

证券代码：600605

证券简称：汇通能源

# 上海汇通能源股份有限公司 2021 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 <http://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 大华会计师事务所（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

公司拟实施的2021年度利润分配预案为：以2021年12月31日公司总股本206,282,429股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.88元（含税），共计派发现金18,152,853.75元（含税），2021年资本公积金不转增股本。

## 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	汇通能源	600605	轻工机械

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	赵永	刘浩
办公地址	上海市长宁区淞虹路207号明基广场B座7楼	上海市长宁区淞虹路207号明基广场B座7楼
电话	021-62560000	021-62560000
电子信箱	securities@huitongenergy.com	securities@huitongenergy.com

### 2 报告期公司主要业务简介

#### 1、房屋租赁

在房屋租赁行业，以自持工业厂房为主的业务经营主要有三种模式：（1）自营模式：对原有工业厂房自行装修改造，并经营管理；（2）合作模式：房屋持有人与专门从事城市旧改业务的专业公司合作，改建经营老旧项目；（3）出租模式：将持有物业直接出租，由承租人改建和扩建。公司目前主要采用的是“自营模式”，并积极拓展和兼顾其他经营模式，扩大经营范围、提升经营业绩，为公司创造利润、为股东创造价值。公司自营模式中物业用途以办公为主，出租模式中物业用途主要有办公、商业和仓储等。

#### 2、物业服务

公司物业服务主要包括商业物业服务和美居物业服务，该细分行业逐渐呈现轻资产化以及互联网化的发展趋势。

伴随经济稳定可持续增长，我国居民消费水平快速提高，社会消费品零售总额迅速增加，新型城镇化稳步推进刺激市场对行业的需求，商业物业服务、美居物业服务未来发展前景广阔。

#### 3、房地产开发与销售

2022年1月17日，国家统计局公布了2021年全国房地产开发投资和销售数据，2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，比上年增长4.4%；比2019年增长11.7%，两年平均增长5.7%。其中，住宅投资111,173亿元，比上年增长6.4%。2021年，商品房销售面积179,433万平方米，比上年增长1.9%；比2019年增长4.6%，两年平均增长2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长1.1%，办公楼销售面积增长1.2%，商业营业用房销售面积下降2.6%。商品房销售额181,930亿元，增长4.8%；比2019年增长13.9%，两年平均增长6.7%。其中，住宅销售额比上年增长5.3%，办公楼销售额下降6.9%，商业营业用房销售额下降2.0%。

在“房住不炒”的基本原则及“三道红线”、“贷款集中度管理”、“集中供地”的监管政策下，房地产行业经营压力进一步加剧，未来高杠杆、高负债运营模式无法持续，倒逼房企平衡财务杠杆、提升运营管控效率、深化销售渠道、加强现金流管理。未来，财务稳健、产品力出色、运营管控能力更强的房企将获得更多的发展空间和市场竞争优势。

2021年，公司主营业务收入为房屋租赁收入和物业服务收入。

2021年，公司房屋租赁收入和物业服务收入合计10,321.03万元，同比增加2,225.38万元，增长27.49%。

#### （一）房屋租赁

公司在上海合计拥有七万余平方米建筑面积的土地、房产，分布于静安、虹口、宝山、闵行、浦东新区等多个行政区。目前，公司在城市核心区域，如静安、杨浦区的房产物业主要用于办公和商业经营，出租率高，租金达到或略高于周边平均水平；公司多处房产位于城市更新重点区域，如浦东新区、闵行、宝山，已根据区域规划的调整重新定位、改造，并陆续投入经营；在经济转型和产业升级的浦东新区、闵行、宝山等地，预计将给公司收益带来一定的增长。

2021年，公司已与上海市静安区住房保障和房屋管理局签订了中兴路297号、315弄3号甲的《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》，并已于2021年6月30日收到拆迁补偿款全额，详见公司临2021-013号《关于签署〈上海市国有土地上房屋征收补偿协议〉的公告》及临2021-033号《关于签署〈上海市国有土地上房屋征收补偿协议〉的进展公告》；与上海市虹口区住房保障和房屋管理局签订了周家嘴路546号的《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》，并已于2021年7月7日收到拆迁补偿款全额，详见公司临2021-027号《关于签署〈上海市国有土地上房屋征收补偿协议〉的公告》及临2021-034号《关于签署〈上海市国有土地上房屋征收补偿协议〉的进展公告》；与上海市虹口区土地发展中心签署了《收购周家嘴路515号（长江医院）地块国有土地使用权补偿合同》，并已于2021年12月21日收到拆迁补偿款全额，详见公司临2021-042号《关于签署〈收购周家嘴路515号（长江医院）地块国有土地使用权补偿合同〉的公告》、临2021-047号《关于周家嘴路515号地块拆迁事项进展暨签署〈上海市国有土地上房屋征收补偿协议〉的公告》及临2021-050号《关于周家嘴路515号地块拆迁事项的进展公告》。

截至2021年末，公司已列入征收范围的有上海市杨浦区平凉路583号、平凉路624号、东余杭路949号及舟山路349弄9-47号（东余杭路988号），公司将积极与相关部门进行磋商。

目前，随着上海城市楼宇经济、总部经济和服务型经济的高速发展，公司空置房产将以各种形式投入市场，在租物业也会通过优质运营进一步提升租金回报，房产经营将成为公司新的利润增长点，房屋租赁业务也会成为公司持续经营的优质业务。

## （二）物业服务

公司物业服务业务包括商业物业服务和美居物业服务。

报告期内，公司商业物业管理团队主要负责运营“百年德化·风情购物公园”，并对上海地区出租房产提供物业管理服务，得益于积极贯彻执行的提质增效等措施，商业物业服务整体经营管理效率逐步提升。

