

公司代码：600225

公司简称：天津松江

天津松江股份有限公司

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	天津松江	600225	

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	詹鹏飞	张曦
电话	022-58915818	022-58915818
传真	022-58915816	022-58915816
电子信箱	songjiangzqb@sina.com	songjiangzqb@sina.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	16,030,613,484.16	14,581,301,559.88	9.94
归属于上市公司股东的净资产	1,398,445,971.01	2,195,576,928.79	-36.31
	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	-282,287,527.78	-392,363,514.43	不适用
营业收入	450,174,573.97	192,371,522.72	134.01
归属于上市公司股东的净利润	-486,240,899.55	-368,549,869.29	不适用
归属于上市公司股	-516,393,594.06	-402,514,816.77	不适用

东的扣除非经常性损益的净利润			
加权平均净资产收益率（%）	-29.62	-19.72	不适用
基本每股收益（元 / 股）	-0.520	-0.443	不适用
稀释每股收益（元 / 股）	-0.520	-0.443	不适用

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）				25, 159		
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	47. 92	448, 289, 188	81, 818, 181	质押	445, 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		无	
上海沅乙投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	4. 84	45, 290, 909		无	
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	2. 75	25, 772, 727		无	
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	2. 54	23, 717, 434		无	
孟祥龙	境内自然人	1. 92	18, 000, 000		质押	18, 000, 000
博时资本—工商银行—博时资本—铂泰 16 号专项资产管理计划	境内非国有法人	0. 72	6, 746, 096		无	
张兰	境内自然人	0. 55	5, 158, 075		无	
连建华	境内自然人	0. 48	4, 532, 200		无	
倪胜张	境内自然人	0. 45	4, 227, 247		无	

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	

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

单位:股

截止报告期末优先股股东总数（户）							
前 10 名优先股股东持股情况							
股东名称	股东性质	报告期内股份增减变动	持股比例 (%)	持股数量	所持股份类别	质押或冻结情况	
						股份状态	数量
前十名优先股股东之间，上述股东与前十名普通股股东之间存在关联关系或属于一致行动人情况说明							

2.4 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

三 管理层讨论与分析

3.1 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

1、经营环境变化分析

2016 年上半年，全国政策面延续宽松基调，中央调首付、降税负、宽信贷，为了贯彻落实“去库存”目标，中央出台了一系列全国性刺激政策，以刚性需求为代表的各类需求集中释放推动市场整体高位运行，部分地区商品住宅月均成交创历史同期最高水平。楼市分化加剧，核心一二线城市市场呈现过热发展趋势，而部分二线及多数三四线城市库存压力依然严峻。虽然房地产市场回暖态势明显，但市场仍以去库存、促消费为主基调。

2016 年上半年，全国房地产开发投资 46631 亿元，同比名义增长 6.1%（扣除价格因素实际增长 8.0%），增速比 1-5 月份回落 0.9 个百分点。其中，住宅投资 31149 亿元，增长 5.6%，增速回落 1.2 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 66.8%。2016 年上半年，房地产开发企业房屋施工面积 669750 万平方米，同比增长 5.0%，增速比 1-5 月份回落 0.6 个百分点。其中，住宅施工面积 459444 万平方米，增长 3.4%。房屋新开工面积 77537 万平方米，增长 14.9%，增速回落 3.4 个百分点。其中，住宅新开工面积 53433 万平方米，增长 14.0%。房屋竣工面积 39546 万平方米，增长 20.0%，增速回落 0.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 29024 万平方米，增长 19.2%。

2016 年上半年，房地产开发企业土地购置面积 9502 万平方米，同比下降 3.0%，降幅比 1-5 月份收窄 2.9 个百分点。

2016 年上半年，全国商品房销售面积 64302 万平方米，同比增长 27.9%。其中，住宅销售面积增长 28.6%，办公楼销售面积增长 40.5%，商业营业用房销售面积增长 13.4%。商品房销售额 48682 亿元，增长 42.1%，增速回落 8.6 个百分点。其中，住宅销售额增长 44.4%，办公楼销售额增长 61.6%，商业营业用房销售额增长 15.6%。6 月末，商品房待售面积 71416 万平方米，比 5 月末减少 753 万平方米。其中，住宅待售面积减少 770 万平方米，办公楼待售面积减少 86 万平方米，商业营业用房待售面积增加 44 万平方米。

