

公司代码：600225

公司简称：天津松江

## 天津松江股份有限公司 2014 年年度报告摘要

### 一 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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

|                        | 2014年末            | 2013年末            |                   | 本期末比上年同期末增减(%) | 2012年末            |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|
|                        |                   | 调整后               | 调整前               |                | 调整后               | 调整前               |
| 总资产                    | 13,499,223,714.83 | 12,747,220,528.57 | 12,746,599,984.57 | 5.90           | 10,756,077,576.89 | 10,755,085,253.51 |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 943,631,119.06    | 930,306,741.59    | 929,841,333.59    | 1.43           | 1,206,403,977.53  | 1,218,960,844.43  |
|                        | 2014年             | 2013年             |                   | 本期比上年同期增减(%)   | 2012年             |                   |
|                        |                   | 调整后               | 调整前               |                | 调整后               | 调整前               |
| 经营活动产生的现金流量净额          | -1,475,844,813.97 | -1,675,648,603.53 | -1,675,648,603.53 |                | -421,222,273.11   | -421,222,273.11   |
| 营业收入                   | 2,547,674,178.10  | 2,841,150,063.84  | 2,841,150,063.84  | -10.33         | 2,693,242,270.46  | 2,693,242,270.46  |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 13,324,377.47     | -276,097,235.94   | -289,119,510.84   |                | 65,932,416.19     | 85,543,206.91     |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -47,060,200.08    | -340,242,389.52   | -353,264,664.42   |                | 10,067,117.64     | 29,677,908.36     |
| 加权平均净资产收益率(%)          | 1.42              | -25.85            | -26.91            |                | 5.62              | 7.27              |
| 基本每股收益(元/股)            | 0.02              | -0.44             | -0.46             |                | 0.11              | 0.14              |

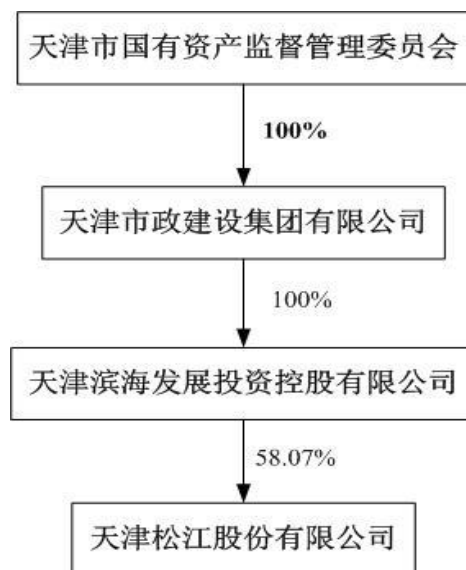
|             |      |       |       |  |      |      |
|-------------|------|-------|-------|--|------|------|
| 稀释每股收益（元/股） | 0.02 | -0.44 | -0.46 |  | 0.11 | 0.14 |
|-------------|------|-------|-------|--|------|------|

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

| 截止报告期末股东总数（户）                    |         |                                                          |             |              |            | 27,323      |  |
|----------------------------------|---------|----------------------------------------------------------|-------------|--------------|------------|-------------|--|
| 年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数（户）          |         |                                                          |             |              |            | 25,490      |  |
| 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    | 58.07                                                    | 363,754,707 | 0            | 质押         | 363,000,000 |  |
| 福建华通置业有限公司                       | 境内非国有法人 | 3.01                                                     | 18,844,674  | 0            | 无          |             |  |
| 福清市国有资产营运投资有限公司                  | 国家      | 2.31                                                     | 14,487,734  | 0            | 无          |             |  |
| 全国社保基金四一七组合                      | 境内非国有法人 | 2.11                                                     | 13,235,561  | 0            | 无          |             |  |
| 福清市粮食收储公司                        | 国有法人    | 1.03                                                     | 6,423,138   | 6,423,138    | 冻结         | 348,599     |  |
| 天安财产保险股份有限公司一保赢1号                | 境内非国有法人 | 0.94                                                     | 5,868,800   | 0            | 无          |             |  |
| 银华基金一建设银行一中国人寿一中国人寿委托银华基金公司混合型组合 | 境内非国有法人 | 0.78                                                     | 4,866,943   | 0            | 无          |             |  |
| 中海信托股份有限公司一金海1号证券投资集合资金信托        | 境内非国有法人 | 0.42                                                     | 2,650,000   | 0            | 无          |             |  |
| 翁蕾                               | 境内自然人   | 0.37                                                     | 2,343,600   | 0            | 未知         |             |  |
| 雒俊龙                              | 境内自然人   | 0.27                                                     | 1,675,100   | 0            | 未知         |             |  |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明                 |         | 公司未知以上前十名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。 |             |              |            |             |  |

