

上海市天宸股份有限公司

2012 年年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	天宸股份	股票代码	600620
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	许旭羽	傅云菲	
电话	021-62782233	021-62782233	
传真	021-62789070	021-62789070	
电子信箱	xuxuyu@shstc.com	fuyunfei@shstc.com	

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

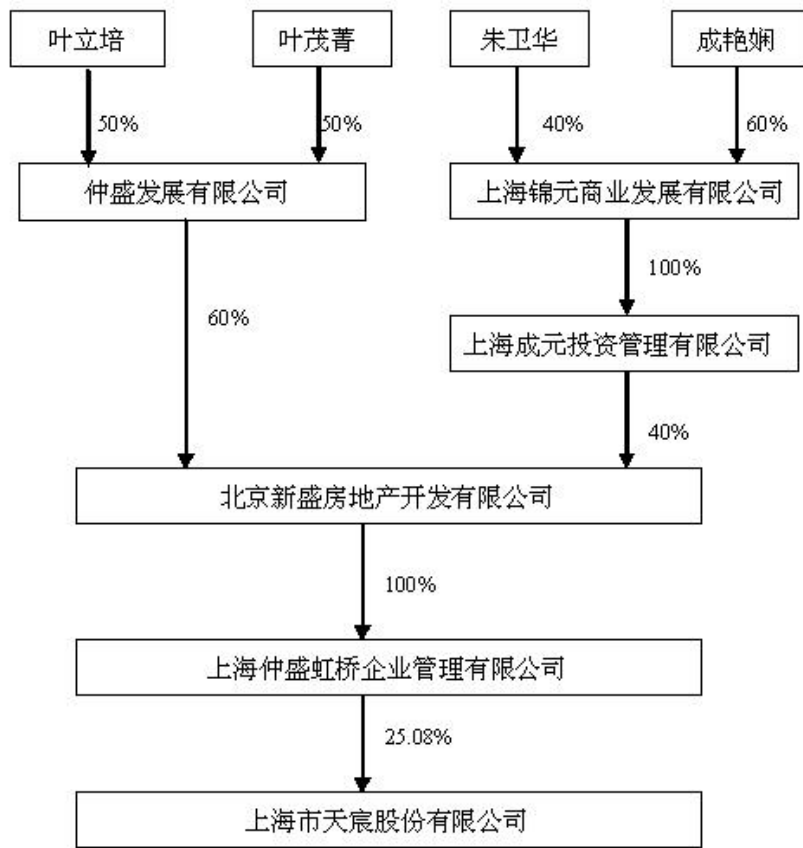
	2012 年(末)	2011 年(末)	本年(末)比上年 (末)增减(%)	2010 年(末)
总资产	998,224,762.19	959,137,971.50	4.08	1,162,360,432.44
归属于上市公司股东的净资产	745,111,806.31	701,244,602.44	6.26	717,447,727.29
经营活动产生的现金流量净额	22,339,436.64	199,726,645.27	-88.81	642,313,175.51
营业收入	53,318,998.44	72,235,533.68	-26.18	1,543,971,410.46
归属于上市公司股东的净利润	13,710,637.74	13,925,727.64	-1.54	165,054,964.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-3,133,892.44	-43,190,381.91	不适用	253,477,916.60
加权平均净资产收益率(%)	1.90	2.00	减少 0.10 个百分点	24.58
基本每股收益(元/股)	0.03	0.03	0	0.36
稀释每股收益(元/股)	0.03	0.03	0	0.36

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数		37,100	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		39,300
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海仲盛虹桥企业管理有限公司	境外法人	25.08	114,816,776	0	无
上海展览中心(集团)有限公司	国有法人	4.03	18,436,161	0	无
上海牛奶(集团)有限公司	国有法人	1.97	9,018,922	0	无
夏重阳	境内自然人	0.81	3,720,000	0	未知
周骏	境内自然人	0.79	3,634,000	0	未知
田艺	境内自然人	0.71	3,266,423	0	未知
周焕明	境内自然人	0.59	2,677,852	0	未知
李瑞兰	境内自然人	0.46	2,111,385	0	未知
上海锦龙百货商店	境内非国有法人	0.44	2,001,028	0	未知
中国农业银行股份有限公司上海市分行机关工会委员会	国有法人	0.44	2,001,028	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述前十名股东中，公司未知其之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。			

