

**天津松江股份有限公司**

**600225**

**2009 年年度报告**

## 目 录

一 重要提示.....	2
二 公司基本情况.....	2
三 会计数据和业务数据摘要.....	5
四 股本变动及股东情况.....	8
五 董事、监事和高级管理人员.....	19
六 公司治理结构.....	25
七 股东大会情况简介.....	30
八 董事会报告.....	31
九 监事会报告.....	45
十 重要事项.....	47
十一 财务报告.....	64
十二 备查文件目录.....	64
十三 附件.....	65

## 一 重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司董事长张锦珠女士、吴金锁董事、刘新林董事、黄长江董事、王艳妮董事、薛智胜独立董事、张惠强独立董事出席本次董事会会议，曹立明董事授权刘新林董事代为出席会议并行使表决权，李莉独立董事授权薛智胜独立董事代为出席会议并行使表决权。没有董事、监事、高级管理人员对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

(三) 利安达会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	张锦珠
主管会计工作负责人姓名	孙晓宁
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	秦广津

公司负责人张锦珠女士、主管会计工作负责人孙晓宁女士及会计机构负责人(会计主管人员)秦广津先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 二 公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	天津松江股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	天津松江
公司的法定英文名称	TIANJIN SONGJIANG CO., LTD.
公司的法定英文名称缩写	TIANJIN SONGJIANG
公司法定代表人	张锦珠

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	詹鹏飞	赵宁
联系地址	天津市河西区梅江蓝水园 24 号	天津市河西区梅江蓝水园 24 号
电话	022-88388166	
传真	022-88388021	
电子信箱	songjiangzqb@sina.com	

注：2010 年 1 月 12 日天津松江股份有限公司第七届董事会第五次会议聘任詹鹏飞先生为天津松江股份有限公司董事会秘书，聘任赵宁先生为天津松江股份有限公司证券事务代表。此次会议决议已于 2010 年 1 月 14 日在《中国证券报》、《上海证券报》刊登公告。

(三) 基本情况简介

注册地址	天津华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 A 座 4-061 室
注册地址的邮政编码	300384
办公地址	天津市河西区梅江蓝水园 24 号
办公地址的邮政编码	300221
公司国际互联网网址	www.ciity.com.cn
电子信箱	songjiangzqb@sina.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	天津市河西区梅江蓝水园 24 号

(五) 公司股票简况

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	ST 天香

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1992 年 8 月 8 日
公司首次注册登记地点		福建省工商行政管理局
首次 变更	公司变更注册登记日期	2001 年 12 月 21 日
	公司变更注册登记地点	上海市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	3100001006800
	税务登记号码	310115734546571
第二次 变更	公司变更注册登记日期	2003 年 6 月 23 日
	公司变更注册登记地点	上海市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	3100001006800
	税务登记号码	310115734546571
第三次 变更	公司变更注册登记日期	2006 年 8 月 16 日
	公司变更注册登记地点	天津市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	1200001191705
	税务登记号码	120117734546571
第四次	公司变更注册登记日期	2009 年 11 月 18 日

变更	公司变更注册登记地点	天津市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	120000000002179
	税务登记号码	120117734546571
	组织机构代码	73454657-1
最近一次变更	公司变更注册登记日期	2009 年 12 月 10 日
	公司变更注册登记地点	天津市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	120000000002179
	税务登记号码	120117734546571
	组织机构代码	73454657-1
公司聘请的会计师事务所名称		利安达会计师事务所有限责任公司
公司聘请的会计师事务所办公地址		北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 一号楼东区 2008 室

### 三 会计数据和业务数据摘要

#### (一) 主要会计数据

单位：万元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	22,296.72
利润总额	22,110.83
归属于上市公司股东的净利润	13,291.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	13,156.59
经营活动产生的现金流量净额	37,346.94

## (二) 非经常性损益项目和金额

单位：万元 币种：人民币

非经常性损益项目	金 额	说 明
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	53.79	固定资产处置收益
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	16.50	政府补助
对外委托贷款取得的损益	473.92	持有至到期投资投资收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-256.18	捐赠及其他
小 计	288.03	
减：所得税影响额	131.69	
少数股东权益影响额	21.85	
合 计	134.49	

## (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

## 1 主要会计数据

单位：万元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同 期增减	2007 年
营业收入	156,077.25	5,911.90	2540.05%	5,754.18
利润总额	22,110.83	2,676.34	726.16%	4,804.40
归属于上市公司股东的 净利润	13,291.08	1,297.87	924.07%	4,893.29
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	13,156.59	1,929.58	581.84%	-9,762.73
经营活动产生的现金流 量净额	37,346.94	-16,153.05	331.21%	3,930.68
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年 末增减	2007 年末

总资产	708,785.44	484,500.45	46.29%	53,880.44
所有者权益（或股东权益）	70,731.74	57,680.66	22.63%	-30,512.65

## 2 主要财务指标

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年 同期增减	2007 年
基本每股收益（元 / 股）	0.32	0.04	700%	0.22
稀释每股收益（元 / 股）	0.32	0.04	700%	0.22
扣除非经常性损益后的 基本每股收益（元 / 股）	0.32	0.06	433.33%	-0.44
加权平均净资产收益率 （%）	20.74	2.28	809.65%	
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率 （%）	20.51	3.37	508.61%	
每股经营活动产生的现 金流量净额（元 / 股）	0.63	-0.49	228.57%	0.18
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年 同期末增减	2007 年末
归属于上市公司股东的 每股净资产（元 / 股）	1.19	1.76	-32.39%	-1.38

注：2009 年 5 月，中国证监会核发了《关于核准华通天香集团股份有限公司重大资产重组及向天津滨海发展投资控股有限公司发行股份购买资产的批复》和《关于核准天津滨海发展投资控股有限公司公告华通天香集团股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》，2009 年 8 月公司实施了重大资产重组，公司原有资产负债已由福建华通置业有限公司收购，天津松江集团有限公司 85.13% 股权、深圳市梅江南投资发展有限公司 66.67% 股权和百合春天三期土地使用权被公司收购，按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》及《企业会计准则讲解》2008 版中关于反向购买的处理原则，公司合并采用反向收购处理原则。所以，除特别注明外，本报告



所用所有会计数据均有如下变更：2008 年度会计数据及财务指标为备考合并数，2007 年度会计数据为重组前华通天香集团股份有限公司财务数据。

#### 四 股本变动及股东情况

##### (一) 股本变动情况

##### 1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	125,951,926	56.97	327,085,485		26,728,205		353,813,690	479,765,616	80.91
1、国家持股	19,470,000	8.81						19,470,000	3.28
2、国有法人持股	17,405,405	7.87	327,085,485		26,728,205		353,813,690	371,219,095	62.60
3、其他内资持股	89,076,521	40.29						89,076,521	15.02
其中：境内非国有法人持股	89,076,521					-5,678,288	-5,678,288	83,398,233	14.06
境内自然人持股						5,678,288	5,678,288	5,678,288	0.96
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	95,148,075	43.03			18,067,467		18,067,467	113,215,542	19.09
1、人民币普通股	95,148,075	43.03			18,067,467		18,067,467	113,215,542	19.09

2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	221,100,001	100	327,085,485		44,795,672		371,881,157	592,981,158	100

### 股份变动的批准情况

2008年11月10日，公司2008年第二次临时股东大会审议通过了《关于重大资产出售、向特定对象发行股份购买资产的议案》，公司向天津滨海发展投资控股有限公司发行327,085,485股人民币A股以购买其持有的天津松江集团有限公司85.13%的股权、深圳市梅江南投资发展有限公司66.67%的股权以及百合春天三期项目（含项目的国有土地使用权）等资产。

2008年11月24日，公司召开股东大会暨相关股东会议审议通过了《华通天香集团股份有限公司股权分置改革方案》，以资本公积向全体流通股股东每10股定向转增1.8988790股，同时向天津滨海发展投资控股有限公司每10股定向转增0.8171627股。

2009年5月27日，中国证监会核发了《关于核准华通天香集团股份有限公司重大资产重组及向天津滨海发展投资控股有限公司发行股份购买资产的批复》。

2009年10月20日，本公司在中国证券登记结算有限公司上海分公司完成了本次向天津滨海发展投资控股有限公司发行327,085,485股人民币普通股股份的登记手续。公司以2009年10月26日为股权分置改革实施股权登记日，股权分置改革实施后，天津滨海发展投资控股有限公司持有本公司353,813,690股，公司总股本变更为592,981,158股。

### 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

报告期内，公司定向发行股份增加327,085,485股，因实施股权分置改革，资本公积转增股份44,795,672股，除此无其他股份变动情况。以2008年12月31日的财务数据为基准，与重组前华通天香集团股份有限公司进行对比，定向增发及股改实施后，公司股本由221,100,001股变更为592,981,158股；公司净资产增加94,793.96万元，增加至70,731.74万元，增长393.95%，每股净资产由-1.09元增至1.19元，增长209.43%；收益由64,504,210.81元，增加至132,910,769.93元，增长106.05%，每股收益由0.29元增至0.32元，增长10.25%。

