

# 上海市天宸股份有限公司

## 2016 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 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事长	叶茂菁	因公出差	董事 杨钢
董事	朱颖锋	因公出差	董事 冀爱萍
独立董事	陈治东	因公出差	独立董事 贾岭

- 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 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

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计认定，公司 2016 年度归属于母公司所有者的净利润为 60,185,159.44 元，母公司 2016 年 12 月 31 日可供分配的利润为 182,387,222.28 元。

公司拟以 2016 年 12 月 31 日的总股本 686,677,113 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元（含税），共计派发现金红利 20,600,313.39 元。本预案尚需提交公司 2016 年年度股东大会审议。

## 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	天宸股份	600620	联农股份

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	潘露	傅云菲
办公地址	上海市长宁区仙霞路8号29楼	上海市长宁区仙霞路8号29楼
电话	021-62782233	021-62782233
电子信箱	ann.pan@shstc.com	fuyunfei@shstc.com

## 2 报告期公司主要业务简介

公司目前所从事的主要业务有出租车经营、物业租赁以及物业管理，报告期内公司在盘活存量资产方面做出了积极的努力，通过解决历史遗留租赁问题，改善了物业租赁的收益状况；根据董事会授权进行闲置资金管理，在确保资金安全的前提下提高存量资金的收益；与政府就征用历史带征地事项进行磋商，获得了土地补偿款；通过对股权投资后续评估管理，及时处置了与公司发展战略匹配度较低的股权资产，并获得了投资收益。

由于公司现有的经营业务规模较小，本年度主要利润来源除了原有的出租车经营业务及物业租赁收益之外，更重要的是依靠投资收益，包括收到所持有上市公司绿地控股的现金分红、长期股权投资处置收益，以及获得政府补助的利得。

报告期公司存量地块开发尚处于准备中，本期完成了上海南方综合物流园区管理有限公司对上海天宸酒店管理有限公司的吸收合并工作，实现了土地与地面建筑物的统一和完整，为地产开发启动工作打下了基础。

报告期公司继续积极推动战略转型，公司于2016年7月拟收购教育资产，但最终因标的资产价格等原因终止收购（具体见公司拟筹划重大事项停牌公告），因此，至报告期末，公司整体业务仍维持现状经营。

## 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

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	3,342,469,209.84	5,394,711,937.99	-38.04	860,352,685.20
营业收入	48,398,371.56	44,637,286.23	8.43	36,814,047.66
归属于上市公司股东的净利润	60,185,159.44	49,689,481.45	21.12	80,187,845.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	24,457,510.93	32,063,751.62	-23.72	16,671,282.90
归属于上市公司股东的净资产	2,708,222,242.82	4,238,353,740.21	-36.10	833,540,447.58
经营活动产生的现金流量净额	-4,482,338.89	-6,367,958.86	不适用	100,746,572.55
基本每股收益(元/股)	0.09	0.11	-18.18	0.18
稀释每股收益(元/股)	0.09	0.11	-18.18	0.18
加权平均净资产收益率(%)	1.41	1.96	减少0.55个百分点	9.78

### 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	8,824,783.75	13,680,444.41	14,671,085.73	11,222,057.67

归属于上市公司股东的净利润	-4,961,101.93	58,254,985.42	-1,174,888.76	8,066,164.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-5,103,651.93	42,640,885.30	-3,146,678.77	-9,933,043.67
经营活动产生的现金流量净额	-6,405,250.91	-10,053,191.21	572,350.47	11,403,752.76

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）					25,424		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					26,388		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					不适用		
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）					不适用		
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	
上海仲盛虹桥企业管理有限公司	57,408,388	172,225,164	25.08	0	无	0	境内非国有法人
国华人寿保险股份有限公司—万能三号	35,420,577	104,088,332	15.16	0	未知		境内非国有法人
国华人寿保险股份有限公司—自有二号	47,662,054	47,662,054	6.94	0	未知		境内非国有法人
上海成元投资管理有限公司	11,323,144	28,057,575	4.09	0	无	0	境内非国有法人
上海展览中心（集团）有限公司	9,178,580	27,535,741	4.01	0	无	0	国有法人
中融国际信托有限公司—中融—日进斗金 14 号证券投资集合资金信托计划	17,011,982	17,011,982	2.48	0	未知		其他
国华人寿保险股份有限公司—传统一号	13,062,646	13,062,646	1.90	0	未知		境内非国有法人
中融国际信托有限公司—中融—日进斗金 22 号证券投资单一资金信托	10,870,425	10,870,425	1.58	0	未知		其他
上海牛奶（集团）有限	3,175,000	9,525,000	1.39	0	无	0	国有法人