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、 管理层讨论与分析

3.1 报告期内公司经营情况的回顾与分析

报告期内，公司实现营业收入 5331.90 万元，较上年同期 7223.55 万元下降 26.19%，主要是商贸流通业务减少所致，公司归属于母公司所有者的净利润为 1371.06 万元，较上年同期 1392.57 万元减少 1.54%。

报告期内，公司位于上海闵行颛桥的物流园区项目实际经营亏损 993.57 万元，去年同期亏损 1243.84 万元，同比减亏 20.12%，主要是 2012 年度因人员的减少致使人工及相关费用降低所致。报告期内，园区无收入及成本，其他净收入 2.46 万元；而房屋、设备折旧及土地使用权摊销 156.27 万元，加上利息、人工成本及其他支出，物流园区整体成本费用为 996.03 万元。

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，但由于营运指标下调、人工成本上升等因素，利润比上年同期下降 59.44%，为 221.11 万元。

报告期内，公司实现投资收益 3783.69 万元，主要是下属宸乾投资公司因持有冠豪高新股票取得现金分红及出售部分股票实现投资收益 975.60 万，以及绿地控股集团有限公司现金分红确认投资收益 2732.94 万元所致。

报告期内，公司营业外支出 9.23 万元。营业外收入 899.65 万元，主要是下属和泰房产公司因往年计提的四川北路玫瑰广场拆迁补偿费用确认无需再行支付而转回利得 732 万元，以及各公司税收返还所致。

3.2 主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	53,318,998.44	72,235,533.68	-26.18
营业成本	34,783,016.89	64,983,085.85	-46.47
销售费用	5,664.00	855.00	562.45
管理费用	39,095,741.62	49,092,894.48	-20.36
财务费用	7,712,918.81	7,948,959.23	-2.97
经营活动产生的现金流量净额	22,339,436.64	199,726,645.27	-88.81
投资活动产生的现金流量净额	-107,798,795.07	-61,647,518.63	
筹资活动产生的现金流量净额	-43,332,998.87	17,593,943.22	-346.29

2、收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

本报告期内，营业收入比上年同期减少 26.18%，主要是因为减少了商贸流通业务。

3、成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产业		4,432,613.32	14.91	715,927.37	1.17	519.14
物业管理		4,090,511.82	13.76	4,708,918.66	7.67	-13.13
运输及客运		21,208,047.88	71.33	20,660,420.60	33.67	2.65
酒店				7,352,788.21	11.98	
商贸流通				27,931,623.91	45.51	
合 计		29,731,173.02	100	61,369,678.75	100	-51.55

4、费用

本报告期内，公司管理费用比上年同期减少 20.36%，主要是因为上年同期公司因建设公司战略、文化及房地产项目前期策划等发生咨询服务费以及上年同期因四川北路项目发生法律诉讼费所致。

5、现金流

本报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少 17738.72 万元，减幅 88.81%，主要是因为上年同期因四川北路玫瑰广场项目收回售楼款所致。

本报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额比上年同期减少 4615.12 万元，主要是因为本期公司投资联营企业苏州仲天源晟置业有限公司、上海瑞一医药科技有限公司、上海景嘉创业接力投资中心（有限合伙），增资联营企业河北冀盛房地产有限公司、绿地集团控股有限公司以及出售股票取得收益致使投资活动产生的现金流量净额减少。

本报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额比上年同期减少 6092.69 万元，减幅 346.29%，主要是因为本期公司偿还银行贷款大于新借贷款规模所致。

