

公司代码：600807

公司简称：ST 天业

济南高新发展股份有限公司
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 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 中兴华会计师事务所（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

鉴于 2019 年末母公司未分配利润余额为负，根据国家法律法规及公司章程的有关规定，不具备法定分红的基本条件，本年度不进行利润分配，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	上交所	ST天业	600807	济南百货、天业股份、*ST天业

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	牛磊	王威
办公地址	济南市历下区龙奥北路1577号主办公楼	济南市历下区龙奥北路1577号主办公楼
电话	0531-86171188	0531-86171188
电子信箱	600807@vip.163.com	600807@vip.163.com

2 报告期公司主要业务简介

（一）公司所从事的主要业务、经营模式

公司目前的房地产业务经营模式以自主开发销售为主，房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发、销售运营等。公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，商业地产开发业务主要经营商业综合体的开发及运营管理，房地产产品以出售为主。

矿业业务主要包括黄金等贵金属的勘探开发及采选、矿石销售等，其完整的采矿、选矿及销售流程为：采矿生产前期通过露天开采、后期的深部矿石通过地下开采方法开采出矿石；选矿生产通过炭浆生产工艺流程、堆浸生产工艺流程生产出金锭；在生产出金锭后，委托当地铸币厂进

行加工提纯，生产出高纯度的金锭，明加尔分析国际黄金市场行情动态，把握销售时机，产出的金锭全部销售给西澳大利亚政府控制的黄金公司管辖的珀斯铸币厂。

金融业务主要包括融资租赁业务和小贷业务。博申租赁主要从事融资租赁、保理等业务，天业小贷盈利模式主要为通过发放贷款获取利差收益，主要以保证贷款业务为主。

（二）行业情况分析

1、房地产业

2019年中央经济工作会议重申“房住不炒”，并提出“全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制”，市场调控趋于常态化，信贷层面逐渐收紧，房地产市场稳定健康发展。国家统计局数据显示，2019年，商品房销售面积171558万平方米，比上年下降0.1%；商品房销售额159725亿元，增长6.5%。

2019年，山东省坚决贯彻落实党中央、国务院部署，落实房地产长效管理机制和市场调控政策，房地产开发市场运行平稳，房地产居住属性进一步稳固。根据山东省统计局数据2019年，山东省房地产完成投资8614.9亿元，同比增长14.1%，保持平稳较快发展；房地产开发项目施工面积、新开工面积分别突破7.5亿、2.2亿平方米，开工、建设规模双双创历史新高；全年商品房销售面积12727.3万平方米，同比下降5.4%；商品房销售额10271.2亿元，同比增长2.0%。

2019年济南市落实“一城一策”政策，保持调控政策的连续性、稳定性，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，促进房地产市场平稳健康发展。济南市房地产协会发布的数据显示，2019年新建商品房销售19.09万套，面积共计1517.31万平方米，同比下降0.61%，均价为11902.73元/m²，同比增长2.49%。截至2019年12月31日，济南市新建商品房库存量为51.88万套，面积3126.46万平方米，全市住宅去化周期约为15个月。

2、矿业

2019年国际经济增长放缓，全球货币政策宽松，美联储一年内3次降息，叠加以中美贸易摩擦为代表的全球贸易冲突的刺激，现货黄金价格上涨近20%，创造了自2011年以来的最佳表现。2019年，央行购金量、全球黄金ETF规模的上升对支撑整体黄金需求起到了支柱性作用，但因高金价导致消费需求显著下滑，2019年全球黄金需求下降1%至4,355.7吨。受回收金供应、多数黄金持有者于高位卖出获利影响，全年黄金供应量上升2%至4,776.1吨，但金矿供应则略降至3,463.7吨，近十年多以来首次下滑。

2019年澳大利亚黄金产量再创新高，根据矿业顾问公司Surbiton Associates数据，由于新项目的投产和产量的增加所提高，2019年澳大利亚黄金产量达到了创纪录的325吨。

3、金融业

2019年，由于中国租赁业监管体制的调整和移交，整个行业发展总体处于调整状态。根据中国租赁联盟的数据，截至2019年12月底，全国融资租赁企业总数约为12,130家，较上年底增加353家，增长2.91%；行业注册金约32763亿元，较上年底增加432亿元，增长1.33%；全国融资租赁合同余额约为66,540亿元人民币，比去年底增加约40亿元，增长0.06%。