2.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



### 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) 宏观经济形势及市场环境分析

2014 年我国的国民经济稳定增长，全年国内生产总值比上年增长 7.4%，据国家统计局发布的相关统计数据表明：2014 年固定资产投资增速放缓，全年全社会固定资产投资比上年增长 15.3%，扣除价格因素，实际增长 14.7%；全年社会消费品零售总额比上年增长 12%，扣除价格因素，实际增长 10.9%。

2014 年我国房地产市场步入调整期，各地商品住宅库存量高企，对市场预期的转变进一步影响了整体新开工节奏，房地产投资增速明显下滑。在此背景下，中央政策以“稳”为主，更关注民生保障和顶层制度设计，并通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等长效机制保障合理购房需求；各地方政府则灵活调整，限购、限贷手段逐步退出，行政干预趋弱，并通过信贷公积金、财政补贴多轮政策调整刺激住房需求，加快库存去化，稳定住房消费。

据国家统计局发布的相关统计数据表明：2014 年，全国房地产开发投资 95,036 亿元，比上年名义增长 10.5%（扣除价格因素实际增长 9.9%），增速比上年回落 9.3 个百分点；全国商品房销售面积 120,649 万平方米，比上年下降 7.6%；商品房销售额 76,292 亿元，下降 6.3%；全国商品房待售面积 62,169 万平方米，比上年增加 12,874 万平米。

全年房地产开发企业到位资金 121,991 亿元，比上年下降 0.1%。其中，国内贷款增长 8.0%，利用外资增长 19.7%，自筹资金增长 6.3%，其他资金下降 8.8%。

土地市场方面，2014 年全国房地产开发企业土地购置面积 33,383 万平方米，比上年下降 14.0%；土地成交价款 10,020 亿元，增长 1.0%。

##### (2) 报告期内公司总体经营情况

报告期内，公司持续发展能力进一步提升。2014 年，公司新拓展项目 2 个，新增土地储备 6.4 万平米，新增土地储备权益建筑面积约 6.4 万平米。截至 2014 年 12 月 31 日，公司拥有在建拟建项目 24 个，权益建筑面积约 262 万平米，其中在建面积 93 万平米。

公司年初计划新开工面积 28 万平米，竣工 21 万平米，计划签约销售面积 19 万平米，签约销售额 22 亿元。

2014 年，公司实现新开工面积 22 万平米，竣工 20 万平米，实现签约销售面积 10 万平米，签约销售额 10 亿元，结算销售面积 11.67 万平米，结算销售收入 92,554.7 万元。

报告期，充分发挥上市公司融资功能，按年初计划开展公司非公开发行股票工作。2014年8月根据政策要求对公司非公开发行股票募集资金金额及用途进行了调整，2014年9月22日中国证监会发行审核委员会审核通过公司非公开发行A股股票的申请。公司于2015年年初启动发行工作，成功增发309,090,908股，募集资金总额1,699,999,994元。新增股份已于2015年2月9日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管相关事宜。募集资金及时到位确保了募投项目正常有序的开发建设，公司净资产将大幅度增加，资产负债率相应下降，公司资产质量得到提升，偿债能力得到明显改善，融资能力得以提高，资产结构更趋合理。

(一) 主营业务分析

1、利润表及现金流量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          | 2,547,674,178.10  | 2,841,150,063.84  | -10.33  |
| 营业成本          | 1,121,070,352.77  | 2,144,543,028.21  | -47.72  |
| 销售费用          | 84,514,623.36     | 86,694,499.66     | -2.51   |
| 管理费用          | 114,400,742.00    | 123,282,705.02    | -7.20   |
| 财务费用          | 491,266,804.28    | 545,077,962.25    | -9.87   |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,475,844,813.97 | -1,675,648,603.53 | 不适用     |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 66,893,642.45     | 98,468,153.07     | -32.07  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -199,898,632.44   | 2,302,279,339.65  | -108.68 |

2、收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

本年房产销售收入与去年比有较大浮动下降，因此营业收入同比下降10.33%。

(2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

公司的主要产品是住宅，其对应的客户都是居民个人，单一客户的销售金额在公司总的销售金额中所占比重不高。另外本公司的子公司天津松江集团有限公司及孙公司内蒙古松江房地产开发有限公司本年出售了梅江南零号岛、诺卡商业街西侧等在建工程项目，因此本年在建工程转让收入占收入比重较大。