2016 年上半年，天津市房地产开发投资 1202.33 亿元，同比增长 15.6%。其中：住宅投资 808.05 亿元，同比增长 22.4%；办公楼投资 70.99 亿元，同比增长 14.2%；商业营业用房投资 159.77 亿元，同比下降 4.3%；其他开发投资 163.52 亿元，同比增长 8.8%。

2、报告期公司经营情况

报告期内，公司累计完成工程投资 6.32 亿元，同比减少 19%；累计新开工 4.99 万平米，同比减少 31%；报告期内，完成竣工面积 0.51 万平米，去年同期竣工面积为 0；报告期内，公司累计销售 8.55 万平米，签约销售额 8.20 亿元，同比分别增加 185%和 228%。报告期内，公司结算面积 5.29 万平米，结算收入 44,554.66 万元，同比分别增加 163%和 183%。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，与各金融机构的联系不断加强，业务范围继续拓展。报告期内签订融资租赁项目合同 3 笔，完成投资 7.34 亿元。

3、公司下半年经营思路

在市场回暖的情况下，公司将抓住市场机遇，加快外埠项目去库存，同时根据市场情况制定相应的销售策略，加快销售进度。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，实现资金的快速周转，降低财务费用。同时积极寻找市场销售前景好的住宅项目，扩充新项目储备。公司还将继续实施商业地产和住宅地产并重的发展模式，适度调整医疗健康、互联网等领域的投资规模，不断扩大融资租赁业务，实现公司多元化发展。

(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	450,174,573.97	192,371,522.72	134.01%
营业成本	302,019,237.94	118,432,076.31	155.01%
销售费用	28,468,145.39	32,417,357.25	-12.18%
管理费用	50,233,333.49	53,359,976.73	-5.86%
财务费用	359,259,766.71	326,801,800.27	9.93%
经营活动产生的现金流量净额	-282,287,527.78	-392,363,514.43	不适用
投资活动产生的现金流量净额	665,713.83	-651,938,367.80	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	699,060,933.90	1,302,546,842.37	-46.33%

营业收入变动原因说明:本期公司结算商品房面积及收入增加。

营业成本变动原因说明:本期公司收入增加与之配比的成本也相应的增加。

销售费用变动原因说明:本期公司加强控制销售费用。

管理费用变动原因说明:本期公司加强控制管理费用。

财务费用变动原因说明:本期借款增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要为本期公司新开盘项目销售情况良好。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要为本期公司购买理财产品减少。
筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要为上期公司收到定向增发资本金。

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

本期公司利润与上年同期相比变化较大的主要原因为以前年度的应收账款及其他应收款的账龄变化,计提坏账的比例由 5%变为 20%,导致本期计提的资产减值损失增加。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

公司 2015 年 5 月 13 日召开的第八届董事会第三十四次会议、第八届监事会第二十次会议和 2015 年 6 月 30 日召开的 2015 年第一次临时股东大会审议通过了非公开发行股票等相关议案,本次非公开发行的股票数量不超过 32,219.57 万股,募集资金总额不超过 270,000 万元,主要用于增资天津恒泰汇金融资租赁有限公司、投资天津市东疆港休闲街项目、投资天津市南开区东南角地块项目和偿还银行贷款及其他有息债务,详见公司临 2015-052 号、2015-053 号和 2015-062 号公告。2015 年 6 月 9 日,天津市国资委作出批复,同意本次非公开发行股票方案,详见公司临 2015-068 号公告。2015 年 7 月 21 日,公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》(151871 号),详见公司临 2015-090 号公告。由于国内证券市场环境发生了较大变化,为确保公司本次非公开发行工作的顺利进行,公司召开了第八届董事会第四十九次会议和 2015 年第二次临时股东大会审议通过了《关于调整公司 2015 年非公开发行股票方案的议案》等议案,非公开发行底价调整为 6.03 元/股,详见公司临 2015-119、临 2015-121 和临 2015-135 号公告。2016 年 3 月 18 日,中国证监会发行审核委员会对公司非公开发行股票的申请进行了审核。根据审核结果,公司非公开发行股票申请获得审核通过,详见公司临 2016-021 号公告。公司 2016 年 7 月 19 日召开的第八届董事会第六十二次会议和第八届监事会第三十八次会议审议通过了《关于调整公司非公开发行股票募集资金金额及用途的议案》。根据目前证券市场情况,公司取消使用 60,000 万元募集资金增资天津恒泰汇金融资租赁有限公司。本次非公开发行募集资金金额及用途调整后募集资金总额不超过 210,000 万元,非公开发行方案其他内容不变。公司与保荐机构国泰君安证券股份有限公司于 2016 年 7 月 23 日向证监会报送了《关于非公开发行股票会后事项的说明》等相关文件,截至 8 月 25 日,公司仍正等待证监会的相关批复。

