

上海市天宸股份有限公司

2014 年半年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	924,308,703.73	942,392,808.11	-1.92
归属于上市公司股东的净资产	798,891,927.05	829,384,689.53	-3.68
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-15,446,250.42	-21,481,296.43	不适用
营业收入	18,755,618.21	19,894,411.77	-5.72
归属于上市公司股东的净利润	42,407,118.47	138,409,766.22	-69.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	42,219,225.58	960,822.21	4,294.07
加权平均净资产收益率(%)	5.21	17.37	减少 12.16 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.0926	0.3023	-69.36
稀释每股收益(元/股)	0.0926	0.3023	-69.36

2.2 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数	43,664
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
前 10 名股东持股情况	

股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的 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	境内非国有法人	25.08	114,816,776	0	无
上海展览中心（集团）有限公司	国有法人	4.01	18,397,761	0	无
上海牛奶（集团）有限公司	国有法人	1.78	8,163,363	0	无
陈青苗	境内自然人	1.00	4,598,514	0	未知
首创证券有限责任公司	国有法人	0.52	2,380,600	0	未知
吴煌森	境内自然人	0.46	2,091,406	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
深圳市华兰达实业发展有限公司	境内非国有法人	0.39	1,804,004	0	未知
上海电力建设有限责任公司	国有法人	0.34	1,539,252	0	未知
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第一大股东；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。				

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

三、 管理层讨论与分析

报告期内，公司实现营业收入 1,875.56 万元，较上年同期 1,989.44 万元下降 5.72%，主要是因物业管理收入有所下降所致。公司归属于母公司所有者的净利润为 4,240.71 万元，较上年同期 13,840.98 万元减少 69.36%，主要是去年同期出售金融资产获得了较高收益，而本报告期无同类业务。

1、物流园区相关业务

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 587.77 万元，去年同期亏损 615.61 万元，同比减亏 4.52%。报告期内，园区无营业收入及营业成本，而房屋、设备折旧及土地使用权摊销 78.15 万元，加上人工成本及其他支出，物流园区整体成本费用为 587.76 万元。

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，利润比上年同期增加 154.50%，为 81.11 万元。主要是因上年同期协商解除部分劳动关系产生经济补偿等因素所致。

3、其他业务（投资收益、营业外收入、支出等）

报告期内，公司实现投资收益 6,064.75 万元，主要是收到绿地现金分红 5,984.44 万元所致。

报告期内，公司营业外支出 2.19 万元，营业外收入 26.82 万元，主要是各公司税收

返还所致。

公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明：

单位：元 币种：人民币

项目	本年发生或 期末余额	去年同期发生或 年初余额	差异	差异 比例 (%)	差异原因
短期借款	5,000,000.00	35,000,000.00	-30,000,000.00	-85.71	注 1
应交税费	1,725,298.16	6,698,328.53	-4,973,030.37	-74.24	注 2
应付股利	20,468,624.02	3,246,107.62	17,222,516.40	530.56	注 3
其他应付款	123,700,364.86	86,648,269.06	37,052,095.80	42.76	注 4
一年内到期的非流动 负债	-	5,000,000.00	-5,000,000.00	-100.00	注 5
资本公积	4,435,404.55	8,667,574.20	-4,232,169.65	-48.83	注 6
管理费用	22,151,082.98	35,042,004.53	-12,890,921.55	-36.79	注 7
财务费用	-2,206,881.06	3,329,335.90	-5,536,216.96	-166.29	注 8
资产减值损失	1,657,400.00	-	1,657,400.00		注 9
投资收益	60,647,457.01	178,872,707.07	-118,225,250.06	-66.09	注 10
营业外收入	268,209.80	628,163.52	-359,953.72	-57.30	注 11
所得税费用	270,381.73	5,212,437.72	-4,942,055.99	-94.81	注 12
归属于母公司所有者 的净利润	42,407,118.47	138,409,766.22	-96,002,647.75	-69.36	注 13
投资活动产生的现金 流量净额	76,157,335.58	238,532,280.23	-162,374,944.65	-68.07	注 14

注 1：本报告期末，短期借款为 500 万元比年初减少 3,000 万元，减幅为 85.71%，是本期归还到期贷款致。

注 2：本报告期末，应交税费为 172.53 万元比年初减少 497.30 万元，减幅为 74.24%，主要是本期支付了 2013 年度计提的企业所得税。

注 3：本报告期末，应付股利为 2,046.86 万元比年初增加 1,722.25 万元，增幅为 530.56%，主要是本期宣告的现金股利尚未发放完毕。

注 4：本报告期末，其他应付款为 12,370.04 万元比年初增加 3,705.21 万元，增幅为 42.76%，主要是本期收到股权转让意向金所致。

注 5：本报告期末，一年内到期的非流动负债比年初减少 500 万元，减幅为 100%，是因为子公司归还了到期的委托贷款。

注 6：本报告期末，资本公积为 443.54 万元比年初减少 423.22 万元，减幅为 48.83%，主要是因为本期可供出售金融资产公允价值变动所致。

注 7：本报告期内，管理费用为 2,215.11 万元比上年同期减少 1,289.09 万元，减幅为 36.79%，主要是因为本期人力成本及审计咨询费等项目减少所致。

注 8：本报告期内，财务费用为-220.69 万元比上年同期减少 553.62 万元，减幅为 166.29%，主要是因为本期归还贷款致使利息支出减少以及存款利息收入增加。

注 9：本报告期内，资产减值损失比上年同期增加 165.74 万元，是因为本期子公司其他应收款计提了坏账准备金。

注 10：本报告期内，投资收益为 6,064.75 万元比上年同期减少 1.18 亿元，减幅为 66.09%，主要是因为上年同期出售可供出售金融资产实现投资收益，而本报告期无同类业务所致。