(3) 主要销售客户的情况

单位：元 币种：人民币

|                |                  |
|----------------|------------------|
| 天津大通金岛置业有限公司   | 1,346,642,300.00 |
| 内蒙古华岳房地产开发有限公司 | 115,460,000.00   |
| 天津悦天投资发展有限公司   | 88,202,520.00    |
| 天浦园购房者 A       | 32,875,050.00    |
| 天涛园临湖独栋购房者 B   | 16,920,649.00    |
| 合计             | 1,600,100,519.00 |

3、成本

(1) 成本分析表

单位：元

| 分行业情况 |          |                  |             |                  |               |                  |
|-------|----------|------------------|-------------|------------------|---------------|------------------|
| 分行业   | 成本构成项目   | 本期金额             | 本期占总成本比例(%) | 上年同期金额           | 上年同期占总成本比例(%) | 本期金额较上年同期变动比例(%) |
| 房地产行业 | 房地产开发成本  | 1,088,107,974.33 | 97.06       | 2,103,596,856.72 | 98.09         | -48.27           |
| 分产品情况 |          |                  |             |                  |               |                  |
| 分产品   | 成本构成项目   | 本期金额             | 本期占总成本比例(%) | 上年同期金额           | 上年同期占总成本比例(%) | 本期金额较上年同期变动比例(%) |
| 房产销售  | 房地产开发成本  | 570,213,681.59   | 50.86       | 1,914,967,086.98 | 89.29         | -70.22           |
| 在建工程  | 在建项目开发成本 | 517,894,292.74   | 46.2        | 188,629,769.74   | 8.8           | 174.56           |

分产品情况说明：

房地产开发成本：收入减少，配比的成本同时减少。

在建项目开发成本：本年转让零号岛项目因此在在建项目开发成本增加较大。

#### 4、费用

单位：元 币种：人民币

| 科目   | 本年期数           | 上年同期数          | 变动比例(%) |
|------|----------------|----------------|---------|
| 销售费用 | 84,514,623.36  | 86,694,499.66  | -2.51   |
| 管理费用 | 114,400,742.00 | 123,282,705.02 | -7.20   |
| 财务费用 | 491,266,804.28 | 545,077,962.25 | -9.87   |

说明：本年公司加强对费用控制，各项费用较去年均有所下降

#### 5、现金流

单位：元 币种：人民币

| 科目            | 本期数               | 上年同期数             | 变动比例(%) |
|---------------|-------------------|-------------------|---------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,475,844,813.97 | -1,675,648,603.53 | 不适用     |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 66,893,642.45     | 98,468,153.07     | -32.07  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -199,898,632.44   | 2,302,279,339.65  | -108.68 |

(1) 经营活动产生的现金流量净额本期为-1,475,844,813.97元，比上期金额增加199,803,789.56元，主要是本期支付的购地款及工程款减少所致；

(2) 投资活动产生的现金流量净额本期为66,893,642.45元，比上期金额减少32.07%，主要是本期处置固定资产等长期资产减少所致；

(3) 筹资活动产生的现金流量净额本期为-199,898,632.44元，比上期金额减少108.68%，主要是本期偿还借款增加所致。

#### 6、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

本年利润变动较大的原因主要为：本期公司控股子公司天津松江集团有限公司完成了梅江南零号岛住宅项目、天津市西青区梅江南环岛东路38号房产等转让工作，上述事项为公司带来较大

的收益。

(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

2014年9月22日，中国证监会发行审核委员会审核通过公司非公开发行A股股票的申请。2014年10月23日，中国证监会签发《关于核准天津松江股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]1107号）核准公司发行不超过432,569,900股新股。经过相关发行程序后最终确定公司本次非公开发行价格为5.50元/股，发行股份309,090,908股，2015年2月3日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了瑞华验字（2015）第01970002号《验资报告》，确认截至2015年2月2日，公司已收到出资款人民币1,664,009,994.12元（已扣除全部发行费用）。本次发行新增309,090,908股的股份登记手续已于2015年2月9日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕，并由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了证券登记证明，详见公司临2015-015号公告。

(3) 其他

本年公司及下属公司对应收款项计提坏账准备3,281.57万，另外子公司天津松江地产投资有限公司对其开发的东湖小镇项目中计入存货部分计提存货跌价准备2,147.96万元，对计入投资性房地产部分计提减值准备825.2万元。

(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(%) | 营业收入比上年增减(%) | 营业成本比上年增减(%) | 毛利率比上年增减(%)   |
| 房地产行业     | 2,333,350,065.84 | 1,088,107,974.33 | 53.37  | -14.66       | -48.27       | 增加 30.31 个百分点 |
| 其他行业      | 0                | 0                | 0      | 0            | 0            | 0             |
| 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      | 925,546,965.84   | 570,213,681.59   | 38.39  | -62.54       | -70.22       | 增加 15.90 个百分点 |
| 在建工程      | 1,407,803,100.00 | 517,894,292.74   | 63.21  | 434.02       | 174.56       | 增加 34.76 个百分点 |