公司							
朱虹	1,118,575	3,308,325	0.48	0	未知		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述前十大股东中，上海仲盛虹桥企业管理有限公司为公司控股股东，上海成元投资管理有限公司为公司控股股东的一致行动人。国华人寿保险股份有限公司一万能三号、自有二号和传统一号均属于国华人寿保险股份有限公司。除前述之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

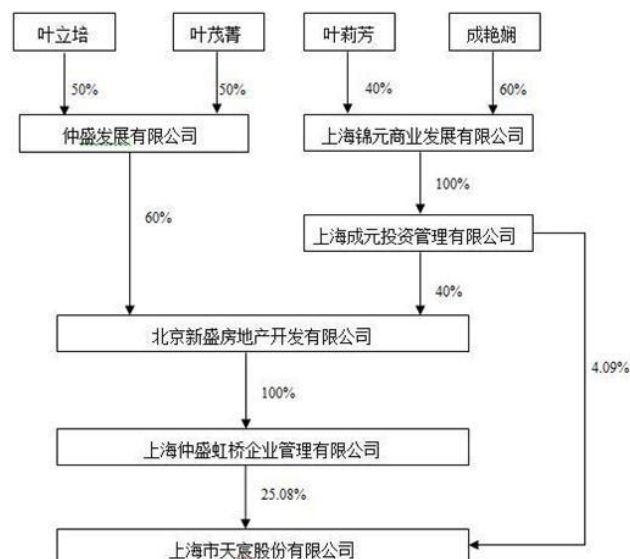
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



### 三 经营情况讨论与分析

#### 1 报告期内主要经营情况及未来计划

报告期内，公司实现营业收入为 4,839.84 万元，其中出租车业务收入为 2,578.41 万元，物业管理费收入为 570.93 万元，房地产（存量车库出售）业务收入为 579.05 万元，物业租赁费等收入为 1,111.45 万元。公司营业收入较上年同期 4,463.73 万元增加 8.43%，主要是出售存量车库致使房地产收入增加所致。公司归属于母公司所有者的净利润为 6,018.52 万元，较上年同期 4,968.95 万元增加 21.12%。

#### **(1) 物流园区相关业务**

报告期内，公司将子公司上海南方综合物流园区有限公司与上海天宸酒店管理有限公司进行吸收合并，由南方园区为主体吸收合并天宸酒店。吸收合并完成后，南方园区继续存续，天宸酒店依法注销，天宸酒店的资产、债权和债务均由南方园区依法继承。合并工作推进公司内部资源整合，进一步优化资源配置和为后续土地开发做好了准备。

#### **(2) 运输客运业务**

报告期内，公司下属客运公司的出租车业务经营正常，现金流稳定，出租车业务收入 2,578.41 万元，成本费用 2,227.69 万元，由于报告期内出租车营运推行“双班车”改“单班车”以及驾驶员流失等原因致使其营业收入同比下降，其利润比上年同期减少 46.05%，为 148.91 万元。

#### **(3) 房屋租赁业务**

报告期内，公司下属子公司北京宸京房地产开发有限公司与北京市西城区学而思培训学校签署了关于广益大厦首层及二层房屋面积 10,208.45 平方米整体出租的《房屋租赁合同》，租赁期限为 10 年，自 2016 年 7 月 11 日起至 2026 年 11 月 10 日止。2016 年度新增租赁收入 652.17 万元。

#### **(4) 其他业务情况（投资收益、营业外收入、支出等）**

报告期内，公司共实现投资收益 7,844.60 万元，主要通过：（1）转让骏惟企业股权取得收益及业绩补偿款计 1,801.77 万元；（2）收到绿地控股现金分红，确认投资收益 5,566.88 万元；（3）理财产品到期取得收益 252.79 万元。

