

公司代码：600620

公司简称：天宸股份

上海市天宸股份有限公司 2019 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 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 2019 年度归属于母公司所有者的净利润为 67,130,915.65 元，母公司 2019 年 12 月 31 日可供分配的利润为 345,663,042.06 元。

公司拟以 2019 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 2019 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、物业租赁等。由于公司的业务经营比较单一，营业收入主要来自于在出租车运营、物业租赁等传统业务，因此公司营业收入水平不高，盈利水平有限，公司经营业务整体发展缓慢。

报告期内，公司主要业务情况如下：

1、出租车运营

子公司天宸客运营有 302 辆运营出租车辆，约占上海市巡游出租车保有量的 0.63%，市场占有率不高。报告期内，客运公司的巡游出租车持续受网约出租车、私家车和不断完善的城市公共交

通的影响，出租车运营收入比上年度略有下降。

2、物业租赁

报告期内，公司通过出租自持物业来获取租赁收入。公司现持有的物业集中在上海、北京两地，物业类型以商办为主。报告期内，公司物业租赁收入较为稳定。

3、报告期内，公司的利润主要来源于投资收益，通过持有的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）的分红来获取收益。

未来公司将在董事会及管理层的领导下，根据瘦身、聚焦、优化的总体要求，将大力拓展经营业务以及明确公司战略定位视为首要任务，从而努力提高公司经营管理水平。

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

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	3,161,613,473.09	2,860,706,168.87	10.52	2,965,530,660.72
营业收入	49,452,622.41	48,815,792.46	1.30	51,207,881.08
归属于上市公司股东的净利润	67,130,915.65	67,661,104.33	-0.78	62,549,635.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	58,873,995.53	49,581,361.35	18.74	47,712,098.09
归属于上市公司股东的净资产	2,524,340,552.47	2,283,893,970.70	10.53	2,452,133,953.33
经营活动产生的现金流量净额	-16,501,953.96	-9,863,085.84		-16,779,899.41
基本每股收益（元/股）	0.10	0.10	0.00	0.09
稀释每股收益（元/股）	0.10	0.10	0.00	0.09
加权平均净资产收益率（%）	2.88	2.72	增加0.16个百分点	2.29

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	11,820,954.50	11,613,505.75	12,421,531.31	13,596,630.85
归属于上市公司股东的净利润	2,530,716.21	86,224,965.93	-6,123,813.74	-15,500,952.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-7,188,236.86	85,364,254.01	-2,744,285.31	-16,557,736.31
经营活动产生的现金流量净额	-3,265,773.28	-4,695,083.79	-640,169.00	-7,900,927.89

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）					25,433		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					23,951		
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一万能三号	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一自有二号	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	0	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		国有法人
国华人寿保险股份有限公司一传统一号	0	13,062,646	1.90	0	无		境内非国有法人
王磊	3,278,988	5,502,444	0.80	0	无		境内自然人
袁宏珠	-75,000	3,552,321	0.52	0	无		境内自然人
中国农业银行股份有限公司上海市分行机关工会委员会	0	3,001,542	0.44	0	无		未知
韦玉柱	320,024	2,943,155	0.43	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						

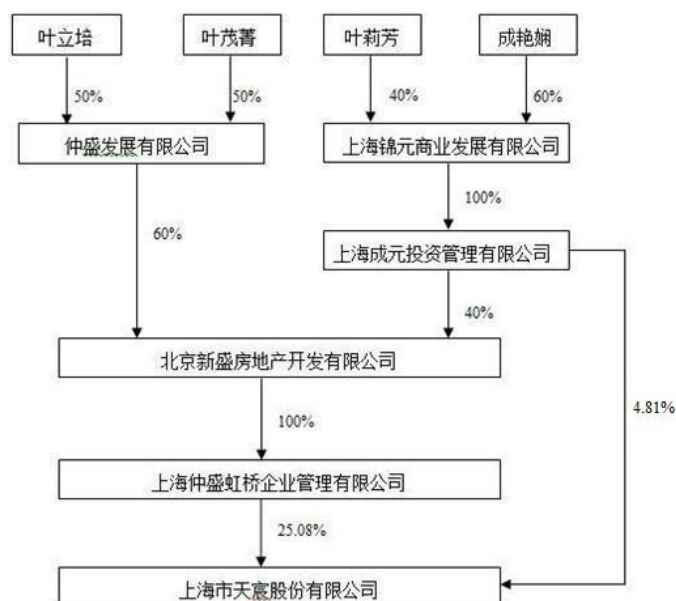
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