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   | 1,785,163,669.84 | -5.96        |
| 呼和浩特 | 365,060,869.00   | -31.93       |
| 河南新乡 | 0.00             | -100.00      |
| 广西钦州 | 183,125,527.00   | 148.82       |

### （三）资产、负债情况分析

#### 1、资产负债情况分析表

单位：元

| 项目名称  | 本期期末数            | 本期期末数<br>占总资产的<br>比例（%） | 上期期末数            | 上期期末数<br>占总资产的<br>比例（%） | 本期期末金额<br>较上期期末变<br>动比例（%） | 情况说明       |
|-------|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|------------|
| 货币资金  | 1,350,159,844.25 | 10.00                   | 2,279,318,107.14 | 17.88                   | -40.76                     | 本年偿还贷款较多   |
| 应收账款  | 1,493,667,310.74 | 11.06                   | 202,745,144.33   | 1.59                    | 636.72                     | 应收零号岛项目转让款 |
| 应收利息  | 30,079,950.98    | 0.22                    | 568,333.37       | 0.00                    | 5,192.66                   | 应收外部单位委放利息 |
| 其他应收款 | 940,380,026.72   | 6.97                    | 303,242,055.51   | 2.38                    | 210.11                     | 团泊足球场移交应收款 |
| 长期应收款 | 0.00             | 0.00                    | 502,666,221.86   | 3.94                    | -100.00                    | 团泊足球场本年移交  |
| 应付票据  | 0.00             | 0.00                    | 305,000,000.00   | 2.39                    | -100.00                    | 银行承兑汇票到期解付 |
| 应交税费  | 677,179,997.46   | 5.02                    | 274,015,495.22   | 2.15                    | 147.13                     | 本期新增税费较多   |

#### （四）核心竞争力分析

“松江”品牌作为天津本地有十多年历史的知名房地产品牌，一直都是公司发展的重要核心竞争力。尤其近几年来，水岸公馆、水岸江南、武台松江城、团泊足球场等项目的成功开发，更是强化和延续了公司的品牌优势和竞争力。随着公司津滨置地广场、松江置地广场、南开区东南角等新的优质项目的开发建设，公司品牌的核心竞争力优势将进一步加大。

#### （五）投资状况分析

##### 1、对外股权投资总体分析

###### （1）持有其他上市公司股权情况

本年度无持有其他上市公司股权情况。

###### （2）持有非上市金融企业股权情况

本年度无持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况。

###### （3）买卖其他上市公司股份的情况

本年度无买卖其他上市公司股份的情况

##### 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

本年度无委托理财情况。

## (2) 委托贷款情况

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  | 2014-11-10至2015-11-9  | 12%  | 补充流动资金 | 信用方式                                  | 否    | 是      | 否    | 否    | 否              | 其他   | 8,738,102.47 | 10,189,800.00 |
| 新乡市松江房地产开发有限公司   | 30,000,000.00  | 2014-10-28至2015-10-27 | 12%  | 补充流动资金 | 信用方式                                  | 否    | 是      | 是    | 否    | 否              | 其他   | 2,801,031.78 | 3,396,600.00  |
| 东莞市益展恒泰房地产开发有限公司 | 155,000,000.00 | 2014-3-27至2015-3-26   | 12%  | 补充流动资金 | 担保人:东莞左庭右院及深圳市宏海发电子技术有限公司,以左庭右院商业楼作抵押 | 否    | 否      | 否    | 否    | 否              |      | 4,453,634.50 | 17,549,100.00 |



### 3、募集资金使用情况

报告期内公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

### 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      | 500,000,000.00    | 12,172,255,308.32 | 1,392,271,208.09 | 2,261,427,164.64 | 368,115,148.65 | 房地产开发   |
| 深圳市梅江南投资发展有限公司  | 15,000,000.00     | 197,240,123.10    | 16,702,166.50    | 20,445,666.56    | 2,855,912.96   | 房地产开发   |
| 天津运河城投资有限公司     | 160,000,000.00    | 1,493,290,734.67  | 134,026,700.85   | 122,259,330.00   | -24,289,626.39 | 房地产开发   |
| 天津松江地产投资有限公司    | 117,640,700.00    | 869,802,539.06    | 674,657,684.92   | 686,186.67       | -37,943,043.30 | 房地产开发   |
| 广西松江房地产开发有限公司   | 30,000,000.00     | 270,099,029.36    | 5,075,001.14     | 183,125,527.00   | 8,738,522.34   | 房地产开发   |
| 广西盛钦置业有限公司      | 10,000,000.00     | 101,864,563.83    | -26,482,764.43   | 0.00             | -18,880,550.51 | 房地产开发   |
| 天津松江置地有限公司      | 59,000,000.00     | 1,705,135,892.53  | 376,114,042.96   | 0.00             | -34,495,748.66 | 房地产开发   |
| 天津松江建材有限公司      | 50,000,000.00     | 244,268,391.27    | 42,070,491.18    | 39,974,754.57    | -8,031,644.46  | 建材销售    |
| 天津松江兴业房地产开发有限公司 | 30,000,000.00     | 751,814,723.13    | -10,056,607.85   | 0.00             | -40,039,555.22 | 房地产开发   |
| 天津松江恒泰房地产开发有限公司 | 30,000,000.00     | 50,388,845.30     | -17,930.20       | 0.00             | -17,930.20     | 房地产开发   |
| 天津恒泰汇金融资租赁有限公司  | 30,000,000.00(美元) |                   |                  |                  |                | 融资租赁    |

