

公司代码：600621

公司简称：华鑫股份

上海华鑫股份有限公司

2016 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

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
电话	021-34612017	021-34698813
传真	021-34698990	021-34698990
电子信箱	huzk@shchinafortune.com	zhangjt@shchinafortune.com

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

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	3,918,643,399.10	3,599,592,623.71	8.86
归属于上市公司股东的净资产	1,954,310,189.55	1,850,479,016.15	5.61
	本报告期(1-6月)	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	-343,853,622.18	-62,092,865.95	不适用
营业收入	406,676,159.04	298,542,678.85	36.22
归属于上市公司股东的净利润	142,223,120.15	156,906,492.65	-9.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性	140,594,726.15	155,847,939.43	-9.79

损益的净利润			
加权平均净资产收益率(%)	7.42	8.52	减少1.10个百分点
基本每股收益(元/股)	0.27	0.30	-10.00
稀释每股收益(元/股)	0.27	0.30	-10.00

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		44,316				
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	
华鑫置业(集团)有限公司	国有法人	26.62	139,517,522		无	
国华人寿保险股份有限公司-分红三号	境内非国有法人	10.00	52,408,252		未知	
上海由由(集团)股份有限公司	境内非国有法人	2.33	12,200,770		未知	
上海益民食品一厂(集团)有限公司	国有法人	1.30	6,831,436		未知	
交通银行股份有限公司-长信量化先锋混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.66	3,485,000		未知	
张洁茜	境内自然人	0.50	2,640,800		未知	
顾媛娟	境内自然人	0.48	2,500,800		未知	
张逸仑	境内自然人	0.47	2,468,703		未知	
李湘南	境内自然人	0.42	2,205,200		未知	
香港中央结算有限公司	境外法人	0.29	1,514,965		未知	
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						

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

不适用

2.4 控股股东或实际控制人变更情况

不适用

三 管理层讨论与分析

报告期内，公司实现营业收入 40,667.62 万元，比上年同期增加 36.22%，其中房地产业务收入 36,795.08 万元，占 90.48%，归属于上市公司股东净利润 14,222.31 万元，比上年同期减少 9.36%。

报告期内，公司出售金领之都 A 区 6 号楼、8 号楼及市区其他零星房地产。地处上海市中心福州路 666 号上海华鑫海欣大厦（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 96.36%。

报告期内，公司的相关项目建设取得了一定进展：

- 1、金领之都一区二期已完成竣工备案，计划年内完成产证办理；
- 2、奥仑项目启动了项目策划定位研究和概念方案设计；
- 3、青剑湖项目取得了预售许可证，并开始对外预售；
- 4、PDP 项目完成了受让资产的审议程序，计划年内完成过户，并争取开工；
- 5、松江园区的项目公司华勃企业首期注册资本已到位，争取年内完成园区平台公司的认定；
- 6、杨思园区正在制定改造开发方案；
- 7、推进智慧园区建设，完善了符合公司特点的智慧园区建设标准。

公司 2016 年上半年主要经营数据：

- 1、公司及控股子公司无新增土地面积，无新开工面积；
- 2、公司及控股子公司新竣工面积为 76,221 平方米；
- 3、公司及控股子公司合同销售面积为 20,814.13 平方米，合同销售金额为 31,349.42 万元；
- 4、公司及控股子公司出租房地产总面积为 121,327.17 平方米，实现房地产租金收入 3,661.22 万元。

(一) 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	406,676,159.04	298,542,678.85	36.22
营业成本	106,705,041.99	83,960,990.07	27.09
销售费用	6,312,664.54	3,577,007.89	76.48
管理费用	44,536,811.28	21,238,512.97	109.70
财务费用	25,286,371.84	13,517,936.32	87.06
经营活动产生的现金流量净额	-343,853,622.18	-62,092,865.95	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-48,699,941.13	2,244,773.31	-2,269.48
筹资活动产生的现金流量净额	240,232,374.46	-344,901,242.03	169.65
研发支出			