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及物业租赁，实现营业收入为 4,945.26 万元，其中出租车业务收入 2,099.48 万元，物业租赁及其他收入为 2,845.78 万元。子公司天宸健康仍为亏损，包括各项折旧摊销费用在内，其亏损为 3,870.03 万元。报告期内，公司共实现投资收益 9,833.60 万元，其中绿地控股现金分红收益为 8,350.31 万元、收到上海景嘉创业接力创业投资中心（有限合伙）收益分配 720.39 万元。

报告期内，实现归属母公司所有者的净利润 6,713.09 万元，较去年减少 0.78%。

（1）天宸健康业务

报告期内，公司位于上海闵行区颛桥镇的天宸健康项目利润-3,870.03 万元，上年同期-1,749.40 万元，同比增亏 121.22%，主要是项目开发需支付土地款而向股东借款产生的利息费用。

（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，出租车业务收入 2,099.48 万元，成本为 1,988.76 万元，净利润为-1,180.32 万元。主要原因是受行业环境影响，驾驶员流失导致车辆

闲置率上升，以及计提出租车牌照减值准备所导致。

（3）物业租赁业务

报告期内，公司物业租赁业务收入为 2,799.52 万元，比上年同期 2,330.07 万元增加 469.45 万元。主要是公司置换租户本期新增租赁收入所致。

（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 9,833.60 万元，主要通过：

① 公司收到绿地控股（股票代码：600606）现金分红收益 8,350.31 万元，收到上海景嘉创业接力创业投资中心（有限合伙）收益分配 720.39 万元；

② 众金汇产品持有期间的利息收入 464.07 万元；

③ 收回横琴凯富天宸投资中心（有限合伙）出资取得投资收益 246.27 万元。

④ 报告期内，收到以前年度的债权清偿款 326.09 万元，计入营业外收入。

从上述数据可看出，公司的营业收入主要来自于出租车和物业租赁业务，这些业务所实现的营业收入规模较小，对利润贡献也较少，公司的利润主要依赖于投资收益，即依靠持有绿地控股股权的分红。

因此，公司将积极探索新的业务模式，明确企业发展方向，从而开拓盈利模式，逐步改变公司定位不清晰的局面，摆脱公司主营业务盈利水平较低，利润主要依赖投资收益的状态，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

2020 年，公司面临国际国内政治金融经济全面、深刻与急剧的变化与挑战，公司将立足新的历史时点，全面改革，全面提速，以直面市场、积极进取和务实创新的精神，以抓铁有痕、踏石留印和真抓实干的作风，排除困难险阻，坚定推进实现公司既定的发展战略。2020 年，公司重点工作如下：

① 紧密围绕闵行天宸健康城项目这个公司现阶段的经营重心，确保项目在 2020 年开工建设。

I. 闵行天宸健康城项目是公司目前具备开发条件的较为成熟的项目，公司近年来对项目进行了较为深入的思考。2020 年首当其冲的就是要将这些年的思考迅速落地商业化，以期尽快实现项目销售或租赁收入带来稳定及持续的现金流贡献。公司将全面提升闵行天宸健康城项目的开发速度，积极开展项目前期工作，全力确保项目开工建设。公司正积极的推进项目前期的相关政府部门审批工作，2020 年 3 月已取得项目的建设规划许可证，后续力争能按既定的时间表高效有序地获取项目开工的一切必要性审批文件。

II. 全力打造建筑产品研发与健康服务研发的能力，形成天宸的核心竞争力，提升天宸品牌含金量、说服力与行业影响力。“天宸健康城”提供的是一站式全龄化健康居住生活解决方案，公司将通过“天宸健康城”项目以地产为基础，在狠抓建筑科技化、智能化和节能化的基础上，不断整合融入优质的健康、医疗、养老、教育等相关资源，逐步打造出极具有天宸特色且具备可复制的商业模式，使得公司健康地产战略可落地与可持续发展。

② 坚定决心，从深层次和根本性出发，全面整治客运业务。近年来公司的客运业务一直面临全行业性的经营困难，2020 年受疫情影响，客运业务也暂时性遭受影响，客运业务在 2020 年的重点应当是防止进一步下滑并逐步企稳回升，公司将深化客运业务的管理机制体制改革，增强应对市场的活力，调动管理层与司机的动力，尽全力在最短时间内使实际运营车数量能够回复到正常年份的较好水平。

③ 持续全面提升公司的管治水平。坚持对人员的市场化和专业化的导向，着力推进公司的组织管理调整，狠抓公司的管理和运营的效率，努力构建富有进取精神的企业文化。作为公众公司还将持续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合法权益。

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

重要会计政策变更具体内容：

(1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日 发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 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	审批程序	受影响的报表项目名称和金额	
		合并	母公司
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	董事会决议	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0 元，“应收账款”上年年末余额 365,517.28 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0 元，“应付账款”上年年末余额 8,446,339.49 元。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0 元，“应收账款”上年年末余额 0 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0 元，“应付账款”上年年末余额 5,436,039.90 元。