报告期内，公司营业外收入 1,773.54 万元，主要是取得带征土地补偿款 1,009.50 万元、出售闲置房屋收益 559.55 万元以及财政扶持金返还等所致。

报告期末，公司的可供出售金融资产中持有的绿地控股的股票公允价值本期变动致使较上期末下降幅度为 45.68%。

从以上数据可看出，公司主要营业收入来源于出租车业务、物业管理和物业租赁，不但收入规模小，也对公司利润贡献少。公司的利润来源还是主要依靠投资收益及营业外收入，公司目前没有明确的主业。

鉴于公司主业停滞，公司管理层为完善公司布局，突破无主营业务和主营业务利润的局面，提升公司持续经营能力和抗风险能力，公司在报告期内拟筹划重大事项购买教育类标的资产，欲进入其他行业领域来调整和明确战略定位，但因标的资产价格等原因终止了该事项（具体见公司终止拟筹划重大事项公告）。

因此，公司的目标是仍将继续积极探索战略转型，尽快明确主业和战略定位，改变目前战略定位不清晰，缺乏主营业务收入和利润来源的局面，使公司步入良性发展的轨道，为股东创造更多价值。

#### **(5) 未来计划**

过去几年，公司一直在不断地谋求战略转型以及存量资产地开发利用，希望能促使公司持续、稳定和健康发展。但由于外部政策的不断调整 and 变化，以及在推进重大资产重组和筹划重大事项时，公司未能与交易对方达成一致等多种因素，尚未达到公司战略转型的目标。

2017 年，公司将进一步强化管理，保持现有经营业务的收入和效益稳定发展，加快落实公司战略转型，提升公司盈利能力。拟重点开展以下工作：

（1）依托上市公司资本平台，通过公司战略转型的契机，开展股权并购、战略投资等多元化模式，明确公司经营发展的主要方向。

（2）加快存量地块的规划和开发，根据公司董事会对其形成的经营模式和开发定位，尽快完成可行性方案，争取早日获得政府部门的审批，使该地块进入实质性开发阶段。

（3）完善并调整公司业务架构，优化公司规模，通过部门梳理、管理创新、成本控制等方式，抓好开源节流、降本增效工作，进一步提升公司抵御风险的能力。

（4）加强内部控制，不断完善内部控制体系，细化公司各项内控制度，努力提高经营效率和现金资产使用效率，提升公司管理水平，保持公司稳健经营。

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

截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
上海天宸物业管理有限公司
上海南方综合物流园区管理有限公司
上海天宸客运有限公司
上海联农房产有限公司
北京宸京房地产开发有限公司
上海文僖荣投资管理有限公司
上海美昆商贸有限公司
上海宸乾投资有限公司
上海章宸投资管理有限公司
上海昊晞投资有限公司
天宸（香港）投资有限公司

公司纳入合并财务报表的子公司共 11 家，变化具体如下：（1）减少一家控股子公司上海天宸酒店管理有限公司，该公司已于 2016 年 9 月被控股子公司上海南方综合物流园区管理有限公司吸收合并。（2）增加全资子公司上海昊晞投资有限公司，昊晞投资 2016 年度另投资设立了天宸（香港）投资有限公司。

本期合并财务报表范围及其变化情况详见财务报告附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

上海市天宸股份有限公司  
董事长：叶茂菁  
董事会批准报送日期：2017-03-20

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

截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
上海天宸物业管理有限公司
上海南方综合物流园区管理有限公司
上海天宸客运有限公司
上海联农房产有限公司
北京宸京房地产开发有限公司
上海文僖荣投资管理有限公司
上海美昆商贸有限公司
上海宸乾投资有限公司
上海章宸投资管理有限公司
上海昊晞投资有限公司
天宸（香港）投资有限公司

公司纳入合并财务报表的子公司共 11 家，变化具体如下：（1）减少一家控股子公司上海天宸酒店管理有限公司，该公司已于 2016 年 9 月被控股子公司上海南方综合物流园区管理有限公司吸收合并。（2）增加全资子公司上海昊晞投资有限公司，昊晞投资 2016 年度另投资设立了天宸（香港）投资有限公司。

本期合并财务报表范围及其变化情况详见财务报告附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

