

公司代码：600225

公司简称：天津松江

天津松江股份有限公司
2019 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	/

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	詹鹏飞	/
电话	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	/
电子信箱	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	14,165,743,612.57	13,923,080,634.76	1.74
归属于上市公司股东的净资产	961,993,026.14	1,237,048,022.55	-22.23
	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	346,855,464.65	283,495,974.91	22.35
营业收入	420,389,683.92	835,409,877.68	-49.68

归属于上市公司股东的净利润	-275,994,650.83	-187,438,001.65	47.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-330,465,429.51	-182,276,017.04	81.30
加权平均净资产收益率(%)	-25.10	-12.24	减少12.86个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.30	-0.20	/
稀释每股收益(元/股)	-0.30	-0.20	/

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）				29,901		
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	29.30	274,102,592	0	质押	245,572,888
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	3.84	35,937,809	0	无	0
刘祖德	境内自然人	0.90	8,401,600	0	无	0
张国明	境内自然人	0.59	5,524,463	0	无	0
于梅	境内自然人	0.44	4,074,400	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	0.42	3,953,018	0	无	0
赵珠莲	境内自然人	0.42	3,888,800	0	无	0
庄国文	境内自然人	0.41	3,823,400	0	无	0
中国证券金融股份有限公司	未知	0.34	3,171,800	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	-

说明：

公司于 2018 年 7 月 26 日收到间接控股股东天津市政建设集团有限公司（以下简称“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%股权注入天津津诚国有资本投资运营有限公司（以下简称“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，公司收到津诚资本通知，意向受让方北京住总集团有限责任公司由于有关手续原因，申请延期缴纳交易保证金，待完成手续后，按交易流程完成交易。

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

2019 年上半年，面对错综复杂的国际国内形势，各地区各部门认真贯彻落实党中央国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持供给侧结构性改革

改革为主线,深化改革开放,经济运行继续保持在合理区间,延续总体平稳、稳中有进发展态势。

经相关部门初步核算,上半年国内生产总值 450933 亿元,按可比价格计算,同比增长 6.3%。分季度看,一季度同比增长 6.4%,二季度增长 6.2%。分产业看,第一产业增加值 23207 亿元,同比增长 3.0%;第二产业增加值 179984 亿元,增长 5.8%;第三产业增加值 247743 亿元,增长 7.0%。

1、房地产行业概况

2019 年 1-6 月份,全国房地产开发投资 61609 亿元,同比增长 10.9%,增速比 1-5 月份回落 0.3 个百分点。其中,住宅投资 45167 亿元,增长 15.8%,增速回落 0.5 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 73.3%。

1-6 月份,房地产开发企业房屋施工面积 772292 万平方米,同比增长 8.8%,增速与 1-5 月份持平。其中,住宅施工面积 538284 万平方米,增长 10.3%。房屋新开工面积 105509 万平方米,增长 10.1%,增速回落 0.4 个百分点。其中,住宅新开工面积 77998 万平方米,增长 10.5%。房屋竣工面积 32426 万平方米,下降 12.7%,降幅扩大 0.3 个百分点。其中,住宅竣工面积 22929 万平方米,下降 11.7%。

1-6 月份,商品房销售面积 75786 万平方米,同比下降 1.8%,降幅比 1-5 月份扩大 0.2 个百分点。其中,住宅销售面积下降 1.0%,办公楼销售面积下降 10.0%,商业营业用房销售面积下降 12.3%。商品房销售额 70698 亿元,增长 5.6%,增速回落 0.5 个百分点。其中,住宅销售额增长 8.4%,办公楼销售额下降 12.5%,商业营业用房销售额下降 10.0%。

6 月末,商品房待售面积 50162 万平方米,比 5 月末减少 766 万平方米。其中,住宅待售面积减少 672 万平方米,办公楼待售面积增加 16 万平方米,商业营业用房待售面积减少 74 万平方米。

