

公司代码：600605

公司简称：汇通能源

上海汇通能源股份有限公司
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 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 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

公司拟实施的 2020 年度利润分配预案为：向全体股东每 10 股派发现金红利 1.02 元（含税）；向全体股东每 10 股以资本公积金转增 4 股，截至 2020 年 12 月 31 日，公司总股本为 147,344,592 股，以 147,344,592 股为基数计算，合计拟派发现金红利 15,029,148.38 元（含税）。以公司总股本 147,344,592 股为基数计算，本次资本公积金转增股本后，公司总股本为 206,282,429 股。在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，公司拟维持分配总额及每股转增比例不变，相应调整每股分配金额及转增总额。

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	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	苏志福	鲍锦丽
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

（一）主要业务及经营模式：

报告期内，公司的主营业务为房屋租赁、物业服务及房地产开发与销售等。

1、房屋租赁业务

公司房产管理团队负责公司房产招商租赁及运营管理，同时对公司持有的空置房产、厂房等重新规划和定位，因地制宜地提出经营方案。

公司房产租赁项目主要集中在上海中心城区，出租建筑面积过万平方米的行政区域有静安区、闵行、虹口、浦东新区及宝山区。此外，公司也积极在尝试通过承租获取房产使用权和收益权。

2、物业服务业务

公司房产管理团队同时对出租房产提供物业服务，同时负责运营郑州“百年德化·风情购物公园”项目。该项目位于郑州市德化街，占地面积 51.53 亩，总建筑面积近 6 万平方米，公司对该项目统一管理，提供商业管理、物业服务。

3、房地产开发与销售

公司房地产开发与销售业务的经营模式以自主开发销售为主。公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，包括中高层住宅、洋房等多种业态产品。报告期内，公司住宅地产开发业务实施聚焦和城市深耕战略，在江西市场，以南昌为根据地，快速建立住宅开发的操盘能力，通过项目的成功树立品牌。

（二）报告期内行业情况

1、在房屋租赁行业内，以自持工业厂房为主的业务经营主要有三种：

（1）对原有工业厂房进行自行装修改造经营管理的“自营模式”；（2）房屋持有人与专门从事城市旧改业务专业公司合作改建经营老旧项目的“合作模式”；（3）将持有物业直接出租，由承租人改建和扩建的“出租模式”。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物业为主，出租用途主要有办公、商业和仓储等。

2、房地产开发与销售

2020 年，中国房地产市场整体销售受疫情影响较大，年内销售规模保持了较长时间的负增长。7 月以来虽然百强房企累计业绩增速已经回正，但四季度市场整体的下行压力犹存、去化承压。整体看来，2020 年全国商品房销售面积、金额在疫后体量逐月快速回升，增速则经历了先升后降的总体趋势，受局部区域分化加剧、部分城市市场严重下行拖累，全年行业销售规模没有大幅增长，全年销售面积、金额达到 17.4 亿平方米、17.2 万亿元，同比增长 1.5%和 7.7%。规模房企整体的目标完成情况不及 2018、2019 年同期。预计 2021 年会有更多规模房企的增速进一步放缓。而在“三道红线”下企业融资端将进一步收紧，高杠杆、高负债的运营模式无法持续。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机遇和市场竞争优势。

综合来看，在目前的行业竞争格局下，房地产行业经营压力进一步加剧。同时，随着市场资源向优势企业集聚，中小规模房企的增长空间也进一步受限、规模竞争压力提升。特别是今年 9 月在房地产资产新规“三道红线”试行后，企业融资端进一步收紧、对投资、开发、销售节奏都产生了一定影响。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、提速现金回流。

展望 2021 年，中国房地产行业势必仍将面临考验。在行业增速放缓的大背景下，无论是疫情的冲击，还是“三道红线”都更加考验房企的经营实力。对于房企而言，防范风险，更好地适应

市场调整是第一要务。预计未来，现金充裕、财务稳健的房企将有望获得更多优质的市场资源和发展机遇。同时，需求侧改革的提出也对房企提出新的课题。在需求侧改革推行下，市场将更加关注需求端的特征与变化趋势，消费结构也会发展深刻变化，仅从供应端发力将难以适应市场趋势。这将倒逼房地产行业转变发展思路，加速向买方市场转型。能够顺应新环境转变的房企未来会有更大的优势。

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	858,815,674.67	768,313,708.26	11.78	1,248,436,584.99
营业收入	92,585,677.95	120,284,870.61	-23.03	2,063,299,356.16
归属于上市公司股东的净利润	49,721,641.91	23,069,497.80	115.53	22,546,749.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	31,692,868.65	17,258,869.15	83.63	16,790,833.56
归属于上市公司股东的净资产	774,534,363.46	710,863,334.29	8.96	721,765,281.04
经营活动产生的现金流量净额	639,237,023.85	257,536,689.74	-348.21	452,912,861.23
基本每股收益（元/股）	0.337	0.157	114.65	0.153
稀释每股收益（元/股）	0.337	0.157	114.65	0.153
加权平均净资产收益率（%）	6.661	3.240	增加3.421个百分点	3.209