6、其它

报告期内，公司根据 2012 年初制定的“整合利用好现有资源，积极稳妥地开展对外项目投资，控制投资风险，加快现有项目的启动进度”的经营方针，开展实施了各项工作，主要有：

（1）继续二三线城市的房地产市场调研和业务拓展

公司在国内多个二三线城市进行了房地产市场调研和业务拓展工作，与当地相关部门也进行了多方洽谈，并建立了良好的关系。虽然最后因价格和利润测算、公司风险控制等因素未能顺利拿地，但公司也因此积累了各种调研资料和相关渠道，为以后的主业发展打下了基础。

公司计划在 2013 年调整相关经营策略，采取战略合作等多种方式继续拓展主业，增加土地储备，以求在主业的经营发展上寻得突破。

（2）积极稳妥地开展对外项目投资

公司根据自身资金情况，积极稳妥地开展对外项目投资，取得了良好的投资回报。在做好尽职调查和投资决策的情况下，公司筛选多个项目，从中选取了冠豪高新的增发、入股创业投资基金和医药行业等项目，从投资对象现状看，均有较好的业绩，特别是参与增发项目，在报告期内给公司带来了较高的投资收益回报。

（3）继续不懈地推动存量项目的启动工作

为使公司南方物流园区地块的土地属性和公司战略考虑相结合，公司做了大量工作，但由于仍需相关部门审批等原因，仍未启动相应的地块开发。为盘活该存量资产，公司仍需不懈的进行推动工作，力争使其变为优质的带来较大盈利的资产，给股东带来良好的回报。

由于 2012 年相关形势的要求，石家庄城中村改造项目相关动迁迁进程比较缓慢，公司和当地相关部门进行了多次协调，并做了大量工作，但还有一部分存量动迁户未拆迁。对于上述情况，公司已做了人事调整，总结经验，并继续与当地相关部门沟通，以期取得新一届政府的支持，力争在 2013 年第三季度末实现开工。

3.3 资产、负债情况分析

资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）
------	-------	-----------------	-------	-----------------	--------------------

长期股权投资	184,355,057.46	18.47	23,970,100.07	2.50	669.10
可供出售金融资产	91,547,109.43	9.17	84,750,233.25	8.83	8.01
其他应付款	84,525,407.81	8.46	39,954,688.38	4.16	111.55

长期股权投资：本期本公司及子公司上海宸乾投资有限公司新增对外股权投资较大致使增加。

可供出售金融资产：本期持有冠豪高新股票部分出售以及公允价值变动。

其他应付款：本期新增苏州仲天源晟置业有限公司往来款。

公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

单位：元

项目	期初公允价值	本期公允价值变动	期末公允价值
可供出售权益工具	84,750,233.25	6,796,876.18	91,547,109.43
交易性权益工具投资	-	2,066,290.00	2,066,290.00
合计	84,750,233.25	8,863,166.18	93,613,399.43

本报告期内，公司出售部分可供出售权益工具 400 万股，实现投资收益 915.60 万元。

3.4 投资状况分析

1、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额（元）	持有数量（股）	期末账面价值（元）	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益（元）
1	股票	600201	金字集团	1,430,190	97,000	1,383,220	66.94	-46,970
2	股票	601607	上海医药	426,070	37,000	411,070	19.90	-15,000
3	股票	600048	保利地产	205,800	20,000	272,000	13.16	66,200
合计				2,062,060	/	2,066,290	100	4,230

2、持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例（%）	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600643	爱建股份	35,000		147,109.43		21,287.27	可供出售金融资产	
600433	冠豪高新	84,500,000		91,400,000		30,135,278.86	可供出售金融资产	
合计		84,535,000	/	91,547,109.43		30,156,566.13	/	/

3、持有非上市金融企业股权情况



所持对象名称	最初投资金额（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	报告期所有者权益变动（元）	会计核算科目	股份来源
上海银行股份有限公司	635,900			635,900	120,693.82		长期股权投资	
合计	635,900		/	635,900	120,693.82		/	/

