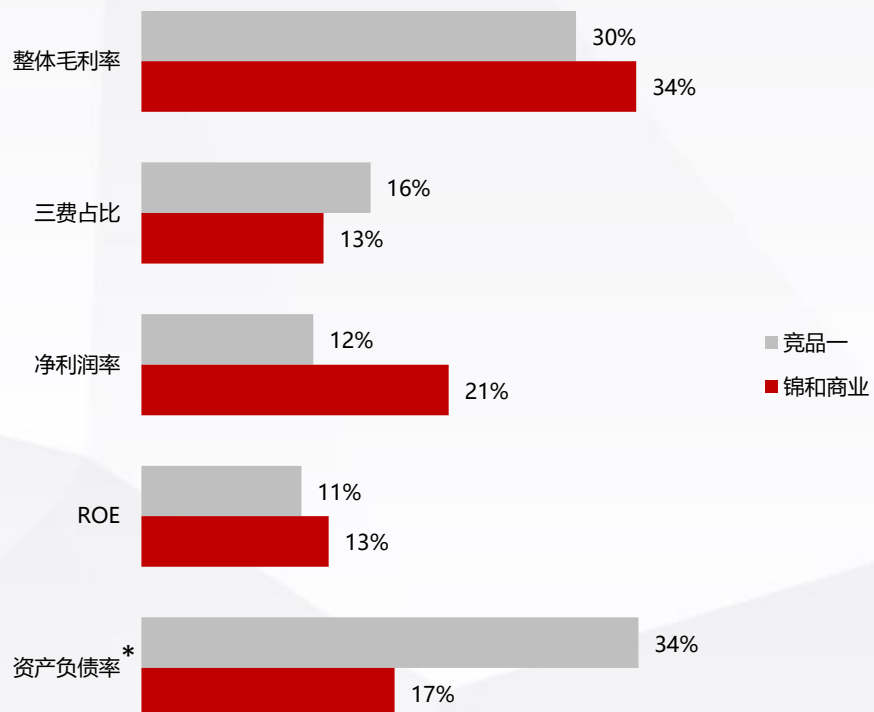
- 由于疫情的影响，2020年上半年整体营收的下降。同时由于上市融资，锦和资产负债率大幅度下降。
- 2020年上半年，锦和商业虽然营收逊于竞品一，但毛利率和净利润均高于竞品一，主要由于**获取资产优质及高效的成本控制**

