

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,并承担个别及连带的法律责任。
3 公司全体董监高出席董事会会议。
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2022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					
公司股票简称					
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	上市前股票名称	上市前股票代码
A股	上海证券交易所	锦和商管	603682	上海锦和商业经营管理股份有限公司	603682
股东及联系方式	董事会秘书	证券代表		董秘姓名	董秘电话
姓名	WANG LEE WONG	部门		董秘姓名	董秘电话
办公地址	上海市徐汇区虹桥路1050号虹桥SOHO中心10楼	上海市徐汇区虹桥路1050号虹桥SOHO中心10楼		董秘姓名	董秘电话
电子邮箱	021-52392020	021-52392020		董秘姓名	董秘电话
电子邮件	donghang@jinheshu.com	donghang@jinheshu.com		董秘姓名	董秘电话

2 报告期公司主要业务简介

我们仍处于城市快线发展的阶段,截至2022年底,常住人口城镇化率为65.22%,部分东部沿海城市已超70%。城市新增就业1206万人,城镇人口规模及家庭数量的增加对于城市人居环境、建筑、社区品质形态、城市服务功能的重塑和改善提出更高要求。党的二十大报告提出,“坚持人民至上、人民城市为人民,提高城市规划、建设、治理水平,加快转变超大城市发展模式,实施城市更新行动,加强城市基础设施建设,打造宜居、韧性、智慧城市”,为新时期推进新型城镇化建设指明了基本方向。

作为新型城镇化高质量发展的关键路径,城市更新将带动在城市建成区内不断提升提升城市功能、优化空间结构,改善人居环境,塑造特色风貌,持续改善城市空间形态和功能。

2.1 中层城市更新持续出台,注重改造化既有建筑、盘活存量资产

2021年,城市更新首次被写入《政府工作报告》,标志着城市更新要正式提出实施城市更新行动,标志着党中央和国务院工作上的重要部署。同年,住建部正联合发布《关于实施城市更新行动的指导意见》,提出“留改扩并举,坚持应留尽留,保留利用既有建筑,保护老城区格局尺度,延续城市特色风貌,可采用有机更新改造措施提升城市生活力和活力”。

2022年,中央政治局有关城市更新行动的具体政策不断出台,政策侧重点“三区一村”改革,存量资产盘活,并继续强调有序推进建设更新行动。7月,国家发展改革委发布了“十四五”新型城镇化实施方案,“有序推进城市更新改造。重点在老旧小区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等‘三区一村’的城市更新改造,探索政府引导、市场运作、公众参与模式,注重改造化既有建筑,防止大拆大建”。

2.2 重点城市在城市建设更新相关规划,为更新领域提供切实可行的落地方案

2022年,重点一线城市建设更新行动的指引从政策层面上逐步细化到实操层面,并已出台多项关于城市更新的政策为下一步城市更新的落地和推进提供了有力的支持。以公司所处的重点城市为例:

北京市出台了《北京市城市更新条例》,《北京十四五时期城市更新规划》,《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见》等一揽子更新政策,为存量更新利用的若干措施”等一系列政策。其中《北京市城市更新条例》于11月25日正式通过,该条例为北京首个将城市更新提升到立法层面,内涵涉及城市更新规划、城市更新主体、城管监督、法律责任等。本次条例的出台为以后城市建设更新提供政策支撑,对商业用地新增了对低效厂房、文化体育场馆和闲置土地等盘活,可盘活资产升级或定位转换,加强专业化运营管理等,充分挖掘资产潜在价值,提高盘活水平”;同时,国家发展改革委发布了“十四五”新型城镇化实施方案,“有序推进城市更新改造。重点在老旧小区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等‘三区一村’的城市更新改造,探索政府引导、市场运作、公众参与模式,注重改造化既有建筑,防止大拆大建”。

2.3 重点城市在城市建设更新相关规划,为更新领域提供切实可行的落地方案

2022年,重点一线城市建设更新行动的指引从政策层面上逐步细化到实操层面,并已出台多项关于城市更新的政策为下一步城市更新的落地和推进提供了有力的支持。以公司所处的重点城市为例:

