

公司代码：600225

公司简称：天津松江

天津松江股份有限公司
2018 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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
无

二 公司基本情况

2.1 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	天津松江	600225	*ST松江

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	詹鹏飞	崔兰伟
电话	022-58915818	022-58915818
办公地址	天津市西青区友谊南路与外环线交口 东北侧环岛西路天湾园公建1号楼	天津市西青区友谊南路与外环线交 口东北侧环岛西路天湾园公建1号楼
电子信箱	songjiangzqb@sina.com	songjiangzqb@sina.com

2.2 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	14,430,306,137.97	14,820,874,130.08	-2.64
归属于上市公司股东的净资产	1,437,638,221.07	1,624,795,070.22	-11.52
	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	283,495,974.91	329,323,820.81	-13.92
营业收入	835,409,877.68	558,713,537.36	49.52
归属于上市公司股东的净利润	-187,438,001.65	447,524,833.04	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经	-182,276,017.04	-474,770,367.71	不适用

常性损益的净利润			
加权平均净资产收益率(%)	-12.24	27.07	减少39.31个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.20	0.48	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.20	0.48	不适用

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		22,174				
截止报告期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	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	
天津滨海发展投资控股有限公司	国有法人	48.30	451,846,189	0	质押	443,572,888
重庆国投财富投资管理有限公司—利盈一号私募基金	境内非国有法人	4.90	45,800,000	0	无	0
上海沅乙投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	4.84	45,290,909	0	无	0
华夏基金—工商银行—陕西省信托—陕国投·盛唐47号定向投资集合资金信托计划	境内非国有法人	1.51	14,111,434	0	无	0
招商财富—工商银行—陕西省国际信托股份有限公司	境内非国有法人	1.38	12,896,199	0	无	0
张国明	境内自然人	0.70	6,521,043	0	无	0
刘祖德	境内自然人	0.46	4,345,500	0	无	0
黎学宜	境内自然人	0.45	4,239,800	0	无	0
汤玫	境内自然人	0.41	3,828,059	0	无	0
李琦森	境内自然人	0.37	3,450,195	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知以上股东之间是否存在关联关系，是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		不适用				

2.4 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

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

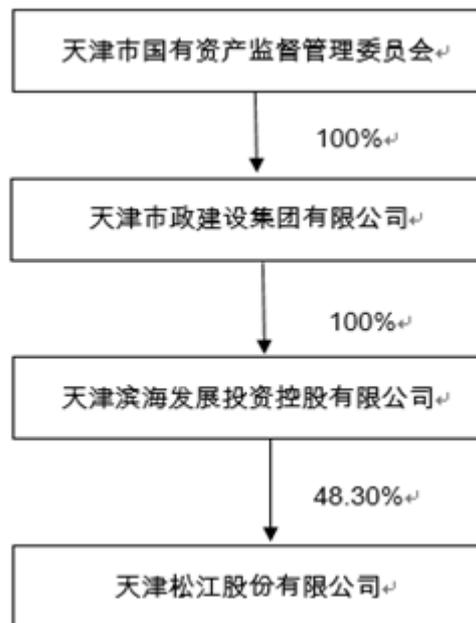
新控股股东名称	-
新实际控制人名称	-
变更日期	-
指定网站查询索引及日期	-

说明：

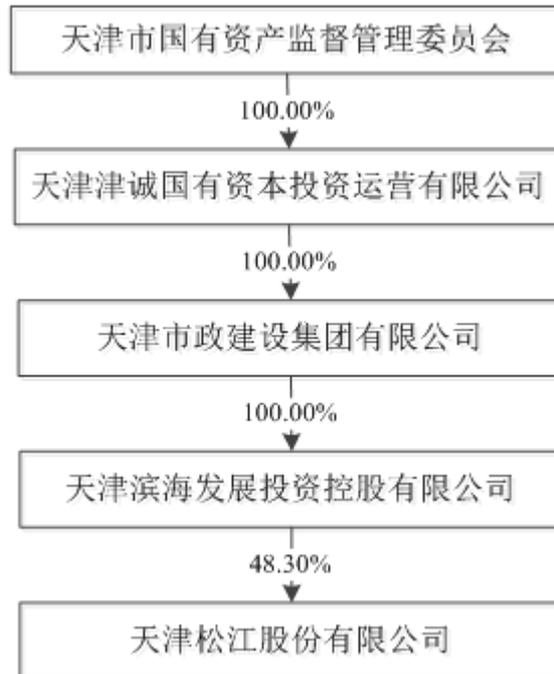
公司于 2018 年 7 月 26 日收到间接控股股东市政集团《关于天津市政建设集团有限公司混合所有制改革进展情况的通知》。根据天津市国资委的部署，市政集团正在开展国有企业混合所有制改革的清产核资、财务审计及资产评估等前期工作。本次混合所有制改革拟通过增资扩股、股权转让等形式引入投资者。目前，混合所有制改革的方案与其他确切的混合所有制改革信息均未确定，是否会导致公司的实际控制人发生变更也存在重大的不确定性。