### 2 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
天津滨海发展投资控股有限公司	0	0	353,813,690	353,813,690	注 1	注 1
福建华通置业有限公司	44,220,000	0	0	44,220,000	注 2	注 2
华鑫通国际招商集团股份有限公司	29,007,000	0	0	29,007,000	注 2	注 2
福清市国有资产营运投资有限公司	19,470,000	0	0	19,470,000	注 3	注 3
福清市粮食经济开发总公司	7,241,405	0	0	7,241,405	注 4	注 4
景宁畲族自治县金泰商贸有限公司	5,678,288		-5,678,288	0	注 5	
许萍	0	0	5,678,288	5,678,288	注 5	注 4
福建华兴信托投资公司	4,950,000	0	0	4,950,000	注 4	注 4
浙江耀江投资管理有限公司	3,981,233	0	0	3,981,233	注 4	注 4
杭州国梁经济信息咨询有限公司	1,650,000	0	0	1,650,000	注 4	注 4
海城市第一粮库	1,650,000	0	0	1,650,000	注 4	注 4
福州市粮食购销有限公司	1,320,000	0	0	1,320,000	注 4	注 4
温州市奥洪贸易有限公司	1,100,000	0	0	1,100,000	注 4	注 4
重庆万友经济发展有限责任公司	990,000	0	0	990,000	注 4	注 4
上海证豪科技咨询有限公司	825,000	0	0	825,000	注 4	注 4
重庆万友康年大酒店	660,000	0	0	660,000	注 4	注 4
福清市高山抽纱厂	495,000	0	0	495,000	注 4	注 4
福建省福清供电有限公司	495,000	0	0	495,000	注 4	注 4

海口顺旺来贸易有限公司	440,000	0	0	440,000	注 4	注 4
福建省中润粮油饲料实业有限公司	375,069	0	0	375,069	注 4	注 4
上海凝成经贸发展有限公司	200,000	0	0	200,000	注 4	注 4
福清市电力开发公司	181,500	0	0	181,500	注 4	注 4
福州市饲料工业公司	119,931	0	0	119,931	注 4	注 4
海南卡尔德通信技术开发有限公司	110,000		-110,000	0	注 5	
杭州未来科技发展有限公司	0	0	110,000	110,000	注 5	注 4
海南文度信息工程有限公司	105,000		-105,000	0	注 5	
杭州未来世纪田园生态开发有限公司	0	0	105,000	105,000	注 5	注 4
重庆涅磐印务有限公司	55,000	0	0	55,000	注 4	注 4
杭州洁友贸易有限公司	55,000	0	0	55,000	注 4	注 4
未明确持有人	577,500	0	0	577,500	注 5	注 4
合计	125,951,926	0	353,813,690	479,765,616	/	/

注 1：就本次重大资产重组暨股权分置改革，天津滨海发展投资控股有限公司出具关于重大资产重组暨股权分置改革的承诺函，承诺其持有的认购的及获得定向转增的上市公司股份自股权分置改革方案实施之日起，三十六个月内不上市交易或者转让。

注 2：本次股权分置改革方案实施后，福建华通置业有限公司（以下简称“华通置业”）和华鑫通国际招商集团股份有限公司（以下简称“华鑫通”）就获得流通权的股份的出售或转让作出如下承诺：其持有的非流通股份自股权分置改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让。在禁售期满后，其持有的股份在十二个月内其通过交易所挂牌交易出售股份占公司股份总数的比例不得超过百分之五，即 11,055,000 股；二十四个月内不得超过百分之十，即 22,110,000 股；三十六个月内实现全部流通，即 73,227,000 股。由于华通置业和华鑫通为一致行动人，华通置业和华鑫通持有的股份合并计算。华通置业、华鑫通对于获得流通权的股份的出售或转让在原股权分置改革承诺的基础上追加承诺：“所持上市公司的股份于上市公司置出资产及负债的相关过户、转移手续办理完毕后才进入股权分置改革实施后股份解禁期的计算”，具体的禁售期满日另行公告。

注 3：本次股权分置改革方案实施后，福清市国有资产营运投资有限公司就获得流通权的股份的出售或转让作出如下承诺：其持有的非流通股份自股权分置改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让。禁售期满后其持有的股份在十二个月内其通过交易所挂牌交易出售股份占公司股份总数的比例不得超过百分之五，即 11,055,000 股；二十四个月内实现全部流通，即 19,470,000 股。

注 4：本次股权分置改革方案实施后，其他非流通股股东就获得流通权的股份的出售或转让作出如下承诺：其持有的非流通股份自股权分置改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让。

注 5：股份变动的过户情况

1 2009 年 6 月 16 日，上海证券交易所上证股转确字[2009]第 311 号文确认：海南文度信息工程有限公司与杭州未来世纪田园生态开发有限公司由于资金往来的历史原因，双方签订《还款协议》，海南文度信息工程有限公司将所持本公司股份 105,000 股转让给杭州未来世纪田园生态开发有限公司，双方于 2009 年 6 月 17 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成过户登记手续。

2 2009 年 7 月 31 日，上海证券交易所上证股转确字[2009]第 354 号文确认：海南卡尔隆通信技术开发有限公司与杭州未来科技发展有限公司由于资金往来的历史原因，双方签订《还款协议》，海南卡尔隆通信技术开发有限公司将所持本公司股份 110,000 股转让给杭州未来科技发展有限公司，双方于 2009 年 8 月 3 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成过户登记手续。

3 2009 年 9 月 17 日，上海证券交易所上证股转确字[2009]第 434 号文确认：景宁畲族自治县金泰商贸有限公司因法人注销将所持本公司股份 5,678,288 股转让给自然人股东许萍，2009 年 9 月 21 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成过户登记手续。

4 未明确持有人的情况说明：华通天香集团股份有限公司是由原国有企业福清市粮食局高山油厂为主体，联合福州市粮食经济开发总公司和福建宏裕粮油开发公司共同发起定向募集设立的股份有限公司。1992 年 4 月，高山油厂向社会募集资金，由于当时主要是个人认购，这部分个人持股称为内部职工股，故以天香实业工会的名义挂在工会名下。1997 年天香实业开始申请上市，由于天香实业内部职工股的比例超过规定，因此将个人持有挂在工会名下的内部职工股及按比例所持的社团法人股以粮食局的名义持有。又因工会不具备法人性质，所以社团法人股不能以工会的名义进行登记，同时由于持股人数较为分散多达 1600 多人，故将这部分个人持有原挂在工会名下的股票（共 748.8905 万股）挂在福清市粮食经济开发总公司名下及登记公司所独立开设的帐户名下，其中 691.1405 万股挂在福清市粮食经济开发总公司名下，另 57.75 万股挂在独立的帐户中，即为表中所列未明确持有人股份。

(二) 证券发行与上市情况

1 前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期

股票类						
A 股	2009 年 10 月 20 日	4.3	327,085,485	2012 年 10 月 28 日	327,085,485	

2008 年 11 月 10 日公司召开 2008 年度第二次临时股东大会，审议通过了以零元向福建华通置业有限公司出售全部资产及负债，以每股 4.3 元向天津滨海发展投资控股有限公司定向发行 327,085,485 股的议案，用于收购天津松江集团有限公司 85.13%的股权、深圳市梅江南投资发展有限公司 66.67%的股权及百合春天三期项目土地使用权。同时同意了对天津滨海发展投资控股有限公司免于收购要约的议案。

2008 年 11 月 24 日公司召开股东大会暨相关股东会议审议通过了《华通天香集团股份有限公司股权分置改革方案》，以资本公积向全体流通股股东每 10 股定向转增 1.8988790 股，同时向天津滨海发展投资控股有限公司每 10 股定向转增 0.8171627 股。

2009 年 5 月 27 日，中国证监会核发了《关于核准华通天香集团股份有限公司重大资产重组及向天津滨海发展投资控股有限公司发行股份购买资产的批复》和《关于核准天津滨海发展投资控股有限公司公告华通天香集团股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（参考文件：《证监许可[2009]429 号》、《证监许可[2009]430 号》）。

2009 年 10 月 20 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具《证券变更登记证明》，对新增股份进行了登记确认，公司股本增至 548,185,486 股。公司以 2009 年 10 月 26 日为股权分置改革实施股权登记日，股权分置改革实施后，公司股本增至 592,981,158 股。

## 2 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内，公司定向发行股份增加 327,085,485 股，因实施股权分置改革，资本公积转增股份 44,795,672 股，除此无其他股份变动情况。以 2008 年 12 月 31 日的财务数据为基准，与重组前华通天香集团股份有限公司对比，定向增发及股改实施后，公司股本由 221,100,001 股变更为 592,981,158 股；公司净资产增加 94,793.96 万元，增加至 70,731.74 万元，增长 393.95%；总资产增加 659,663.89 万元，增加至 708,785.44 万元，增长 1342.92%；资产负债率从 148.06% 降至 87.95 %。

