

# 上海华鑫股份有限公司

## 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
独立董事	陆怡皓	个人原因	孙金云
董事	樊志强	工作原因	曹宇

4 众华会计师事务所（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

鉴于公司正在进行重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易，且目前本次交易将进入实施阶段。为确保本次交易顺利实施，亦为公司发展以及股东利益的长远考虑，公司不进行 2016 年度利润分配，也不进行资本公积金转增股本。待本次交易实施完毕后，公司将根据实际情况及法律、法规、规范性文件与公司章程的相关规定适时制定利润分配方案。

### 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	华鑫股份	600621	上海金陵

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	胡之奎	张建涛
办公地址	上海市田林路142号G楼6楼	上海市田林路142号G楼6楼
电话	021-34612017	021-34698813
电子信箱	huzk@shchinafortune.com	zhangjt@shchinafortune.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为商务不动产的开发与经营，公司的经营模式为租售结合。围绕“智

慧城市整体解决方案提供商、运营商”的战略定位，公司作为专业的中高档商务不动产开发商，坚持打造智慧产业社区建设的新模式，致力成为城市更新开发的领先者。

依托高品质商务及产业园区成功案例，公司以输出智慧产业社区建设为抓手，在打造智慧产业社区的过程中，公司致力于智慧园区建设标准和体系的形成。在上海国资存量土地的盘活开发、国有开发园区平台力争有所突破。

2016 年公司的主要经营业绩来源于上海金桥金领之都园区办公物业以及部分存量物业的销售与租赁。

2016 年，公司业务所在城市上海市商务地产租售市场总体平稳。

公司主要会计数据和财务指标

## 2.1 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	4,375,482,147.96	3,599,592,623.71	21.55	3,657,677,766.91
营业收入	609,343,267.73	365,338,046.42	66.79	597,387,036.46
归属于上市公司股东的净利润	154,215,505.27	130,387,303.66	18.27	154,744,885.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	108,040,286.13	113,347,766.99	-4.68	149,038,981.91
归属于上市公司股东的净资产	1,968,547,112.32	1,850,479,016.15	6.38	1,753,233,247.18
经营活动产生的现金流量净额	-439,961,128.59	-16,390,197.89	-2,584.29	-17,037,340.98
基本每股收益 (元/股)	0.29	0.25	16.00	0.30
稀释每股收益 (元/股)	0.29	0.25	16.00	0.30
加权平均净资产收益率(%)	8.08	7.22	增加0.86个百分点	9.03

## 2.2 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	344,021,356.99	62,654,802.05	45,564,756.98	157,102,351.71
归属于上市公司股东的净利润	119,825,176.71	22,397,943.44	955,210.08	11,037,175.04

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	118,433,830.62	22,160,895.53	-10,780,672.21	-21,773,767.81
经营活动产生的现金流量净额	-137,949,972.12	-205,903,650.06	-35,119,021.24	-60,988,485.17

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

### 3 股本及股东情况

#### 3.1 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）		43,384					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		41,302					
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
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）							
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	
华鑫置业（集团）有限公司	0	139,517,522	26.62		无		国有法人
国华人寿保险股份有限公司-分红三号	0	52,408,252	10.00		未知		境内非 国有法人
绿地金融投资控股集团有限公司	12,502,598	12,502,598	2.39		未知		境内非 国有法人
上海由由（集团）股份有限公司	0	12,200,770	2.33		未知		境内非 国有法人
上海益民食品一厂（集团）有限公司	0	6,831,436	1.30		未知		国有法人
中国国际金融股份有限公司	6,149,249	6,149,249	1.17		未知		国有法人
陶美英	5,842,926	5,842,926	1.11		未知		境内自 然人
丁碧霞	4,256,583	4,256,583	0.81		未知		境内自 然人
朱小妹	4,130,104	4,130,104	0.79		未知		境内自 然人

中国工商银行股份有限公司-易方达安心回报债券型证券投资基金	3,526,954	3,526,954	0.67		未知		境内非国有法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东华鑫置业与其他九位股东之间不存在关联关系。公司未知其他股东之间是否存在关联关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