5、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位：平方米

| 序号 | 分类      | 项目名称     | 项目位置   | 类别            | 公司权益(%) | 占地面积   | 剩余储备占地面积 | 规划建筑面积 | 剩余储备建筑面积 | 2014年开工面积 | 2014年竣工面积 | 2014年签约面积 |
|----|---------|----------|--------|---------------|---------|--------|----------|--------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 1  | 已完工项目   | 汐岸国际     | 天津     | 住宅            | 85.13   | 112700 | 0        | 111300 | 0        |           |           | 364       |
| 2  |         | 百合春天三期   | 天津     | 城镇单一住宅用地      | 100     | 23451  | 0        | 37166  | 0        |           |           |           |
| 3  |         | 华盈大厦     | 天津     | 商业金融业用地       | 100     | 12464  | 0        | 20261  | 0        |           |           |           |
| 4  |         | 团泊足球场    | 天津     | 文体娱乐用地        | 85.13   | 134255 | 0        | 46032  | 0        |           |           |           |
| 5  |         | 水岸公馆一二期  | 天津     | 城镇单一住宅用地      | 85.13   | 149282 | 0        | 218000 | 0        |           |           | 3718      |
| 6  |         | 水岸公馆三期   | 天津     | 住宅            | 85.13   | 72039  | 0        | 96800  | 0        |           |           | 4786      |
| 7  |         | 水岸江南     | 天津     | 住宅            | 85.13   | 90007  | 0        | 115600 | 0        |           |           |           |
| 8  |         | 百合阳光     | 天津     | 城镇单一住宅用地      | 85.13   | 84243  | 0        | 124521 | 0        |           |           |           |
| 9  |         | 松江之星空港9号 | 天津     | 商业金融业用地       | 100     | 18690  | 0        | 61163  | 0        |           |           |           |
| 10 |         | 金色雅筑     | 天津     | 城镇单一住宅用地、商业用地 | 42.77   | 90792  | 0        | 171281 | 0        |           |           |           |
| 11 | 松江城-水晶阁 | 呼和浩特     | 居住兼容商业 | 85.13         | 21222   | 0      | 36175    | 0      |          |           | 110       |           |
| 12 | 在建项目    | 梅江南0号岛#  | 天津     | 住宅            | 85.13   | 93285  | 0        | 40300  | 0        | 18600     |           |           |
| 13 |         | B#地梅江学校  | 天津     | 科教用地          | 85.13   | 18531  | 18531    | 18700  | 18700    |           |           |           |
| 14 |         | 武台松江城    | 天津     | 城镇单一住宅用地      | 59.59   | 99936  | 11370    | 239800 | 12600    |           | 24550     | 10502     |
| 15 |         | 高尔夫小镇    | 天津     | 住宅用地          | 85.13   | 146775 | 73206    | 154650 | 128850   |           |           |           |
| 16 |         | 团泊西区依山郡  | 天津     | 居住用地          | 85.13   | 55894  | 55894    | 139736 | 139736   |           |           |           |
| 17 |         | 团泊西区松江之星 | 天津     | 商业、居住用地       | 85.13   | 63345  | 63345    | 158364 | 158364   |           |           |           |
| 18 |         | 东湖小镇     | 天津     | 城镇住宅用地、商务金融用地 | 51      | 141370 | 127873   | 180394 | 173592   |           |           | 2733      |
| 19 |         | 津滨置地广场   | 天津     | 商业用地          | 83.85   | 51495  | 51495    | 133800 | 133800   |           |           | 774       |
| 20 |         | 武清运河城曹园南 | 天津     | 城镇单一住宅用地      | 100     | 245888 | 127665   | 309078 | 176349   |           |           | 13615     |

