

## 天津松江股份有限公司 2015 年年度报告摘要

### 一 重要提示

- 1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 瑞华会计师事务所（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。
- 1.5 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

1.6 经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2015 年度母公司实现的净利润为-16,071,687.88 元，2015 年初母公司未分配利润为-571,957,213.58 元，2015 年末母公司未分配利润为-588,028,901.46 元。根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，鉴于未分配利润为负，公司本年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

### 二 报告期主要业务或产品简介

主要业务：公司的主营业务为房地产开发，经营模式以自主开发及销售为主，主要分为住宅开发和商业地产开发。目前房地产开发的业务范围主要集中在天津、内蒙、广西，其中天津占较

大比重。

经营模式：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。

行业情况说明：2015年，房地产市场进入政策宽松期，降准降息、降低公积金首付比例、提高信贷额度等一系列利好政策在一定程度上推动了房地产市场回暖。目前国内房地产市场区域分化严重，一线城市及部分二线城市供需矛盾依然突出，房价居高不下；部分三、四线城市住房市场呈现不同程度供应过剩，库存较高，房价下行压力较大。化解房地产库存仍是2016年经济社会发展的五大任务之一，政府陆续出台一系列政策，致力于促进房地产行业健康发展。

### 三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	14,798,945,635.71	13,499,223,714.83	9.63	12,747,220,528.57
营业收入	632,760,117.20	2,547,674,178.10	-75.16	2,841,150,063.84
归属于上市公司股东的净利润	-679,527,402.21	13,324,377.47	-5,199.88	-276,097,235.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-740,895,467.65	-47,060,200.08	不适用	-340,242,389.52
归属于上市公司股东的净资产	1,884,686,870.56	943,631,119.06	99.73	930,306,741.59
经营活动产生的现金流量净额	-792,474,520.37	-1,475,844,813.97	不适用	-1,675,648,603.53
期末总股本	935,492,615.00	626,401,707.00	49.34	626,401,707.00
基本每股收益(元/股)	-0.77	0.02	-3,950.00	-0.44
稀释每股收益(元/股)	-0.77	0.02	-3,950.00	-0.44
加权平均净资产收益率(%)	-34.14	1.42	减少35.56个百分点	-25.85

### 四 2015年分季度的主要财务指标

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	76,535,593.29	115,835,929.43	240,636,342.02	199,752,252.46
归属于上市公司股东的净利润	-209,234,913.43	-159,314,955.86	-107,426,393.94	-203,551,138.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-213,537,622.21	-188,977,194.56	-132,340,606.91	-206,040,043.97
经营活动产生的现金流量净额	-124,670,976.84	-267,692,537.59	-333,358,861.84	-66,752,144.10

## 五 股本及股东情况

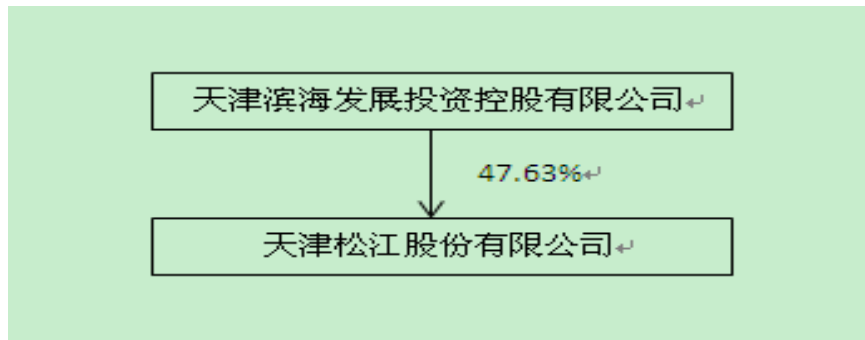
### 5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

