

公司代码：600225

公司简称：*ST 松江

天津松江股份有限公司
2017 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 | 吴邗光 | 个人原因 | 李志辉 |

- 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,2017年度母公司实现的净利润为533,968,514.99元,2017年初母公司未分配利润为-54,749,918.89元,2017年末母公司未分配利润为431,296,736.49元。

根据公司发展战略规划,2018年公司计划投资约17.45亿元,超过最近一期经审计净资产的30%,为顺利推进公司各项业务开展,基于公司未来可持续发展和维护股东长远利益考虑,结合证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》及《公司章程》的规定,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 | *ST松江 | 600225 | 天津松江 |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 姓名 | 詹鹏飞 | 崔兰伟 |
| 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为房地产开发，以自主开发及销售为主，主要分为住宅开发和商业地产。2017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。报告期内公司摘得江西省抚州市两宗工业用地土地使用权，主要用于智慧城市相关云计算数据中心及信息技术产业园的建设。

经营模式：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。

行业情况说明：2017年，房地产市场在调控的持续加码中出现下行趋势，各主要指标出现分化，土地购置增速有所加快，房地产开发投资相对平稳，表现有较强的韧性，销售增速则体现出明显的逐月回落态势，价格涨幅放缓。

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

| | 2017年 | 2016年 | 本年比上年 增减(%) | 2015年 |
|------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 总资产 | 14,820,874,130.08 | 15,213,571,270.04 | -2.58 | 14,798,945,635.71 |
| 营业收入 | 1,475,784,468.85 | 1,987,349,002.41 | -25.74 | 632,760,117.20 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 199,778,775.23 | -455,000,202.15 | 不适用 | -679,527,402.21 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -717,284,036.98 | -502,877,441.73 | 不适用 | -740,895,467.65 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 1,624,795,070.22 | 1,429,686,668.41 | 13.65 | 1,884,686,870.56 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -684,537,939.48 | 503,587,769.37 | 不适用 | -792,474,520.37 |
| 基本每股收益 (元/股) | 0.21 | -0.49 | 不适用 | -0.77 |
| 稀释每股收益 (元/股) | 0.21 | -0.49 | 不适用 | -0.77 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 14.00 | -27.46 | 增加41.46个百分点 | -34.14 |

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 | 289,065,183.16 | 269,648,354.20 | 380,551,496.43 | 536,519,435.06 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 423,302,428.16 | 24,222,404.88 | -51,360,517.08 | -196,385,540.73 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | -190,435,958.12 | -284,334,409.59 | -46,178,726.15 | -196,334,943.12 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 341,000,429.69 | -11,676,608.88 | 650,521,254.22 | -1,664,383,014.51 |

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

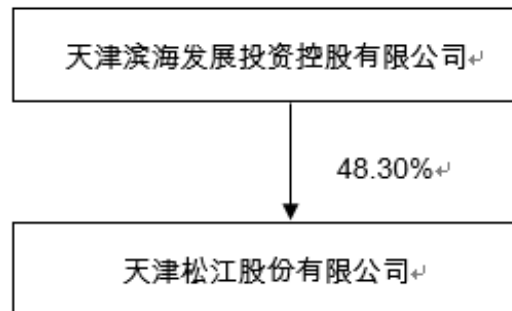
单位：股

| 截止报告期末普通股股东总数（户） | | | | | | 24,675 | |
|---|-------------|-------------|-----------|----------------------|------------------|-------------|-----------------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户） | | | | | | 22,598 | |
| 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 | 3,557,001 | 451,846,189 | 48.30 | 81,818,181 | 质 押 | 443,572,888 | 国有法 人 |
| 重庆国投财富投资 管理有限公司一利 盈一号私募基金 | 0 | 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) | 0 | 45,290,909 | 4.84 | 0 | 无 | 0 | 境内非 国有法 人 |
| 华夏基金一工商银 行一陕西省信托一 陕国投·盛唐 47 号 定向投资集合资金 信托计划 | -9,606,000 | 14,111,434 | 1.51 | 0 | 无 | 0 | 境内非 国有法 人 |
| 招商财富一工商银 行一陕西省国际信 | -12,876,528 | 12,896,199 | 1.38 | 0 | 无 | 0 | 境内非 国有法 人 |

| | | | | | | | |
|---------------------|---|-----------|------|---|---|---|-------|
| 托股份有限公司 | | | | | | | 人 |
| 张国明 | 832,497 | 4,465,916 | 0.48 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 汤玫 | 0 | 3,828,059 | 0.41 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 中国证券金融股份有限公司 | 0 | 3,171,800 | 0.34 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 张令婷 | 0 | 3,100,000 | 0.33 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 刘祖德 | -388,687 | 2,870,000 | 0.31 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 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 | | | | | | |