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	4,238,395,029.61	7,261,917,266.35	-41.64	10,428,827,583.28
营业收入	1,522,303,329.33	1,422,148,983.54	7.04	1,910,941,269.90
归属于上市公司股东的净利润	63,124,497.57	35,882,980.34	75.92	-485,024,307.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	70,328,710.70	-1,361,621,927.05		-903,528,582.44
归属于上市公司股东的净资产	1,297,661,029.70	1,228,717,962.14	5.61	1,244,539,929.43
经营活动产生的现金流量净额	722,457,112.29	1,649,893,329.26	-56.21	-1,885,992,294.53
基本每股收益 (元/股)	0.07	0.04	75.00	-0.56
稀释每股收益 (元/股)	0.07	0.04	75.00	-0.56
加权平均净资产收益率(%)	5.00	2.90	增加2.1个百分点	-33.18

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	331,835,063.57	288,235,589.74	206,232,780.15	695,999,895.87
归属于上市公司股东的净利润	5,978,880.26	54,680,658.77	-47,681,357.99	50,146,316.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	3,105,019.38	5,042,339.34	-45,766,561.84	107,946,913.82

经营活动产生的现金流量净额	588,551,627.82	125,651,128.42	-18,863,456.52	27,117,812.57
---------------	----------------	----------------	----------------	---------------

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）					41,824		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					38,344		
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	
山东天业房地产开 发集团有限公司	-56,700,000	203,840,530	23.04	76,373,587	冻 结	203,840,530	境 内 非 国 有 法 人
国通信托有限责任 公司	46,700,000	46,700,000	5.28	0	无	0	未 知
济南高新城市建设 发展有限公司	17,632,221	23,787,521	2.69	0	无	0	国 有 法 人
济南东拓置业有限 公司	6,698,800	11,678,800	1.32	0	无	0	国 有 法 人
济南东信开发建设 有限公司	6,545,700	10,755,700	1.22	0	无	0	国 有 法 人
济南高新控股集团 有限公司	6,732,455	10,732,455	1.21	0	无	0	国 有 法 人

							人
济南综合保税区开发投资集团有限公司	5,943,501	10,164,101	1.15	0	无	0	国 有 法 人
将军控股有限公司	0	9,959,802	1.13	0	无	0	国 有 法 人
济南高新临空经济区园区开发有限公司	6,020,300	9,817,300	1.11	0	无	0	国 有 法 人
济南高新创新谷园区开发有限公司	5,016,603	9,286,603	1.05	0	无	0	国 有 法 人
上述股东关联关系或一致行动的说明	济南高新控股集团有限公司、济南东拓置业有限公司、济南东信开发建设有限公司、济南综合保税区开发投资集团有限公司、济南高新临空经济区园区开发有限公司、济南高新创新谷园区开发有限公司为济南高新城市建设发展有限公司的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

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

报告期内，公司实现营业总收入 178,444.95 万元，比上年同期增加 18.62%，其中：房地产业务销售实现收入 73,269.08 万元，比上年同期增加 79.74%，占营业总收入 41.06%；金融业务实现收入 26,214.62 万元，比上年同期增加 218.82%，占营业总收入 14.69%；矿业实现收入 78,123.88 万元，比上年同期减少 9.98%，占营业总收入 43.78%；实现归属于母公司所有者上市公司股东的净利润 6,312.45 万元，归属于上市公司股东的股东权益净资产 129,766.10 万元，比期初增加

5.61%。

1 导致暂停上市的原因

适用 不适用

2 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

3 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

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会【2017】7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会【2017】8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计》（财会【2017】9 号）及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（财会【2017】14 号），本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融会计准则。根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初未分配利润或其他综合收益。

4 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

5 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 2019 年度纳入合并范围的公司共 23 户，本期新增 4 家，减少 1 家，详见本附注九、“在其他主体中的权益”。

本公司及各子公司主要从事房地产开发、销售、物业管理，矿产投资、矿产品开采的技术开发、技术咨询及技术服务，小额贷款及融资租赁、商业保理业务。