注 11: 本报告期内, 营业外收入为 26.82 万元比上年同期减少 36 万元, 减幅为 57.30%, 主要是因为本期收到的财政扶持金及非流动资产处置收益减少所致。

注 12: 本报告期内, 所得税费用为 27.04 万元比上年同期减少 494.21 万元, 减幅为 94.81%, 主要是因为上年同期利润增长导致应纳税所得增加, 而本期应纳税所得额减少所致。

注 13: 本报告期内, 归属于母公司所有者的净利润为 4,240.71 万元比上年同期减少 9,600.26 万元, 减幅为 69.36%, 主要是因为上年同期出售可供出售金融资产导致利润增加。

注 14: 本报告期内, 投资活动产生的现金流量净额为 7,615.73 万元, 比上年同期减少 1.62 亿元, 减幅为 68.07%, 主要是因为上年同期出售可供出售金融资产收回投资款, 而本报告期无同类业务所致。

3.1 主营业务分析

1、 财务报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	18,755,618.21	19,894,411.77	-5.72
营业成本	16,305,520.35	15,607,531.56	4.47
管理费用	22,151,082.98	35,042,004.53	-36.79
财务费用	-2,206,881.06	3,329,335.90	-166.29
经营活动产生的现金流量净额	-15,446,250.42	-21,481,296.43	
投资活动产生的现金流量净额	76,157,335.58	238,532,280.23	-68.07
筹资活动产生的现金流量净额	-87,643,351.88	-73,648,347.00	

2、 其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内, 公司实现归属于母公司所有者的净利润 4,240.71 万元, 比上年同期减少 9,600.26 万元, 主要是上期实现投资收益 1.79 亿元, 包括出售金融资产取得收益以及收到绿地控股集团现金红利, 而本报告期内投资收益下降, 是因为除绿地集团分红以外无其他收益。

3.2 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位: 元 币种: 人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业管理	1,864,261.33	1,561,094.81	16.26	-12.43	-14.28	增加 1.81 个百分点
运输及客运	13,464,697.20	11,354,461.33	15.67	0.05	9.55	减少 7.31 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位: 元 币种: 人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海	15,328,956.53	-1.65

3.3 核心竞争力分析

对于以房地产开发为主业的企业来说, 真正有竞争力的除了资金实力外, 更应是一整套

包括业务开拓（拿地）、规划、设计、营造、销售、客服物业等各环节的运营系统，以及在整体业务运营中创建的品牌效应。而公司由于前几年在业务开拓环节的缺失，形成土地储备缺乏，以至于在房地产业务上未能形成良好的发展后劲。

公司近年在其他业务上进行了一些投资，也产生了一定的效益，但从整体上看，尚缺乏强劲持续的核心竞争力。如何运用好上市公司平台，如何优化各项资源配置，如何使公司在有持续稳定的主营收入及利润的基础上良性发展，是公司目前面临着重解决的问题。

3.4 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(1) 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	期初持股比例（%）	期末持股比例（%）	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	35,000.00			170,483.69		-30,052.62	可供出售金融资产	
300090	盛运股份	37,000,033.84			33,482,515.88		-4,202,117.03	可供出售金融资产	
合计		37,035,033.84	/	/	33,652,999.57		-4,232,169.65	/	/

公司于 2013 年 8 月 14 日公告，本公司全资子公司上海宸乾投资有限公司投资人民币 37,000,033.84 元，以 32.41 元/股的价格参与认购安徽盛运机械股份有限公司（股票代码：300090）非公开发行的股票共计 1,141,624 股，投资期限十二个月以上。截至本报告期末持有经转增后的限售股 2,054,923 股。

(2) 持有金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额（元）	期初持股比例（%）	期末持股比例（%）	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	635,900.00			635,900.00	204,251.08		长期股权投资	
合计	635,900.00	/	/	635,900.00	204,251.08		/	/

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
2014 年 8 月 27 日

上海市天宸股份有限公司 2014 年半年度报告摘要

包括业务开拓（拿地）、规划、设计、营造、销售、客服物业等各环节的运营系统，以及在整体业务运营中创建的品牌效应。而公司由于前几年在业务开拓环节的缺失，形成土地储备缺乏，以至于在房地产业务上未能形成良好的发展后劲。

公司近年在其他业务上进行了一些投资，也产生了一定的效益，但从整体上看，尚缺乏强劲持续的核心竞争力。如何运用好上市公司平台，如何优化各项资源配置，如何使公司在有持续稳定的主营收入及利润的基础上良性发展，是公司目前面临着重解决的问题。

3.4 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(1) 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	期初持股比例（%）	期末持股比例（%）	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	35,000.00			170,483.69		-30,052.62	可供出售金融资产	
300090	盛运股份	37,000,033.84			33,482,515.88		-4,202,117.03	可供出售金融资产	
合计		37,035,033.84	/	/	33,652,999.57		-4,232,169.65	/	/

公司于2013年8月14日公告，本公司全资子公司上海宸乾投资有限公司投资人民币37,000,033.84元，以32.41元/股的价格参与认购安徽盛运机械股份有限公司（股票代码：300090）非公开发行的股票共计1,141,624股，投资期限十二个月以上。截至本报告期末持有经转增后的限售股2,054,923股。

(2) 持有金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额（元）	期初持股比例（%）	期末持股比例（%）	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	635,900.00			635,900.00	204,251.08		长期股权投资	
合计	635,900.00	/	/	635,900.00	204,251.08		/	/

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
2014年8月27日