营业收入变动原因说明:营业收入本期比上期增加 108,133,480.19 元,增加比例为 36.22%,增加原因主要为销售面积增加导致收入增加。

营业成本变动原因说明:营业成本本期比上期增加 22,744,051.92 元,增加比例为 27.09%,增加原因主要为销售面积增加导致成本增加。

销售费用变动原因说明:销售费用本期比上期增加 2,735,656.65 元,增加比例为 76.48%,增加原因主要为房产销售收入增加,相应费用增加。

管理费用变动原因说明:管理费用本期比上期增加 23,298,298.31 元,增加比例为 109.70%,增加原因主要为公司管理业务量增加,人员同比增加及本期并表单位奥仑实业费用增加所致。

财务费用变动原因说明:财务费用本期比上期增加 11,768,435.52 元,增加比例为 87.06%,增加原因主要系本期借款增加及部分建设项目完工,利息资本化停止,同时公司项目投入增加,资金余量减少,利息收入相应减少所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:经营活动产生的现金流量净额本期比上期减少 281,760,756.23 元,减少比例为 453.77%,减少原因主要为销售房产回笼资金减少,以及公司收购 PDP 项目房地产支付云赛智联股份有限公司预付款 251,991,300.00 元。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:投资活动产生的现金流量净额本期比上期减少 50,944,714.44 元,减少比例为 2269.48%,减少原因主要为公司支付收购奥仑股权尾款,另下属于子公司出租公司购入营运车辆等固定资产所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:筹资活动产生的现金流量净额本期比上期增加 585,133,616.49 元,增加比例为 169.65%,增加原因主要为借款取得的现金增加。

(二) 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 (%)
运输	20,489,288.60	14,046,300.82	31.45	-4.64	-2.10	减少 1.77 个百分点
房地产	367,950,804.65	77,212,044.77	79.02	41.08	38.36	增加 0.42 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	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 (%)
运输	20,489,288.60	14,046,300.82	31.45	-4.64	-2.10	减少 1.77 个百分点
房地产	367,950,804.65	77,212,044.77	79.02	41.08	38.36	增加 0.42 个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明

报告期内，公司实现主营业务收入 38,844.01 万元，其中房地产主营业务收入 36,795.08 万元,同比上年增加约 41.08%，出租汽车服务收入 2,048.93 万元,同比上年减少 4.64%，本期增加了房屋销售面积，导致主营业务收入较上年增加。

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	388,440,093.25	37.60

(三) 核心竞争力分析

公司成功开发了市中心甲级写字楼华鑫海欣大厦及金桥开发区商务园区金领之都，公司在商务园区地产开发运营方面积累了丰富的经验，具有经验丰富的管理团队；

公司始终将客户的满意度放在第一位，专注于为客户提供优质的服务，赢得了较好的商业信誉；

公司具备完善的内部管理体系，覆盖了项目前期的可行性研究、资源获取、项目规划、项目施工、产品销售、客户服务等多个环节，在项目评估、销售策划等方面具有较强的市场把握能力。

报告期内，公司在主业项目拓展及智慧园区建设方面取得了一定的进展，为公司未来的发展奠定了一定的基础。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(1) 证券投资情况

适用 不适用

(2) 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

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
600610	中毅达	1,411,476.00			35,946,240.00		3,772,890.00	可供出售金融资产	外购
合计		1,411,476.00	/	/	35,946,240.00		3,772,890.00	/	/

(3) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

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
华鑫证券	80,000,000.00	8	8	264,085,238.49	10,342,673.58	-2,858,650.31	长期股权投资	初始投资
上海银行	635,900.00			635,900.00	0		可供出售金融资产	外购
合计	80,635,900.00	/	/	264,721,138.49	10,342,673.58	-2,858,650.31	/	/