利润表主要科目对比

单位：万元



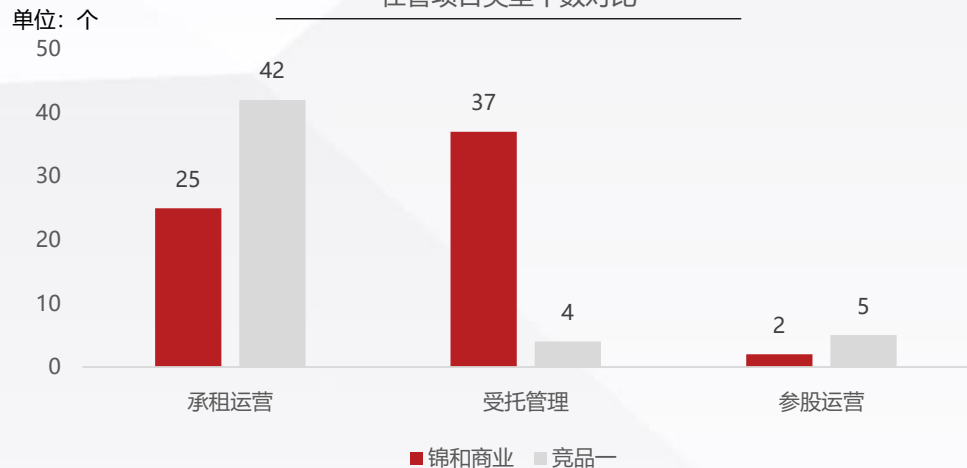
主要财务比率对比



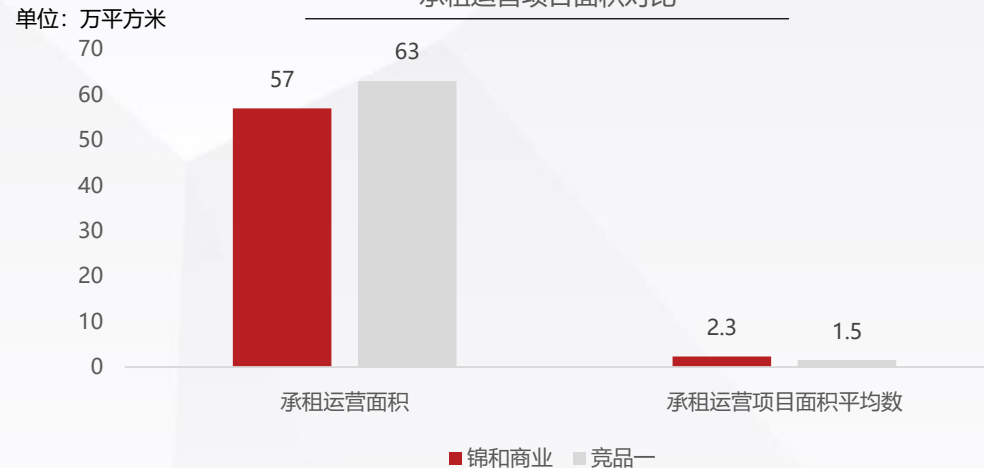
数据来源：公开招股书及定期报告，WIND，截止2020年6月30日

