

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 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	吴郅光	个人原因	李志辉

- 4 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

审计意见详见审计报告正文，本公司董事会、监事会对相关事项说明详见《天津松江股份公司董事会关于会计师事务所出具带强调事项段无保留意见审计报告涉及事项的专项说明》及《天津松江股份有限公司监事会对<董事会关于会计师事务所出具带强调事项段无保留意见审计报告涉及事项的专项说明>的意见》。

### 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

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019 年度母公司实现的净利润为-449,511,997.90 元，2019 年初母公司未分配利润为 290,298,589.11 元，2019 年末母公司未分配利润为-159,213,408.79 元。

根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，基于公司 2019 年度净利润为负的实际情况，综合考虑公司进一步的发展需求，公司本年度不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

## 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	贾璐洁
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：报告期内公司的主要业务类型包括房地产业务、信息服务业务。公司房地产业务以自主开发及销售为主，主要分为住宅开发和商业地产。2019年公司房地产开发的业务范围主要集中在天津、广西，其中天津占较大比重。信息服务业务方面，主要利用虚拟化等云计算技术，为客户提供软件、云计算、系统集成、IDC建设与托管、IT产品分销五大“一站式”IT服务。

经营模式：

(1) 公司房地产开发方面分为住宅地产和商业地产，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。

(2) 信息服务业方面，公司面向智能城市和智能制造等领域，为企业、政府和各类组织提供产品、服务与解决方案，同时从事IDC建设与托管服务。

行业情况说明：

详见第四节“经营情况的讨论与分析”

## 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

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	12,935,988,151.38	13,923,080,634.76	-7.09	14,820,874,130.08
营业收入	1,183,486,214.79	3,193,158,888.73	-62.94	1,475,784,468.85
归属于上市公司股东的净利润	-912,300,649.89	-386,940,583.92	不适用	199,778,775.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-919,646,077.16	-387,134,051.62	不适用	-717,284,036.98
归属于上市公司股东的净资产	316,257,119.77	1,237,048,022.55	-74.43	1,624,795,070.22
经营活动产生的现金流量净额	2,131,313,299.99	1,577,990,637.48	35.07	-684,537,939.48
基本每股收益(元/股)	-0.98	-0.41	不适用	0.21
稀释每股收益(元/股)	-0.98	-0.41	不适用	0.21
加权平均净资产收益率(%)	-117.26	-27.03	减少90.23个百分点	14

### 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	126,849,945.47	293,539,738.45	338,522,040.16	424,574,490.71
归属于上市公司股东的净利润	-98,757,342.61	-177,237,308.22	7,019,176.47	-643,325,175.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-169,774,200.71	-160,691,228.80	4,220,913.01	-593,401,560.66
经营活动产生的现金流量净额	-74,936,879.81	421,792,344.46	-257,668,443.48	2,042,126,278.82

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

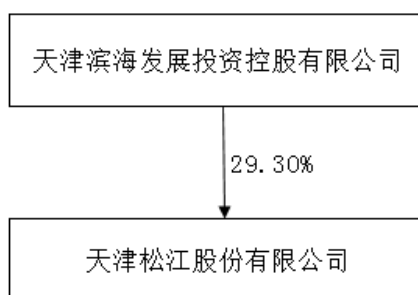
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					26,742		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					29,616		
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	0	274,102,592	29.30	0	冻结	274,102,592	国有法人
天津津诚国有资本投资运营有限公司	0	177,743,597	19.00	0	无	0	国有法人
上海沅乙投资中心 (有限合伙)	-9,353,100	35,937,809	3.84	0	无	0	境内非国有法人
刘祖德	6,284,720	11,627,020	1.24	0	无	0	境内自然人
张国明	-1,108,600	6,567,663	0.70	0	无	0	境内自然人
于梅	5,144,400	5,144,400	0.55	0	无	0	境内自然人
赵珠莲	288,900	3,958,000	0.42	0	无	0	境内自然人
庄国文	3,861,400	3,861,400	0.41	0	无	0	境内自然人
王桂花	3,336,441	3,503,801	0.37	0	无	0	境内自然人

陈中平	468,200	3,320,000	0.35	0	无	0	境内自然人
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						

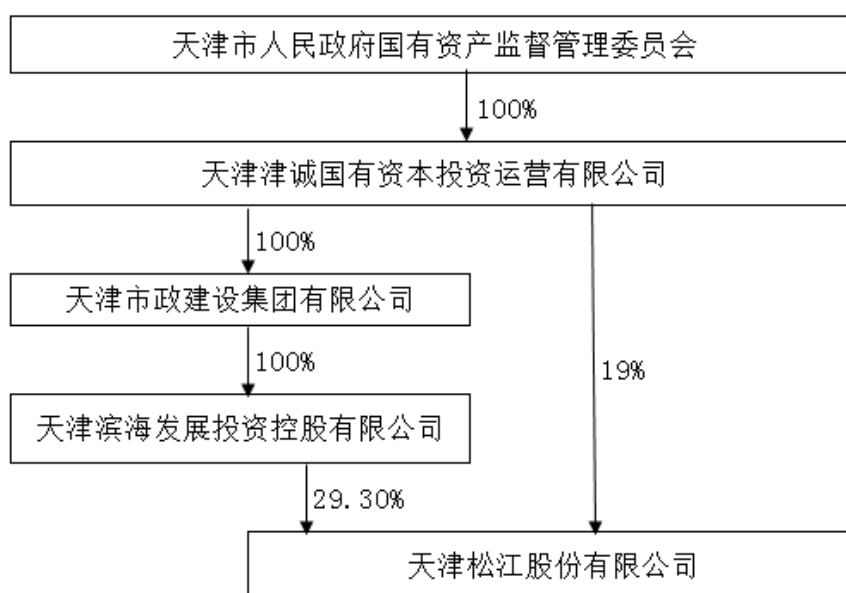
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