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

4、主要子公司、参股公司分析

单位：万元

公司名称	主要产品或服务	持股比例	注册资本	总资产	净资产	净利润
上海金陵投资有限公司	物业管理	100%	3,520	38,302	34,715	567
上海金陵出租汽车服务有限公司	汽车出租营运	100%	3,080	11,395	5,489	139
上海普林电路板有限公司	电路板生产	100%	4,223	6,520	6,553	2
上海普林电子有限公司	仪表元器制造	75%	USD350	689	-9,855	5
上海金陵置业有限公司	房地产开发与经营	100%	1,980	25,586	8,688	4
上海择励实业有限公司	资产管理等	100%	1,000	21,062	18,741	1,715
上海择鑫置业有限公司	房地产开发与经营	68%	6,000	50,153	2,016	-1,399
苏州工业园区青剑湖置业有限公司	房地产开发、实业投资	51%	10,000	34,097	13,971	-400
上海奥仑实业有限公司	自有房屋租赁	100%	24,000	30,694	21,041	-624
上海华勍企业发展有限公司	房地产开发与经营	51%	30,000	100	100	0
上海金欣联合发展有限公司	房地产租赁管理	50%	11,660	25,496	20,328	1,736
上海力敦行房地产经纪有限公司	房地产经纪、物业管理	50%	500	2,045	1,644	343
上海鑫敦实业有限公司	建筑装饰装饰工程	50%	100	1,439	677	200
上海华鑫智城科技有限公司	设计咨询	35%	300	267	258	-42
华鑫证券有限责任公司	证券投资	8%	160,000	1,700,228	356,654	13,238

注：

- 1、青剑湖置业于 2016 年 7 月 7 日完成增资，注册资本由 10,000 万元增至 16,800 万元，公司仍持有 51% 股权。
- 2、报告期内，公司与云赛智联股份有限公司、上海英智瑞科技有限公司合资成立上海华鑫智城科技有限公司。该合资公司注册资本 300 万元，其中公司出资 105 万元，占 35%；云赛智联股份有限公司出资 60 万元，占 20%；上海英智瑞科技有限公司出资 135 万元，占 45%。华鑫智城的成立，有利于提升公司园区服务品质和服务水平，有利于加快上海智慧园区创新服务体系的建设、开创智慧园区可复制的运营新模式，有利于形成园区产业链发展的化学效应和乘数效应。

业绩变动 30% 以上

单位：万元

公司名称	2016 年 1-6 月 净利润	2015 年 1-6 月 净利润	同比	原因
上海金陵投资有限公司	567	342	65.79%	房屋租赁业务等调整所致
上海金陵置业有限公司	4	1,279	-99.69%	销售房产减少所致
上海择励实业有限公司	1,715	1,240	38.31%	房产配套收入增加所致
上海择鑫置业有限公司	-1,399	-1,032	35.56%	资金成本费用增加所致

苏州工业园区青剑湖置业有限公司	-400	-91	339.56%	销售费用大幅增加所致
上海奥仑实业有限公司	-624	0		2015年12月收购的股权
上海鑫敦实业有限公司	200	323	-38.08%	业务调整所致
华鑫证券有限责任公司	13,238	26,881	-50.75%	经营业绩减少所致

单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达到10%以上的情况如下：

(单位：万元)

公司名称	2016年1-6月净利润	占净利润总额的比重
上海择励实业有限公司	1,715.48	13.12%
上海择鑫置业有限公司	-1,399.08	-10.70%

投资收益中占比10%以上的股权投资项目(单位：万元)：

公司名称	2016年1-6月确认投资收益	占投资收益总额的比重
上海金欣联合发展有限公司	867.97	40.21%
华鑫证券有限责任公司	1,034.27	47.91%

5、非募集资金项目情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
松江园区支付工程建设款			0	26,709	-263
金桥园区支付工程建设款			3,275	144,434	18,850
合计		/	3,275	171,143	/

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

4.3 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。

报告期内，上海华劼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。

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

董事长：毛辰
上海华鑫股份有限公司
2016年8月25日