*2021年竞品上市，导致资产负债率的大幅下滑，但由于竞品一尚未披露年报，该组数据为其上市前数据

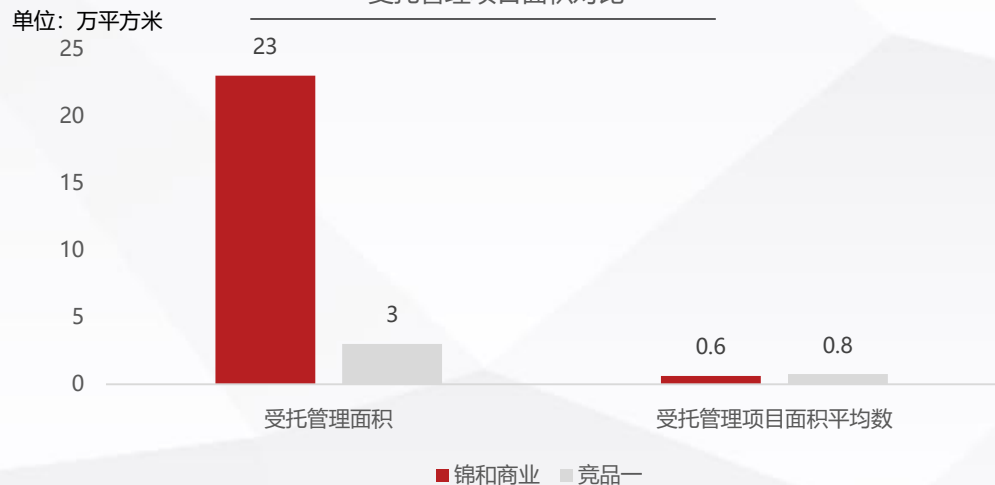
在管项目类型个数对比



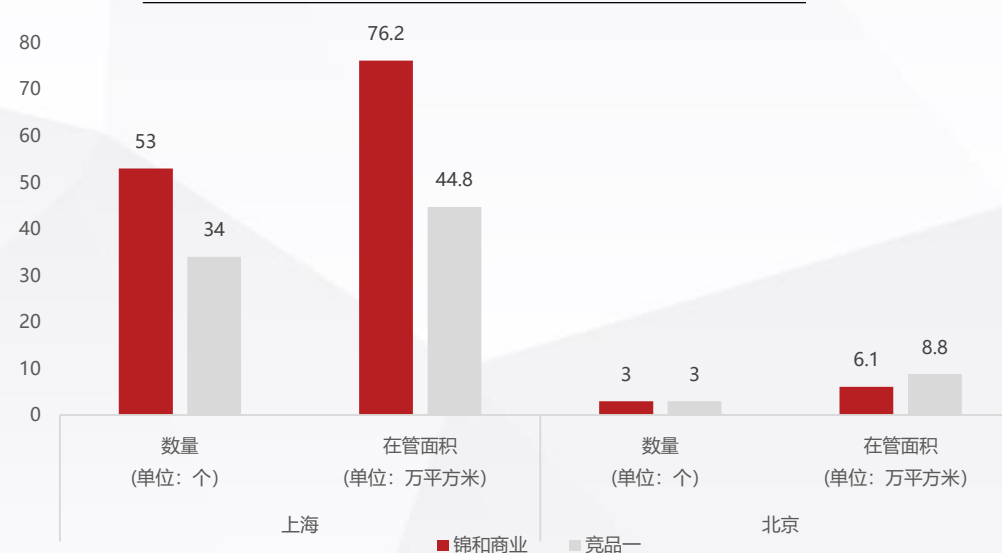
承租运营项目面积对比



受托管理项目面积对比