4、买卖其他上市公司股份的情况

股份名称	期初股份数量（股）	报告期买入股份数量（股）	使用的资金数量（元）	报告期卖出股份数量（股）	期末股份数量（股）	产生的投资收益（元）
冠豪高新	10,000,000			4,000,000	10,000,000	9,156,008.44

3.5 主要子公司、参股公司分析

1、上海宸乾投资有限公司

该公司注册资本 3000 万元人民币，公司所持权益比例 100%，主营创业投资、投资管理及咨询。截至本报告期末，该公司总资产 1.47 亿元，净资产 6899.14 万元，本报告期内该公司净利润 856.52 万元，比上年同期净利润 18.67 万元增加 837.85 万元，增幅为 4487.68%，主要是因为本报告期内该公司出售部分持有的冠豪高新可供出售权益工具实现投资收益所致。

2、上海天宸客运有限公司

该公司注册资本 3000 万元人民币，公司所持权益比例 100%，主营客运汽配。截至本报告期末，该公司总资产 1.06 亿元，净资产 7503.25 万元，本报告期内该公司实现营业收入 2771.48 万元，净利润 221.11 万元，比上年同期净利润 545.11 万元减少 324 万元，减幅为 59.44%，主要是因为上年同期被投资单位分配利润确认投资收益，以及本期人员成本上升所致。

3、上海天宸酒店管理有限公司

该公司注册资本 1696 万元人民币，公司所持权益比例 85%，主营酒店管理。截至本报告期末，该公司总资产 7686.66 万元，净资产 453.99 万元。本报告期内，该公司实现营业收入 366.67 万元，净利润-26.22 万元，比上年同期净利润-570.32 万元减亏 544.1 万元，主要是因为公司改变经营策略，出租酒店收取租金从而增加营收和减少运营费用。

3.6 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

1、行业竞争格局和发展趋势

2012 年全国商品房销售额为 6.4 万亿元，同比增长 10%，销售面积为 11.1 亿平方米，比上年增长 1.8%，全国房屋新开工面积为 17.7 亿平方米，同比下降 7.3%，其中住宅新开工面积为 13.1 亿平方米，同比下降 11.2%，全国房屋竣工面积为 9.9 亿平方米，同比增长 7.3%。房地产调控政策继续维持从紧态势，2012 年房地产行业竞争更加激烈，行业集中度进一步提高，房地产行业逐步分化，竞争力较强的企业继续跑赢大市。

十八大后，中央政府将大力实施推进城镇化战略，对房地产业的发展带来了根本性的变革，房地产企业如何通过改革创新来适应城镇化战略、服从城镇化战略，成为一项重大挑战。

预计 2013 年房地产调控政策仍将坚持从紧取向，控制房价仍是政府的政策重点。而房地产企业的土地储备和业务拓展将更现规模化和集中化，竞争态势日趋激烈。

2、公司发展战略

2013 年，公司将继续秉承“整合利用好现有资源，积极稳妥地开展对外项目投资，控制投资风险，加快现有项目的启动进度”的战略方针。一方面积极促进现有存量资产尽快立项启动工作，积极拓展主营业务，采用多渠道、多种方式来获取新项目，抓住机遇增加符合公司发展战略的土地储备和房产项目，以维持公司发展后劲；同时在其他项目投资上进行多方筛选，慎重决策，跟踪管理，以使其继续为公司带来良好效益。

3、经营计划

（1）继续推动存量项目的启动

公司南方物流园区土地项目和石家庄城中村改造项目由于多种原因，至今仍未启动或启动进程缓慢，如何使其成功纳入公司运营项目轨道和成为公司盈利点仍是摆在公司面前的艰巨任务，因此，公司将继续不懈努力，分析原因，总结经验，推动上述项目的启动和运营工作。

（2）选择优质项目进行多方位投资

公司在房地产主业遇到瓶颈的情况下，及时进行了其他业态投资，为公司带来了良好的效益。因此，公司在继续有效控制投资风险的情况下，将继续寻找并筛选项目，充分调研，谨慎决策，使其成为公司新的利润增长点。