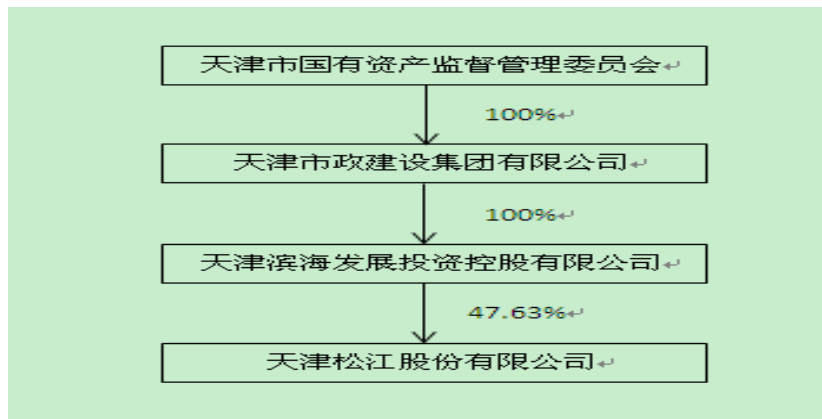
截止报告期末普通股股东总数（户）					24,018		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					28,082		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
天津滨海发展投资控股有限公司	81,818,181	445,572,888	47.63	81,818,181	质押	445,572,888	国有法人
上海沅乙投资中心（有限合伙）	109,090,909	109,090,909	11.66	109,090,909	无		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	27,272,727	27,272,727	2.92	27,272,727	无		境内非国有法人
招商财富—工商银行—陕西省国际信托股份有限公司	27,272,727	27,272,727	2.92	27,272,727	无		境内非国有法人
博时资本—工商银行—博时资本—铂泰 16 号专项资产管理计划	26,000,000	26,000,000	2.78	26,000,000	无		境内非国有法人
申万菱信基金—光大银行—申万菱信资产—华宝瑞森林定增 1 号	19,393,939	19,393,939	2.07	19,393,939	无		境内非国有法人
中国建设银行股份有限公司—富国城镇发展股票型证券投资基金	10,000,022	10,000,022	1.07	10,000,022	无		未知
申万菱信（上海）资产—工商银行—中融信托—中融—瑞林集合资金信托计划	9,696,970	9,696,970	1.04	9,696,970	无		境内非国有法人
中信证券股份有限公司	5,932,062	5,932,062	0.63	5,932,062	无		未知
全国社保基金四零四组合	4,499,956	4,499,956	0.48	4,499,956	无		未知

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	

## 5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



## 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 5.3 公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

无

## 六 管理层讨论与分析

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，力求降低资产负债水平。截至 2015 年 12 月 31 日，公司拥有在建拟建项目 23 个，权益建筑面积约 187 万平方米，其中在建面积 80 万平方米。2015 年，公司实现新开工面积 15.9 万平方米，竣工 14.6 万平方米，实现签约销售面积 8.5 万平方米，签约销售额 8.45 亿元，结算销售面积 5.19 万平方米，结算销售收入 56431.33 万元。报告期内，公司在努力做好主营业务的同时也适时拓展其他业务，在健康医疗和互联网行业进行布局，并努力做大做强融资租赁业务，开拓新的利润增长点。

报告期内，公司成立了健康医疗事业部，通过与具有特色的知名医院展开合作，投资并持有医院的部分股权，作为公司布局健康医疗产业的初步尝试。2015年，公司控股子公司天津松江集团有限公司与天津脊柱医学软性技术研究院联合设立天津西青信泰医院有限公司，天津松江集团有限公司出资400万元人民币，持有其40%股权，该医院运行至今运转状况良好。另外，公司全资子公司天津运河城投资有限公司拟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），天津运河城投资有限公司拟出资人民币680万元，持有其34%股权，截至2015年底，该医院处于选址阶段。公司通过上述投资布局的尝试，并逐步加大对健康医疗领域的投资，希望未来借助健康医疗产业为公司带来新的利润增长点。

报告期内，公司积极与专注资本市场的投资机构合作，公司决定与天津滨海新区财富资产管理有限公司和天津滨海新区财富创业投资管理有限公司分别设立并购基金及科技成果转化基金，股权投资基金的设立将助力公司积极把握我国“经济新常态”下的产业转型升级发展机遇，找准健康医疗、互联网等行业着力点，为将来进一步扩充主营业务打下坚实基础。并购基金天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）已完成工商设立，并完成了对天津卓朗科技发展有限公司31200万元的股权投资，天津卓朗科技发展有限公司2015年经营状况良好，为公司贡献了一定的投资收益。科技成果转化基金方面，相关申报材料已递交国家科技风险开发事业中心，公司将积极推动后续审批工作，并在审批通过后尽快完成基金设立。

报告期内，公司通过控股子公司天津恒泰汇金融融资租赁有限公司不断发展壮大融资租赁业务，天津恒泰汇金融融资租赁有限公司成立一年多来，业务开展顺利，全年完成融资租赁业务4.2亿元，同时取得多家金融机构授信。公司拟通过2015年非公开发行募集资金增资天津恒泰汇金融融资租赁有限公司，实现其资本金规模的扩大，满足其不断增长的业务需求。

## 七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

无

7.2 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

7.3 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2015年12月31日，公司下属11家子公司，5家孙公司。基本情况详见本附注九、1及2所述。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

无

天津松江股份有限公司

董事长：曹立明

2016年4月21日