

上海华鑫股份有限公司

2015 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 众华会计师事务所（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。
- 1.5 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	华鑫股份	600621	上海金陵

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	胡之奎	张建涛
电话	021-34612017	021-34698813
传真	021-34698990	021-34698990
电子信箱	huzk@shchinafortune.com	zhangjt@shchinafortune.com

- 1.6 以 2015 年末总股本 524,082,351 股（每股面值 1 元）为基数，向全体股东按每 10 股派送现金红利 0.75 元（含税），共计派送现金红利 39,306,176.33 元（占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的 30.15%），尚余未分配利润 328,119,445.95 元。

二 报告期主要业务或产品简介

公司所从事的主要业务为商务不动产的开发与经营，公司的经营模式以租售结合为主。2015年公司的主要经营业绩来源于上海金桥金领之都园区办公物业以及部分存量物业的销售与租赁。

2015年，公司业务所在城市上海市租售市场均总体稳中有升，继续保持较好发展态势。

行业情况说明详见公司年报全文第四节“管理层讨论与分析”之三“公司关于未来发展的讨论与分析”（一）“行业竞争格局和发展趋势”。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	3,599,592,623.71	3,657,677,766.91	-1.59	3,376,603,937.54
营业收入	365,338,046.42	597,387,036.46	-38.84	1,116,827,780.65
归属于上市公司股东的净利润	130,387,303.66	154,744,885.52	-15.74	296,024,307.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	113,347,766.99	149,038,981.91	-23.95	298,137,264.08
归属于上市公司股东的净资产	1,850,479,016.15	1,753,233,247.18	5.55	1,672,872,304.29
经营活动产生的现金流量净额	-16,390,197.89	-17,037,340.98	3.80	445,352,358.60
期末总股本	524,082,351.00	524,082,351.00		524,082,351.00
基本每股收益 (元/股)	0.2488	0.2953	-15.74	0.5648
稀释每股收益 (元/股)	0.2488	0.2953	-15.74	0.5648
加权平均净资产收益率(%)	7.22	9.03	减少1.81个百分点	19.06

四 2015年分季度的主要财务指标

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	128,193,469.12	170,349,209.73	42,227,875.53	24,567,492.04
归属于上市公司股东的净利润	49,981,361.56	106,925,131.09	28,801,455.75	-55,320,644.74

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	49,378,184.68	106,469,754.75	25,884,381.68	-68,384,554.12
经营活动产生的现金流量净额	-9,457,890.24	-52,634,975.71	-150,781,508.42	196,484,176.48

五 股本及股东情况

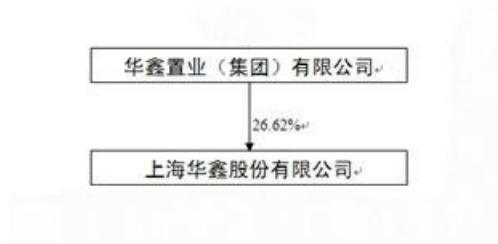
5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

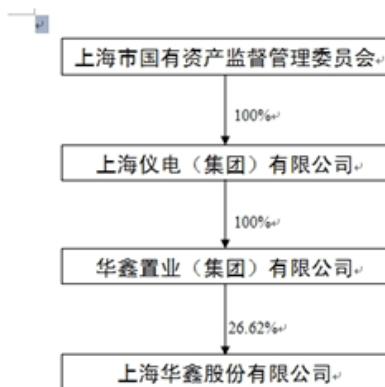
截止报告期末普通股股东总数（户）					51,326		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					48,512		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
华鑫置业（集团）有限公司	0	139,517,522	26.62		无		国有法人
国华人寿保险股份有限公司一分红三号	52,408,252	52,408,252	10.00		未知		境内非国有法人
上海由由（集团）股份有限公司	0	12,200,770	2.33		未知		境内非国有法人
上海益民食品一厂（集团）有限公司	0	6,831,436	1.30		未知		国有法人
顾媛娟	81,200	2,370,000	0.45		未知		境内自然人
安志祥	1,580,000	1,580,000	0.30		未知		境内自然人
香港中央结算有限公司	1,428,645	1,430,145	0.27		未知		境外法人
中国农业银行股份有限公司—新华行业轮换灵活配置混合型证券投资基金	1,174,700	1,174,700	0.22		未知		境内非国有法人
刘奇	1,074,851	1,074,851	0.21		未知		境内自然人
朱启明	1,028,800	1,028,800	0.20		未知		境内自