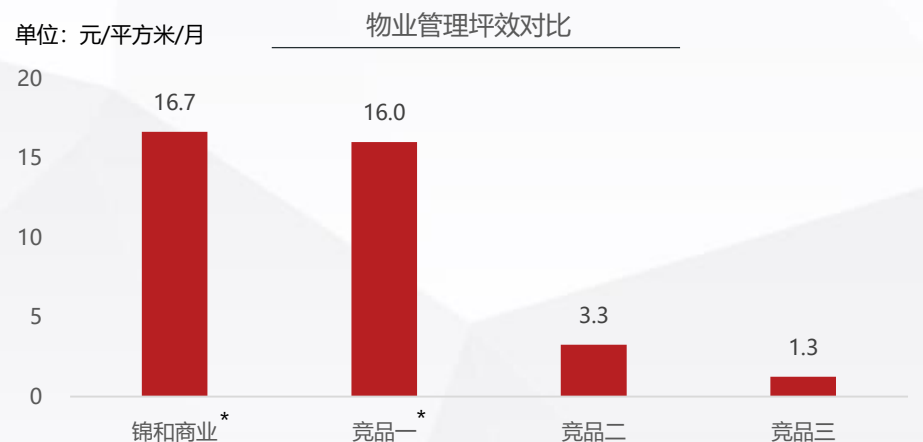
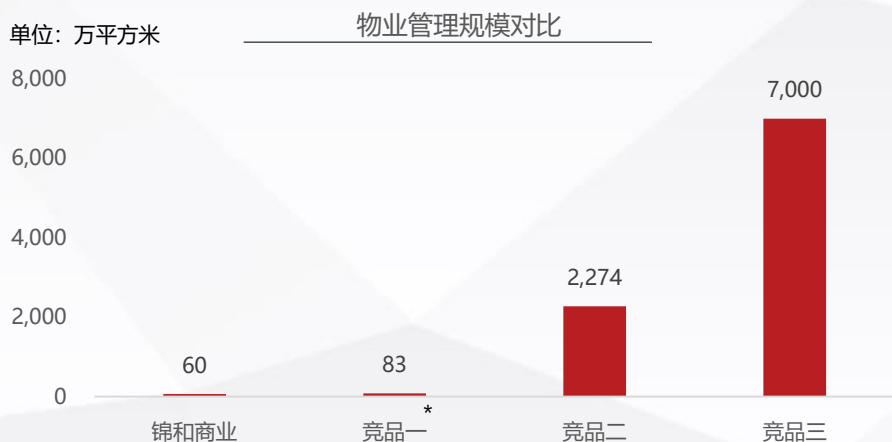
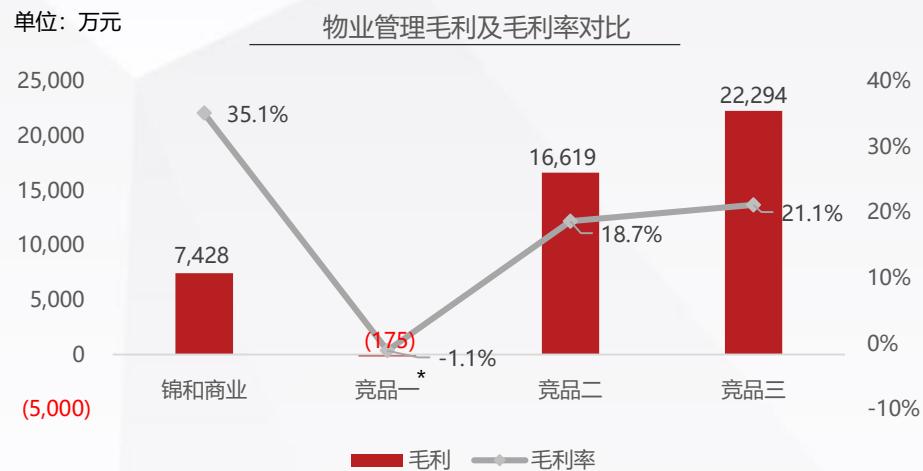
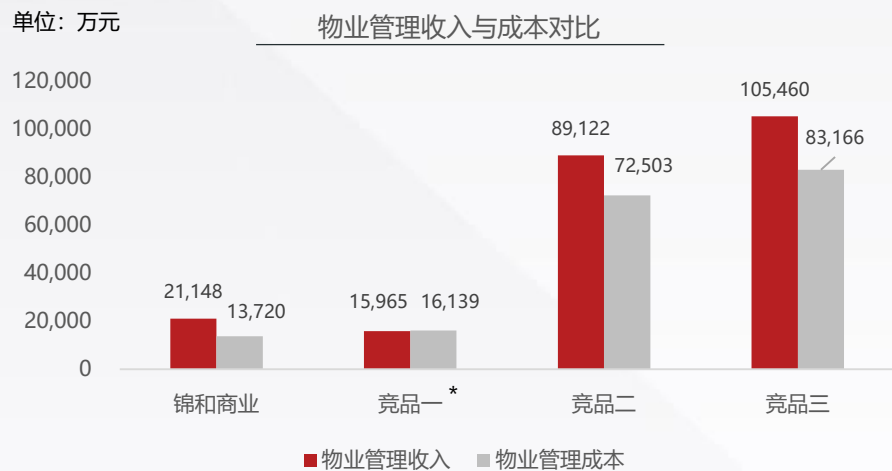