## 3 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

### (三) 股东和实际控制人情况

#### 1 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				13,564 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
天津滨海发展投资控股有限公司	国有法人	59.67	353,813,690	353,813,690	353,813,690	无 0
福建华通置业有限公司	境内非国有法人	7.46	44,220,000	0	44,220,000	质押 44,220,000
华鑫通国际招商集团股份有限公司	境内非国有法人	4.89	29,007,000	0	29,007,000	质押 29,007,000
福清市国有资产营运投资有限公司	国家	3.28	19,470,000	0	19,470,000	无 0
中国工商银行—汇添富成长焦点股票型证券投资基金	其他	1.74	10,340,249	10,340,249	0	无 0
福清市粮食经济开发总公司	国有法人	1.22	7,241,405	0	7,241,405	质押 7,241,405
许萍	境内自然人	0.96	5,687,788	5,667,288	5,678,288	无 0
福建华兴信托投资公司	国有法人	0.83	4,950,000	0	4,950,000	质押 2,250,000
浙江耀江投资管理有限公司	境内非国有法人	0.67	3,981,233	0	3,981,233	无 0
天津泰达担保有限公司	国有法人	0.54	3,175,169	3,175,169	0	无 0
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
中国工商银行—汇添富成长焦点股票型证券投资基金		10,340,249		人民币普通股 10,340,249		
天津泰达担保有限公司		3,175,169		人民币普通股 3,175,169		

东方证券股份有限公司	2,507,399	人民币普通股	2,507,399
姚叶峰	944,900	人民币普通股	944,900
许明花	900,053	人民币普通股	900,053
沈纪章	816,799	人民币普通股	816,799
北京恒实正业投资有限责任公司	750,000	人民币普通股	750,000
俞杰	730,000	人民币普通股	730,000
兴业证券—兴业—兴业卓越 2 号集合资产管理计划	700,000	人民币普通股	700,000
郑彩华	623,564	人民币普通股	623,564
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名无限售条件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。		

(1)截至 2009 年 12 月 31 日，公司第一大股东天津滨海发展投资控股有限公司与其他股东之间不存在关联关系，公司第三大股东华鑫通国际招商集团股份有限公司系公司第二大股东福建华通置业有限公司的控股股东，两者合并持有我司 12.35%的股份。

(2)公司未知上述前十名股东之间除（1）之外存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	天津滨海发展投资控股有限公司	353,813,690	注 1		注 1
2	福建华通置业有限公司	44,220,000	注 2		注 2
3	华鑫通国际招商集团股份有限公司	29,007,000	注 2		注 2
4	福清市国有资产营运投资有限公司	19,470,000	注 3		注 3
5	福清市粮食经济开发总公司	7,241,405	注 4		注 4



6	许萍	5,678,288	注 4		注 4
7	福建华兴信托投资公司	4,950,000	注 4		注 4
8	浙江耀江投资管理有限公司	3,981,233	注 4		注 4
9	杭州国梁经济信息咨询有限公司	1,650,000	注 4		注 4
10	海城市第一粮库	1,650,000	注 4		注 4
上述股东关联关系或一致行动人的说明		<p>(1) 截至 2009 年 12 月 31 日, 公司第一大股东天津滨海发展投资控股有限公司与其他股东之间不存在关联关系, 公司第三大股东华鑫通国际招商集团股份有限公司系公司第二大股东福建华通置业有限公司的控股股东, 两者合并持有我司 12.35% 的股份。</p> <p>(2) 公司未知上述有限售条件股东之间除 (1) 之外存在关联关系或属于《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。</p>			

注 1: 就本次重大资产重组暨股权分置改革, 天津滨海发展投资控股有限公司出具关于重大资产重组暨股权分置改革的承诺函, 承诺其持有的认购的及获得定向转增的上市公司股份自股权分置改革方案实施之日起, 三十六个月内不上市交易或者转让。

注 2: 本次股权分置改革方案实施后, 福建华通置业有限公司 (以下简称“华通置业”) 和华鑫通国际招商集团股份有限公司 (以下简称“华鑫通”) 就获得流通权的股份的出售或转让作出如下承诺: 其持有的非流通股自股权分置改革方案实施之日起, 在十二个月内不上市交易或者转让。在禁售期满后, 其持有的股份在十二个月内其通过交易所挂牌交易出售股份占公司股份总数的比例不得超过百分之五, 即 11,055,000 股; 二十四个月内不得超过百分之十, 即 22,110,000 股; 三十六个月内实现全部流通, 即 73,227,000 股。由于华通置业和华鑫通为一致行动人, 华通置业和华鑫通持有的股份合并计算。华通置业、华鑫通对于获得流通权的股份的出售或转让在原股权分置改革承诺的基础上追加承诺: “所持上市公司的股份于上市公司置出资产及负债的相关过户、转移手续办理完毕后才进入股权分置改革实施后股份解禁期的计算”, 具体的禁售期满日另行公告。

注 3: 本次股权分置改革方案实施后, 福清市国有资产营运投资有限公司就获得流通权的股份的出售或转让作出如下承诺: 其持有的非流通股自股权分置改革方案实施之日起, 在十二个月内不上市交易或者转让。禁售期满后其持有的股份在十二个月内其通过交易所挂牌交易出售股份占公司股份总数的比例不得超过百分之五, 即 11,055,000 股; 二十四个月内实现全部流通, 即 19,470,000 股;

注 4: 本次股权分置改革方案实施后, 其他非流通股股东就获得流通权的股份的出售或转让作出如下承诺: 其持有的非流通股自股权分置改革方案实施之日起, 在十二个月内不上市交易或者转让。

## 2 控股股东及实际控制人情况

### (1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

报告期内，随着公司资产重组的实施，公司的实际控制人由自然人高扬瑜变更为天津市政建设集团有限公司，天津市政建设集团有限公司通过其全资子公司天津滨海发展投资控股有限公司控股天津松江股份有限公司，从而实现对公司的实际控制。

天津市政建设集团有限公司是根据中共天津市委津党[2007]2号文件《关于组建天津市政建设集团有限公司的通知》于2007年5月8日正式成立的国有独资企业。根据天津市人民政府国有资产监督管理委员会《关于天津滨海发展投资控股有限公司等三家公司产权无偿划转有关问题的批复》（津国资产权[2008]6号批复），天津滨海发展投资控股有限公司、天津市市政建设开发有限责任公司和天津市政建设发展有限公司三家企业产权无偿划转至天津市政建设集团有限公司。

2009年10月，公司实施重大资产出售及向特定对象发行股份购买资产的重大资产重组，于2009年10月20日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具《证券登记变更证明》，对新增股份进行了登记确认，天津滨海发展投资控股有限公司持有公司59.67%的股份成为公司的控股股东。

## (2) 控股股东情况

### ○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	天津滨海发展投资控股有限公司
法定代表人	窦振明
成立日期	1997年10月7日
注册资本	760,000,000
主要经营业务或管理活动	市政、公路、土木工程项目的建设、开发；房地产开发及商品房销售；自有设备租赁；以自有资金对房地产、高新技术产业、公共事业、环保业、物流业、能源、建材、建筑行业、文教体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业投资；资产管理（金融资产除外）；企业策划（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理；涉及上述审批的以审批有效期为准）。

## (3) 实际控制人情况

### ○ 法人

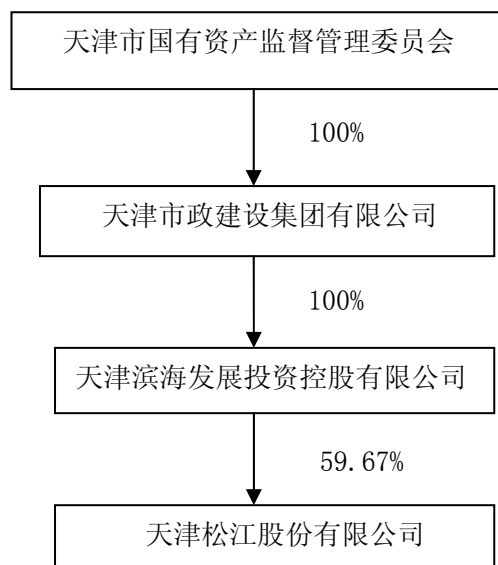
单位：元 币种：人民币

名称	天津市政建设集团有限公司
单位负责人或法定代表人	吴义祥
成立日期	2007 年 5 月 8 日
注册资本	1,626,780,587
主要经营业务或管理活动	城市道路、桥梁、排水、地铁、公路、污水处理、中水回收、垃圾处理、城市基础设施建设、开发、经营管理；商品房销售及房屋租赁；对建筑业、设计监理咨询业、房地产业、高新技术产业、公用事业、环保业、物流业、能源、建材业、文教体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业进行投资；工程招标代理，工程设计及咨询；建筑智能化工程、系统集成；技术开发、咨询、服务、转让（电子与信息、新材料的技术及产品）；设备租赁；资产管理（金融资产除外）；企业营销策划（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

## (4) 控股股东及实际控制人变更情况

新控股股东名称	天津滨海发展投资控股有限公司
新控股股东变更日期	2009 年 10 月 20 日
新控股股东变更情况刊登日期	2009 年 10 月 21 日
新控股股东变更情况刊登报刊	中国证券报、上海证券报
新实际控制人名称	天津市政建设集团有限公司
新实际控制人变更日期	2009 年 10 月 20 日
新实际控制人变更情况刊登日期	2009 年 10 月 21 日
新实际控制人变更情况刊登报刊	中国证券报、上海证券报

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五 董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员报告期内持股变动及年度报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
张锦珠	董事长	女	51	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	--	73.29	否
吴金锁	董事	男	57	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	--	--	是
曹立明	董事、 总经理	男	37	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	--	73.29	否
刘新林	董事	男	38	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	--	--	是
黄长江	董事	男	38	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	--	--	是
王艳妮	董事	女	35	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	--	--	是