（3）多渠道多方式的获取地产项目，提振主业

公司从事房地产业务多年，在房地产开发业务上也获取了较高的收益，房地产业务至今仍是公司主业。但由于前几年开拓环节的缺失，使公司缺乏土地储备，影响了企业发展的后劲。公司已经意识到该项问题，在报告期内，已在国内各地进行了考察调研和投标工作，上述工作的成果显现需有一定时日，今年公司仍将该项工作作为重点，多渠道、多方位、多种方式获取新的房地产项目，重新提振主业。

（4）强化公司运营管理、投资管理、预算管理，继续完善内控

报告期内，公司已制定了内控手册和进行了内控自我测评，在上述工作的基础上，公司将强化运营管理、预算管理，并结合公司目前的发展投资业务，加强投资管理，使各项投资在有效控制风险的基础上获取收益。同时，公司将继续完善资产结构的优化，处置闲置资产和低效资产，提高资产利用率，有效控制成本费用，提高整体盈利水平。

四、 涉及财务报告的相关事项

4.1 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。
与上期相比本期合并范围没有发生变化。

董事长：叶茂菁
上海市天宸股份有限公司
2013 年 4 月 1 日

 上海市天宸股份有限公司 2012 年年度报告摘要

预计 2013 年房地产调控政策仍将坚持从紧取向，控制房价仍是政府的政策重点。而房地产企业的土地储备和业务拓展将更现规模化和集中化，竞争态势日趋激烈。

2、公司发展战略

2013 年，公司将继续秉承“整合利用好现有资源，积极稳妥地开展对外项目投资，控制投资风险，加快现有项目的启动进度”的战略方针。一方面积极促进现有存量资产尽快立项启动工作，积极拓展主营业务，采用多渠道、多种方式来获取新项目，抓住机遇增加符合公司发展战略的土地储备和房产项目，以维持公司发展后劲；同时在其他项目投资上进行多方筛选，慎重决策，跟踪管理，以使其继续为公司带来良好效益。

3、经营计划

(1) 继续推动存量项目的启动

公司南方物流园区土地项目和石家庄城中村改造项目由于多种原因，至今仍未启动或启动进程缓慢，如何使其成功纳入公司运营项目轨道和成为公司盈利点仍是摆在公司面前的艰巨任务，因此，公司将继续不懈努力，分析原因，总结经验，推动上述项目的启动和运营工作。

(2) 选择优质项目进行全方位投资

公司在房地产主业遇到瓶颈的情况下，及时进行了其他业态投资，为公司带来了良好的效益。因此，公司在继续有效控制投资风险的情况下，将继续寻找并筛选项目，充分调研，谨慎决策，使其成为公司新的利润增长点。

(3) 多渠道多方式的获取地产项目，提振主业

公司从事房地产业务多年，在房地产开发业务上也获取了较高的收益，房地产业务至今仍是公司主业。但由于前几年开拓环节的缺失，使公司缺乏土地储备，影响了企业发展的后劲。公司已经意识到该项问题，在报告期内，已在国内各地进行了考察调研和投标工作，上述工作的成果显现需有一定时日，今年公司仍将该项工作作为重点，多渠道、多方位、多种方式获取新的房地产项目，重新提振主业。

(4) 强化公司运营管理、投资管理、预算管理，继续完善内控

报告期内，公司已制定了内控手册和进行了内控自我测评，在上述工作的基础上，公司将强化运营管理、预算管理，并结合公司目前的发展投资业务，加强投资管理，使各项投资在有效控制风险的基础上获取收益。同时，公司将继续完善资产结构的优化，处置闲置资产和低效资产，提高资产利用率，有效控制成本费用，提高整体盈利水平。

四、涉及财务报告的相关事项

4.1 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。与上期相比本期合并范围没有发生变化。

董事长：叶茂菁
上海市天宸股份有限公司
2013 年 4 月 1 日