|    |        |             |      |               |       |        |        |        |        |       |       |       |
|----|--------|-------------|------|---------------|-------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|
| 21 |        | 武清运河城曹园北    | 天津   | 城镇住宅用地、商服用地   | 100   | 87961  | 53148  | 62109  | 44000  |       |       |       |
| 22 |        | 左右城 3#地     | 呼和浩特 | 城镇混合住宅        | 85.13 | 125679 | 73833  | 145811 | 102928 |       |       |       |
| 23 |        | 左右城 4#地     | 呼和浩特 | 城镇混合住宅        | 85.13 | 136543 | 37262  | 150597 | 36644  |       | 52200 | 2743  |
| 24 |        | 阳光诺卡二期      | 呼和浩特 | 城镇混合住宅        | 85.13 | 190468 | 13736  | 270523 | 26328  | 31800 | 21700 | 20927 |
| 25 |        | 松江城-玫瑰郡     | 呼和浩特 | 居住兼容商业        | 85.13 | 85640  | 34978  | 126730 | 77940  |       |       | 11217 |
| 26 |        | 广西钦州宁越花园    | 钦州   | 商服、其他普通商品     | 60    | 51682  | 26541  | 211561 | 110663 | 82300 | 73400 | 21599 |
| 27 |        | 松江置地广场      | 天津   | 商业金融业用地       | 50.85 | 9244   | 9244   | 106400 | 106400 |       |       | 1577  |
| 28 |        | 武清运河城柴官西    | 天津   | 城镇住宅用地        | 100   | 38961  | 4251   | 38961  | 7361   | 31600 | 31600 | 1884  |
| 29 |        | 东南角项目       | 天津   | 商业金融业用地       | 100   | 9686   | 9686   | 53000  | 53000  | 53000 |       |       |
| 30 |        | 水岸恬园        | 天津   | 城镇单一住宅用地      | 85.13 | 184898 | 184898 | 184800 | 184800 |       |       |       |
| 31 |        | 天骄领域 2#地    | 呼和浩特 | 城镇混合住宅        | 85.13 | 103271 | 103271 | 153405 | 153405 |       |       |       |
| 32 | 尚未开发项目 | 武清运河城柴官中    | 天津   | 城镇住宅用地        | 100   | 40512  | 40512  | 40512  | 40512  |       |       |       |
| 33 |        | 武清运河城柴官北    | 天津   | 居住用地          | 100   | 124200 | 124200 | 124200 | 124200 |       |       |       |
| 34 |        | 广西钦州宁越东园    | 钦州   | 商服、其他普通商品住房用地 | 60    | 61992  | 61992  | 201939 | 201939 |       |       |       |
| 35 |        | 武清运河城柴官三角地* | 天津   | 商业金融业用地       | 100   | 11632  | 11632  | 11632  | 11632  |       |       |       |
| 36 |        | 东疆港地块*      | 天津   | 商业金融业用地       | 100   | 52481  | 52481  | 52481  | 52481  |       |       |       |

注 1：带\*项目为 2014 年新拓展项目：

武清运河城三角地\*：2014 年 1 月 9 日，公司控股子公司天津运河城投资有限公司在天津市武清区通过拍卖方式取得位于武清区城区北运河北侧的一宗土地，宗地挂牌编号为津武（拍）2013-110 号，详细情况参见公告临 2014-008 号。

东疆港项目\*：2014 年 9 月 10 日，公司通过挂牌方式取得位于天津市滨海新区东疆港区的一宗土地，宗地挂牌编号为津滨东（挂）2014-11 号，详细情况参见公告临 2014-070 号。

注 2：带#项目为 2014 年出售部分或全部权益项目：

梅江南 0#岛#：2014 年 12 月 30 日，公司控股子公司天津松江集团有限公司与天津大通金岛置业有限公司签订产权交易合同，将其名下在建工程梅江南零号岛住宅项目转让给天津大通金岛置业有限公司，详细情况参见公告临 2014-109、2015-001 号。

### 3.2 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

#### （一）行业竞争格局和发展趋势

宏观经济方面，中央经济会议指出保持经济运行在合理区间，强调深化改革，做到“调速不减势，量增质更优”，预计 2015 年我国经济仍将在改革中平稳前行，但由于内外部因素影响，经济增长将进一步放缓。货币信贷方面，中央仍将实施积极的财政政策和稳健的货币政策，整体货币环境仍将稳健。房地产政策方面，限购限贷等行政手段逐渐退出，调节回归市场化，长效机制逐步建立，同时受不同城市市场分化影响，地方政策调整也更趋灵活。