李莉	独立董事	女	48	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	--	4.00	否
薛智胜	独立董事	男	45	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	--	4.00	否
张惠强	独立董事	男	46	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	--	4.00	否
周广泰	监事会主席	男	57	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	--	--	是
马德良	监事	男	54	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	--	--	是
卢少辉 <sup>注</sup>	监事	男	48	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	--	--	是
王江华	职工监事	男	48	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	--	36.65	否
秦广津	职工监事	男	36	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	--	17.68	否
殷尚宏	副总经理	男	36	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	--	36.65	否
刘大庆	副总经理	男	32	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	--	36.65	否
詹鹏飞	董事会秘书、副总经理	男	38	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	--	36.65	否
孙晓宁	财务总监	女	31	2009年10月20日	2012年11月8日	0	0	--	34.03	否

注：2010年3月3日天津松江股份有限公司第七届监事会临时会议审议通过了《关于卢少辉先生辞去公司第七届监事会监事职务的议案》，并同时审议通过了《关于提名曹鸿波先生担任公司第七届监事会监事的议案》。2010年3月29日，天津松江股份有限公司召开2010年第二次临时股东大会，审议通过了《关于卢少辉先生辞去公司第七届监事会监事职务的议案》和《关于提名曹鸿波先生担任公司第七届监事会监事的议案》。

董、监、高最近5年主要工作经历：

张锦珠：近 5 年曾任天津市滨海市政建设发展有限公司总经理、天津滨海发展投资控股有限公司总经理、天津滨海发展投资控股有限公司副董事长。现任天津滨海发展投资控股有限公司副董事长、本公司董事长。

吴金锁：近 5 年曾任天津滨海发展投资控股有限公司党委副书记、副董事长、天津市滨海市政建设发展有限公司董事长。现任天津滨海发展投资控股有限公司党委副书记、总经理、天津滨海市政建设发展有限公司董事长，本公司董事。

曹立明：近 5 年曾任天津松江置业发展有限公司总经理、天津市市政地产房屋综合开发有限公司总经理、天津市松江科技发展有限公司总经理、天津市滨海市政建设发展有限公司副总经理、天津松江集团有限公司总经理、董事长。现任本公司总经理、本公司董事。

刘新林：近 5 年曾任天津市滨海市政建设发展有限公司副总会计师、总会计师、天津松江集团有限公司总经理兼天津滨海发展投资控股有限公司总会计师。现任天津滨海发展投资控股有限公司总会计师，本公司董事。

黄长江：近 5 年曾任天津松江集团有限公司前期部部长、天津松江团泊投资发展有限公司总经理、天津松江建设发展有限公司总经理。现任天津松江建设发展有限公司总经理兼任天津松江团泊投资发展有限公司总经理、本公司董事。

王艳妮：近 5 年曾任深圳市梅江南投资发展有限公司总经理。现任深圳市梅江南投资发展有限公司总经理、本公司董事。

李莉：南开大学商学院财务管理系教授、系主任，MPAcc 中心副主任。现任普林电路独立董事、本公司独立董事。

薛智胜：天津工业大学人文与法学院法律系教授、系主任，任天津法学会商法研究会副会长，兼职律师，天津仲裁委员会仲裁员，本公司独立董事。

张惠强：上海申能资产管理有限公司工作，历任研究员、高级研究员、研究部副总经理、研究部总经理、研究总监兼研究部总经理。现任本公司独立董事。

周广泰：近 5 年曾任天津滨海发展投资控股有限公司党委副书记兼天津市松江生态产业有限公司董事长。现任天津滨海发展投资控股有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席兼天津市松江生态产业有限公司董事长、本公司监事会主席。

马德良：近 5 年曾任天津滨海发展投资控股有限公司副总经理兼天津市松江科技发展有限公司董事长。现任天津滨海发展投资控股有限公司副总经理兼天津市松江科技发展有限公司董事长、本公司监事。

卢少辉：近 5 年曾任福建华通置业有限公司常务副总经理、福建阳光实业发展股份有限公司董事总经理、华通天香集团股份有限公司董事总经理。现任华鑫通国际招商集团股份有限公司副总裁，本公司监事。

王江华：近 5 年曾任天津松江集团有限公司党支部书记。现任本公司党支部书记，本公司职工监事。

秦广津：近 5 年曾任天津松江集团有限公司财务部主管、副部长、部长。现任本公司财务审计部部门经理，本公司职工监事。

殷尚宏：近 5 年曾任天津松江建设发展有限公司总经理助理、天津松江集团有限公司运营部部长、副总经理。现任本公司副总经理。

刘大庆：近 5 年曾任天津松江集团有限公司徐州项目副总经理，内蒙分公司总经理，天津松江团泊投资发展有限公司总经理，天津松江集团有限公司副总经理。现任本公司副总经理。

詹鹏飞：近 5 年曾在天津滨海发展投资控股有限公司前期部、发展部任职、并曾任天津滨海发展投资控股有限公司总经理助理，滨海团泊新城（天津）控股有限公司总经理。现任本公司董事会秘书、副总经理。

孙晓宁：近 5 年曾任天津五洲联合会计师事务所审计经理，天津松江集团有限公司财务部部长、财务总监。现任本公司财务总监。

## （二）在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
张锦珠	天津滨海发展投资控股有限公司	副董事长	2008 年 11 月	-----	否
吴金锁	天津滨海发展投资控股有限公司	总经理	2008 年 11 月	-----	是
刘新林	天津滨海发展投资控股有限公司	总会计师	2008 年 10 月	-----	是
周广泰	天津滨海发展投资控股有限公司	党委副书记、纪委书记	2008 年 11 月	-----	是
马德良	天津滨海发展投资	副总经理	2005 年 10 月	-----	是

	控股有限公司				
卢少辉	华鑫通国际招商集团股份有限公司	副总裁	2009 年 11 月	-----	是

在其他单位任职情况

见董、监、高最近五年主要工作经历。

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	<p>1、公司董事和高级管理人员向董事会提名与薪酬委员会作述职报告和自我评价；</p> <p>2、提名与薪酬委员会按绩效评价标准和程序，对董事及高级管理人员进行绩效评价；</p> <p>3、根据岗位绩效评价结果及薪酬分配政策提出董事及高级管理人员的报酬数额，表决通过后，以书面形式将讨论结果报公司董事会审议；</p> <p>4、董事会审议后，需报股东大会审议的报股东大会审议。</p>
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	《天津松江股份有限公司董事、监事和高级管理人员薪酬管理办法（试行）》
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	审核后支付，详见本节（一）董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张锦珠	董事长	聘任	重大资产重组后董事换届
吴金锁	董事	聘任	重大资产重组后董事换届
曹立明	董事、总经理	聘任	重大资产重组后董事换届
刘新林	董事	聘任	重大资产重组后董事换届
黄长江	董事	聘任	重大资产重组后董事换届



王艳妮	董事	聘任	重大资产重组后董事换届
李莉	独立董事	聘任	重大资产重组后董事换届
薛智胜	独立董事	聘任	重大资产重组后董事换届
张惠强	独立董事	聘任	重大资产重组后董事换届
周广泰	监事会主席	聘任	重大资产重组后监事换届
马德良	监事	聘任	重大资产重组后监事换届
卢少辉	监事	聘任	重大资产重组后监事换届
王江华	职工监事	聘任	重大资产重组后监事换届
秦广津	职工监事	聘任	重大资产重组后监事换届
殷尚宏	副总经理	聘任	重大资产重组后高管换届
刘大庆	副总经理	聘任	重大资产重组后高管换届
詹鹏飞	董事会秘书、副总经理	聘任	重大资产重组后高管换届
孙晓宁	财务总监	聘任	重大资产重组后高管换届

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	226
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
营销人员	22
财务人员	35
专业技术人员	138
行政及管理人员	31

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	18
本科	181
专科及以下	27

## 六 公司治理结构

### （一）公司治理的情况

2009年10月实施了重大资产重组暨股权分置改革，以定向发行股份的形式向天津滨海发展投资控股有限公司收购天津松江集团有限公司85.13%的股权、深圳市梅江南投资发展有限公司66.67%的股权及百合春天三期项目土地使用权。实施完成后，公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求重新制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《战略与投资委员会工作细则》、《提名与薪酬委员会工作细则》、《审计委员会工作细则》、《总经理工作细则》、《内部控制管理制度》、《关联交易管理制度》、《重大投资管理制度》、《投资者关系管理制度》、《对外担保管理制度》、《子公司管理制度》，结合公司原有制度《信息披露管理制度》、《独立董事工作制度》、《董事会秘书工作细则》重新编制了《公司治理制度汇编》，有效规范和强化了公司治理结构和管理体系。

公司对照中国证券监督管理委员会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字[2007]28号）等上市公司治理的规范性文件进行了自查，目前公司法人治理结构的实际情况与规范性文件不存在明显差异。公司治理的主要方面如下：

#### 1 关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开了1次年度股东大会，4次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，并经律师现场鉴证对其合法性出具法律意见书。

#### 2 关于董事与董事会

报告期内，公司共召开了14次董事会，并采用累积投票制方式顺利完成了第七届董事会的换届选举。公司董事会设有3名独立董事，以保证董事会决策的科学性和公正性。公司董事会的人数和人员构成符合相关法律、法规和《公司章程》的要求，公司董事均能认真、诚信、勤勉