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	19,664,471.89	22,423,357.37	24,002,420.51	26,495,428.18
归属于上市公司股东的净利润	12,183,790.75	17,006,131.63	8,797,158.19	11,734,561.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	9,765,525.13	8,136,283.25	8,007,860.33	5,783,199.94
经营活动产生的现金流量净额	-6,367,325.71	-196,245,922.18	76,770,349.96	-513,394,125.92

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

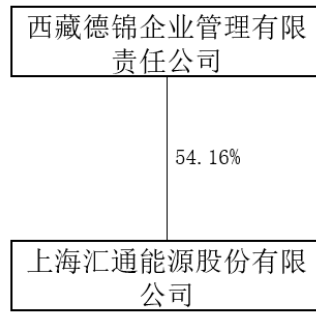
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					8,661		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					8,222		
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	
西藏德锦企业管理有 限责任公司	1,712,570	79,805,196	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）	10,854,699	10,854,699	7.37	0	无		其他
章安	0	2,846,788	1.93	0	无		未知
吴知情	1,650,728	1,650,728	1.12	0	无		未知
王坚宏	0	1,113,900	0.76	0	无		未知
卢冬芳	9,631	1,021,333	0.69	0	无		未知
王琳	0	909,473	0.62	0	无		未知
中央汇金资产管理有 限责任公司	0	666,000	0.45	0	无		未知
白效洪	0	661,000	0.45	0	无		未知
孙福忠	-114,933	633,453	0.43	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						

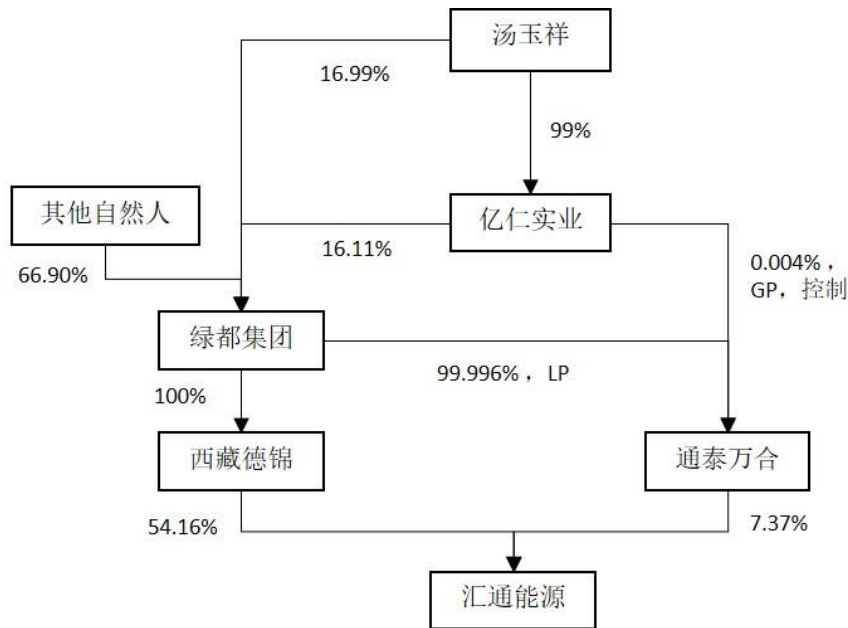
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内公司营业收入 92,585,677.95 元，营业总成本 50,787,402.04 元，营业利润 49,534,245.93 元，利润总额 66,295,011.51 元，所得税费用 16,708,001.57 元，净利润 49,587,009.94 元，归属于母公司股东的净利润 49,721,641.91 元。

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

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

本期纳入合并财务报表范围的子公司共 14 户，具体包括：

序号	子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	上海常源投资发展有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
2	上海轻机投资管理有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
3	上海轻机益厦物业管理有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
4	上海汇通创兴物业管理有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
5	上海德发物业管理有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
6	上海康歆科技投资有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
7	上海祝通投资发展有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
8	上海杭展投资发展有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
9	郑州绿都商业管理有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
10	上海绿泰房地产有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
11	上海绿恒房地产有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
12	南昌锦都置业有限公司	全资子公司	四级	100.00	100.00
13	杭州绿隆置业有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
14	杭州隆都置业有限公司	全资子公司	四级	100.00	100.00

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 5 户，其中：

1. 本期新纳入合并范围的子公司

名称	变更原因
上海绿泰房地产有限公司	投资新设
上海绿恒房地产有限公司	投资新设
南昌锦都置业有限公司	投资新设
杭州绿隆置业有限公司	投资新设
杭州隆都置业有限公司	投资新设

2. 本期无不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体。

合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。