上海和北京在管项目面积及数量对比



锦和商业既有部分业务的横向对比——2019年物业管理业务的横向对比

- 锦和物业管理收入和管理规模均远低于竞品二和竞品三，但其毛利率及物业坪效均远高于竞品公司



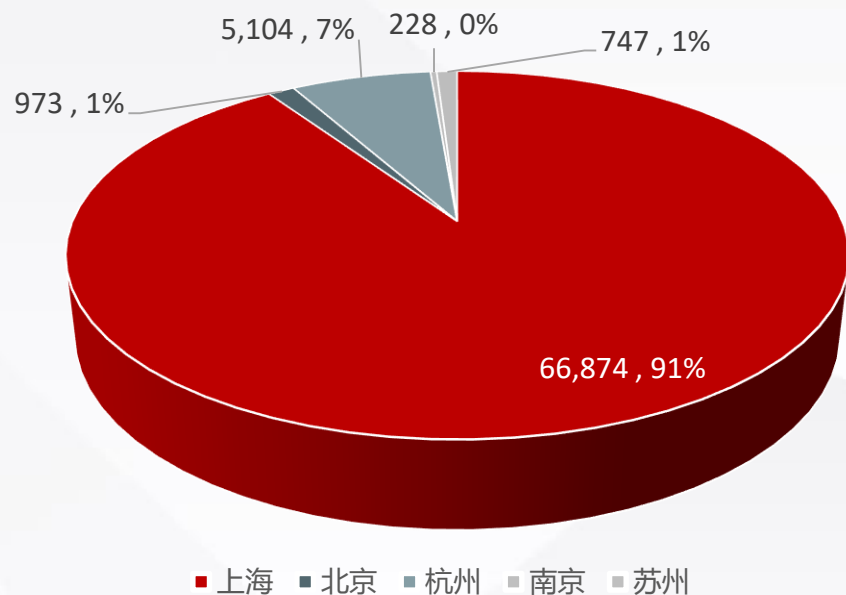
*锦和商业物业管理坪效不包含停车场收入及能源收入

数据来源：竞品公司公开定期报告，锦和公开定期报告，数据截止2019年12月31日

*竞品一未对物业管理业务进行严格的拆分，同时部分项目面积未进行披露，所以其物管营收和管理规模均来自于招股书中数据的整理

营收地域分析

单位：万元

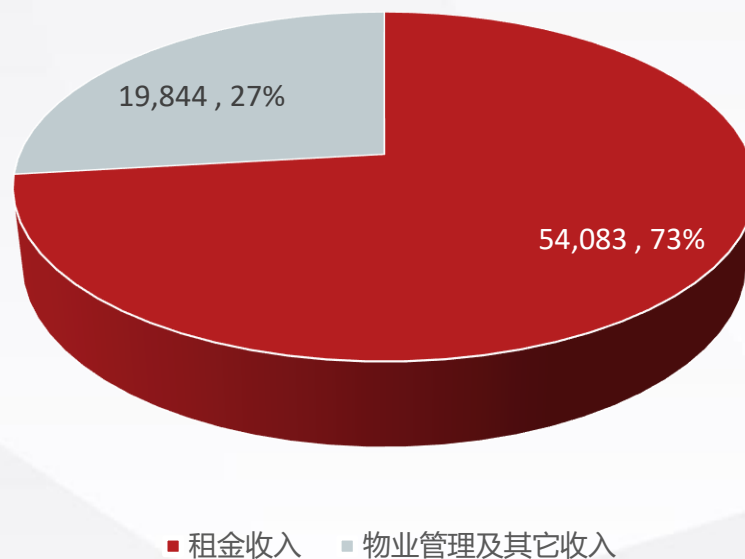


- 锦和商业深耕上海，上海地区贡献收入近91%
- 杭州系营业收入贡献第二大区域
- 目前北京地区项目为轻资产运营项目，提供物业管理及租赁代理服务

数据来源：锦和商业2020年年报