(3) 经营计划进展说明

2016 年上半年,公司按照 2016 年经营计划积极推进,在市场环境回暖形势下积极拓展销售渠道,销售面积和签约金额比去年大幅度增加,2016 年下半年,公司利用市场回暖带来的机遇,结合房地产市场变化和公司实际情况,将积极推进新项目开工和在建项目按时竣工,合理控制项目成本,进一步加大项目营销力度,力争完成年初制定的主要经营目标,同时在健康医疗领域积极拓展,实现公司多元化发展。

(4) 其他

无

(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	营业成本 比上年增	毛利率比上 年增减(%)

				减（%）	减（%）	
房地产行业	419,856,840.65	287,613,600.93	31.50	166.77	169.98	减少 16.24 个百分点
融资租赁收入	6,796,098.11	5,910,665.47	13.03	843.31	不适用	减少 86.97 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（%）
房产销售收入	419,856,840.65	287,613,600.93	31.50	166.77	169.98	减少 16.24 个百分点
融资租赁收入	6,796,098.11	5,910,665.47	13.03	843.31	不适用	减少 86.97 个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明
无

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（%）
天津	231,589,659.69	188.58
呼和浩特	191,633,560.07	235.67
广西钦州	3,429,719.00	-83.48

主营业务分地区情况的说明
无

(三) 核心竞争力分析

本报告期内，公司核心竞争力未发生重要变化。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司全资子公司天津运河城投资有限公司与北京朝聚投资管理有限公司合作成立天津武清朝聚眼科医院（医疗有限公司），天津武清朝聚眼科医院（医疗有限公司）于 2016 年 5 月 11 日取得了天津市武清区市场和监督管理局颁发的营业执照。天津运河城投资有限公司认缴出资人民币 680 万元，持有其 34%股权。

(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

(3) 持有金融企业股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系	预期收益	投资盈亏
新乡市松江房地产开发有限公司	90,000,000.00	6 个月	12%	补充流动资金	股权质押	是	否	否	否	否	其他		
新乡市松江房地产开发有限公司	40,000,000.00	6 个月	12%	补充流动资金	股权质押	是	否	否	否	否	其他		

委托贷款情况说明

公司 2015 年 11 月 10 日召开的第八届董事会第五十次会议审议通过了《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司向新乡市松江房地产开发有限公司提供委托贷款的议案》和《关于公司控股子公司深圳市梅江南投资发展有限公司向新乡市松江房地产开发有限公司提供委托贷款的议案》，公司控股子公司天津松江集团有限公司和控股子公司深圳市梅江南投资发展有限公司委托第三方金融机构向新乡市松江房地产开发有限公司（以下简称“新乡松江”）分别发放金额为玖仟万元和肆仟万元的委托贷款，年利率为 12%，期限为 6 个月。详见公司临 2015-125 号公告。上述两笔委托贷款到期日为 2016 年 5 月 9 日，截至 2016 年 6 月 30 日，两笔委托贷款均已逾期。根据新乡松江出具的相关说明，新乡松江由于资金紧张无法按期偿还，但其名下有足值未售房产，公司拟采用新乡松江足值未售房产抵偿公司未收回委贷的方式，降低委贷不能收回的相关风险。公司目前正在进行新乡松江名下相关房产的评估手续，通过获取足值房产的产权以最大限度地减少公司经济损失，公司将在方案确定后尽快履行相应的决策程序和信息披露义务。详见公司公告临 2016-046、047 号公告。