为推动混合所有制改革工作的顺利进行，天津市国资委将其所持有的市政集团 100% 股权注入天津津诚国有资本投资运营有限公司（以下简称“津诚资本”），市政集团全部股权注入津诚资本后，本公司的控股股东和实际控制人均不会发生变化，公司股权结构图变动如下：

变动前：



变动后：



市政集团全部股权注入津津诚资本后，使得津诚资本拥有公司权益的股份超过 30%，构成要约收购，尚需中国证券监督管理委员会豁免津诚资本的要约收购义务。目前，收购人津诚资本正在履行向证监会申请豁免要约收购程序，公司将密切关注该事项的进展，配合市政集团积极、稳妥、规范推进混合所有制改革，以确保市政集团混改工作的顺利进行。详见公司临 2018-065、2018-066 号公告。

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

（一）宏观经济形势分析

2018 年上半年，面对异常复杂严峻的国内外环境，各地区各部门以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，坚持稳中求进工作总基调，坚定践行新发展理念，主动对标高质量发展要求，攻坚克难，扎实工作，国民经济延续总体平稳、稳中向好的发展态势，结构调整深入推进，新旧动能接续转换，质量效益稳步提升，经济迈向高质量发展起步良好。

初步核算，上半年国内生产总值 418961 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.8%。分季度看，一季度同比增长 6.8%，二季度增长 6.7%，连续 12 个季度保持在 6.7%-6.9% 的区间。分产业看，第一产业增加值 22087 亿元，同比增长 3.2%；第二产业增加值 169299 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 227576 亿元，增长 7.6%。

1. 房地产行业概况

2018 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 55531 亿元，同比名义增长 9.7%，增速比 1-5 月份回落 0.5 个百分点。其中，住宅投资 38990 亿元，增长 13.6%，增速回落 0.6 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.2%。

2018 年上半年，房地产开发企业房屋施工面积 709649 万平方米，同比增长 2.5%，增速比 1-5

月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅施工面积 487933 万平方米，增长 3.2%。房屋新开工面积 95817 万平方米，增长 11.8%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅新开工面积 70611 万平方米，增长 15.0%。房屋竣工面积 37131 万平方米，下降 10.6%，降幅扩大 0.5 个百分点。其中，住宅竣工面积 25962 万平方米，下降 12.8%。

2018 年上半年，商品房销售面积 77143 万平方米，同比增长 3.3%，增速比 1-5 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 6.1%，商业营业用房销售面积增长 2.4%。商品房销售额 66945 亿元，增长 13.2%，增速提高 1.4 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.8%，办公楼销售额下降 3.2%，商业营业用房销售额增长 5.7%。

6 月末，商品房待售面积 55083 万平方米，比 5 月末减少 927 万平方米。其中，住宅待售面积减少 642 万平方米，办公楼待售面积减少 47 万平方米，商业营业用房待售面积减少 168 万平方米。

2018 年上半年，房地产开发企业到位资金 79287 亿元，同比增长 4.6%，增速比 1-5 月份回落 0.5 个百分点。其中，国内贷款 12292 亿元，下降 7.9%；利用外资 28 亿元，下降 73.1%；自筹资金 25541 亿元，增长 9.7%；定金及预收款 26123 亿元，增长 12.5%；个人按揭贷款 11524 亿元，下降 4.0%。

2. 信息服务行业概况

信息服务行业是国民经济的基础性和战略性产业，得益于我国经济的快速稳步发展、产业政策的支持、强劲的信息化投资和旺盛的 IT 消费需求等因素，已连续多年保持高速发展态势，产业规模不断壮大。

信息技术服务业在国家政策的支持下持续高速发展，作为“战略性新兴产业”，持续获得国家产业政策支持。新一轮产业升级和科技革命为行业的发展提供了良好的机遇。《中国制造 2025》、“一带一路”、“互联网+”、大数据、军民融合发展等国家战略的推进实施，以及国家网络安全保障的战略需求，赋予软件和信息技术服务业新的使命和任务。同时，强化科技创新引领作用，着力推进供给侧结构性改革，深入推进大众创业万众创新，加快推动服务业优质高效发展等战略的实施，在进一步激活软件和信息技术服务业市场主体、提升产业层级提出新的更高要求的同时，也为行业的发展提供了良好的机遇。

