

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
2022 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
拟以公司总股本为基数，每10股派发现金股利1.00元（含税）。

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	王勇	
办公地址	上海市静安区中兴路373号209室	
电话	021-62560000	
电子信箱	securities@huitongnengyuan.com	

2 报告期公司主要业务简介

（一）房屋租赁

公司上海商业管理部负责上海房产的招商租赁及运营管理，主要有三种经营模式。（1）自营模式：对原有物业自行装修改造，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。公司主要包括自营和出租两种经营模式。

（二）物业服务

公司物业服务主要为商业物业服务，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，行业从“大规模开发”转向“精细化运营”。未来，经济中短期内平稳发展呈恢复态势，我国居民消费水平提高，社会消费品零售总额呈上升趋势，新型业态迸发出新的消费活力，新型城镇化发展趋势持续提升商业市场需求，商业物业服务未来发展前景广阔。

（三）美居装修

美居装修业务主要是公司为有需要的业主提供住宅、店铺、办公室、公共物业装饰装修、设

计施工、家具家电等一体化服务。根据中国装饰行业协会数据显示，2020年我国家装市场规模达26,163亿元，预计到2025年将达37,817亿元，年复合增长率7.6%，空间广阔。

（四）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。2022年，全国房地产开发投资13.29万亿元，比上年下降10%。全国房地产销售面积13.58亿平方米，比上年下降24.3%，销售金额13.33万亿元，比上年下降26.7%。1-12月累计销售均价9813.8元/平方米，比上年下降3.2%。受宏观经济的影响，房地产行业经营压力进一步加剧，企业从“拼速度、拼规模”回到“拼产品、拼服务”、提升运营管控效率、深化销售渠道、加强现金流管理。长期来看，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。

（一）房屋租赁

公司持有的物业分布于上海多个行政区，出租建筑面积过万平方米的行政区域有静安、闵行、宝山等。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。公司多处出租房产位于城市更新重点区域，如浦东新区、闵行、宝山，现已陆续投入经营，在城市经济转型和产业升级的过程中，预计将给公司带来稳定的收益。

2022年，公司已与上海市虹口区住房保障和房屋管理局签订了东余杭路949号的《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》，并已于2022年12月7日收到拆迁补偿款全额，详见公司于2022年12月9日披露的公告（2022-048）。

截至2022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号及虹口区舟山路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，实现利益最大化。

（二）物业服务

公司商业物业服务主要包括百年德化的商业运营及上海地区部分出租商业资产的配套物业管理。“百年德化·风情购物公园”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。2022年9月，百年德化地下一层下沉式广场“德化100号”盛大开幕，持续为项目引流、增收做正贡献，但受宏观经济、二七下穿隧道施工围挡等综合因素影响，2022年物业服务实现收入3,318万元，同比减少5.99%。

（三）美居装修

公司2021年拓展物业服务范围，开展美居家装业务，为提升业务竞争力，2022年公司在店铺、办公室、幼儿园等领域挖掘商业物业及公共物业商业机会，为客户提供装饰装修、设计施工、家具家电等一体化服务。2022年，美居装修业务实现收入1,282万元，同比增加311.48%。

（四）房地产开发与销售

公司有一个在开发中的房地产项目，即南昌广州路项目。报告期内，南昌广州路项目完成住宅销售面积51,647 m²，车位销售518个，2022年实现签约收入57,125万元。

因房地产开发业务“开发在前、交付后结转收入”的行业特性，该项目尚未实现营业收入。

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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	2,288,206,146.20	2,064,133,428.58	10.86	858,815,674.67
归属于上市公司股东的净资产	1,125,302,518.17	1,121,150,944.23	0.37	774,534,363.46
营业收入	108,483,750.10	112,873,790.32	-3.89	92,585,677.95
归属于上市公司股东的净	9,267,953.76	60,267,384.94	-84.62	49,721,641.91