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

单位:万元 币种:人民币

(2) 募集资金承诺项目情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本报告期投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
--------	--------	-----------	--------------	--------------	----------	------	------	--------	----------	--------------	-----------------

美湖里商业综合体项目	否	100,000.00	8,870.98	30,589.84	是	建设过程中	30,354.75	项目尚未达到交付条件，暂未确认收入		项目尚在建设中	
张贵庄南侧 A 地块项目	否	66,401.00	5,430.88	37,623.65	否	由于 APEC 会议期间要求停工、雾霾天气建设行政要求停工等原因致使工期延误半年，原计划预计 2015 年 12 月竣工，根据目前进度预计 2016 年 8 月竣工。	18,581.79	项目尚未达到交付条件，暂未确认收入		项目尚在建设中	
募集资金投资项目先期投入置换	否		0	22,938.58							
补充流动资金	否		46,272.00	76,272.00							
合计	/	166,401.00	60,573.86	167,424.07	/	/		/	/	/	/
募集资金承诺项目使用情况说明											

(3) 募集资金变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(4) 其他

无

4、主要子公司、参股公司分析

单位：元 币种：人民币

公司名称	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润	主要产品及服务
天津松江集团有限公司	626,172,623.35	11,204,544,642.60	1,290,579,348.15	363,337,317.59	-353,743,625.28	房地产开发
深圳市梅江南投资	15,000,000.00	44,753,368.42	15,359,407.99	1,622,389.92	-459,718.02	房地产开发

发展有限公司						
天津运河城投资有限公司	160,000,000.00	1,678,103,015.43	-18,947,321.26	29,370,040.00	-56,650,249.78	房地产开发
天津松江地产投资有限公司	117,640,700.00	856,207,018.76	607,004,653.69	45,818,926.23	-10,971,595.73	房地产开发
广西松江房地产开发有限公司	30,000,000.00	377,169,940.33	-19,546,442.45	3,480,887.60	-7,102,871.04	房地产开发
广西盛钦置业有限公司	10,000,000.00	105,715,960.50	-43,147,962.44	0.00	-133,159.40	房地产开发
天津松江置地有限公司	1,061,118,683.24	1,710,869,052.56	1,281,010,473.73	0.00	-30,992,916.50	房地产开发
天津松江建材有限公司	50,000,000.00	761,617,421.90	31,428,024.63	0.00	-4,215,435.77	建材销售
天津松江兴业房地产开发有限公司	30,000,000.00	1,050,767,666.92	-69,897,690.72	0.00	-21,697,875.04	房地产开发
天津松江恒泰房地产开发有限公司	30,000,000.00	468,267,137.66	19,805,033.83	0.00	-1,677,020.32	房地产开发
天津恒泰汇金融融资租赁有限公司	30,000,000.00 (美元)	919,069,057.32	203,224,700.39	29,621,443.22	8,177,876.62	融资租赁

5、非募集资金项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3.2 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

公司 2015 年度不进行利润分配，本报告期内不存在利润分配方案的执行或调整情况。

(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	
每 10 股派息数(元)（含税）	
每 10 股转增数（股）	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	

3.3 其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 其他披露事项

1. 报告期内，公司全资子公司天津运河城投资有限公司与北京朝聚投资管理有限公司合作成立天津武清朝聚眼科医院（医疗有限公司），天津武清朝聚眼科医院（医疗有限公司）于 2016 年 5 月 11 日取得了天津市武清区市场和质量监督管理局颁发的营业执照。天津运河城投资有限公司认缴出资额人民币 680 万元，持有其 34% 股权。截至报告期末，该医院选址已确定，正在进行内部装修工作。

2. 公司 2016 年 5 月 26 日召开第八届董事会第五十八次会议审议通过了《关于公司出资设立的并购基金普通合伙人变更的议案》，同意变更并购基金的普通合伙人，由天津汇鑫创富股权投资基金管理有限公司执行合伙企业事务，并购基金天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）普通合伙人变更登记手续已于 2016 年 6 月 1 日在天津市滨海新区市场和质量监督管理局办理完毕。

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。

无

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。

无

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。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司下属 11 家子公司，5 家孙公司。基本情况详见 2016 年半年度报告全文附注九、1 及 2 所述。本报告期合并范围无变化。

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

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：2016-08-27