(2) 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列

报》（2017年修订）

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会〔2019〕6号和财会〔2019〕16号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额	
		合并	母公司
(1) 因报表项目名称变更，将“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(负债)”重分类至“交易性金融资产(负债)”。	董事会决议	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产： 减少 660,713.78 元， 交易性金融资产： 增加 660,713.78 元。	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产： 减少 660,713.78 元， 交易性金融资产： 增加 660,713.78 元。
(2) 可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。		其他流动资产： 减少 50,000,000.00 元， 交易性金融资产： 增加 103,053,362.83 元， 可供出售金融资产： 减少 103,145,326.00 元 其他非流动金融资产： 增加 72,104,514.28 元， 递延所得税资产： 增加 2,065,050.00 元， 递延所得负债： 增加 5,531,187.79 元， 其他综合收益：减少 0 元， 留存收益： 增加 18,546,413.32 元。	其他流动资产： 减少 50,000,000.00 元， 交易性金融资产： 增加 103,053,362.83 元， 可供出售金融资产： 减少 62,852,000.00 元 其他非流动金融资产： 增加 12,852,000.00 元， 递延所得税资产： 增加 2,037,000.00 元， 递延所得负债： 增加 763,340.71 元， 其他综合收益：减少 0 元， 留存收益： 增加 4,327,022.12 元。
(3) 非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。		可供出售金融资产： 减少 1,700,680,336.94 元， 其他权益工具投资： 增加 1,700,680,336.94 元。	可供出售金融资产： 减少 1,700,680,336.94 元， 其他权益工具投资： 增加 1,700,680,336.94 元。
(4) 可供出售债务工具投资重分类为“以摊余成本计量的金融资产”。		无	无
(5) 持有至到期投资重分类为“以摊余成本计量的金融资产”		其他流动资产： 减少 30,000,000.00 元， 其他流动资产： 增加 30,000,000.00 元。	其他流动资产： 减少 30,000,000.00 元， 其他流动资产： 增加 30,000,000.00 元。

以按照财会〔2019〕6号和财会〔2019〕16号的规定调整后的上年年末余额为基础，各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

合并

单位：人民币/元

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	234,003,495.17	货币资金	摊余成本	234,003,495.17
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	660,713.78	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	660,713.78
衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	0.00	衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	0.00
应收票据	摊余成本	0.00	应收票据	摊余成本	0.00
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	0.00
应收账款	摊余成本	365,517.28	应收账款	摊余成本	365,517.28
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	0.00
其他应收款	摊余成本	1,015,700.86	其他应收款	摊余成本	1,015,700.86
持有至到期投资 (含其他流动资产)	摊余成本	30,000,000.00	债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	30,000,000.00
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(债务工具)	0.00	债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	0.00
			其他债权投资 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	0.00
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)	1,700,680,336.94	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	0.00
			其他非流动金融资产		0.00
其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	1,700,680,336.94			
以成本计量(权益工具)		153,145,326.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	103,053,362.83

原金融工具准则			新金融工具准则		
			其他非流动金融资产		72,104,514.28
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	0.00
长期应收款	摊余成本	0.00	长期应收款	摊余成本	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	0.00	交易性金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	0.00
衍生金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	0.00	衍生金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	0.00

母公司

单位：人民币/元

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	133,082,509.27	货币资金	摊余成本	133,082,509.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	660,713.78	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	660,713.78
衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	0.00	衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	0.00
应收票据	摊余成本	0.00	应收票据	摊余成本	0.00
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	0.00
应收账款	摊余成本	0.00	应收账款	摊余成本	0.00
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	0.00
其他应收款	摊余成本	94,433,416.94	其他应收款	摊余成本	94,433,416.94
持有至到期投资 (含其他流动资产)	摊余成本	30,000,000.00	债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	30,000,000.00
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(债务工具)	0.00	债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	0.00

原金融工具准则			新金融工具准则		
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 (权益工具)	1,700,680,336.94	其他债权投资 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	0.00
			交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	0.00
			其他非流动金融资产		0.00
	以成本计量(权益工具)	112,852,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	1,700,680,336.94
			交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	103,053,362.83
			其他非流动金融资产		12,852,000.00
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	0.00
长期应收款	摊余成本	361,250,000.00	长期应收款	摊余成本	361,250,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	0.00	交易性金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	0.00
衍生金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	0.00	衍生金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	0.00

(3) 执行《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(2019修订)

财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(2019修订)(财会(2019)8号),修订后的准则自2019年6月10日起施行,对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换,应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换,不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(4) 执行《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)

财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)(财会(2019)9号),修订后的准则自2019年6月17日起施行,对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组,应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的债务重组,不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

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2019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
上海天宸健康管理有限公司
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
上海颂康健康管理咨询有限公司

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:2020-03-30