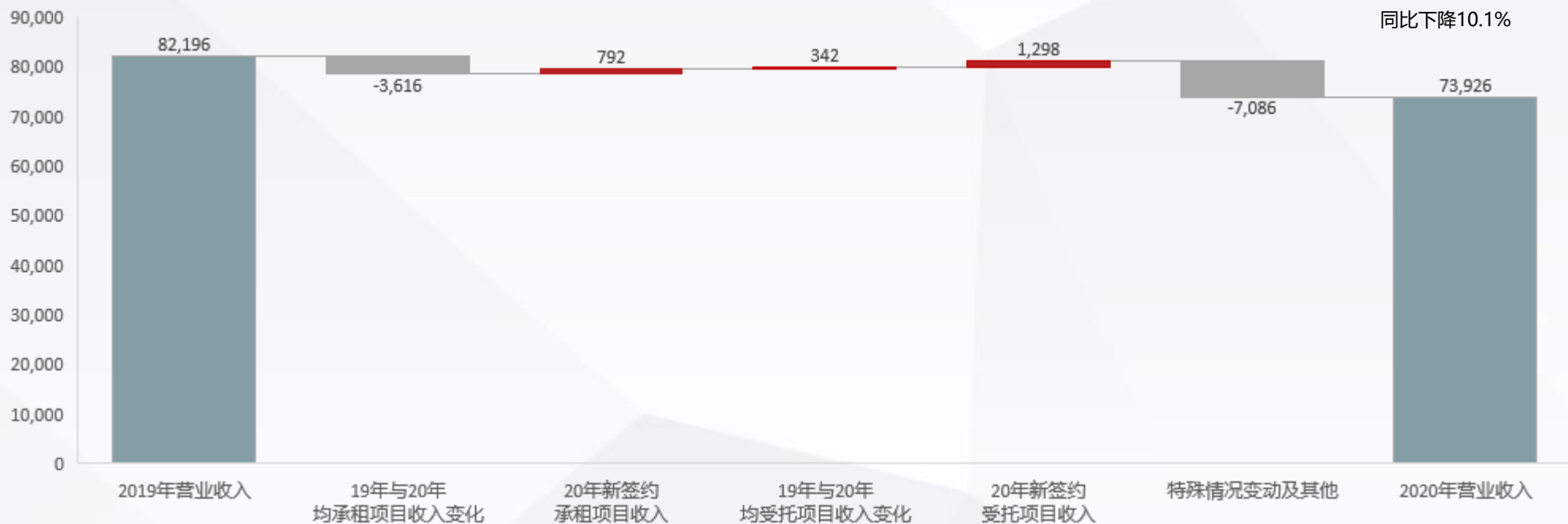
营收结构分析

单位：万元



- 物业管理及其它收入包含物业管理费收入，停车费收入，水电费收入，公共服务收入和其他收入（含租赁代理等）

单位：万元



主要变化动因

2020年受新冠疫情影响，导致部分项目出租率下行；同时响应国家号召，对部分园区租户进行租金减免政策。营业收入较2019年减少

2个承租运营项目进入爬坡期，驱动2020年营收增加

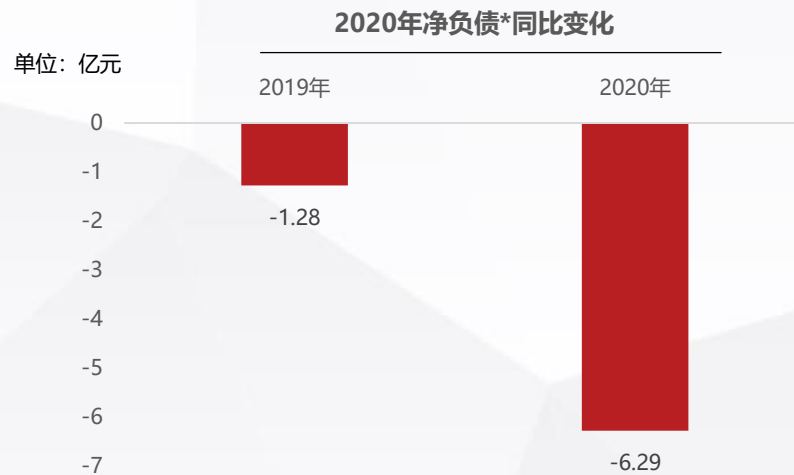
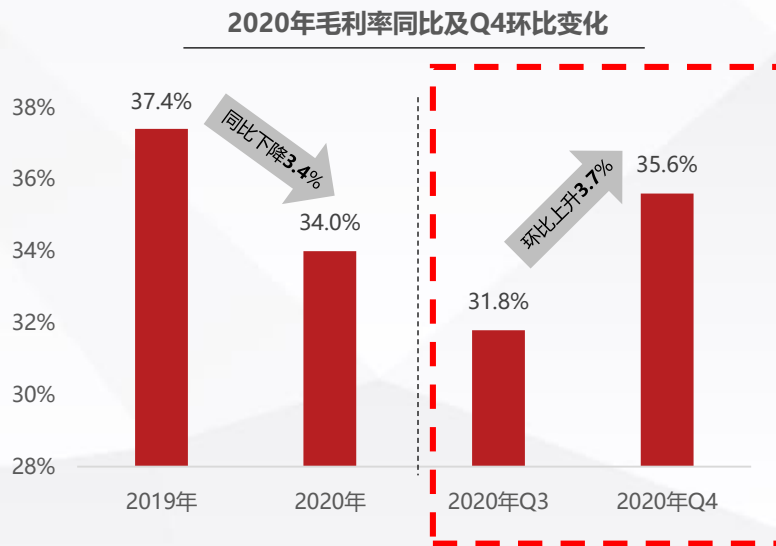
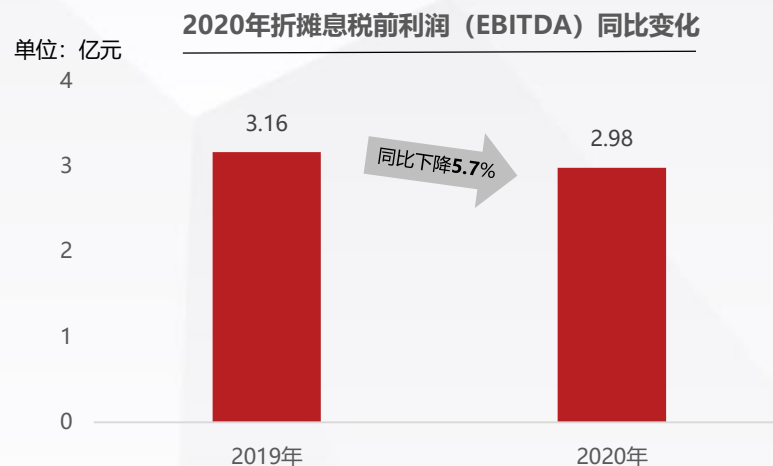
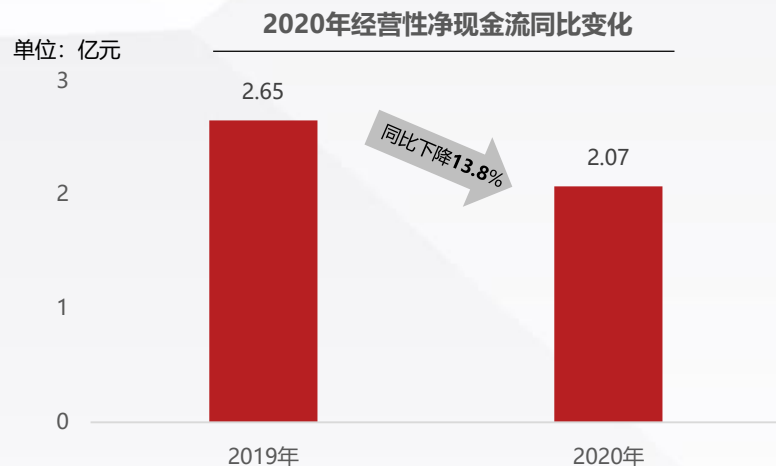
由于某受托管理项目的部分委托管理收入确认在2020年，驱动收入的增加