3. 融资租赁行业概况

2018 年，是租赁业发展的关键一年。融资租赁公司监管收归到银保监会，结束了多年来租赁业多头监管的状态。随着多头监管时代的结束，融资租赁公司迫切需要加速回归租赁本源。认真做好风险防控，才能实现长远发展。2018 年以来，全国范围内融资租赁业仍呈现出稳中有进的发展态势。据中国租赁联盟、联合租赁研发中心和天津滨海融资租赁研究院组织编写的《2018 年第一季度中国融资租赁业发展报告》统计，截至 2018 年 3 月底，全国融资租赁企业（不含单一项目公司、分公司、SPV 公司和收购海外的公司）总数约为 10411 家，突破了一万家大关，较 2017 年底增加了 735 家，增长 7.6%。

其中，我国金融租赁公司共有 69 家，内资融资租赁试点企业为 358 家，相较 2017 年底增加了 78 家，增长 28.2%。外资融资租赁公司为 9984 家，较 2017 年底的 9327 家增加了 657 家，增长 7%。而就融资租赁业务总量来看，截至 2018 年 3 月底，全国融资租赁合同余额约为 63000 亿元，比 2017 年底的 60800 亿元增加约 2200 亿元，增长 3.6%。

（二）报告期内公司经营情况

公司主导产业为房地产开发，报告期内，公司累计完成工程投资 2.71 亿元，同比增加 2%；无新项目；报告期内，没有新增竣工面积；报告期内，在建面积 48 万平米，在建权益面积 42 万平米。报告期内，公司实现签约销售面积 9.53 万平方米，实现签约销售金额 9.7 亿元，同比分别增长 117%和 124%。报告期内，公司结算面积 2.61 万平米，结算收入 11859.10 万元，同比分别减少 55.78%和 77.58%。

在发展传统房地产业务的同时，公司积极推进智慧城市项目建设，稳步发展融资租赁等新兴产业。公司通过收购卓朗科技 80%股权，进一步拓展智慧城市领域，实现多元化发展，形成房地产+智慧城市的新模式。报告期内，卓朗科技系统集成业务共计中标项目 100 余个，签约超过 3 亿元，行业覆盖金融、教育、医疗、房地产以及制造业等诸多企事业单位，截止 2018 年 6 月底，卓朗科技在北京、长春、郑州、南昌、抚州都设置了分子公司，在西安、成都、上海、广州、沈阳等地设置了办事处，同时在全国设置 3 个分销产品物流中心。上半年，包括“朗云视讯”、“朗云直播”、“朗云平台”、“云邮”、“政道搜索”在内的数款自主研发的软件产品正式发布上线，标志着卓朗科技在自主云服务领域迈出了坚实的一步。

（三）公司下半年经营思路

房地产领域，公司将根据市场情况制定相应的销售策略，加快本地及外埠项目销售力度销售进度。在目前尚处于恢复期的商业地产市场环境中，通过出让、合作等商业经营形式，积极盘活商业项目，加快去库存速度，推进租售并举，盘活闲置资产，实现资金的快速周转，降低财务费用。并积极寻找市场销售前景好的住宅项目，扩充新项目储备。公司仍将继续实施商业地产和住宅地产并重的发展模式。

2018 年 8 月卓朗科技取得涉密信息系统集成甲级资质，业务资质得到进一步完善，这将促进公司开拓新的行业领域业务机会和带来新的业务增长点。报告期内卓朗科技取得 Polycom 通讯系统（北京）有限公司全系列产品云服务运营商授权，音视频协作产品及解决方案的销售正在成为其 IT 产品增值服务的重要组成部分。下半年卓朗科技与浪潮集团有限公司在云服务业务方面将展开全面合作，将自有的云生态产品落地在浪潮云服务平台，从而为公司云服务业务发展提供强大推动力。下半年公司将继续着力发展 IDC 业务，预计今年年底之前天津及抚州地区两个数据中心均将投入运营，公司智慧城市业务领域的数据中心布局初见雏形。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

2017 年 4 月 28 日，中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）印发并制定了《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（财会[2017]13 号），自 2017 年 5 月 28 日起施行；2017 年 5 月 10 日，财政部印发并修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》（财会[2017]15 号），自 2017 年 6 月 12 日起施行。公司于 2018 年 4 月 23 日召开的第九届董事会第三十六次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，根据上述准则规定，公司执行新的企业会计政策。本次会计政策变更是为了执行上述会计政策规定而进行调整，不涉及以前年度的追溯调整。详见公司临 2018-038 号公告。

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用

天津松江股份有限公司

董事长：曹立明

董事会批准报送日期：2018 年 8 月 14 日