公司于2021年上半年开展了美居物业服务业务，并已建立了专业、稳定的管理和业务团队，2021年内，美居业务持续、稳定、有序开展，实现了311.66万元收入及-99.68万元净利润，有力地保障了公司轻资产发展战略的落地。

## （三）房地产开发与销售

2021年，公司有一个在开发中的房地产项目，即南昌广州路项目。因房地产开发业务“开发在前、交付后结转收入”的行业特性，南昌广州路项目发生销售费用、管理费用及财务费用等计入当期损益，尚未结转收入，导致2021年营业净利润同比下降。

2021年上半年，南昌广州路项目开盘，截至2021年12月31日，签约面积16,712平方米，签约金额20,294万元。

## （四）公司未来发展面临的挑战

1、租赁业务增长空间有限。受限于公司自有房产、土地资源的总量约束及老厂房主体结构局限性，改造后的创意办公园区以中小微企业客户为主，不具备改造为办公用途条件的厂房、土地以仓储、物流用途出租为主，租金价格上涨空间有限，造成公司主营业务收入、盈利能力等面临长期可持续增长潜力不足的问题。

2、政府征收带来不确定性。由于城市规划、老城更新和基础设施建设等需要，公司已改造房产项目可能面临被动迁征收、经营无法持续的情况。项目一旦被动迁征收，虽然可以为公司带来一定的即期现金流，降低公司的融资成本，但会减少被征迁房屋的未来持续收益。

3、房地产宏观政策风险。2021年，房企融资层面，监管部门进一步加强房地产融资监管，房地产开发整体融资环境依旧偏紧，房企去杠杆、降负债已是大势所趋。“三道红线”已成为房企融资重要的参考标准，同时“贷款集中度”和“两集中供地”新规对房地产企业现金流管控能力提出挑战。

### 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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	2,064,133,428.58	858,815,674.67	140.35	768,313,708.26
归属于上市公司股东的净资产	1,121,150,944.23	774,534,363.46	44.75	710,863,334.29
营业收入	112,873,790.32	92,585,677.95	21.91	120,284,870.61
归属于上市公司股东的净利润	60,267,384.94	49,721,641.91	21.21	23,069,497.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	11,094,050.78	31,692,868.65	-65.00	17,258,869.15
经营活动产生的现金流量净额	-458,049,511.84	-639,237,023.85	不适用	257,536,689.74
加权平均净资产收益率(%)	7.518	6.661	增加0.86个百分点	3.24
基本每股收益(元/股)	0.292	0.241	21.16	0.112
稀释每股收益(元/股)	0.292	0.241	21.16	0.112

#### 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	30,483,893.89	29,606,623.47	24,112,852.88	28,670,420.08
归属于上市公司股东的净利润	7,727,944.85	19,504,338.63	25,452,524.39	7,582,577.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	6,212,926.55	6,277,774.34	3,338,755.70	-4,735,405.81
经营活动产生的现金流量净额	-577,082,138.84	-118,713,913.68	70,663,890.9	167,082,649.78

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

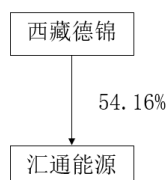
#### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前10名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）						14,511	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						11,893	
截至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、标记或 冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
西藏德锦企业管理有 限责任公司	31,922,079	111,727,275	54.16	0	无		境内 非国 有法 人
郑州通泰万合企业管 理中心（有限合伙）	-497,781	10,356,918	5.02	0	无		其他
章安	442,404	3,289,192	1.59	0	无		未知
余良辉	2,468,580	2,468,580	1.20	0	无		未知
吴知情	660,291	2,311,019	1.12	0	无		未知
王坚宏	1,018,640	2,132,540	1.03	0	无		未知
王琳	309,527	1,219,000	0.59	0	无		未知
王秀荣	543,820	1,151,620	0.56	0	无		未知
徐国	794,980	1,099,980	0.53	0	无		未知
卢冬芳	71,739	1,093,072	0.53	0	无		未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	(1) 公司控股股东西藏德锦与第二大股东通泰万合为受同一实际控制人控制的企业，构成一致行动关系，西藏德锦及通泰万合与上述其他八名流通股股东之间不存在关联关系或一致行动关系。(2) 公司未知其他前八名股东之间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						

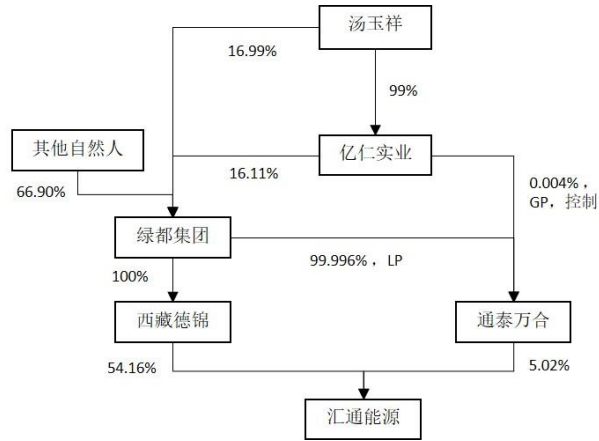
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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。

报告期内公司营业收入 112,873,790.32 元，营业总成本 86,032,440.36 元，营业利润 12,759,903.39 元，利润总额 75,643,620.98 元，所得税费用 18,682,232.66 元，净利润 56,961,388.32 元，归属于母公司股东的净利润 60,267,384.94 元。

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