

公司代码：600620

公司简称：天宸股份

**上海市天宸股份有限公司**  
**2018 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
独立董事	陈治东		

- 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 2018 年度归属于母公司所有者的净利润为 67,661,104.33 元，母公司 2018 年 12 月 31 日可供分配的利润为 274,309,713.94 元。

公司拟以 2018 年 12 月 31 日总股本 686,677,113 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.3 元（含税），共计派发 20,600,313.39 元。本预案尚需提交公司 2018 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

公司隶属于综合类上市公司板块，目前主要经营业务有出租车运营、物业租赁和物业管理。

报告期内，公司主要情况如下：

2018 年度，由于持续受到“网约车”、私家车和日益完善的公共交通的影响，公司出租车运营收入比上年度略有下降；公司物业租赁、物业管理业务的收入不高，报告期内的利润主要依靠投资收益，即公司持有绿地控股集团股份有限公司（以下简称“绿地控股”，股票代码：600606）的分红及处置上海银行（股票代码：601299）流通股。

报告期内，在公司董事会及管理层的领导下，根据公司瘦身、聚焦、优化的总体要求，全面梳理整合公司内部资产，并结合外部市场竞争环境及市场发展趋势，调整公司内部组织架构及人员结构，从而努力提高公司经营水平。

### 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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	2,860,706,168.87	2,965,530,660.72	-3.53	3,342,469,209.84
营业收入	48,815,792.46	51,207,881.08	-4.67	48,398,371.56
归属于上市公司股东的净利润	67,661,104.33	62,549,635.20	8.17	60,185,159.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	49,581,361.35	47,712,098.09	3.92	24,457,510.93
归属于上市公司股东的净资产	2,283,893,970.70	2,452,133,953.33	-6.86	2,708,222,242.82
经营活动产生的现金流量净额	-9,863,085.84	-16,779,899.41		-4,482,338.89
基本每股收益（元/股）	0.10	0.09	11.11	0.09
稀释每股收益（元/股）	0.10	0.09	11.11	0.09
加权平均净资产收益率（%）	2.72	2.29	增加0.43个百分点	1.41

#### 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	12,463,761.37	12,594,466.99	12,359,165.12	11,398,398.98
归属于上市公司股东的净利润	-4,269,046.31	65,212,881.85	-314,050.73	7,031,319.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-5,276,139.74	64,156,887.68	-990,607.06	-8,308,779.53
经营活动产生的现金流量净额	-2,740,326.34	-4,699,883.94	1,091,352.14	-3,514,227.70

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）					23,619		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					26,644		
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	0	172,225,164	25.08	0	无		境内非国有法人
国华人寿保险股份有限公司—万能三号	0	104,088,332	15.16	0	无		境内非国有法人
国华人寿保险股份有限公司—自有二号	0	47,662,054	6.94	0	无		境内非国有法人
上海成元投资管理有限公司	5,000,005	33,057,580	4.81	0	无		境内非国有法人
上海展览中心(集团)有限公司	0	27,535,741	4.01	0	无		境内非国有法人
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	-2,948,319	14,063,663	2.05	0	无		其他
国华人寿保险股份有限公司—传统一号	0	13,062,646	1.90	0	无		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	-434,179	10,436,246	1.52	0	无		其他
上海牛奶(集团)有限公司	0	9,525,000	1.39	0	无		国有法人
袁宏珠	0	3,627,321	0.53	0	无		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—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					

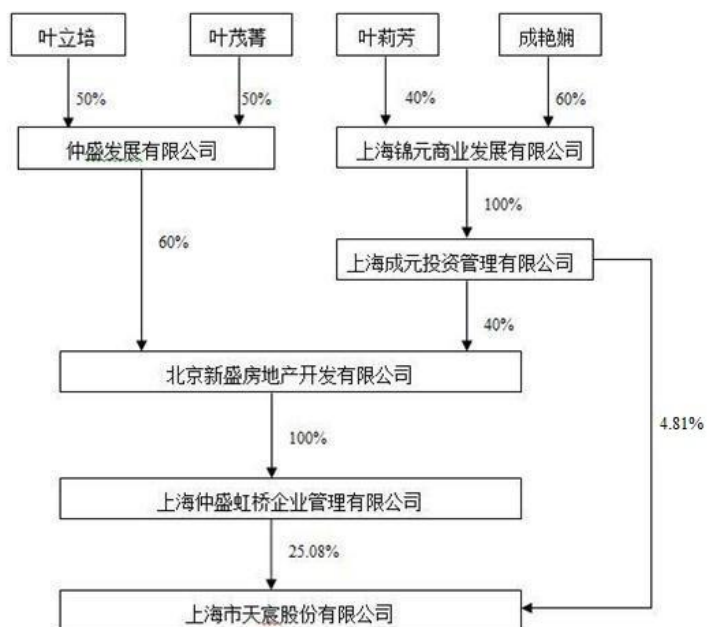
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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



