

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于www.sse.com.cn。投资者欲详细了解内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
吴金锁	独立董事	因公外出	张锦珠
张惠强	独立董事	因病	薛智胜

1.3 公司年度财务报告已经利安达会计师事务所有限责任公司审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人张锦珠、主管会计工作负责人孙晓宁及会计机构负责人、会计主管人员李彬声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介	2.2 联系人及联系方式
股票简称 天津松江 股票代码 600225 上市交易所 上海证券交易所	董事会秘书 赵宁 姓名 薛智胜 联系地址 天津市西青区友谊南路与外环线交口东北侧环岛西路天鸿园公建1号楼 电话 022-58915816 传真 022-58915816 电子信箱 songjiangzq@china.com songjiangzq@sin.com

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年	调整后	调整前
营业总收入	2,043,208,982.46	1,774,694,475.04	15.13	1,560,772,526.30	1,560,772,526.30	1,560,772,526.30
营业利润	351,479,198.80	132,601,287.34	165.06	222,908,741.30	222,967,249.76	222,967,249.76
利润总额	343,176,009.33	310,193,720.67	10.63	221,049,823.94	221,108,332.20	221,108,332.20
归属于上市公司股东的净利润	238,877,442.91	185,533,818.08	28.75	132,295,152.89	132,910,769.93	132,910,769.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	196,057,383.74	45,030,516.01	335.39	130,950,260.22	131,565,877.26	131,565,877.26
经营活动产生的现金流量净额	-216,395,241.86	-473,403,181.08	不适用	369,546,526.44	373,469,390.20	373,469,390.20
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末	调整后	调整前
资产总额	10,545,663,194.16	9,538,204,455.81	10.56	7,240,597,486.58	7,087,854,444.84	7,087,854,444.84
负债总额	9,189,389,027.43	8,473,672,201.59	8.45	6,384,031,159.48	6,233,629,609.48	6,233,629,609.48
归属于上市公司股东的所有者权益	1,133,417,637.52	895,272,603.27	26.6	709,738,812.19	707,317,394.00	707,317,394.00
总股本	626,401,707.00	626,401,707.00	0	592,981,158.00	592,981,158.00	592,981,158.00

3.2 主要财务指标	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年	调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.38	0.30	26.67	0.32	0.32	0.32
稀释每股收益(元/股)	0.38	0.30	26.67	0.32	0.32	0.32
用最新股本计算的每股收益(元/股)	0.38	/	/	/	/	/
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.31	0.07	342.86	0.31	0.32	0.32
加权平均净资产收益率(%)	23.54	23.12	增加0.42个百分点	20.56	20.51	20.51
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	19.32	5.61	增加13.71个百分点	20.33	20.33	20.33
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.35	-0.76	不适用	0.62	0.63	0.63
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末	调整后	调整前
归属于上市公司股东的所有者权益	1.81	1.43	26.57	1.20	1.19	1.19
资产负债率(%)	87.14	88.84	减少1.70个百分点	88.17	87.95	87.95

3.3 非经常性损益项目
√适用 □不适用

非经常性损益项目	2011年金额	附注	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	246,468.68	房屋固定资产处置收入	181,357,671.20	537,851.05
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	301,125.00	政府补助	1,180,000.00	165,000.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			18,959,754.71	
对外委托贷款取得的损益	2,293,354.06	委托贷款投资收益	6,954,296.70	4,739,215.21
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,850,783.15	捐赠及其他	-4,945,237.87	-2,561,768.61
其他符合非经常性损益定义的损益项目	76,219,061.14	股权处置投资收益	8,957,349.04	
少数股东权益影响额	-21,480,182.19		-44,792,081.40	-1,316,911.77
所得税影响额	-5,908,984.37		-27,167,550.31	-218,493.21
合计	42,820,059.17		140,503,302.07	1,344,892.67

§ 4 股东持股情况和控制框图

4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位：股

天津松江股份有限公司

2011 年度 报告 摘要

Q) 报告期内公司总体经营情况

报告期内，公司取得了良好的经营成果。2011年公司实现营业收入204,320.90万元，归属于母公司净利润23,887.74万元，比上年同期分别增长15.13%和28.75%。报告期内，公司结算面积21.04万平米，结算收入18.58亿元，同比分别增长0.29%和6.47%。

报告期内，公司持续发展能力进一步提升。2011年，公司新拓展项目6个，新增土地储备 33万平方米，新增土地储备权益建筑面积约 37万平方米。同时，公司为解决同业竞争问题从关联方天津铭置业投资有限公司收购了在建项目“松江之星空港9号”原名“铭朗国际广场”，占地面积1.87万平方米，权益建筑面积6.1万平方米及完工项目益山大厦（占地面积1.25万平方米，权益建筑面积2万平方米）。截至2011年12月31日，公司拥有在建拟建项目 31个，权益建筑面积约 386 万平方米，其中在建面积 115 万平方米。

