

天津松江股份有限公司

2016 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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 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。
- 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

经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2016 年度母公司实现的净利润为 533,278,982.57 元,2016 年初母公司未分配利润为-588,028,901.46 元,2016 年末母公司未分配利润为-54,749,918.89 元。

根据《公司法》、《公司章程》的有关规定,鉴于 2016 年末母公司未分配利润为负,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 公司基本情况

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	张曦
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
电话	022-58915818	022-58915818
电子信箱	songjiangzqb@sina.com	songjiangzqb@sina.com

2 报告期公司主要业务简介

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。2016年公司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：2016年，上半年在经济下行压力和库存水平高企的背景下，房地产政策相对宽松，降准、降息、降税、降首付频繁上演。在降库存系列政策的刺激下，部分热点城市出现楼市过热现象。但从四季度开始，房地产政策逐步收紧，限购、限贷、限地，热点城市不断出台新政以控制房价、地价过快上涨。全年前松后紧的政策走势明显。即使如此，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。化解三四线城市房地产库存仍是2017年重要工作，政府可能将陆续出台一系列差异化的房地产调控政策，致力于促进房地产行业健康发展。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	15,213,571,270.04	14,798,945,635.71	2.80	13,499,223,714.83
营业收入	1,987,349,002.41	632,760,117.20	214.08	2,547,674,178.10
归属于上市公司股东的净利润	-455,000,202.15	-679,527,402.21	不适用	13,324,377.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-502,877,441.73	-740,895,467.65	不适用	-47,060,200.08
归属于上市公司股东的净资产	1,429,686,668.41	1,884,686,870.56	-24.14	943,631,119.06
经营活动产生的现金流量净额	503,587,769.37	-792,474,520.37	不适用	-1,475,844,813.97
基本每股收益 (元/股)	-0.49	-0.77	不适用	0.02
稀释每股收益 (元/股)	-0.49	-0.77	不适用	0.02
加权平均净资产收益率(%)	-27.46	-34.14	不适用	1.42

3.2 报告期分季度的主要会计数据

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	160,904,322.61	289,270,251.36	1,083,434,539.37	453,739,889.07
归属于上市公司股东的净利润	-360,152,071.82	-126,088,827.73	-43,530,876.40	74,771,573.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-381,435,029.99	-134,958,564.07	-72,001,285.79	85,517,438.11
经营活动产生的现金流量净额	-422,276,701.53	139,989,173.75	729,677,377.13	56,197,920.02

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 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

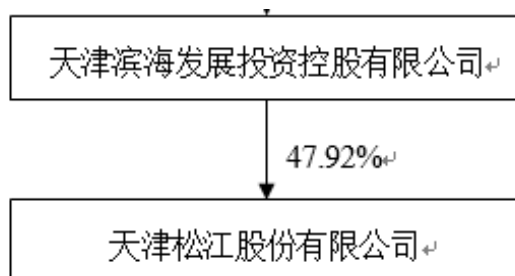
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					24,570		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					24,571		
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	2,716,300	448,289,188	47.92	81,818,181	质押	445,572,888	国有 法人
重庆国投财富 投资管理有限 公司—利盈一 号私募基金	45,800,000	45,800,000	4.90	0	无	0	境内 非国 有法 人
上海沅乙投资 中心（有限合 伙）	-63,800,000	45,290,909	4.84	0	无	0	境内 非国 有法 人
招商财富—工 商银行—陕西 省国际信托股	-1,500,000	25,772,727	2.75	0	无	0	境内 非国 有法

份有限公司							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	-3,555,293	23,717,434	2.54	0	无	0	境内非国有法人
孟祥龙	14,500,000	14,500,000	1.55	0	无	0	境内自然人
刘强	4,291,800	4,346,300	0.46	0	无	0	境内自然人
汤玫	3,078,059	3,828,059	0.41	0	无	0	境内自然人
张国明	3,410,219	3,633,419	0.39	0	无	0	境内自然人
华润深国投信托有限公司—聚瑞 1 号集合资金信托计划	3,306,200	3,306,200	0.35	0	无	0	境内非国有法人
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	不适用						

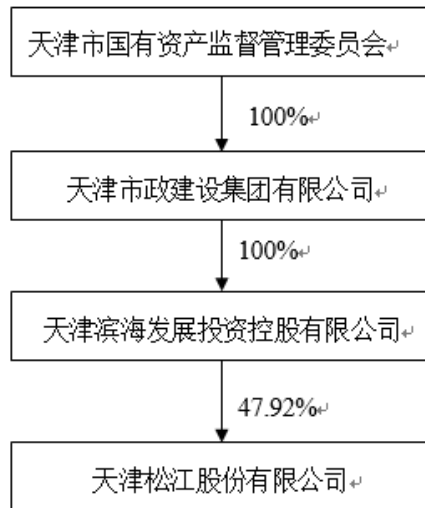
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



5 公司债券情况

无。

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

公司主导产业为房地产开发，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。截至 2016 年 12 月 31 日，公司拥有在建拟建项目 17 个，同比减少 26.1%，权益建筑面积约 147 万平方米，同比减少 21.4%，其中在建面积约 61 万平方米，同比减少 23.7%。

2016 年公司实现新开工面积 15.99 万平方米，同比增加 0.6%，由于规划调整、政府土地挂牌推迟、广西钦州房地产市场欠佳等原因，导致全年新开工面积低于年初计划。2016 年完成竣工面积 21.33 万平方米，同比增加 46.1%。2016 年销售情况好转，实现签约销售面积 24.44 万平方米，同比增加 187.5%，签约销售额 23.49 亿元，同比增加 177.9%，结算销售面积 14.58 万平方米，同比增加 180.9%，结算销售收入 13.00 亿元，同比增加 130.4%。

在突出房地产主业的基础上，公司大力发展智慧城市、稳步发展融资租赁等新兴产业，努力实现主业突出、产业联动、优势互补。公司与江西抚州高新技术产业开发区管理委员会和天津卓朗科技发展有限公司签署了相关合作框架协议及《抚州高新技术产业开发区投资兴办企业入园合同》，三方拟合作设立上市公司控股的项目子公司，以项目公司作为投资平台，负责在抚州建设和运营云计算数据中心、信息技术产业园和宜居化生活社区等工作，作为公司布局智慧城市产业的初步尝试。

公司控股子公司天津恒泰汇金融资租赁有限公司积极利用国家和天津市大力支持融资租赁产业的政策优势，一方面作为公司相关产业项目的资金平台和通道，另一方面力争成为公司新的可

持续的利润增长点。天津恒泰汇融资租赁有限公司成立 2 年多来，业务开展顺利，资产规模不断增大，盈利水平稳定提高，报告期内完成融资租赁业务 7.95 亿元，较上年同期增加 89.3%，与多家金融机构、同业租赁公司建立了良好的合作关系。

以服务于公司战略发展方向为目的，公司积极探索通过股权投资基金的形式嫁接资本市场优势资源，重点投向智慧城市领域优质标的，努力实现优质业务对接资本市场的精准供给。报告期内，公司参与设立的并购基金天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）运营情况良好，积极筛选优质标的进行投资，同时努力推进子基金的审批及设立工作，实现基金投资功能的有效延伸，促进智慧城市创新要素的聚集。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 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。

适用 不适用

本公司 2016 年度纳入合并范围的二级子公司共 11 户，三级子公司共 5 户，详见公司 2016 年年度报告附注九“在其他主体中的权益”。

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：2017-03-16