新增“锦和越界陕康里”和新拓多个受托管理项目驱动营收增加

越界项目翻新改造，导致营收下降，待项目建成后重新交由上市公司管理。业主按合同违约补偿，补偿资金计入营业外收入



受疫情影响，部分财务指标在2020年较2019年有下行，在后疫情时代，20Q4环比20Q3，毛利边际改善趋势明显，同时公司具较大的财务空间实现扩张

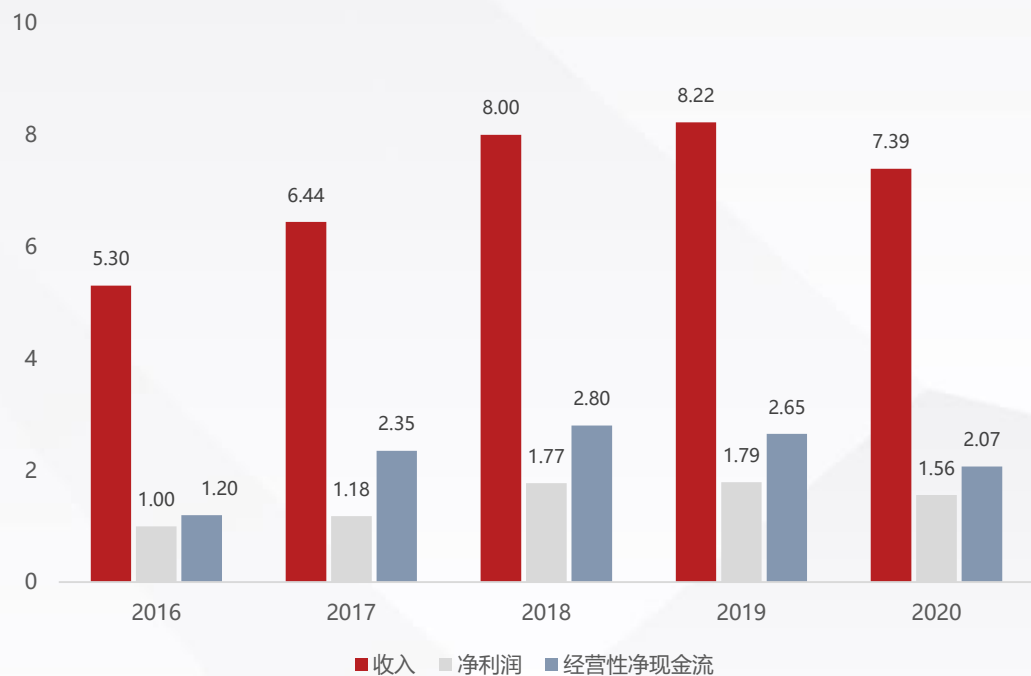


数据来源：上市公司年报

*净负债等于有息负债减现金及现金等价物，净负债为负数代表账上现金大于有息负债，意味着财务杠杆空间较大

2016年-2020年业绩一览

单位：亿元



2016年-2020年分红情况一览*

单位：亿元



行业概述

公司概况

未来展望

附录

- 坚持客户为中心
- 降本增效
- IT赋能
- 审慎并购

报表	影响科目
资产负债表	增加使用权资产、租赁负债项目【负债率上升】
利润表	收入不变 承租人分别列示租赁负债的利息费用与使用权资产的折旧费用【费用前置】 租赁负债的利息费用在“财务费用”项目列示 使用权资产的折旧费用在相关成本费用中列示
现金流量表	现金流量总额无影响 此前经营租赁相关的付款额归入筹资活动现金流量【经营活动现金流量净额增加，筹资活动现金流出增加】

- 新会计租赁准则将于2021年1月1日开始施行
- $\text{使用权资产} = \text{租赁负债} + \text{预付租赁付款额} - \text{已享受的租赁激励} + \text{初始直接费用} + \text{预计将发生的拆除及移除、复原或恢复成本}$
- 租赁负债是尚未支付的租赁付款额的现值

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

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。

行业概述

公司概况

未来展望

附录



郁敏珺

锦和集团董事长、锦和商业董事长、总经理

郁敏珺女士现任锦和集团董事长、锦和商业董事长、总经理，上海市第十三届政协委员、上海现代服务业联合会第三届副会长、上海市宁波商会执行副会长、上海市文化创意产业促进会副会长、中国民主建国会上海市第十三届创意产业委员会主任、上海市浙江商会第十届理事会执行副会长。



胡蓓

锦和商业董事、常务副总经理

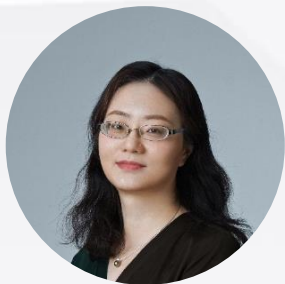
胡蓓女士现任锦和商业董事、副总经理，曾任锦和经纪销售代理中心总经理，拥有多年的商业招商团队及项目经营管理等相关从业经验，领导锦和招商团队，先后操盘过三十多个项目，总面积达到近70万平米，业务规模更是覆盖了北京、上海及长三角最活跃的杭州、南京、苏州等城市，拥有丰富的文化创意产业园区的管理及运营实战经验。



蒋雷霆

锦和商业董事、副总经理

蒋雷霆先生现任锦和商业董事、副总经理，拥有多年的房地产行业相关从业经验，曾任锦和经纪总经理、锦和投资副总经理，涵盖住宅办公类房地产投资、建设、销售，商业项目收购、改建、招商、经营运营等涉及房地产各方面的相关业务，具有丰富的房地产开发、销售、资本营运和企业管理经验及实战经历。



李虹

锦和商业董事、副总经理

李虹女士现任锦和商业董事、副总经理，南京广电锦和监事，高级会计师，拥有多年的财务、金融、投资等相关从业经验，曾任熙可国际贸易（上海浦东新区）有限公司财务经理、副总经理，熙可食品（安徽）有限公司监事、锦和投资副总经理等职务。



王晓波

锦和商业财务总监

王晓波先生现任锦和商业财务总监，曾任金光纸业（中国）投资有限公司财务经理，通用（上海）医疗器材有限公司财务总监，公司财务副总监。



WANG LI (王立)

锦和商业副总经理、董事会秘书

WANG LI (王立) 先生现任公司副总经理、董事会秘书，曾任澳大利亚国民银行总行（NAB）企业战略部高级战略分析师，SEEK国际战略投资部战略投资经理，深圳世联行集团股份有限公司战略投资总监、副总经理兼董事会秘书。

