

公司代码：600225

公司简称：*ST 松江

天津松江股份有限公司
2020 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 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
董事	詹鹏飞	个人原因	阎鹏
董事	周岚	工作原因	李嵘

- 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	*ST松江	600225	天津松江

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	詹鹏飞	贾潞洁
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	12,776,859,540.77	12,935,988,151.38	-1.23
归属于上市公司股东的净资产	-65,435,187.21	316,257,119.77	-120.69
	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	17,708,829.54	346,855,464.65	-94.89
营业收入	453,380,222.68	420,389,683.92	7.85
归属于上市公司股东的净利润	-381,692,306.98	-275,994,650.83	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-379,774,791.49	-330,465,429.51	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-304.35	-25.10	减少279.25个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.41	-0.30	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.41	-0.30	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)				21,872		
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	
天津滨海发展投资控股有限公司	国有法人	29.30	274,102,592	0	质押 冻结	245,572,888 274,102,592
天津津诚国有资本投资运营有限公司	国有法人	19.00	177,743,597	0	无	0
上海沅乙投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	2.84	26,582,883	0	质押	26,582,883
陈波	境内自然人	0.57	5,300,000	0	无	0
吴荷月	境内自然人	0.53	4,975,500	0	无	0
戚跃明	境内自然人	0.52	4,847,700	0	无	0
陈燕南	境内自然人	0.40	3,759,254	0	无	0
王桂花	境内自然人	0.37	3,501,901	0	无	0
陈中平	境内自然人	0.36	3,410,000	0	无	0
吴军	境内自然人	0.36	3,360,000	0	无	0
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				

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	/

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前期工作，市政集团拟通过增资扩股、股权转让等形式引入投资者。

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%股权注入津诚资本，这就使得津诚资本拥有公司权益的股份超过30%，构成要约收购。2018年10月26日，中国证券监督管理委员会批复同意豁免津诚资本要约收购义务。2018年10月29日，公司接到市政集团通知，市政集团100%股权注入津诚资本事宜已完成工商变更登记手续，并取得营业执照。

按照天津市委、市政府关于推进国有企业改革的决策部署，津诚资本负责推动市政集团混合所有制改革，以2017年12月31日为混改基准日，已依法依规履行清产核资、财务审计、资产评估、债务处理、法律审核、社会稳定风险评估、职代会及内部决策程序。《天津市政建设集团有限公司混合所有制改革实施方案》已报请市国资委两委、市深化国有企业改革工作领导小组审议通过。

为确保市政集团混改工作顺利推动，津诚资本于2018年12月29日将持有的市政集团51%股权在天津产权交易中心进行产权转让项目信息正式披露。挂牌期间，该股权转让项目尚未征集到意向受让方。按照市政集团混改工作的整体安排，经天津市国资委同意，津诚资本调整公告内容，于2019年3月26日向天津产权交易中心提交了市政集团股权转让项目二次挂牌申请，于2019年3月27日将市政集团65%股权转让项目在天津产权交易中心进行产权转让信息正式披露，披露时间为20个工作日。

2019年4月25日，津诚资本收到天津产权交易中心发来的通知，截至挂牌公告期满，征得1家联合体意向受让方，意向受让方名称：北京住总集团有限责任公司等三方。

2019年4月29日，公司收到津诚资本出具的《关于市政建设集团产权转让项目进展情况的函》。由于有关手续原因，津诚资本同意意向受让方北京住总集团有限责任公司延期缴纳交易保证金。

2020年4月，公司收到市政集团通知及市政集团转发的津诚资本出具的《关于重新启动市政建设集团混合所有制改革相关工作的函》。市政集团混改项目原以2017年12月31日为基准日，于2018年12月29日在天津产权交易中心正式披露，截至2019年12月28日公告期已满1年。根据天津产权交易中心的相关规定，市政集团前次挂牌程序已结束，未征集到合格意向投资者。经津诚资本研究决定，以2020年3月31日为基准日开展审计及评估等工作，继续征集受让方，待征集到受让方后将履行相应审批程序。

后续公司将积极关注市政集团混改事项，并根据通知及时履行相应的信息披露义务。

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

2020年上半年，面对新冠肺炎疫情带来的严峻考验和复杂多变的国内外环境，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，坚决贯彻落实各项决策部署，疫情防控形势持续向好，复工复产复商复市加快推进，上半年我国经济先降后升，二季度经济增长由负转正，主要指标恢复性增长，经济运行稳步复苏，基本民生保障有力，市场预期总体向好，社会发展大局稳定。初步核算，2020年上半年国内生产总值456614亿元，按可比价格计算，同比下降1.6%。

1、房地产行业概况

2020年上半年，全国房地产开发投资62780亿元，同比增长1.9%。

2020年上半年，房地产开发企业房屋施工面积792721万平方米，同比增长2.6%，其中，住宅施工面积558776万平方米，增长3.8%。房屋新开工面积97536万平方米，下降7.6%，降幅收窄5.2个百分点。其中，住宅新开工面积71583万平方米，下降8.2%。房屋竣工面积29030万平方米，下降10.5%，降幅收窄0.8个百分点。其中，住宅竣工面积20680万平方米，下降9.8%。

2020年上半年，商品房销售面积69404万平方米，同比下降8.4%。其中，住宅销售面积下降7.6%，办公楼销售面积下降26.5%，商业营业用房销售面积下降20.7%。商品房销售额66895亿元，下降5.4%，降幅比1—5月份收窄5.2个百分点。其中，住宅销售额下降2.8%，办公楼销售额下降28.0%，商业营业用房销售额下降25.5%。