地履行职务，董事会对公司日常经营管理进行决策并对股东大会负责并报告工作。公司严格按照有关法律法规设置了审计、提名与薪酬、战略与投资三个董事会专门委员会，并明确了相关工作细则。

### 3 关于监事与监事会

报告期内，公司共召开了 7 次监事会，并采用累积投票制方式顺利完成了第七届监事会的换届选举。公司监事会的人数和人员构成符合相关法律、法规和《公司章程》的要求，公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，对公司财务和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及投资者的合法权益。

### 4 关于高级管理人员

报告期内，因重大资产重组实施后公司整体资产和业务发生重大变化，公司进行了高级管理人员的整体改聘，并建立了较完善的高级管理人员职责体系和考评体系。公司高级管理人员均严格按照国家和公司相关法规、制度忠实勤勉地履行了个人职责。

### 5 关于公司内部控制体系的建立情况

公司针对公司业务涉及的各个方面，建立了一整套比较完善的内部控制管理制度，涵盖行政管理、财务控制、项目投资管理以及房地产开发各个相关环节，各项制度均结合国家相关法律法规、业务管理和运作需要制定，在运行过程中有效地起到了规范内部管理、提高运营效率、降低风险的作用。

公司下一步将按照上市公司内部控制的相关规定进一步完善公司内部控制体系，建立更加完整的内控制度及流程，进一步提高内控体系的效率和运作水平。另外公司亦将按照上市公司治理相关要求不断进行自我检查和调整，从各方面确保治理结构的规范化。

## (二) 董事履行职责情况

### 1 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
张锦珠	否	4	4	3	0	0	否
吴金锁	否	4	4	3	0	0	否
曹立明	否	4	4	3	0	0	否

刘新林	否	4	4	3	0	0	否
黄长江	否	4	4	3	0	0	否
王艳妮	否	4	4	3	0	0	否
李莉	是	4	4	3	0	0	否
薛智胜	是	4	4	3	0	0	否
张惠强	是	4	4	3	0	0	否

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	8
通讯方式召开会议次数	6

2 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司制定了《独立董事工作制度》，其相关职责主要包括：

(1) 为了充分发挥独立董事的作用，独立董事除应当具有公司法和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，公司还应当赋予独立董事以下特别职权：

a 重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于公司最近一期经审计净资产值的 5%的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；

b 向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

c 向董事会提请召开临时股东大会；

d 提议召开董事会；

e 独立聘请外部审计机构和咨询机构；

f 可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。

(2) 独立董事应当对公司重大事项发表独立意见

a 提名、任免董事；

b 聘任或解聘高级管理人员；

c 公司董事、高级管理人员的薪酬；

d 公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于公司最近一期经审计净资产值的 5% 的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；

e 独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；

f 公司章程规定的其他事项。

报告期内，独立董事对公司高管聘任、聘任审计机构、会计政策及会计估计变更等事项都发表了独立意见，很好的履行独立董事职责。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司具有独立完整的业务体系及自主经营能力，在管理各个环节均能独立运作。		
人员方面独立完整情况	是	公司具有完全独立的劳动、人事及薪酬管理制度，公司的高级管理人员均专职在本公司任职并领取薪酬，不在股东方或其下属公司内任职或领取报酬。		
资产方面独立完整情况	是	公司拥有独立、完整的财产权，控股股东没有干预公司的经营管理。		
机构方面独立完整情况	是	公司董事会和监事会独立运作，公司设立各个职能部门和业务子公司对公司董事会和管理层负责，与控股股东无上下级关系。		
财务方面独立完整情况	是	公司财务独立，具有规范、独立的财务会计制度。拥有独立的银行账户并独立纳税。		

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

<p>内部控制建设的总体方案</p>	<p>公司在 2009 年 10 月实施重大资产重组暨股权分置改革之后, 严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规重新制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《战略与投资委员会工作细则》、《提名与薪酬委员会工作细则》、《审计委员会工作细则》、《总经理工作细则》、《内部控制管理制度》、《关联交易管理制度》、《重大投资管理制度》、《投资者关系管理制度》、《对外担保管理制度》、《子公司管理制度》, 结合公司原有制度《信息披露管理制度》、《独立董事工作制度》、《董事会秘书工作细则》重新编制了《公司治理制度汇编》, 有效规范和强化了公司治理结构和管理体系。</p> <p>公司根据业务发展需要设立了包括投资管理部、土地前期部、产品管理部、行政人力资源部、财务审计部、证券部等专门机构, 各个机构均有明确的部门或机构职责, 各部门根据各自职责制定了相关的部门制度, 用以明确各部门内部分工、职责与相互衔接, 从而覆盖公司运营的各个层面及环节。</p>
<p>内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况</p>	<p>公司重组实施后, 依据《公司法》和公司章程, 建立了完善的法人治理结构, 制定了有效的三会议事规则, 根据经营业务及管理的需要设置了投资管理部、土地前期部、产品管理部、行政人力资源部、财务审计部、证券部六大职能部门, 并根据房地产业务的特点, 对现有的业务流程和管理制度进行了重新制订和完善, 各部门分工明确, 并相互配合, 相互制约, 相互监督; 通过制订业务流程能够预防和及时发现、纠正公司运营过程中可能出现的重要错误和舞弊行为, 保护公司资产的安全和完整, 使内部控制更加完整、合理、有效; 公司还建立了完善的财务体系, 保证会计记录和会计信息的真实、及时和准确, 从而, 保证了内部控制目标的达成。</p>
<p>内部控制检查监督部门的设置情况</p>	<p>公司已制定《内部审计制度》, 财务审计部根据《内部审计制度》相关规定对公司进行内部审计工作。对公司内部控制制度的执行进行监督, 定期对内部控制制度的健全有效进行评估并提出意见。</p>
<p>内部监督和内部控制自我评价工作开展情况</p>	<p>内部审计部门对公司及公司所属子公司的经营活动、财务收支、经济效益等进行内部审计监督, 并对其内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价。董事会下设审计委员会, 审计工作小组为审计委员会的常设办事机构, 并接受公司审计委员会的工作指导和监督。对在审计过程中发现的重大问题, 直接向审计委员会报告, 并督促改进和完善, 审计委员会至少每半年向董事会报告一次。同时, 公司监事会对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督; 当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时, 要求其予以纠正, 必要时向股东大会或国家有关主管机关报告, 发挥对关键管理人员的监督作用。</p>
<p>董事会对内部控制有关工作的安排</p>	<p>公司董事会每年审查公司内部控制的自我评价报告, 并提出健全和完善的意见; 通过下设审计委员会, 定期听取公司各项制度和流程的执行情况, 审计委员会定期组织公司内部审计机构对公司内部控制制度执行情况进行检查。</p>

与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	公司依照《会计法》、《企业会计准则》、《企业财务通则》等相关制度制定了《财务管理制度》、《会计核算管理制度》和《内部审计制度》，在规范企业的会计行为，提高会计信息质量和控制企业经营风险方面提供了制度保障。
内部控制存在的缺陷及整改情况	公司董事会及各专门委员会、监事会根据各自职能积极履行职责，并将根据上市公司内部控制指引和相关要求进一步健全公司内部控制体系，完善相关规章制度。

#### (五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司成立了董事会提名与薪酬委员会并制订了相应的工作细则，董事会提名与薪酬委员会负责制定高级管理人员的薪酬方案、考核标准，并监督方案的实施，根据年度经营目标和主要财务指标完成情况等进行考核。根据考核结果，报董事会审核后发放薪酬，并由董事会决定对高级管理人员进行奖惩。

#### (六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

#### (七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

根据公司《信息披露管理制度》规定，信息披露义务人或知情人因工作失职或违反本制度规定，致使公司信息披露工作出现失误或给公司带来损失的，经查明原因，依情节轻重追究当事人的责任。在报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

### 七 股东大会情况简介

#### (一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度股东大会	2009 年 5 月 19 日	中国证券报、上海证券报	2009 年 5 月 20 日

#### (二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第一次临时股东大会	2009 年 1 月 12 日	中国证券报、上海证券报	2009 年 1 月 13 日
2009 年第二次临时股东大会	2009 年 7 月 23 日	中国证券报、上海证券报	2009 年 7 月 25 日
2009 年第三次临时股东大会	2009 年 11 月 9 日	中国证券报、上海证券报	2009 年 11 月 10 日

2009 年第四次临时股东大会	2009 年 11 月 27 日	中国证券报、上海证券报	2009 年 11 月 28 日
-----------------	------------------	-------------	------------------

## 八 董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 1 管理层讨论与分析

##### 1.1 报告期内公司总体经营情况

2009 年房地产市场经历了从低迷到快速升温的过程，年初房屋和土地市场承接 2008 年末的不景气，成交清淡、房价下跌，房地产投资意愿低迷。随着中央四万亿投资等一系列强有力的宏观经济政策逐渐发挥作用，2009 年二季度开始全国房地产市场在刚性居住需求带领下迅速反弹，一路上涨直至年底。

针对 2009 年房地产市场的发展形势，公司在管理层的领导下，继续贯彻了稳健经营的策略，同时针对市场变化迅速反应，加速推进已取得项目的开发建设，充分把握市场时机，积极推进可售项目进展，完成了公司既定经营目标。