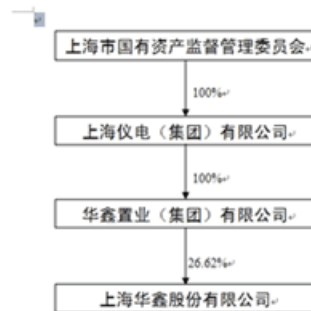
### 3.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



### 3.3 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

报告期内，公司进一步加强市场营销、工程建设、设计研发等方面团队的建设，积极推进组织架构、机制管控、绩效考核、人才储备等方面的深化改革，加快转型发展，探索智慧园区建设，取得浦东新区园区开发平台公司认定。在盘活现有存量资源方面，基本确定了松江园区合作开发的路径。在拓展市场方面相应的土地资源储备工作也有了实质性的进展。

报告期内，公司实现营业收入 60,934.33 万元，归属于上市公司股东的净利润 15,421.55 万元，每股收益 0.29 元。

在房地产市场营销工作方面：

---

报告期内，公司与房地产业务相关的收入 48,830.06 万元。地处上海市中心福州路 666 号的华鑫海欣大厦（原金陵海欣大厦，公司持有该大厦产权人上海金欣联合发展有限公司 50%股权）平均出租率 97.81%。

报告期内，公司邀请国际著名品牌咨询公司制定华鑫整体品牌策划，基本明确了华鑫品牌的内涵，以及企业的定位、愿景、使命和企业文化。华鑫的开发理念和品质得到行业内外及市场认可。

**在房地产市场拓展工作方面：**

报告期内，公司受让了 PDP 项目，拟进行二次开发，项目规划用地上可建面积约 15.7 万平方米。

**在工程项目建设工作方面：**

报告期内，公司青剑湖置业项目全面结构封顶；2016 年 11 月，公司金领之都一区二期项目取得产证。

**在融资工作方面：**

报告期内，公司积极研究和探索设立产业基金、股权合作、资产证券化等多渠道、社会化融资模式，打开公司前端融资瓶颈；通过银行项目开发贷等解决项目后端融资问题；积极探索通过房地产证券化等方式，盘活公司持有的存量资产，为公司后续项目拓展提供保障。

**在组织架构与人力资源工作方面：**

报告期内，公司继续按“专业化、市场化、职业化”的要求优化部门职能和设置；以“市场化标准、公开化方法、择优选聘、配置”为原则，市场招聘和内部竞聘相结合，完成了中层干部聘任。统一和完善了薪酬绩效管理体系。根据优化的组织架构和岗位编制，完成了定岗定薪工作；完善了 KPI 考核方案，建立和形成了全覆盖的绩效考核机制。

**在法人治理与内控建设工作方面：**

报告期内，公司根据中国证监会《上市公司监管指引 3 号—上市公司现金分红》等相关文件规定，结合公司实际情况，对公司分红政策作了修订。

报告期内，公司根据监管部门新的要求修订了《公司章程》、《公司股东大会议事规则》、《公司董事会议事规则》、《公司总经理工作细则》、《公司募集资金管理办法》，积极推动上市公司的规范运作。

公司致力于成为智慧产业社区的开发商和运营商、城市更新开发的践行者。为此，公司将努力提高社会化资源的获取能力、项目规模化的管理能力、价值链的整合能力、核心部门和关键岗

---

位的市场化及专业能力，加强规范运作，促进公司健康稳定发展，为股东创造更大的价值。

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

报告期内，上海华勃企业发展有限公司因首期注册资本到位，纳入公司财务报表合并范围。

本期合并报表范围及其变动情况详见公司 2016 年年度报告“第十一节财务报告”之“6、合并范围的变更”及“7、在其他主体中的权益”。

7 其他

根据公司 2016 年 11 月 7 日董事会审议通过的《关于公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的议案》的相关决议，2016 年公司进行了重大资产重组，上述重组完成后，公司将直接持有华鑫证券 100%股权。

2016 年 11 月 25 日，公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过了本次重大资产重组方案。

2017 年 3 月 2 日，经中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开的 2017 年第 10 次工作会议审核，公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金方案获得无条件通过。

本次重组完成后，公司通过置出房地产开发业务相关资产和负债，将由商务不动产的开发与经营转变为以证券服务业务为主的上市公司。保留的持有型物业市值较高，能够为华鑫证券的长期发展提供战略性资金保障。

董事长：毛辰  
上海华鑫股份有限公司  
2017 年 3 月 16 日