北京市出台了《北京市城市更新条例》,《北京十四五时期城市更新规划》,《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见》等一揽子更新政策,为存量更新利用的若干措施”等一系列政策。其中《北京市城市更新条例》于11月25日正式通过,该条例为北京首个将城市更新提升到立法层面,内涵涉及城市更新规划、城市更新主体、城管监督、法律责任等。本次条例的出台为以后城市建设更新提供政策支撑,对商业用地新增了对低效厂房、文化体育场馆和闲置土地等盘活,可盘活资产升级或定位转换,加强专业化运营管理等,充分挖掘资产潜在价值,提高盘活水平”;同时,国家发展改革委发布了“十四五”新型城镇化实施方案,“有序推进城市更新改造。重点在老旧小区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等‘三区一村’的城市更新改造,探索政府引导、市场运作、公众参与模式,注重改造化既有建筑,防止大拆大建”。

2.4 重点城市在城市建设更新相关规划,为更新领域提供切实可行的落地方案

2022年,重点一线城市建设更新行动的指引从政策层面上逐步细化到实操层面,并已出台多项关于城市更新的政策为下一步城市更新的落地和推进提供了有力的支持。以公司所处的重点城市为例:

北京市出台了《北京市城市更新条例》,《北京十四五时期城市更新规划》,《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见》等一揽子更新政策,为存量更新利用的若干措施”等一系列政策。其中《北京市城市更新条例》于11月25日正式通过,该条例为北京首个将城市更新提升到立法层面,内涵涉及城市更新规划、城市更新主体、城管监督、法律责任等。本次条例的出台为以后城市建设更新提供政策支撑,对商业用地新增了对低效厂房、文化体育场馆和闲置土地等盘活,可盘活资产升级或定位转换,加强专业化运营管理等,充分挖掘资产潜在价值,提高盘活水平”;同时,国家发展改革委发布了“十四五”新型城镇化实施方案,“有序推进城市更新改造。重点在老旧小区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等‘三区一村’的城市更新改造,探索政府引导、市场运作、公众参与模式,注重改造化既有建筑,防止大拆大建”。

2.5 重点城市在城市建设更新相关规划,为更新领域提供切实可行的落地方案

2022年,重点一线城市建设更新行动的指引从政策层面上逐步细化到实操层面,并已出台多项关于城市更新的政策为下一步城市更新的落地和推进提供了有力的支持。以公司所处的重点城市为例:

北京市出台了《北京市城市更新条例》,《北京十四五时期城市更新规划》,《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见》等一揽子更新政策,为存量更新利用的若干措施”等一系列政策。其中《北京市城市更新条例》于11月25日正式通过,该条例为北京首个将城市更新提升到立法层面,内涵涉及城市更新规划、城市更新主体、城管监督、法律责任等。本次条例的出台为以后城市建设更新提供政策支撑,对商业用地新增了对低效厂房、文化体育场馆和闲置土地等盘活,可盘活资产升级或定位转换,加强专业化运营管理等,充分挖掘资产潜在价值,提高盘活水平”;同时,国家发展改革委发布了“十四五”新型城镇化实施方案,“有序推进城市更新改造。重点在老旧小区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等‘三区一村’的城市更新改造,探索政府引导、市场运作、公众参与模式,注重改造化既有建筑,防止大拆大建”。

2.6 重点城市在城市建设更新相关规划,为更新领域提供切实可行的落地方案

2022年,重点一线城市建设更新行动的指引从政策层面上逐步细化到实操层面,并已出台多项关于城市更新的政策为下一步城市更新的落地和推进提供了有力的支持。以公司所处的重点城市为例:

北京市出台了《北京市城市更新条例》,《北京十四五时期城市更新规划》,《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见》等一揽子更新政策,为存量更新利用的若干措施”等一系列政策。其中《北京市城市更新条例》于11月25日正式通过,该条例为北京首个将城市更新提升到立法层面,内涵涉及城市更新规划、城市更新主体、城管监督、法律责任等。本次条例的出台为以后城市建设更新提供政策支撑,对商业用地新增了对低效厂房、文化体育场馆和闲置土地等盘活,可盘活资产升级或定位转换,加强专业化运营管理等,充分挖掘资产潜在价值,提高盘活水平”;同时,国家发展改革委发布了“十四五”新型城镇化实施方案,“有序推进城市更新改造。重点在老旧小区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等‘三区一村’的城市更新改造,探索政府引导、市场运作、公众参与模式,注重改造化既有建筑,防止大拆大建”。