#### 与重组前华通天香集团股份有限公司 2008 年度比较

报告期内，公司实现营业收入 156,077.25 万元，比上年同期 5,268.14 万元增加 150,809.11 万元。其中：实现房地产开发及租赁收入 156,007.29 万元，其他收入 69.96 万元，上年度无房地产行业收入；本期无农作物行业销售收入，上年为 5,124.91 万元。实现营业利润 22,296.72 万元，比上年同期-4,727.67 万元增加 27,024.39 万元，增长 571.62%。实现的利润总额为 22,110.83 万元，比上年同期 6,678.95 万元增加 15,431.89 万元。实现净利润为 14,737.20 万元，上年同期为 6,412.29 万元，同比增长 129.83%，其中归属于母公司股东的净利润为 13,291.08 万元，上年同期为 6,450.42 万元，同比增长 106.05%。报告期内大幅增长的原因：本报告期内完成重大资产重组，主营业务发生重大变化。

报告期内公司利润构成及来源发生了重大变化，主要由于本报告期内公司完成了重大资产重组，以向天津滨海发展投资控股有限公司发行股份购买天津松江集团有限公司 85.13%股权、深圳市梅江南投资发展有限公司 66.67%股权及百合春天三期项目土地使用权，同时以零元价格向福建华通置业有限公司出售全部资产及负债。公司由一家以农业为主营业务的企业变更为以房地产开发经营为主营业务的企业。

重组完成后，公司将继续以“品质铸就生活，责任成就未来”品牌战略理念为核心，围绕打造区域领先房地产企业的目标，充分地创造优势、发挥优势、利用优势，不断开拓进取，逐步在



业务发展规模、盈利水平及品牌质量等方面确立公司在天津市和呼和浩特市地产行业的领先地位。

与注入资产 08 年度备考财务报告相比较：

报告期内，公司实现营业收入 156,077.25 万元，比上年同期 5,911.90 万元增加 150,165.35 万元。其中：实现房地产开发及租赁收入 156,007.29 万元，比上年同期增长 2578.03 %；实现营业利润 22,296.72 万元，比上年同期 3,036.87 万元增长 19,259.86 万元，增长 634.20%。实现的利润总额为 22,110.83 万元，比上年同期 2,676.34 万元增加 19,434.49 万元。实现净利润为 14,737.20 万元，上年同期为 876.72 万元，同比增长 1580.94%，其中归属于母公司股东的净利润为 13,291.08 万元，上年同期为 1,297.87 万元，同比增长 924.07 %。产生上述变化的原因为 2008 年部分项目未达到收入确认条件，2009 年房地产市场回暖，销售大幅增长，同时达到收入确认条件项目较多。

报告期内，公司实现开工面积 49.4 万平方米，其中新开工 27.22 万平方米。报告期内实现项目竣工 20.94 万平方米。

公司 2009 年度主要开发项目及其进展情况如下：

(1) 水岸公馆一、二期：该项目由公司控股子公司天津松江集团有限公司开发建设，占地面积 149282 平米，规划建筑面积 218000 平米，其中 09 年开工面积 5037 平米，09 年竣工面积 117615 平米，截至 2009 年末累计竣工面积 200999 平米，公司享有该项目权益 85.13%。

(2) 水岸公馆三期：该项目由公司控股子公司天津松江集团有限公司开发建设，占地面积 72039 平米，规划建筑面积 96800 平米，09 年开工面积 64800 平米，公司享有该项目权益 85.13%。

(3) 水岸江南：该项目由公司控股子公司天津松江集团有限公司开发建设，占地面积 90007 平米，规划建筑面积 115600 平米，其中 09 年开工面积 13424 平米，09 年竣工面积 78186 平米，截至 2009 年末累计竣工面积 83203 平米，公司享有该项目权益 85.13%。

(4) 团泊东区 A 地块：该项目由公司控股子公司天津松江集团有限公司的全资子公司天津松江团泊投资发展有限公司开发建设，占地面积 146775 平米，规划建筑面积 212500 平米，09 年开工面积 21656 平米，公司享有该项目权益 85.13%。

(5) 张贵庄限价房：该项目由公司控股子公司天津松江集团有限公司开发建设，占地面积 84243 平米，规划建筑面积 124521 平米，09 年开工面积 94000 平米，公司享有该项目权益 85.13%。

(6) 天骄领域 3#地：该项目由公司控股子公司天津松江集团有限公司的全资子公司内蒙古松江房地产开发有限公司开发建设，占地面积 122304 平米，规划建筑面积 145811 平米，09 年开工面积 2599 平米，公司享有该项目权益 85.13%。

(7) 天骄领域 4#地：该项目由公司控股子公司天津松江集团有限公司的全资子公司内蒙古松江房地产开发有限公司开发建设，占地面积 118118 平米，规划建筑面积 150597 平米，其中 09 年开工面积 16249 平米，09 年竣工面积 13585 平米，截至 2009 年末累计竣工面积 45504 平米，公司享有该项目权益 85.13%。

(8) 阳光诺卡二期：该项目由公司控股子公司天津松江集团有限公司的全资子公司内蒙古松江房地产开发有限公司开发建设，占地面积 131900 平米，规划建筑面积 170523 平米，09 年开工面积 54387 平米，公司享有该项目权益 85.13%。

## 1.2 公司主营业务及经营情况

报告期内，公司实施了重大资产重组暨股权分置改革，公司由一家以农作物行业为主营业务的企业变更为以房地产开发为主营业务的企业，重组完成后公司的主要产品为商品住宅。

按行业分：

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率	
	金额	增减(%)	金额	增减(%)	金额	增减
房地产行业	156,007.29	2578.03	106,453.46	1878.27	31.76%	-84.33%
其他行业	69.96	-19.07	703.94	59.05	-906.14%	119.95%
合计	156,077.25	2540.05	107,157.39	2032.93	31.34%	-83.82%

注：与备考华通天香集团股份有限公司 2008 年度报告对比

按地区分：

	营业收入(万元)	营业收入增减(%)
天津	143,887.49	2510.62
呼和浩特市	12,189.76	2945.34
总计	156,077.25	2540.05

注：与备考华通天香集团股份有限公司 2008 年度报告对比

## 1.3 公司资产构成及费用变化

报告期内，公司实施了重大资产重组，公司主营业务发生重大变化，由以农作物为主营业务的公司变更为以房地产开发为主营业务的公司，从而公司的资产构成及经营情况发生了根本的改善，与重组前比，主要发生如下变化。

#### 1 资产构成情况

报告期末，公司总资产 708,785.44 万元，比上年同期增加 659,663.89 万元，增长 1342.92 %。报告期末，流动资产为 648,197.92 万元，比上年同期增加 622,112.72 万元，增长 2,384.93 %。其中货币资金余额为 84,470.60 万元，比上年同期增加 83,882.01 万元，增长 14,251.52 %，占总资产 11.92 %；存货余额为 488,624.34 万元，比上年同期增加 487,861.11 万元，增长 63,920.95 %，占总资产 68.94%；应收账款余额为 4,054.22 万元，比上年同期增加 2,329.20 万元，增长 135.02 %，占总资产 0.57 %。产生上述变化的主要原因是本报告期内完成重大资产重组，主营业务发生重大变化。

报告期末，非流动资产为 60,587.52 万元，比上年同期增加 37,551.17 万元，增长 163.01%，其中：投资性房地产 35,884.67 万元，比上年同期增加 35,884.67 万元，占总资产 5.06 %；无形资产 333.74 万元，比上年同期减少 1,580.79 万元，占总资产 0.05 %；固定资产为 10,023.89 万元，比上年同期增加 8,508.18 万元，占总资产 1.41%；长期股权投资为 1,762.75 万元，比上年同期减少 4,529.67 万元，占总资产 0.25%，产生上述变化的主要原因是内本报告期内完成重大资产重组，主营业务发生重大变化所致。

报告期末，公司总负债为 623,362.96 万元，比上年同期增加 550,634.47 万元，其中：短期借款 40,895.00 万元，比上年同期增加 12,700.37 万元，占总资产 5.77 %；长期借款 115,800.00 万元，比上年同期增加 115,800.00 万元，占总资产 16.34 %，产生上述变化主要原因是由于本报告期内完成重大资产重组，主营业务发生重大变化所致。

公司各类资产均按历史成本计价，包括投资性房地产在内，不存在采用公允价值计量的情况。

#### 2 费用变化情况

报告期内，公司销售费用为 1,206.80 万元，比上年同期增加 752.77 万元，增长 165.80%；管理费用 8,256.26 万元，比上年同期增加 5,846.71 万元，增长 242.65%；财务费用为 3,365.69 万元，比上年同期减少 461.87 万元，降低 12.07%；所得税费用为 7,373.64 万元，比上年同期增加 7,106.98 万元，增长 2,665.24 %，产生上述变化的主要原因是本报告期内完成重大资产重组，主营业务发生重大变化。

##### 1.4 报告期内现金流量情况

报告期末，公司现金余额为 84,470.60 万元，比上年同期增加 83,882.01 万元。其中：经营活动产生的现金流量净额为 37,346.94 万元，比上年同期增加 36,818.51 万元；投资活动产生的现金流量净额为-11,948.46 万元，比上年同期减少 12,129.57 万元；筹资活动产生的现金流量净额为 24,689.73 万元，比上年同期增加 28,597.91 万元，产生上述变化的主要原因是本报告期内完成重大资产重组，主营业务发生重大变化所致。

