

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	吴邵光	个人原因	李志辉

- 4 中审众环会计师事务所（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

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2018年度母公司实现的净利润为-140,998,147.38元，2018年初母公司未分配利润为431,296,736.49元，2018年末母公司未分配利润为290,298,589.11元。

根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，基于公司2018年度净利润为负的实际情况，综合考虑公司进一步的发展需求，公司本年度不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

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	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	王旭
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
电话	022-58915818	022-58915818
电子信箱	songjiangzqb@sina.com	songjiangzqb@sina.com

2 报告期公司主要业务简介

主要业务：报告期内公司的主要业务类型包括房地产业务、信息服务业务。公司房地产业务以自主开发及销售为主，主要分为住宅开发和商业地产。2018年公司房地产开发的业务范围主要集中在天津、广西，其中天津占较大比重。信息服务业务方面，主要利用虚拟化等云计算技术，为客户提供软件、云计算、系统集成、IDC建设与托管、IT产品分销五大“一站式”IT服务。

经营模式：

(1) 公司房地产开发方面分为住宅地产和商业地产，住宅地产开发业务的主要产品为各类住宅产品，包括高层住宅、多层洋房与别墅等。商业地产开发主要是以商铺、写字楼、公寓的开发和运营管理为主。

(2) 信息服务业务方面，主要依靠提供软件开发、系统集成解决方案和IT产品分销与增值服务，通过收取相关项目的咨询设计费用、软硬件销售费用、安装实施服务费用、技术支持服务费用等方式进行盈利，以此实现长期稳定收入。同时围绕云计算和IDC建设与托管服务进行产业布局，形成依托数据中心资源，结合云计算技术，为用户提供一站式的规划设计、系统集成、软件开发、运维管理等定制化服务。

行业情况说明：详见第四节“经营情况讨论与分析”

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	13,923,080,634.76	14,820,874,130.08	-6.06	15,213,571,270.04
营业收入	3,193,158,888.73	1,475,784,468.85	116.37	1,987,349,002.41
归属于上市公司股东的净利润	-386,940,583.92	199,778,775.23	-293.68	-455,000,202.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-387,134,051.62	-717,284,036.98	-46.03	-502,877,441.73
归属于上市公司股东的净资产	1,237,048,022.55	1,624,795,070.22	-23.86	1,429,686,668.41
经营活动产生的现金流量净额	1,577,990,637.48	-684,537,939.48	不适用	503,587,769.37
基本每股收益（元/股）	-0.41	0.21	不适用	-0.49
稀释每股收益（元/股）	-0.41	0.21	不适用	-0.49
加权平均净资产收益率（%）	-27.03	14.00	减少41.03个百分点	-27.46

3.2 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	75,428,955.45	759,980,922.23	1,376,320,593.94	981,428,417.11
归属于上市公司股东的净利润	-160,123,787.80	-27,314,213.85	-75,798,276.47	-123,704,305.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-156,929,584.96	-25,346,432.08	-69,408,930.21	-135,449,104.37
经营活动产生的现金流量净额	142,378,179.64	141,117,795.27	417,329,809.68	877,164,852.89

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 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

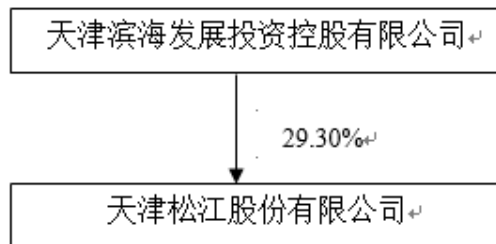
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）								25,784
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）								24,269
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		
天津滨海发展投资控股有限公司	-177,743,597	274,102,592	29.30	0	质押	245,572,888	国有法人	
天津津诚国有资本投资运营有限公司	177,743,597	177,743,597	19.00	0	无	0	国有法人	
上海沅乙投资中心（有限合伙）	0	45,290,909	4.84	0	无	0	境内非国有法人	
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	-809,000	13,302,434	1.42	0	无	0	境内非国有法人	
李海波	12,503,700	12,503,700	1.34	0	无	0	境内自然人	
招商财富—工商银行	-1,821,100	11,075,099	1.18	0	无	0	境内非国	

—陕西省国际信托股份有限公司							有法人
张国明	3,210,347	7,676,263	0.82	0	无	0	境内自然人
蒋安娣	7,181,547	7,181,547	0.77	0	无	0	境内自然人
刘祖德	2,472,300	5,342,300	0.57	0	无	0	境内自然人
北京融亨基金管理有 限公司—融亨宝盈证 券私募投资基金	5,148,100	5,148,100	0.55	0	无	0	境内非国 有法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	报告期内，上述股东中天津津诚国有资本投资运营有限公司间接持有天津滨海发展投资控股有限公司的全部股权。公司未知上述其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