#### 5 公司债券情况

适用 不适用

### 三 经营情况讨论与分析

#### 1 报告期内主要经营情况

##### (1) 2019 年度公司主要财务状况

公司 2019 年实现营业收入 11.83 亿元，较上年同期减少 62.94%；利润总额-7.37 亿元，较上年同期减少 71.68%；归属于上市公司股东的净利润-9.12 亿元，较上年同期减少 135.77%；每股收益-0.98 元，较上年同期减少 137.86%；加权平均净资产收益率 -117.26%，较上年同期下降 90.23 个百分点。

报告期，公司业绩较上年出现较大亏损，主要由于公司存量融资规模较大，且房地产企业融资成本持续增高，财务费用负担较重。此外，公司房地产业务板块 2019 年没有新项目完工且在售房源中存量较大的商业项目，去库存化周期较长、去库存化率低，导致房地产业务收入比去年减少约 95.16%。

##### (2) 2019 年度公司主要经营情况

报告期内，在经济形势放缓、房地产市场严控的宏观环境影响下，公司面临较大的经营困境。2019 年，公司主要围绕加快房地产项目去库存进度、积极防范债务风险、化解各项不稳定因素，在推动业务发展的基础上，保障公司平稳运营。

##### ① 房地产业务方面

报告期内，受产业政策及项目布局影响，公司项目开发进度缓慢，商业地产和郊区住宅销售速度缓慢，去库存化率较低。房地产业务面临营业收入增长乏力、成本费用居高不下、业绩下滑的经营困境。2019 年公司实现新开工面积 5.89 万平米，同比减少 9.9%。2019 年完成竣工 0.36 万平米，同比减少 97.9%。截至 2019 年底，公司拥有在建拟建项目 9 个，同比无增减，权益建筑面积约 80 万平米，同比增加 2.6%，其中在建面积约 35 万平米，同比增加 9.4%。销售方面，2019 年实现签约销售面积 2.9 万平米，同比减少 76.5%，签约销售额 2.5 亿元，同比下降 78.9%。2019 年结算销售面积 1.38 万平米，同比减少 91.94%，结算销售收入 1.58 亿元，同比减少 92.98%。

##### ② 信息服务业务方面

报告期内，公司信息服务业务保持了较好的发展态势，系统集成业务以京津冀地区为依托，业务覆盖地域逐步扩大，同时逐步形成了以智能制造、金融、教育行业为核心的多行业解决方案。

在数据中心运营方面，公司当前在北京、天津、江西在建及建成三个大型数据中心，目前在运营机柜数已超过 2000 个，客户范围覆盖政府、金融、互联网等各个领域，并持续为公司带来稳定的现金流。

自重大资产重组收购卓朗科技以来，公司逐步在业务、人员、公司治理、企业文化等方面与卓朗科技进行整合，协同效应逐步显现。但公司仍然可能面临因并购管理经验不足、企业文化融合不够导致的整合障碍，双方优势互补在短期内未能充分体现。根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2019 年卓朗科技审计报告，卓朗科技 2019 年度实现扣除非经常性损益后的净利润 12,760.52 万元，2017-2019 年度累计承诺净利润 33,000 万元，累计实现净利润 34,136.06 万元，累计超额完成金额为 1,136.06 万元。根据双方签署的《股权转让协议书》及补充协议中关于业绩承诺的相关约定，卓朗科技 2017-2019 年度累计实现净利润高于累计承诺净利润，业绩承诺方无需对公司进行业绩补偿。

### ③ 融资租赁业务方面

受公司战略发展方向及资金、人员等方面的影响，公司融资租赁业务规模不大。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，实现融资租赁业务收入 5869.80 万元。

## 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

1、2018 年 6 月 15 日，国家财政部印发了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号，以下简称“《修订通知》”），对一般企业财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的非金融企业中，尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应当按照企业会计准则和《修订通知》附件 1 的要求编制财务报表。根据上述准则规定，公司执行新的企业会计政策。本次会计政策变更，仅对公司财务报表相关科目列报产生影响，不影响当期和本次会计政策变更之前公司总资产、总负债、净资产及净利润。

公司于 2019 年 1 月 15 日召开了第九届董事会第五十二次会议、第九届监事会第二十二次会议均审议通过了《关于会计政策变更的议案》，详见公司临 2019-004 号公告。

## 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

截至本报告期末，本集团纳入合并范围的二级子公司 12 户，三级子公司 15 户，共计 27 户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。

本集团本报告期合并范围比上年增加 3 户，详见本附注八“合并范围的变更”。