							然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东华鑫置业与其他九位股东之间不存在关联关系。公司未知其他股东之间是否存在关联关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



六 管理层讨论与分析

报告期内，公司进一步加强市场营销、工程建设、设计研发等方面团队的建设，积极推进组织架构、机制管控、绩效考核、人才储备等方面的深化改革，加快转型发展，探索智慧园区建设，努力成为浦东新区园区开发平台公司，盘活现有存量资源，基本确定了松江园区合作开发的路径，公司努力拓展市场，土地资源储备工作有了实质性的进展。

报告期内，公司实现营业收入 36,534 万元，归属于上市公司股东的净利润 13,039 万元，每股收益 0.2488 元。

在房地产市场营销工作方面：

报告期内，公司与房地产业务相关的收入 27,961 万元，出售单价较以往同类型产品提升 15%

以上。地处上海市中心福州路 666 号的华鑫海欣大厦（原金陵海欣大厦，公司持有该大厦产权人上海金欣联合发展有限公司 50%股权）平均出租率 98.02%。

公司在营销方式上进行了创新：加强品牌建设、信息化建设，推进精准营销和组合营销，并通过实施 O2O 项目“金领荟”提升客户体验；同时积极打造众创空间，为企业提供产业孵化基地和政策服务平台，进一步加强资产管理，保证房地产项目的保值增值和运营效率。

报告期内，公司全资子公司上海金陵投资有限公司取得了上海物业服务企业二级资质。

在房地产市场拓展工作方面：

- 1、报告期内，公司与松江开发公司投资设立华勃企业，拟开发松江区约 500 亩地块；
- 2、报告期内，公司通过受让奥仑实业 100%股权，拟开发青浦区约 190 亩地块。

在工程项目建设工作方面：

报告期内，公司苏州青剑湖项目如期开工；2016 年 1 月 8 日，公司金领之都一区二期已完成竣工备案。

在非主业调整工作方面：

报告期内，公司完成金陵出租委托仪电资产经营管理工作；完成浦东杨思上南路 3120 号地块的清退工作，上海金陵电机股份有限公司已全部搬迁。

在融资工作方面：

报告期内，公司启动了 75,000 万元公司债的发行工作，并积极研究和探索设立产业基金、股权合作、资产证券化等多渠道、社会化融资模式，打开公司前端融资瓶颈；通过银行项目开发贷等解决项目后端融资问题；积极探索通过房地产证券化等方式，盘活公司持有的存量资产，为公司后续项目拓展提供保障。

在组织架构与人力资源工作方面：

报告期内，公司按“专业化、市场化、职业化”的要求优化了部门职能和设置；按“市场化标准、公开化、择优选聘、配置”等原则进行了中层干部选聘，引进专业人才。

在法人治理与内控建设工作方面：

报告期内，公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》以及上海证券交易所《上市公司现金分红指引》的规定，结合公司实际情况，公司利润分配政策作了修订。公司根据监管部门新的要求修订了《公司章程》、《公司股东大会议事规则》、《公司独立董事工作制度》，对公司高管及骨干进行了《上市公司规范运作与诚信建设》的培训，积极推动上市公司的规范运作。

公司将进一步聚焦于商务不动产，致力于成为智慧产业社区的开发商和运营商、城市更新开发的践行者。为此，公司将努力提高社会化资源的获取能力、项目规模化的管理能力、价值链的整合能力、核心部门和关键岗位的市场化及专业能力，加强规范运作，促进公司健康稳定发展，为股东争取更大的价值回报。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

7.3 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。

2015年12月18日，公司第八届董事会第十三次会议审议通过了《公司关于受让上海奥仑实业有限公司100%股权的议案》。公司以28,500万元受让自然人朱世超和朱丽萍分别持有的奥仑实业95%与5%的股权。截至2015年12月31日，公司已基本支付完毕，并办理了相应的股权转让手续，因此本期公司将奥仑实业纳入合并范围

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

董事长：毛辰
上海华鑫股份有限公司
2016年3月17日