	2020年度	2019年度
一、营业总收入	739,262,605	821,960,790
其中：营业收入	739,262,605	821,960,790
二、营业总成本	584,689,746	611,474,884
其中：营业成本	487,949,759	514,179,408
税金及附加	4,232,755	4,913,597
销售费用	20,208,423	17,305,514
管理费用	72,019,404	65,078,752
研发费用	1,880,831	1,578,609
财务费用	-1,601,427	8,419,004
其中：利息费用	224,838	8,697,871
利息收入	2,103,982	469,957
加：其他收益	18,389,457	13,975,082
投资收益（损失以“-”号填列）	15,350,692	10,284,671
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,586,256	7,970,823
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0	0
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0	0
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-71,941	11,703
减：信用减值损失	905,292	80,315
减：资产减值损失	1,018,758	0
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0	189
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	186,317,017	234,677,236
加：营业外收入	22,796,652	6,049,875
减：营业外支出	753,414	7,821,884
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	208,360,255	232,905,227
减：所得税费用	52,047,619	53,488,272
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	156,312,636	179,416,954
其中：被合并方在合并前实现的净利润	0	0
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	156,312,636	179,416,954
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	156,135,098	179,010,202
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	177,538	406,753
七、年初未分配利润	412,113,096	250,315,594
减：提取盈余公积	18,835,400	17,270,072
减：对所有者（或股东）的分配	179,550,000	0
减：未分配利润转增股本	0	-57,372
八、未分配利润	369,862,795	412,113,096

审计日：2020年12月31日；单位：元

附录 – 2020年度现金流量表

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	776,001,544	835,600,829
收到的税费返还	97,497	1,311,796
收到其他与经营活动有关的现金	68,167,279	60,099,407
经营活动现金流入小计	844,266,319	897,012,032
购买商品、接受劳务支付的现金	418,068,705	401,781,928
支付给职工以及为职工支付的现金	79,664,646	81,048,664
支付的各项税费	85,531,764	93,641,822
支付其他与经营活动有关的现金	54,375,106	55,138,211
经营活动现金流出小计	637,640,222	631,610,625
经营活动产生的现金流量净额	206,626,097	265,401,407
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,503,900,000	817,280,000
取得投资收益收到的现金	11,764,435	2,313,849
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0	22,467,063
收到其他与投资活动有关的现金	695,906	1,279,180
投资活动现金流入小计	2,516,360,342	843,340,092
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	223,766,415	125,775,017
投资支付的现金	2,503,924,000	817,280,000
投资活动现金流出小计	2,727,690,415	943,055,017
投资活动产生的现金流量净额	-211,330,073	-99,714,924
三、筹资活动产生的现金流量：		
筹资活动产生的现金流量净额	451,711,643	-186,916,380
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	0
五、现金及现金等价物净增加额	447,007,667	-21,229,897
加：期初现金及现金等价物余额	181,686,343	202,916,239
六、期末现金及现金等价物余额	628,694,010	181,686,343

审计日：2020年12月31日；单位：元

资 产	2020年12月31日	2019年12月31日	负债和股东权益	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	629,232,688	183,483,318	应付账款	70,545,155	82,948,528
应收账款	23,714,643	21,179,437	预收款项	40,820,669	56,916,237
预付款项	58,966,327	32,495,704	应付职工薪酬	10,394,174	7,276,510
其他应收款	15,345,516	758,960	应交税费	23,943,988	19,023,164
其他流动资产	19,285,928	9,455,863	其他应付款	160,350,729	169,534,260
流动资产合计	746,545,102	247,373,282	合同负债	9,872,265	0
			一年内到期的非流动负债	0	36,868,878
			流动负债合计	315,926,980	372,567,577
非流动资产：			非流动负债：		
长期股权投资	33,938,714	46,328,458	长期借款	0	19,100,000
投资性房地产	182,431,992	0	递延收益	8,477,582	8,233,260
固定资产	7,590,160	9,256,306	预计负债	500,000	150,000
在建工程	3,112,860	2,037,438	递延所得税负债	756,322	192,520
无形资产	74,903,886	87,751,590	非流动负债合计	9,733,904	27,675,779
长期待摊费用	694,073,978	762,815,852	负债合计	325,660,884	400,243,356
递延所得税资产	23,186,616	18,981,119	所有者权益（或股东权益）：		
其他非流动金融资产	4,055,243	4,127,185	实收资本（或股本）	472,500,000	378,000,000
其他非流动资产	101,497,014	104,319,015	资本公积	597,812,017	6,146,861
非流动资产合计	1,124,790,463	1,035,616,962	盈余公积	105,034,153	86,198,753
			未分配利润	369,862,795	412,113,096
			归属于母公司所有者权益合计	1,545,208,965	882,458,710
			少数股东权益	465,716	288,178
			所有者权益合计	1,545,674,680	882,746,888
资产总计	1,871,335,565	1,282,990,244	负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,871,335,565	1,282,990,244

审计日：2020年12月31日；单位：元