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
利润				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,464,194.43	11,094,050.78	-23.71	31,692,868.65
经营活动产生的现金流量净额	357,132,974.06	-458,049,511.84	不适用	-639,237,023.85
加权平均净资产收益率(%)	0.831	7.518	减少6.787个百分点	6.661
基本每股收益(元/股)	0.045	0.292	-84.59	0.241
稀释每股收益(元/股)	0.045	0.292	-84.59	0.241

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	22,334,267.57	24,527,862.17	23,380,157.69	38,241,462.67
归属于上市公司股东的净利润	2,899,650.67	8,611,056.53	7,073,952.49	-9,316,705.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,849,647.49	8,420,328.73	6,947,754.88	-9,753,536.67
经营活动产生的现金流量净额	42,755,618.92	62,200,493.81	95,360,298.16	156,816,563.17

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

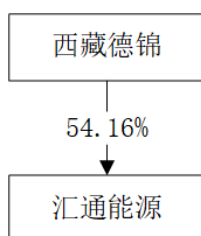
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)						16,174	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)						14,465	
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		111,727,275	54.16		无		境内非国有法人
郑州通泰万合企业管理中心(有限合伙)		10,356,918	5.02		无		其他
王坚宏	549,760	2,682,300	1.30		无		未知
余良辉	185,620	2,654,200	1.29		无		未知
吴知情	-307,400	2,003,619	0.97		无		未知
UBS AG	1,886,072	1,886,235	0.91		无		未知

刘燕	1,849,286	1,849,286	0.90		无		未知
王秀荣	-8,200	1,143,420	0.55		无		未知
王琳	-123,300	1,095,700	0.53		无		未知
陆焕	900,000	900,000	0.44		无		未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>(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。</p> <p>(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。</p>						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

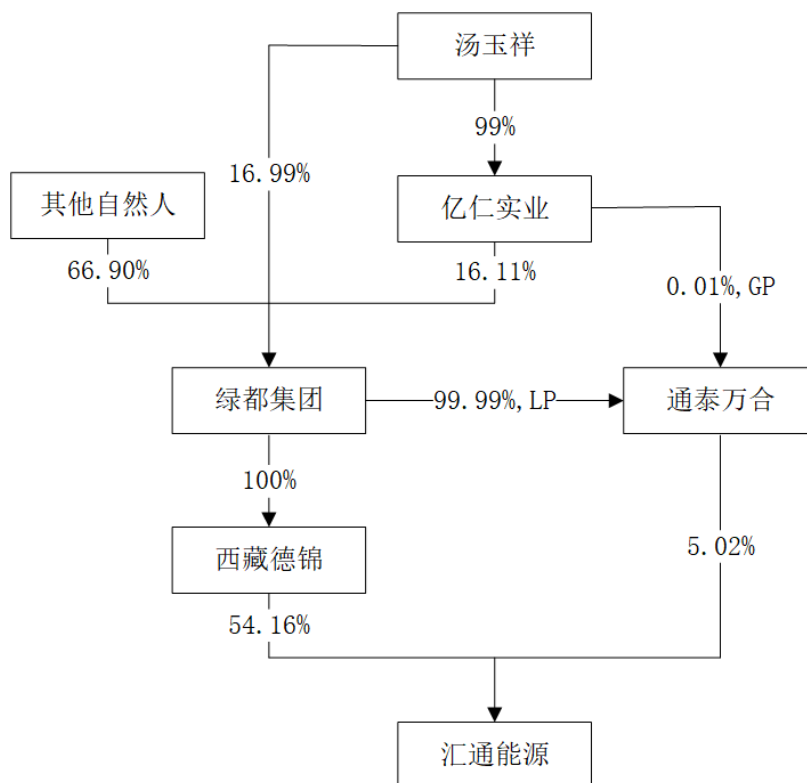
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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，公司实现营业收入 10,848.38 万元，实现归属于母公司股东的净利润 926.80 万元，产生经营活动现金流量净额 35,713.30 万元。

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