在宏观经济增速略有放缓，货币环境稳健，调控回归市场化的背景下，预计 2015 年全国房地产市场将呈现“销售面积小幅回升，新开工企稳，投资增速持续放缓”的特点。成交方面，货币政策支持力度有望进一步加大，购房需求或将有序释放，商品房销售面积有望小幅回升。供应方面，销售预期不明朗、土地成交走低致新开工同比继续下降但降幅收窄，开发投资增速趋缓。价格方面，目前市场库存高企，2015 年市场仍以去库存为主。

#### （二）公司发展战略

在当前严峻的房地产行业形势下，在 2015 年及未来一段时间内，公司将利用自身优势，依托各种有利资源，更加稳健地进行 2015 年的投资开发与管理，妥善应对复杂的房地产市场局面。

收缩外埠地区三四线城市的投资份额，集中资源加大天津市项目开发规模；收缩天津市郊区项目开发规模，加大天津市内六区和滨海新区的投资力度；实现项目开布局优化，并加大重点区域的投资力度。

实施商业地产和住宅地产并重的发展模式，丰富公司产品形式，同时兼顾房地产开发行业相关的其它产品形式，包括医疗健康、贸易、房地产金融等，以加强公司的融合能力及可持续性。

加强对再融资方式的深入研究，积极谋求借助资本市场运作提高公司项目质量，同时开拓新的业务渠道。

#### （三）经营计划

公司 2015 年计划开工面积 25 万平米，竣工面积 27 万平米，签约销售面积 17 万平米，签约销售额 20 亿元。

2015 年公司计划投资约 26 亿元，将继续加大对武台松江城、高尔夫小镇、团泊西区松江之星、东湖小镇、津滨置地广场、松江置地广场、东南角项目、东疆港项目、武清运河城曹园北、柴官项目、左右城 4#地、阳光诺卡二期、松江城-玫瑰郡、广西钦州宁越花园等项目进行投资。

#### （四）因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司 2015 年计划投资总额 26 亿元，将通过销售回款、自有资金、银行、信托等多种方式满足该资金需求。

#### （五）可能面对的风险

##### 宏观政策风险

房地产行业受宏观政策的影响较大，土地政策、房产税政策、针对房地产行业的金融政策等在一定程度上限制和制约房地产企业的快速发展，对公司项目建设进度、开发成本、销售、融资等各环节都造成较大影响。展望 2015 年乃至更长时期，房地产市场由高速增长时期进入平稳增长的新常态，公司将密切关注宏观形势，加强对政策的研究与跟踪，理性分析市场，顺应市场调整变化，及时调整开发节奏。

##### 市场风险

在宏观经济增长将进一步放缓，货币环境稳健，调控回归市场化的背景下，2015 年房地产市

场形势总体继续向好但增速减缓,消化库存仍是 2015 年市场主基调,不同城市去化压力显著分化。针对面临的市场风险,公司将加大产品的营销力度,加快产品周转速度和资金回收速度;另外通过增加产品的附加值、提升产品品质等方式提升公司竞争力以抵御市场风险。

#### 经营风险

在国家宏观调控持续的背景下,房地产行业将加快市场化转型步伐,增长速度回归理性平稳。房企来自住宅开发业务的利润将持续受到挤压,这就要求公司更加关注产品创新、丰富产品形式,包括医疗健康、贸易、房地产金融等,以加强公司的融合能力和可持续性;根据自身业务特点和资源积累状况,开拓新的业务渠道;同时坚持不懈地紧抓内部治理,规范运作,确保公司平稳健康发展。

### 3.3 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 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

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

#### 1、《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》变更的相关情况

公司根据财政部(财会[2014]14号)的通知要求,执行《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》准则,对持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资,按《企业会计准则第 22 号——金融资产的确认和计量》处理,该类权益性投资应重新确认为“可供出售金融资产”并按照成本法进行计量。另外对因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,对处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算,并在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对上述会计政策变更采用追溯调整法进行调整。具体调整事项如下:

| 2013 年 12 月 31 日 | 会计政策变更前的余额     | 会计政策变更调整金额     | 会计政策变更后的余额     |
|------------------|----------------|----------------|----------------|
| 长期股权投资           | 162,275,589.25 | -17,718,694.27 | 144,556,894.98 |
| 可供出售金融资产         | -              | 18,339,238.27  | 18,339,238.27  |
| 递延所得税负债          | 53,988,648.70  | 155,136.00     | 54,143,784.70  |
| 未分配利润            | 357,692,761.20 | 465,408.00     | 358,158,169.20 |

#### 2、《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》、《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》、《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号-合营安排》、《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》、《企业会计准则第 41 号-在其他主体中权益的披露》变更的相关情况

国家财政部发布,关于“职工薪酬、合并财务报表、财务报表列报、公允价值计量、合营安排及在其他主体中权益的披露”6项会计政策变更,上述会计政策变更,对本公司 2013 年度合并财务报表总资产、负债总额、净资产及净利润不产生任何影响。