#### 1.5 公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

截至报告期末，公司有三家下属子公司，其中控股子公司两家，为天津松江集团有限公司、深圳市梅江南投资发展有限公司，全资子公司一家，为天津运河城投资有限公司。

公司主要子公司情况如下：

天津松江集团有限公司：

天津松江集团有限公司（以下简称“松江集团”）是公司控股子公司，公司持有松江集团 85.13% 股权。松江集团注册资本 5 亿元，主营业务为房地产开发销售，本年度开发项目主要有水岸公馆项目、水岸江南项目、限价房项目。截至本报告期末，松江集团总资产为 66.27 亿元，净资产 7.64 亿元，报告期内实现收入总额为 15.61 亿元，占公司总收入的 100 %。实现利润总额为 23,401.78 万元，净利润 16,028.15 万元，分别占公司利润总额和净利润的百分比为 105.84% 和 108.76%。

深圳市梅江南投资发展有限公司：

深圳市梅江南投资发展有限公司（以下简称“深圳梅江南”）是公司控股子公司，公司持有深圳梅江南 66.67% 股权。深圳梅江南注册资本 1500 万元，主营业务为房地产开发销售，本年度开发项目为东莞左庭右院项目。截至本报告期末，深圳梅江南总资产为 3.74 亿元，净资产 0.59 亿元，报告期内未实现收入。实现利润总额为-1246.36 万元，净利润-1246.36 万元，分别占公司利润总额和净利润的百分比为 -5.64 %和 -8.46%。

天津运河城投资有限公司：

天津运河城投资有限公司（以下简称“运河城”）是公司的全资子公司，成立于 2009 年 12 月 15 日，注册资本 1 亿元，主营业务为房地产开发销售。截至本报告期末，运河城公司总资产为 1.81 亿元，净资产 9995.2 万元，报告期内未实现收入。实现利润总额为-4.8 万元，净利润-4.8 万元，分别占公司利润总额和净利润的百分比为-0.02%和-0.03%。

## 2 对公司未来发展的展望

### 2.1 公司所处行业的发展趋势分析

2009 年底中央经济工作会议后，地产调控取向定调为平衡供给：一方面增加普通商品房供应，推进保障房建设；另一方面抑制楼市投机，遏制房价过快上涨。随着房地产投资和新开工量的持续增加，楼市有望逐步走向供求平衡。

在市场供给方面，预计从 2010 年 3 月份开始，新房供给将增加，中期可能形成供给小高峰。持续紧张的库存将促使开发商在未来半年内维持较高的开工规模，供给有望明显上升。

在成交量方面，预计 2010 年一些省市交易量受高房价的影响会下降，但多数三四线城市，由于房价绝对水平和涨幅仍较低，交易量仍可能增长。

在价格走势方面，预计 2010 年房价仍将处于高位并呈上升态势，但涨幅会趋缓，主要原因在于：国家现行的货币政策、主要城市成交量维持在高位、房价往往滞后于调控政策等因素。

综上，2010 年的房价前进速度会减慢但依然会前行，是否走一小段下坡路要看政府的后续调控措施力度。

## 2.2 未来公司的发展机遇和展望

2009 年国务院批复同意天津市调整滨海新区行政区划，撤销天津市塘沽区、汉沽区、大港区三个行政区，设立滨海新区人民政府。舆论普遍把天津滨海新区看作是我国继深圳、上海浦东新区之后的“第三经济增长极”，加之环渤海区域协调发展规划已经被列入国家“十一五”计划的专项规划，纳入全国总体战略布局。因此，对天津市房地产市场的预期依然看好。

根据对 2009 年房地产市场的分析和对 2010 年的预测，公司在 2010 年的发展还是有相当大的空间和比较好的前景：

(1) 根据目前对市场情况的预期，调整开发节奏，保证供应量的稳步释放，同时加快资金回笼，保证公司资金流动的正常；

(2) 理性分析市场，在政策尚未明朗的情况下，继续加强品牌树立；

(3) 完成现有的保障性住房开工、建设，保证公司的开发层次多样化；

(4) 采用不同的合作模式进行房地产开发，保证公司的市场拓展持续进行；

(5) 加强建筑节能等新技术的研究与开发，为公司产品增加新的增值点；

(6) 加强上市公司及各子公司管理，完善公司各项管理体系，提升公司管理水平。

## 2.3 影响公司未来发展和经营目标实现的风险因素及风险防范

(1) 行业政策风险

为了防范行业政策的风险，公司将时刻关注国家各项方针政策变化，特别是政府对房地产开发的态度，政策动态。首先是准确把握国家和地区经济的发展趋势，制定适合自身特点的开发策略，合理评价和选择开发投资方案，从根源上消除或减少房地产开发过程中的种种风险。其次是通过各项政策的研究，既有助于房地产投资确定正确的投资开发方向，较正确预测未来，又利于其根据政策变动及时调整投资策略，有效控制政策风险。

## （2）经营风险

宏观政策的调控、市场化水平的提高以及市场竞争的激烈，对开发商在产品创新、成本控制、资金运营以及日常管理等环节提出更高的要求，房地产管理水平的高低在某种程度上决定了房地产项目抗风险的能力。公司将把握好经营管理的尺度：

- a、及时对项目开发进行总结和分析；
- b、把握好取得土地开发权的选择时机；
- c、合理规划开发规模；
- d、对外加强协调与沟通，对内持续提升管理水平。

## （3）市场风险

市场风险是投资所在地区房地产市场供求关系的变化给投资者带来的风险。口碑传播历来是市场营销中的重要信息渠道之一，而创造及维护品牌价值也是当前市场状况下，需要特别重视的。公司将坚持一贯的品牌方针，继续做好品牌价值的创建与维护，加强企业自身内在抵御市场风险的能力。

## 3 2010 年经营计划

2010 年公司将在以下几个方面加大工作力度，进一步提高公司的经营水平：

(1) 关注国家和地方出台的相关政策，理性分析市场，更好地把握市场动向，并根据政策和市场变化，及时调整经营策略；

(2) 进一步提高公司管理水平，努力实现股东权益最大化；

(3) 实施稳健的项目拓展计划；

(4) 对已竣工项目及时进行总结、分析，加强对在建项目的目标成本跟踪，提高公司成本控制水平；

(5) 积极拓展融资渠道，保证公司开发计划实施过程中的资金需求；

(6) 结合公司的资金状况和市场情况，合理安排公司项目开发、销售节奏，理性把握取得土地的时机；

(7) 进一步提高公司产品的附加值，并根据市场变化，及时调整销售策略和价格，同时加大销售和回款力度。

截至 2009 年末，公司已获取项目 20 个，规划建筑面积合计约 335.79 万平方米，其中按公司权益比例计算的规划中项目建筑面积约为 267.51 万平方米。

2010 年公司项目情况如下：

(1) 水岸公馆一、二期：该项目位于天津市西青区，占地面积 149282 平米，规划建筑面积 218000 平米，截至 2009 年末未开工面积 12075 平米，2010 年计划开工面积 12075 平米，2010 年计划竣工面积 13412 平米，公司享有该项目权益 85.13%。

(2) 水岸公馆三期：该项目位于天津市西青区，占地面积 72039 平米，规划建筑面积 96800 平米，截至 2009 年末未开工面积 32000 平米，公司享有该项目权益 85.13%。

(3) 水岸江南：该项目位于天津市西青区，占地面积 90007 平米，规划建筑面积 115600 平米，截至 2009 年末未开工面积 18973 平米，2010 年计划开工面积 10800 平米，2010 年计划竣工面积 24224 平米，公司享有该项目权益 85.13%。

(4) 武台项目：该项目位于天津市西青区，占地面积 102736 平米，规划建筑面积 239800 平米，截至 2009 年末未开工面积 239800 平米，2010 年计划开工面积 135029 平米，公司享有该项目权益 59.59%。

(5) 团泊东区 A 地块：该项目位于天津市静海县，占地面积 146775 平米，规划建筑面积 212500 平米，截至 2009 年末未开工面积 190845 平米，2010 年计划竣工面积 21656 平米，公司享有该项目权益 85.13%。

(6) 团泊东区 C 地块：该项目位于天津市静海县，占地面积 184898 平米，规划建筑面积 184800 平米，截至 2009 年末未开工面积 184800 平米，公司享有该项目权益 85.13%。

(7) 团泊东区 D 地块：该项目位于天津市静海县，占地面积 37957 平米，规划建筑面积 113870 平米，截至 2009 年末未开工面积 113870 平米，公司享有该项目权益 85.13%。

(8) 张贵庄限价房：该项目位于天津市东丽区，占地面积 84243 平米，规划建筑面积 124521 平米，截至 2009 年末未开工面积 30400 平米，2010 年计划开工面积 30400 平米，2010 年计划竣工面积 94000 平米，公司享有该项目权益 85.13%。

(9) 百合春天三期：该项目位于天津市东丽区，占地面积 23451 平方米，规划建筑面积 37166 平方米，截至 2009 年末未开工面积 37166 平方米，2010 年计划开工面积 37166 平方米，公司享有该项目权益 100%。

(10) 张贵庄项目：该项目位于天津市东丽区，占地面积 136035 平方米，规划建筑面积 290100 平方米，截至 2009 年末未开工面积 290100 平方米，2010 年计划开工面积 99800 平方米，公司享有该项目权益 83.85%。