中期调整后公司计划新开工面积900万平方米，竣工35万平方米。计划签约销售面积25万平方米，签约销售额25亿元，计划结算销售面积23.64万平方米，结算销售收入19.28亿元。2011年，公司实现新开工面积 74万平方米，竣工 42 万平方米，实现签约销售面积 18.3万平方米，签约销售额 16.5 亿元，结算面积21.04万平方米，结算收入18.58亿元。

公司经营计划未完成的主要原因是2011年国家限购、限贷政策对公司的销售影响明显，公司天津周边项目成交量明显下降。另外，考虑到房地产市场的实际情况，公司对部分项目放缓了开工或开盘进度，因此造成公司全年销售面积和签约销售金额有所下降。

B) 公司资产构成及费用变化情况

资产构成变化情况

项目	2011-12-31	2010-12-31	占总资产比重	占总资产比重	变动原因
总资产	1,054,566.32	953,820.45	100.00%	100.00%	
流动资产	947,988.43	89.89%	903,031.11	94.68%	-4.79%
货币资金	56,092.42	9.11%	136,427.06	14.30%	-5.19%
存货	792,522.78	75.15%	685,226.19	71.84%	3.31%
应收账款	1,114.26	0.11%	2,239.58	0.23%	-0.13%
预付款项	53,927.51	5.11%	60,620.01	6.36%	-1.24%
其他应收款	4,321.69	0.41%	8,416.61	0.88%	-0.47%
非流动资产	106,577.89	10.11%	50,789.34	5.32%	4.78%
长期应收款	41,280.39	3.91%	11,837.28	1.24%	2.67%
长期股权投资	17,051.59	1.62%	9,396.04	0.99%	0.63%
投资性房地产	16,537.50	1.57%	16,512.25	1.73%	-0.16%
固定资产	24,636.25	2.34%	9,684.07	1.02%	1.32%
无形资产	918,938.90	87.14%	847,367.22	88.84%	-1.70%
流动负债	806,810.73	76.51%	667,325.05	68.91%	7.59%
短期借款	68,600.00	6.51%	50,300.00	5.27%	1.23%
应付票据	3,994.00	0.38%	0	0.00%	0.38%
应付账款	159,233.50	15.10%	102,495.12	10.75%	4.35%
预收账款	244,385.89	23.17%	252,898.08	26.51%	-3.34%
其他应付款	192,942.93	18.30%	154,295.14	16.18%	2.12%
非流动负债	112,128.17	10.63%	190,042.17	19.92%	-9.29%
长期借款	111,896.00	10.61%	189,810.00	19.90%	-9.29%

公司合并报表口径的资产负债率由88.84%下降为87.14%。扣除预收账款后的资产负债率为63.96%。2011年末，我公司负债总额91.89亿元，其中预收账款24.44亿元，占负债总额的26.59%，预收账款为已售尚未结算的售房款，此部分不存在偿还义务，因此我公司并无偿付风险。

费用变化情况：

项目	2011年度	2010年度	增减率	变动原因
销售费用	7,359.15	3,200.14	129.96%	加大销售宣传力度，相应费用增加
管理费用	9,413.94	9,599.89	-1.94%	与上年相差不多
财务费用	10,226.64	10,785.73	-5.18%	与上年相差不多
投资收益	13,470.79	3,422.69	293.57%	股权处置收益及权益法核算投资收益

4)报告期内现金流量变化情况

项目	2011年度	2010年度	变动原因
经营活动产生现金流量	374,083.67	473,206.28	
销售商品、提供劳务收到现金	209,464.72	338,685.30	本年销售回款减少
经营活动产生现金流量	395,723.19	520,546.59	
购买商品、接受劳务支付的现金	231,946.28	593,356.34	以现金形式支付的工程款较去年少
经营活动产生现金流量净额	-21,639.52	-47,340.32	
投资活动产生现金流量净额	-6,115.92	30,702.12	去年处置房屋建筑物
筹资活动产生现金流量净额	-21,472.79	67,229.45	本年新增贷款减少

5)公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

单位：万元

项目	2011年度	2010年度	增减率	变动原因
销售费用	7,359.15	3,200.14	129.96%	加大销售宣传力度，相应费用增加
管理费用	9,413.94	9,599.89	-1.94%	与上年相差不多
财务费用	10,226.64	10,785.73	-5.18%	与上年相差不多
投资收益	13,470.79	3,422.69	293.57%	股权处置收益及权益法核算投资收益

4)报告期内现金流量变化情况

项目	2011年度	2010年度	变动原因
经营活动产生现金流量	374,083.67	473,206.28	
销售商品、提供劳务收到现金	209,464.72	338,685.30	本年销售回款减少
经营活动产生现金流量	395,723.19	520,546.59	
购买商品、接受劳务支付的现金	231,946.28	593,356.34	以现金形式支付的工程款较去年少
经营活动产生现金流量净额	-21,639.52	-47,340.32	
投资活动产生现金流量净额	-6,115.92	30,702.12	去年处置房屋建筑物
筹资活动产生现金流量净额	-21,472.79	67,229.45	本年新增贷款减少