报告期内，商品房待售面积51081万平方米。其中，住宅待售面积减少512万平方米，办公楼待售面积减少13万平方米，商业营业用房待售面积减少106万平方米。

2020年上半年，房地产开发企业到位资金83344亿元，同比下降1.9%。其中，国内贷款13792亿元，增长3.5%；利用外资46亿元，增长8.0%；自筹资金26943亿元，增长0.8%；定金及预收款26474亿元，下降7.0%；个人按揭贷款13202亿元，增长3.1%。

2020年上半年，房地产开发企业土地购置面积7965万平方米，同比下降0.9%；土地成交价款4036亿元，增长5.9%，增速回落1.2个百分点。

2、信息服务业概况

2019年以来，随着一系列“互联网+”政策文件的实施，互联网将加速融入到经济社会各领域，移动互联网、云计算、系统集成等新一代信息技术在各个社会经济领域得到深入应用。特别是国家大数据战略的实施，政府数据开放进程加快，未来，将有更多省市设立大数据管理机构，建设数据开放平台，研究制定大数据战略落地实施政策，为政府数据有效流动提供有力支撑，大数据应用将逐步深入到经济社会各领域。以此同时，越来越多的制造业企业意识到互联网对生产制造全过程、全产业链和产品全生命周期的改造提升作用，加速向基于互联网和数据驱动的新型生产模式转变。

2020年3月4日中共中央政治局常务委员会召开会议，会议指出要加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度。新型基础设施建设（新基建）包括特高压、新能源汽车充电桩、5G基站建设、大数据中心、人工智能、工业互联网和城际高速铁路和城市轨道交通等七大领域。据中国信通院预测，预计到2025年我国5G网络建设投资累计将达到1.2万亿元。未来5年工业企业开展网络化改造投资规模有望达到5000亿元。5G网络建设将带动产业链上下游以及各行业应用投资超过3.5万亿元。

3、融资租赁行业概况

受宏观经济增速放缓、金融监管环境趋严、行业竞争加剧等因素影响，我国融资租赁行业企业数量、注册资金和业务量增速趋缓。截至 2020 年 3 月底，全国融资租赁企业（不含单一项目公司、分公司、SPV 公司和收购的海外公司，也不包括港澳台地区当地的租赁企业）总数约为 12145 家，较 2019 年底增长 0.12%；注册资本金总额达 32944 亿元，较 2019 年底增长 0.55%；融资租赁合同余额约为 64680 亿元，比 2019 年底增长-2.8%。三类融资租赁企业中，外资租赁企业在数量和注册资本金占比较高，是我国融资租赁业务重要的参与主体；但在业务体量方面，三类企业基本持平。其中：金融租赁约 25030 亿元；内资租赁约 20190 亿元；外商租赁约合 19460 亿元。

（二）公司主要财务情况

公司 2020 年 1-6 月实现营业收入 453,380,222.68 元，较上年同期增加 7.85%；实现净利润-407,652,483.67 元，归属于上市公司股东的净利润-381,692,306.98 元。截至 2020 年 6 月底，公司总资产为 12,776,859,540.77 元，净资产为 390,464,786.21 元，归属上市公司股东的净资产为-65,435,187.21 元。

（三）公司主要经营情况

房地产业务方面，2020 年上半年公司实现新开工面积 5.98 万平米，同比增加 107%。2020 年上半年完成竣工面积 1.96 万平米。报告期内，在建面积 47 万平米，在建权益面积 37 万平米。报告期内，公司实现签约销售面积 3.72 万平米，同比增加 300%，签约销售额 1.08 亿元，同比增加 35%。公司销售房屋结算面积 2.22 万平方米，结算收入 1.01 亿元。

信息服务业方面，报告期内，卓朗科技在业务上保持了较好的发展态势；系统集成业务以京津冀地区为依托，业务覆盖地域逐步扩大，同时逐步形成了以智能制造、金融、教育行业为核心的多行业解决方案。在数据中心运营方面，公司当前在北京、天津、江西在建及建成三个大型数据中心，目前在运营标准机柜数约 4500 个，客户范围覆盖政府、金融、互联网等各个领域。

融资租赁业务方面，受公司战略发展方向及资金、人员等方面的影响，公司融资租赁业务规模不大。报告期内，公司控股子公司天津恒泰汇金融融资租赁有限公司融资租赁业务规模持续下降，没有新业务投放，存量业务实现融资租赁业务收入 286 万元。

（四）公司下半年经营思路

下半年，公司将继续以扭亏为盈为主要经营目标，围绕经营计划推进各项工作，保障公司平稳健康运营。公司将加快本地及外埠项目销售力度和销售进度，通过出让、合作等商业经营形式，积极盘活商业项目，持续推进公司进步广场项目与意向方合作事宜，争取尽快达成合作意向。同时，加强成本管控、严控资金债务风险，加快团泊体育场项目等应收账款回收，处置闲置低效资产，保障资金流动性平稳有序。

此外，为尽快回笼资金盘活资产，优化资本机构，解除公司为卓朗科技提供的部分担保，集中资源推动房地产业务发展，公司拟公开转让持有的卓朗科技 61%股权，同时由卓朗科技以公开方式寻求新的投资人进行增资，拟增加注册资本金 13,500 万元。上述交易事项已于 2020 年 8 月 17 日在天津产权交易中心进行信息预披露，征求意见受让方及投资方。后续公司将积极推进本次重大资产重组，根据本次交易的进展情况分阶段履行必要的审批程序及信息披露义务。

融资租赁业务方面，在融资环境改善的情况下，拓展融资渠道；建立科技、医疗、大数据等行业客户名录，加强沟通，扩大资金投放规模；加强员工培训，提高团队专业技能。

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

详见公司《2020 年半年度报告》之财务报告附注五、43

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： 阎鹏

董事会批准报送日期：2020年8月26日