#### 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，公司营业收入来源于出租车业务、物业管理及物业租赁，其中，出租车业务收入

2,185.47万元，物业管理收入为318.34万元，物业租赁费及其他收入为2,377.77万元。控股子公司上海南方综合物流园区管理有限公司（以下简称“南方园区”）仍为亏损，包括各项折旧摊销费用在内，其亏损为1,749.40万元。报告期内，公司共实现投资收益9,939.95万元，其中绿地控股现金分红收益为6,958.59万元，出售上海银行（股票代码：601229）股票取得收益1,908.03万元。

报告期内，实现归属母公司所有者的净利润6,766.11万元，较去年增加8.17%。

#### （1）南方园区相关业务

报告期内，公司位于上海闵行区颛桥镇的南方园区实际经营亏损1,749.40万元，去年同期亏损1,381.39万元，同比增亏26.64%，主要是因南方园区与其股东签订了《借款协议书》，本期新增利息费用299.93万元所致。

#### （2）运输客运业务

报告期内，公司下属上海天宸客运有限公司（以下简称“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2,185.47万元，成本为2,245.39万元，由于报告期内出租车行业竞争加剧车辆闲置率上升以及驾驶员流失等原因致使其营业收入同比减少，以及因关闭汽修业务支付修理工离职福利等原因，本年出现亏损，其净利润为-450.18万元。

#### （3）房屋租赁业务

报告期内，公司租赁业务收入为2,330.07万元，比上年同期1,832.32万元增加497.75万元。主要是下属子公司北京宸京房地产开发有限公司所持的广益大厦首层及二层面积共计10,208.45平方米的房屋，整体出租给北京市西城区学而思培训学校，本期新增租赁收入418.57万元所致，其净利润为941.73万元。

#### （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9,939.95万元，主要通过：

① 出售上海银行（股票代码：601229）股票取得收益1,908.03万元；

② 公司收到各项现金分红及收益分配款7,350.45万元，其中：绿地控股（股票代码：600606）现金分红收益6,958.59万元、上海银行（股票代码：601229）现金分红收益60.35万元、收到横琴凯富天宸投资中心收益分配331.51万元；

③ 国债逆回购、理财产品到期取得收益计589.28万元；

④ 网下申购新股中签出售取得收益92.19万元。

从以上数据可看出，公司营业收入来源于出租车业务、物业管理和物业租赁，收入规模小，

对公司利润贡献少。公司的利润来源主要依靠投资收益，即依靠持有绿地控股股权的分红及转让相关股权等，公司目前没有明确的主业。因此，公司的目标是仍将继续积极探寻战略转型，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）未来经营计划

过去几年公司在不断地谋求战略转型及存量资产的开发利用，以期能让公司具有持续稳定的发展前景。2019年，公司将全力推动南方园区地块的开发工作，并将以此为契机，改善公司经营能力，提升公司运营质量，拟主要开展以下工作：

##### ① 努力改善经营，致力于主业发展

i. 公司将大力推动南方园区地块的规划和开发工作，在满足规划要求的前提下，加快形成规划方案，并落实开发资金，尽快盘活该项存量资产，以期为公司未来带来持续的收入和利润；

ii. 专注公司整体发展，统筹调配内部资源。在国家优化民营企业营商环境的条件下，顺应未来行业发展趋势，并结合公司现有业务的经营状态，在确保既有业务盈利水平的基础上，提升公司整体经营效能。

##### ② 提高公司治理水平，不断完善公司治理

公司将根据国家政策、证监会等部门的要求，适时修订公司治理准则，不断完善公司法人治理和规范运作水平，切实维护广大投资者的利益。

③ 继续做好公司内控体系建设工作，加大风险控制力度，防范公司经营风险。明确内部机构的职责权限，规范内部监督程序、方法和要求，完善考核、监督、制约、奖惩机制，提升企业的执行力。

##### ④ 明确公司未来经营目标，全力以赴完成企业发展任务

i. 公司将在启动存量地产开发的基础上，聚焦于拓展经营模块，以期能与地产开发业务产生协同效应，不断提升公司整体价值创造力。

ii. 公司将从加强管理、控制成本费用和提高主营业务利润等三方面保障公司盈利水平，确保公司持续稳定的发展。

## 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

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 365,517.28 元，上期金额 407,171.15 元； “应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 8,446,339.49 元，上期金额 8,388,529.69 元； 调增“其他应收款”本期金额 0 元，上期金额 0 元； 调增“其他应付款”本期金额 2,653,432.71 元，上期金额 2,181,256.46 元； 调增“固定资产”本期金额 0 元，上期金额 0 元； 调增“在建工程”本期金额 0 元，上期金额 0 元； 调增“长期应付款”本期金额 0 元，上期金额 0 元。
(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	无
(3) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。	无

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 2018 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（注）



子公司名称
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
上海颂康健康管理咨询有限公司

注：上海南方综合物流园区管理有限公司于 2019 年 3 月 18 日更名为上海天宸健康管理有限公司，并取得统一社会信用代码为 91310112631457322T 的营业执照。

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“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：2018-04-08