1-6 月份,房地产开发企业到位资金 84966 亿元,同比增长 7.2%,增速比 1-5 月份回落 0.4 个百分点。其中,国内贷款 13330 亿元,增长 8.4%;利用外资 43 亿元,增长 51.8%;自筹资金 26731 亿元,增长 4.7%;定金及预收款 28465 亿元,增长 9.0%;个人按揭贷款 12806 亿元,增长 11.1%。

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。

近年来,中国的云计算行业生态系统逐步走向成熟,云计算应用领域不断扩大,成熟案例在各省市区不断涌现,云计算产业进入快速发展阶段。从 2014 年开始,国内大数据、人工智能、云计算等开始快速发展。随着 5G、物联网等终端应用场景的技术演进与迭代,终端侧上网需求量将呈现指数级增长,同时对 IDC 的应用场景也将进一步扩大,IDC 市场需求随之拉升。根据中国 IDC 圈科智咨询的预测,预计 2020 年,中国 IDC 市场将迎来新一轮大规模增长,市场规模将超过 2000 亿元。

2018 年 12 月,中央经济工作会议提出要加快 5G 商用步伐,加强人工智能、工业互联网、物联网等新型基础设施建设,IDC 作为云计算和大数据技术的基石,是信息化时代重要的基础设施之一。十九大报告中明确提出,深化供给侧结构性改革,“加快建设制造强国,加快发展先进制造业,推动互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合”。提高供给体系质量作为发展实体经济的一个主攻方向,大数据、云计算与实体经济的深度合作将进一步加强,为我国产业转型升级提供便利和硬件保障。

3、融资租赁行业概况

随着融资租赁企业的监管职能划归到银保监会,融资租赁行业面临监管趋严趋紧,但亦有利于防范金融风险,促进行业健康发展。同时,随着国家政策的支持,融资租赁行业运营环境持续优化,市场需求逐步提升,给融资租赁行业带来良好的发展空间和机遇。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统计，截至 2019 年 6 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 12027 家，较上年底增幅为 2.1%；行业注册资金统一以 1:6.9 的平均汇率折合成人民币计算，约合 33255 亿元，较上年底增长 1.0%；全国融资租赁合同余额约为 67000 亿元人民币，比 2018 年底增加约 500 亿元。

（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 0.52 亿元，同比减少 80.81%；无新增房地产项目；新增开工面积 2.89 万平米；无新增竣工面积；报告期内，在建面积 41 万平米，在建权益面积 34 万平米。报告期内，公司无结算项目。报告期内，公司实现签约销售面积 0.93 万平方米，实现签约销售金额 0.8 亿元，同比分别降低 90.24%和 91.75%。公司销售计提结算面积 0.8533 万平方米，结算收入 5860 万元。

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。报告期内，公司智慧城市建设累计完成投资 3.89 亿元。报告期内，卓朗科技牢牢盯住京津冀协同发展国家战略，棚改旧改和一带一路国家战略，粤港澳大湾区建设和长三角一体化国家战略，布局全国市场、拓展重点项目、加速市场占有率，上半年业务的覆盖行业和地区覆盖均较上年有所突破。

报告期内，卓朗科技成立了卓朗安全公司，在四川、新疆、辽宁等地的业务上取得了较大的突破；系统集成业务签约重点项目 6 项，签约金额约 3.88 亿元；IDC 业务建设中项目 4 个、待验收项目 1 个、运营中项目 1 个，运营托管机柜达 2024 个；卓朗 APP “萝卜开会”产品正式上线，“打卡助手”每日在线活跃用户顺利突破 2 万，且海外版也在东南亚和美国等多个国家成功上市。

（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和销售进度。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。

下半年，智慧城市领域方面，将继续聚焦行业发展模式的新变革和公司发展的突出短板，坚持稳中求进总基调，坚定信心、强化落实，以实际行动助推公司高质量发展。公司控股子公司卓朗科技将在巩固京津冀市场占比的同时，加强全国区域重点布局，加大新客户拓展力度，逐步扩大在全国市场的影响力和占有率。预计将在四川、辽宁地区成立子公司，在新疆地区落地重大项目。

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

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：2019 年 8 月 14 日