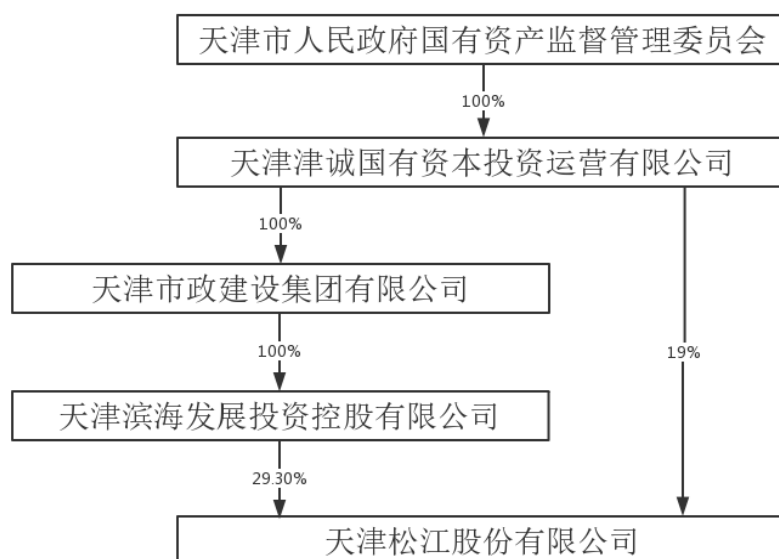
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 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



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

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

公司主导产业为房地产开发，报告期内，公司努力加大房地产项目营销力度，积极响应国家政策号召，加快去库存速度，实现资金的加速周转。截至 2018 年 12 月 31 日，公司拥有在建拟建项目 9 个，同比增加 12.5%，权益建筑面积约 78 万平米，同比减少 1.26%，其中在建权益建筑面积约 32 万平米，同比减少 23.81%。

2018 年公司实现新开工面积 6.54 万平米，同比减少 50.38%。由于规划调整、房地产市场欠佳等原因，导致全年新开工面积低于年初计划。2018 年完成竣工 17.2 万平米，同比增加 119.11%。2018 年实现签约销售面积 12.33 万平米，同比增加 45.9%，签约销售额 11.85 亿元，同比上涨 53%。2018 年结算销售面积 20.51 万平米，同比增加 94.22%，结算销售收入 22.51 亿元，同比增加 143.62%。

报告期内，公司在推动房地产主业发展的基础上，大力发展智慧城市，推进系统集成、IDC、软件开发等信息服务产业。公司通过收购卓朗科技 80% 股权，进一步拓展智慧城市领域，形成房地产和智慧城市双主业。报告期内，卓朗科技积极拓展系统集成业务，新签约集成项目合同同比增长超 30%，签约金额超 5 亿元，新增中交集团党建管理系统、天津市“双万双服”平台、上饶

市智慧城市项目、联通总部智慧访客系统等重点项目；IDC 与软件开发业务方面，新投产数据中心机柜 2024 个，稳定出租机柜 1320 个；“朗云视讯”、“朗云直播”、“朗云平台”、“卓朗云邮”、“政道搜索”在内的数款软件产品上线发布。

报告期内，卓朗科技还成功取得了“涉密信息系统集成和软件开发（甲级）”资质，新申请专利 5 项、新增软件著作权 30 项、科技成果登记 30 项、新出版技术类书籍 3 部，业务资质得到进一步完善，为卓朗科技开拓新业务提供了机会。截至 2018 年底，卓朗科技已在北京、长春、郑州、抚州、西安都设立了子公司，在成都、上海、广州、沈阳等地也设置了办事处，并在全国设置了 3 个分销产品物流中心。2018 年，卓朗科技实现净利润（扣除非经常性损益）11,746.55 万元。业绩承诺方连续两年完成业绩承诺。

报告期内，公司控股子公司天津恒泰汇金融资租赁有限公司融资租赁业务运转正常。报告期内实现融资租赁业务收入 111,573,574.07 元。

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

1、2017 年 4 月 28 日，国家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。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。

公司于 2018 年 4 月 23 日召开第九届董事会第三十六次会议、第九届监事会第十五次会议均审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，详见公司临 2018-038 号公告。

2、2018 年 6 月 15 日，国家财政部印发了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号，以下简称“《修订通知》”），对一般企业财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的非金融企业中，尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应当按照企业会计准则和《修订通知》附件 1 的要求编制财务报表。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，仅对公司财务报表相关科目列报产生影响，不影响当期和本次会计政策变更之前公司总资产、总负债、净资产及净利润。

公司于 2019 年 1 月 15 日召开了第九届董事会第五十二次会议、第九届监事会第二十二次会议均审议通过了《关于会计政策变更的议案》，详见公司临 2019-004 号公告。

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

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的二级子公司 11 家，三级子公司 13 家，共计 24 家，详见本附注九、1。

本报告期合并财务报表范围变化详见附注八、1。