2.7 重点城市在城市建设更新相关规划,为更新领域提供切实可行的落地方案

2022年,重点一线城市建设更新行动的指引从政策层面上逐步细化到实操层面,并已出台多项关于城市更新的政策为下一步城市更新的落地和推进提供了有力的支持。以公司所处的重点城市为例:

北京市出台了《北京市城市更新条例》,《北京十四五时期城市更新规划》,《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见》等一揽子更新政策,为存量更新利用的若干措施”等一系列政策。其中《北京市城市更新条例》于11月25日正式通过,该条例为北京首个将城市更新提升到立法层面,内涵涉及城市更新规划、城市更新主体、城管监督、法律责任等。本次条例的出台为以后城市建设更新提供政策支撑,对商业用地新增了对低效厂房、文化体育场馆和闲置土地等盘活,可盘活资产升级或定位转换,加强专业化运营管理等,充分挖掘资产潜在价值,提高盘活水平”;同时,国家发展改革委发布了“十四五”新型城镇化实施方案,“有序推进城市更新改造。重点在老旧小区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等‘三区一村’的城市更新改造,探索政府引导、市场运作、公众参与模式,注重改造化既有建筑,防止大拆大建”。

2.8 重点城市在城市建设更新相关规划,为更新领域提供切实可行的落地方案

2022年,重点一线城市建设更新行动的指引从政策层面上逐步细化到实操层面,并已出台多项关于城市更新的政策为下一步城市更新的落地和推进提供了有力的支持。以公司所处的重点城市为例:

北京市出台了《北京市城市更新条例》,《北京十四五时期城市更新规划》,《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见》等一揽子更新政策,为存量更新利用的若干措施”等一系列政策。其中《北京市城市更新条例》于11月25日正式通过,该条例为北京首个将城市更新提升到立法层面,内涵涉及城市更新规划、城市更新主体、城管监督、法律责任等。本次条例的出台为以后城市建设更新提供政策支撑,对商业用地新增了对低效厂房、文化体育场馆和闲置土地等盘活,可盘活资产升级或定位转换,加强专业化运营管理等,充分挖掘资产潜在价值,提高盘活水平”;同时,国家发展改革委发布了“十四五”新型城镇化实施方案,“有序推进城市更新改造。重点在老旧小区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等‘三区一村’的城市更新改造,探索政府引导、市场运作、公众参与模式,注重改造化既有建筑,防止大拆大建”。

2.9 重点城市在城市建设更新相关规划,为更新领域提供切实可行的落地方案

2022年,重点一线城市建设更新行动的指引从政策层面上逐步细化到实操层面,并已出台多项关于城市更新的政策为下一步城市更新的落地和推进提供了有力的支持。以公司所处的重点城市为例:

北京市出台了《北京市城市更新条例》,《北京十四五时期城市更新规划》,《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见》等一揽子更新政策,为存量更新利用的若干措施”等一系列政策。其中《北京市城市更新条例》于11月25日正式通过,该条例为北京首个将城市更新提升到立法层面,内涵涉及城市更新规划、城市更新主体、城管监督、法律责任等。本次条例的出台为以后城市建设更新提供政策支撑,对商业用地新增了对低效厂房、文化体育场馆和闲置土地等盘活,可盘活资产升级或定位转换,加强专业化运营管理等,充分挖掘资产潜在价值,提高盘活水平”;同时,国家发展改革委发布了“十四五”新型城镇化实施方案,“有序推进城市更新改造。重点在老旧小区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等‘三区一村’的城市更新改造,探索政府引导、市场运作、公众参与模式,注重改造化既有建筑,防止大拆大建”。

2.10 重点城市在城市建设更新相关规划,为更新领域提供切实可行的落地方案

2022年,重点一线城市建设更新行动的指引从政策层面上逐步细化到实操层面,并已出台多项关于城市更新的政策为下一步城市更新的落地和推进提供了有力的支持。以公司所处的重点城市为例:

北京市出台了《北京市城市更新条例》,《北京十四五时期城市更新规划》,《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见》等一揽子更新政策,为存量更新利用的若干措施”等一系列政策。其中《北京市城市更新条例》于11月25日正式通过,该条例为北京首个将城市更新提升到立法层面,内涵涉及城市更新规划、城市更新主体、城管监督、法律责任等。本次条例的出台为以后城市建设更新提供政策支撑,对商业用地新增了对低效厂房、文化体育场馆和闲置土地等盘活,可盘活资产升级或定位转换,加强专业化运营管理等,充分挖掘资产潜在价值,提高盘活水平”;同时,国家发展改革委发布了“十四五”新型城镇化实施方案,“有序推进城市更新改造。重点在老旧小区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等‘三区一村’的城市更新改造,探索政府引导、市场运作、公众参与模式,注重改造化既有建筑,防止大拆大建”。

2.11 重点城市在城市建设更新相关规划,为更新领域提供切实可行的落地方案

2022年,重点一线城市建设更新行动的指引从政策层面上逐步细化到实操层面,并已出台多项关于城市更新的政策为下一步城市更新的落地和推进提供了有力的支持。以公司所处的重点城市为例:

北京市出台了《北京市城市更新条例》,《北京十四五时期城市更新规划》,《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见》等一揽子更新政策,为存量更新利用的若干措施”等一系列政策。其中《北京市城市更新条例》于11月25日正式通过,该条例为北京首个将城市更新提升到立法层面,内涵涉及城市更新规划、城市更新主体、城管监督、法律责任等。本次条例的出台为以后城市建设更新提供政策支撑,对商业用地新增了对低效厂房、文化体育场馆和闲置土地等盘活,可盘活资产升级或定位转换,加强专业化运营管理等,充分挖掘资产潜在价值,提高盘活水平”;同时,国家发展改革委发布了“十四五”新型城镇化实施方案,“有序推进城市更新改造。重点在老旧小区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等‘三区一村’的城市更新改造,探索政府引导、市场运作、公众参与模式,注重改造化既有建筑,防止大拆大建”。

2.12 重点城市在城市建设更新相关规划,为更新领域提供切实可行的落地方案

2022年,重点一线城市建设更新行动的指引从政策层面上逐步细化到实操层面,并已出台多项关于城市更新的政策为下一步城市更新的落地和推进提供了有力的支持。以公司所处的重点城市为例:

北京市出台了《北京市城市更新条例》,《北京十四五时期城市更新规划》,《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见》等一揽子更新政策,为存量更新利用的若干措施”等一系列政策。其中《北京市城市更新条例》于11月25日正式通过,该条例为北京首个将城市更新提升到立法层面,内涵涉及城市更新规划、城市更新主体、城管监督、法律责任等。本次条例的出台为以后城市建设更新提供政策支撑,对商业用地新增了对低效厂房、文化体育场馆和闲置土地等盘活,可盘活资产升级或定位转换,加强专业化运营管理等,充分挖掘资产潜在价值,提高盘活水平”;同时,国家发展改革委发布了“十四五”新型城镇化实施方案,“有序推进城市更新改造。重点在老旧小区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等‘三区一村’的城市更新改造,探索政府引导、市场运作、公众参与模式,注重改造化既有建筑,防止大拆大建”。

2.13 重点城市在城市建设更新相关规划,为更新领域提供切实可行的落地方案

2022年,重点一线城市建设更新行动的指引从政策层面上逐步细化到实操层面,并已出台多项关于城市更新的政策为下一步城市更新的落地和推进提供了有力的支持。以公司所处的重点城市为例:

北京市出台了《北京市城市更新条例》,《北京十四五时期城市更新规划》,《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见》等一揽子更新政策,为存量更新利用的若干措施”等一系列政策。其中《北京市城市更新条例》于11月25日正式通过,该条例为北京首个将城市更新提升到立法层面,内涵涉及城市更新规划、城市更新主体、城管监督、法律责任等。本次条例的出台为以后城市建设更新提供政策支撑,对商业用地新增了对低效厂房、文化体育场馆和闲置土地等盘活,可盘活资产升级或定位转换,加强专业化运营管理等,充分挖掘资产潜在价值,提高盘活水平”;同时,国家发展改革委发布了“十四五”新型城镇化实施方案,“有序推进城市更新改造。重点在老旧小区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等‘三区一村’的城市更新改造,探索政府引导、市场运作、公众参与模式,注重改造化既有建筑,防止大拆大建”。