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

### 3.4 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发[2012]37号)、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》(证监会公告[2013]43号)

以及《公司章程》的有关规定,结合公司实际情况,经公司第八届董事会第十三次会议及 2014 年第二次临时股东大会审议通过制定《分红管理制度》, 制度具体内容详见上海证券交易所网站。

根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》要求, 结合公司实际情况, 经公司第八届董事会第十五次会议及 2014 年度第三次临时股东大会审议通过, 对《公司章程》中涉及利润分配及现金分红的相关条款进行了修订, 详见公司临 2015-061 号公告。

(二) 公司近三年(含报告期)的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位: 元 币种: 人民币

| 分红年度   | 每 10 股送红股数(股) | 每 10 股派息数(元)(含税) | 每 10 股转增数(股) | 现金分红的数额(含税) | 分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润 | 占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%) |
|--------|---------------|------------------|--------------|-------------|------------------------|---------------------------|
| 2014 年 | 0             | 0                | 0            | 0           | 13,324,377.47          | 0                         |
| 2013 年 | 0             | 0                | 0            | 0           | -276,097,235.94        | 0                         |
| 2012 年 | 0             | 0                | 0            | 0           | 65,932,416.19          | 0                         |

3.5 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

公司秉持“责任成就未来, 品质筑就生活”的理念, 积极投身公益事业、环保事业和体育事业, 资助贫困学生上学、发起“我与小树共成长”亲子植树活动、赞助松江足球队, 同时在生产过程中将节能减排和杜绝污染置于首位, 在经营过程中恪守诚信之道, 注重产品的质量和售后管理, 赢得了良好的口碑, 展现了一个有社会责任的企业价值追求。

**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。

详见本摘要 3.3(二)董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明。

4.2 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。

1、本报告期内本公司持有半数及半数以上但未纳入合并范围的公司明细如下:

| 公司名称        | 表决权比例% | 未纳入合并报表原因                                         |
|-------------|--------|---------------------------------------------------|
| 天津松科房地产有限公司 | 50.00  | 本公司与合作方约定相关重大财务和经营决策均需合作各方一致同意, 故本公司将其作为合营公司进行核算。 |

2、本报告期内本公司无持有半数及半数以下表决权比例, 但纳入合并范围的公司

3、本报告期内合并范围变更及理由:

(1) 本公司和控股子公司深圳市梅江南投资发展有限公司(以下简称“深圳梅江南”)通过在天津产权交易中心挂牌方式分别将持有的控股子公司新乡市松江房地产开发有限公司(以下简称“新乡松江”)51%股权和 49%股权公开转让, 挂牌期满, 深圳市利诗源投资有限责任公司(以下简称“深圳利诗源”)通过摘牌程序摘得此部分股权。公司持有深圳梅江南 66.67%的股权, 因此持有新乡松江股权比例为 83.67%, 股权处置比例为 83.67%。2013 年 12 月 31 日, 公司、深圳梅江南与深圳利诗源签订《产权交易合同》, 于 2014 年 2 月 28 日完成控制权移交。新乡松江股权转让价款总额为人民币 5,451.88 万元, 实际归属于公司的股权处置价款 4,561.59 万元。转让完成

后，公司和深圳梅江南不再持有新乡松江股权。

(2) 本公司在 2014 年 9 月 25 日投资设立天津松江恒泰房地产开发有限公司(以下简称：“恒泰房地产公司”)，本公司拥有恒泰房地产公司股权的 100.00%。所以，本报告期内合并财务报表的合并范围增加了恒泰房地产公司。截止报表日，恒泰房地产公司尚未收到实收资本。截止报告日，本公司已按照章程的约定出资 3,000 万元人民币，该笔出资已由中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所出具中兴财光华【津】审验字(2015)第 03002 号验资报告进行出资审验。

(3) 本公司在 2014 年 12 月 25 日投资设立天津恒泰汇融资租赁有限公司(以下简称：“恒泰金融公司”)，本公司拥有恒泰金融公司股权的 75.00%。所以，本报告期内合并财务报表的合并范围增加了恒泰金融公司。截止报表日，恒泰金融公司尚未收到实收资本，未开展相关业务。截止报告日，恒泰金融公司根据合同、章程的约定，已收到首次出资 600 万美元，分别由本公司和天物能源资源(香港)发展有限公司出资 450 万美元、150 万美元，该笔出资已由中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所出具的中兴财光华【津】审验字(2015)第 03003 号验资报告进行出资审验。

董事长：曹立明  
天津松江股份有限公司  
2015 年 4 月 29 日