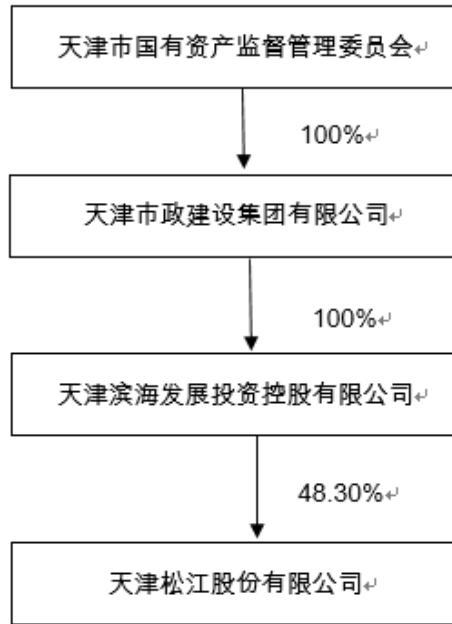
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



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

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 2017 年 12 月 31 日，公司拥有在建拟建项目 8 个，同比减少 52.9%，权益建筑面积约 79 万平方米，同比减少 46.2%，其中在建面积约 42 万平方米，同比减少 31.1%。

2017 年公司实现新开工面积 13.18 万平方米(含智慧城市项目 2 万平方米)，同比减少 17.57%，由于规划调整、政府土地挂牌推迟、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。2017 年完成竣工 7.85 万平方米，同比减少 63.20%。2017 年实现签约销售面积 8.45 万平方米，同比下降 65.4%，签约销售额 7.7402 亿元，同比下降 67%。结算销售面积 10.56 万平方米，同比减少 27.54%，结算销售收入 9.24 亿元，同比减少 28.93%。

报告期内，公司在推动房地产主业发展的基础上，大力发展智慧城市，稳步发展融资租赁等新兴产业，目前已初见成效。

公司与抚州高新区发展投资集团有限公司和卓朗科技合作设立项目公司江西松江智慧城市建设发展有限公司，以项目公司作为投资性平台，积极推进抚州云计算数据中心、信息技术产业园

及宜居化生活设施项目的开发建设。报告期内该项目公司已摘得江西省抚州市两宗工业用地土地使用权，用于智慧城市相关云计算数据中心及信息技术产业园的建设。

报告期内，公司完成了现金方式收购卓朗科技 80%股权的重大资产重组事项，业绩承诺方承诺卓朗科技 2017 年、2018 年及 2019 年的净利润（扣除非经常性损益）分别不低于 9,000 万元、11,000 万元及 13,000 万元。经审计，卓朗科技 2017 年度实现净利润（扣除非经常性损益）9,628.99 万元。重大资产重组的完成进一步增强了公司的整体实力，使公司在智慧城市领域的布局更加深入，有助于公司形成房地产+智慧城市的新发展模式。

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，与各金融机构的联系不断加强，业务范围继续拓展。报告期内签订融资租赁项目合同 9 笔，完成融资租赁业务 11.83 亿元。

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

会计政策变更

2017 年 4 月 28 日，中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）印发并制定了《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（财会[2017]13 号），自 2017 年 5 月 28 日起施行；2017 年 5 月 10 日，财政部印发并修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》（财会[2017]15 号），自 2017 年 6 月 12 日起施行。

根据上述准则规定，公司需对原会计政策进行相应变更，并按以上文件规定的起始日开始执行上述企业会计准则。本次会计政策变更是为了执行上述会计政策规定而进行调整，不涉及以前年度的追溯调整。

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 2017 年度纳入合并范围的二级子公司共 13 户，三级子公司共 11 户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围二级子公司比上年度增加 2 户，减少 1 家；本公司本年度合并范围三级子公司比上年度增加 6 户，减少 1 家；详见本附注八“合并范围的变更”。