5)公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

单位：万元

项目	2011年度	2010年度	增减率	变动原因
销售费用	7,359.15	3,200.14	129.96%	加大销售宣传力度，相应费用增加
管理费用	9,413.94	9,599.89	-1.94%	与上年相差不多
财务费用	10,226.64	10,785.73	-5.18%	与上年相差不多
投资收益	13,470.79	3,422.69	293.57%	股权处置收益及权益法核算投资收益

4)报告期内现金流量变化情况

项目	2011年度	2010年度	变动原因
经营活动产生现金流量	374,083.67	473,206.28	
销售商品、提供劳务收到现金	209,464.72	338,685.30	本年销售回款减少
经营活动产生现金流量	395,723.19	520,546.59	
购买商品、接受劳务支付的现金	231,946.28	593,356.34	以现金形式支付的工程款较去年少
经营活动产生现金流量净额	-21,639.52	-47,340.32	
投资活动产生现金流量净额	-6,115.92	30,702.12	去年处置房屋建筑物
筹资活动产生现金流量净额	-21,472.79	67,229.45	本年新增贷款减少

5)公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

单位：万元

项目	2011年度	2010年度	增减率	变动原因
销售费用	7,359.15	3,200.14	129.96%	加大销售宣传力度，相应费用增加
管理费用	9,413.94	9,599.89	-1.94%	与上年相差不多
财务费用	10,226.64	10,785.73	-5.18%	与上年相差不多
投资收益	13,470.79	3,422.69	293.57%	股权处置收益及权益法核算投资收益

4)报告期内现金流量变化情况

项目	2011年度	2010年度	变动原因
经营活动产生现金流量	374,083.67	473,206.28	
销售商品、提供劳务收到现金	209,464.72	338,685.30	本年销售回款减少
经营活动产生现金流量	395,723.19	520,546.59	
购买商品、接受劳务支付的现金	231,946.28	593,356.34	以现金形式支付的工程款较去年少
经营活动产生现金流量净额	-21,639.52	-47,340.32	
投资活动产生现金流量净额	-6,115.92	30,702.12	去年处置房屋建筑物
筹资活动产生现金流量净额	-21,472.79	67,229.45	本年新增贷款减少

5)公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

单位：万元

项目	2011年度	2010年度	增减率	变动原因
销售费用	7,359.15	3,200.14	129.96%	加大销售宣传力度，相应费用增加
管理费用	9,413.94	9,599.89	-1.94%	与上年相差不多
财务费用	10,226.64	10,785.73	-5.18%	与上年相差不多
投资收益	13,470.79	3,422.69	293.57%	股权处置收益及权益法核算投资收益

4)报告期内现金流量变化情况

项目	2011年度	2010年度	变动原因
经营活动产生现金流量	374,083.67	473,206.28	
销售商品、提供劳务收到现金	209,464.72	338,685.30	本年销售回款减少
经营活动产生现金流量	395,723.19	520,546.59	
购买商品、接受劳务支付的现金	231,946.28	593,356.34	以现金形式支付的工程款较去年少
经营活动产生现金流量净额	-21,639.52	-47,340.32	
投资活动产生现金流量净额	-6,115.92	30,702.12	去年处置房屋建筑物
筹资活动产生现金流量净额	-21,472.79	67,229.45	本年新增贷款减少

5)公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

单位：万元

项目	2011年度	2010年度	增减率	变动原因
销售费用	7,359.15	3,200.14	129.96%	加大销售宣传力度，相应费用增加
管理费用	9,413.94	9,599.89	-1.94%	与上年相差不多
财务费用	10,226.64	10,785.73	-5.18%	与上年相差不多
投资收益	13,470.79	3,422.69	293.57%	股权处置收益及权益法核算投资收益

4)报告期内现金流量变化情况

项目	2011年度	2010年度	变动原因
经营活动产生现金流量	374,083.67	473,206.28	
销售商品、提供劳务收到现金	209,464.72	338,685.30	本年销售回款减少
经营活动产生现金流量	395,723.19	520,546.59	
购买商品、接受劳务支付的现金	231,946.28	593,356.34	以现金形式支付的工程款较去年少
经营活动产生现金流量净额	-21,639.52	-47,340.32	
投资活动产生现金流量净额	-6,115.92	30,702.12	去年处置房屋建筑物
筹资活动产生现金流量净额	-21,472.79	67,229.45	本年新增贷款减少

5)公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

单位：万元

项目	2011年度	2010年度	增减率	变动原因
销售费用	7,359.15	3,200.14	129.96%	加大销售宣传力度，相应费用增加
管理费用	9,413.94	9,599.89	-1.94%	与上年相差不多
财务费用	10,226.64	10,785.73	-5.18%	与上年相差不多
投资收益	13,470			