2.14 重点城市在城市建设更新相关规划,为更新领域提供切实可行的落地方案

2022年,重点一线城市建设更新行动的指引从政策层面上逐步细化到实操层面,并已出台多项关于城市更新的政策为下一步城市更新的落地和推进提供了有力的支持。以公司所处的重点城市为例:

北京市出台了《北京市城市更新条例》,《北京十四五时期城市更新规划》,《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见》等一揽子更新政策,为存量更新利用的若干措施”等一系列政策。其中《北京市城市更新条例》于11月25日正式通过,该条例为北京首个将城市更新提升到立法层面,内涵涉及城市更新规划、城市更新主体、城管监督、法律责任等。本次条例的出台为以后城市建设更新提供政策支撑,对商业用地新增了对低效厂房、文化体育场馆和闲置土地等盘活,可盘活资产升级或定位转换,加强专业化运营管理等,充分挖掘资产潜在价值,提高盘活水平”;同时,国家发展改革委发布了“十四五”新型城镇化实施方案,“有序推进城市更新改造。重点在老旧小区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等‘三区一村’的城市更新改造,探索政府引导、市场运作、公众参与模式,注重改造化既有建筑,防止大拆大建”。

2.15 重点城市在城市建设更新相关规划,为更新领域提供切实可行的落地方案

2022年,重点一线城市建设更新行动的指引从政策层面上逐步细化到实操层面,并已出台多项关于城市更新的政策为下一步城市更新的落地和推进提供了有力的支持。以公司所处的重点城市为例:

北京市出台了《北京市城市更新条例》,《北京十四五时期城市更新规划》,《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见》等一揽子更新政策,为存量更新利用的若干措施”等一系列政策。其中《北京市城市更新条例》于11月25日正式通过,该条例为北京首个将城市更新提升到立法层面,内涵涉及城市更新规划、城市更新主体、城管监督、法律责任等。本次条例的出台为以后城市建设更新提供政策支撑,对商业用地新增了对低效厂房、文化体育场馆和闲置土地等盘活,可盘活资产升级或定位转换,加强专业化运营管理等,充分挖掘资产潜在价值,提高盘活水平”;同时,国家发展改革委发布了“十四五”新型城镇化实施方案,“有序推进城市更新改造。重点在老旧小区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等‘三区一村’的城市更新改造,探索政府引导、市场运作、公众参与模式,注重改造化既有建筑,防止大拆大建”。

2.16 重点城市在城市建设更新相关规划,为更新领域提供切实可行的落地方案

2022年,重点一线城市建设更新行动的指引从政策层面上逐步细化到实操层面,并已出台多项关于城市更新的政策为下一步城市更新的落地和推进提供了有力的支持。以公司所处的重点城市为例:

北京市出台了《北京市城市更新条例》,《北京十四五时期城市更新规划》,《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见》等一揽子更新政策,为存量更新利用的若干措施”等一系列政策。其中《北京市城市更新条例》于11月25日正式通过,该条例为北京首个将城市更新提升到立法层面,内涵涉及城市更新规划、城市更新主体、城管监督、法律责任等。本次条例的出台为以后城市建设更新提供政策支撑,对商业用地新增了对低效厂房、文化体育场馆和闲置土地等盘活,可盘活资产升级或定位转换,加强专业化运营管理等,充分挖掘资产潜在价值,提高盘活水平”;同时,国家发展改革委发布了“十四五”新型城镇化实施方案,“有序推进城市更新改造。重点在老旧小区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等‘三区一村’的城市更新改造,探索政府引导、市场运作、公众参与模式,注重改造化既有建筑,防止大拆大建”。

2.17 重点城市在城市建设更新相关规划,为更新领域提供切实可行的落地方案

2022年,重点一线城市建设更新行动的指引从政策层面上逐步细化到实操层面,并已出台多项关于城市更新的政策为下一步城市更新的落地和推进提供了有力的支持。以公司所处的重点城市为例:

北京市出台了《北京市城市更新条例》,《北京十四五时期城市更新规划》,《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见