(11) 东丽湖项目：该项目位于天津市东丽区，占地面积 141370 平方米，规划建筑面积 182799 平方米，截至 2009 年底未开工面积 182799 平方米，2010 年计划开工面积 151299 平方米，公司享有该项目权益 100%。

(12) 天骄领域 3#地：该项目位于呼和浩特市新城区，占地面积 122304 平方米，规划建筑面积 145811 平方米，截至 2009 年末未开工面积 130714 平方米，2010 年计划开工面积 48626 平方米，2010 年计划竣工面积 15097 平方米，公司享有该项目权益 85.13%。

(13) 天骄领域 4#地：该项目位于呼和浩特市新城区，占地面积 118118 平方米，规划建筑面积 150597 平方米，截至 2009 年末未开工面积 88844 平方米，2010 年计划竣工面积 16249 平方米，公司享有该项目权益 85.13%。

(14) 阳光诺卡二期：该项目位于呼和浩特市新城区，占地面积 131900 平方米，规划建筑面积 170523 平方米，截至 2009 年末未开工面积 116136 平方米，2010 年计划开工面积 109136 平方米，2010 年计划竣工面积 22215 平方米，公司享有该项目权益 85.13%。

(15) 东河 6#地：该项目位于呼和浩特市新城区，占地面积 22200 平方米，规划建筑面积 33200 平方米，截至 2009 年末未开工面积 33200 平方米，公司享有该项目权益 85.13%。

(16) 东河 7#地：该项目位于呼和浩特市新城区，占地面积 85900 平方米，规划建筑面积 128650 平方米，截至 2009 年末未开工面积 128650 平方米，公司享有该项目权益 85.13%。

(17) 武清曹园南项目：该项目位于天津市武清区，占地面积 245889 平方米，规划建筑面积 283379 平方米，截至 2009 年末未开工面积 283379 平方米，2010 年计划开工面积 97575 平方米，2010 年计划竣工面积 17575 平方米，公司享有该项目权益 100%。

(18) 宝坻项目：该项目位于天津市宝坻区，占地面积 220708 平方米，规划建筑面积 359300 平方米，截至 2009 年末未开工面积 359300 平方米，公司享有该项目权益 44.27%。

(19) 东莞左庭右院项目：该项目位于广东省东莞市，占地面积 36235 平方米，规划建筑面积 101459 平方米，截至 2009 年末未开工面积 101459 平方米，2010 年计划开工面积 101459 平方米，公司享有该项目权益 41.67%。



(20) 河南留庄营项目：该项目位于河南省新乡市，占地面积 67617 平米，规划建筑面积 169000 平米，截至 2009 年末未开工面积 169000 平米，公司享有该项目权益 83.67%。

(备注：以上项目规划建筑面积暂以摘牌文件容积率指标计算，最终的规划建筑面积以规划许可证面积为准；占地面积为规划可建设用地面积。)

#### 4 2010 年投资计划

2010 年公司将继续加大对水岸公馆一、二期、水岸公馆三期、水岸江南、张贵庄限价房、天骄领域 3#地、天骄领域 4#地、阳光诺卡二期等在建项目投资；并将根据 2010 年市场情况对武台项目、团泊东区项目、百合春天三期、张贵庄项目、东丽湖项目、宝坻项目、武清曹园南项目、东莞左庭右院、河南留庄营等项目进行投资。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：是

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测或经营计划是否低 20%以上或高 20%以上：否

公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

#### (二) 公司投资情况

单位：万元 币种：人民币

报告期内投资额 <sup>注1</sup>	188,025
投资额增减变动数	33,298
上年同期投资额 <sup>注1</sup>	154,727
投资额增减幅度	21.52%

注 1：投资额指的是注入资产包的投资额。

#### 被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
天津运河城投资有限公司	房地产开发经营	100	

#### 1 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

#### 2 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金项目。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

鉴于报告期内公司完成重大资产重组及股权分置改革，公司由一家以农作物为主营业务的公司变更为以房地产开发为主营业务的公司，为了更真实、准确地反映公司的经营情况，对坏账准备计提方法比率、低值易耗品摊销及固定资产折旧、收入确认原则与方法等会计政策和会计估计做了变更。董事会针对所做的会计政策及会计估计变更进行了充分讨论，认为所作的会计政策和会计估计变更能够更加真实、准确地反映公司的经营成果，一致同意公司所作的会计政策及会计估计变更（相关决议详见公司临 2010-004 号公告）。

(四) 董事会日常工作情况

#### 1 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第六届董事会第二十次会议	2009 年 1 月 11 日	审议通过《关于行使公司 2008 年第二次临时股东大会的授权向中国证监会重新申报公司重大资产出售及向特定对象发行股份购买资产暨关联交易相关材料的议案》	中国证券报、上海证券报	2009 年 1 月 14 日
第六届董事会第二十一次会议	2009 年 4 月 26 日	审议通过公司 2008 年度董事会工作报告；审议通过公司 2008 年年度报告和年报摘要；审议通过董事会针对审计意见强调事项所作的专项说明；审议通过公司 2008 年度财务决算报告；审议通过公司 2008 年度利润分配预案；审议通过关于公司 2008 年会计报告审计机构年度报酬的议案；审议通过关于召开公司 2008 年度股东大会的议案	中国证券报、上海证券报	2009 年 4 月 28 日
第六届董事会第二十二次会议	2009 年 4 月 28 日	一季报	中国证券报、上海证券报	2009 年 4 月 30 日

第六届董事会第二十三次会议	2009 年 7 月 6 日	审议通过关于变更公司名称的议案; 审议通过关于变更公司经营范围的议案; 审议通过关于变更公司章程的议案; 审议通过关于公司第六届董事会 2009 年度董事津贴的议案; 审议通过关于召开 2009 年第二次临时股东大会的议案	中国证券报、上海证券报	2009 年 7 月 7 日
第六届董事会第二十四次会议	2009 年 8 月 14 日	审议通过关于授权公司董事会全权办理重大资产重组及向天津滨海发展投资控股有限公司发行股份购买资产有关事宜的议案	中国证券报、上海证券报	2009 年 8 月 15 日
第六届董事会第二十五次会议	2009 年 8 月 27 日	半年报	中国证券报、上海证券报	2009 年 8 月 28 日
第六届董事会第二十六次会议	2009 年 9 月 11 日	审议通过《关于提名公司第七届董事会董事候选人的议案》; 审议通过《关于变更公司经营范围的议案》; 审议通过《关于修订公司章程的议案》; 审议通过《关于召开 2009 年第三次临时股东大会的议案》	中国证券报、上海证券报	2009 年 9 月 12 日
第六届董事会第二十七次会议	2009 年 9 月 23 日	审议通过《关于取消 2009 年第三次临时股东大会的议案》	中国证券报、上海证券报	2009 年 9 月 24 日
第六届董事会第二十八次会议	2009 年 10 月 20 日	审议通过《关于同意聘任孙晓宁女士为公司财务总监的议案》	中国证券报、上海证券报	2009 年 10 月 22 日
第六届董事会第二十九次会议	2009 年 10 月 22 日	三季报	中国证券报、上海证券报	2009 年 10 月 26 日
第七届董事会第一次会议	2009 年 11 月 9 日	审议通过《关于选举张锦珠女士担任公司董事长的议案》; 审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》; 审议通过《关于修订〈公司章程〉的议案》; 审议通过《关于设立公司董事会专门委员会的议案》; 审议通过《关于审议公司独立董事津贴的议案》; 审议通过《关于召开公司 2009 年第四次临时	中国证券报、上海证券报	2009 年 11 月 10 日

		股东大会的议案》		
第七届董事会第二次会议	2009年11月18日	审议通过《关于公司董事会授权总经理办公会通过招标、拍卖、挂牌方式获取国有土地使用权的议案》	中国证券报、上海证券报	2009年11月20日
第七届董事会第三次会议	2009年12月10日	审议通过《关于在天津市武清开发区设立全资子公司的议案》	中国证券报、上海证券报	2009年12月12日
第七届董事会临时会议	2009年12月28日	审议通过《关于审议本公司全资子公司天津运河城投资有限公司变更公司经营范围的议案》；《关于审议本公司全资子公司天津运河城投资有限公司修改公司章程的议案》		

## 2 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会严格按照《公司章程》及有关法律、法规的规定，认真执行股东大会的各项决议。董事会在履职过程中未超越股东大会授权范围。

报告期内公司共召开五次股东大会，包括年度股东大会和四次临时股东大会。

2008年度股东大会审议通过了不进行利润分配、不利用资本公积转增股本的议案。

2009年度召开的四次临时股东大会主要涉及公司名称变更、经营范围变更、董事、监事换届选举及修订公司章程等事项。公司董事会根据股东大会决议情况进行了相应的工商变更手续，全部事项已于2009年12月10日变更完毕。

## 3 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

报告期内公司通过董事会决议，设立董事会审计委员会，成员由独立董事占多数并担任召集人。审计委员会负责监督公司的内部审计制度及其实施，负责内部审计与外部审计之间的沟通，提议聘请或更换外部审计机构，审核公司的财务信息及其披露以及审查公司的内控制度等。

报告期内公司通过了新的《公司章程》，并结合公司实际情况，对各项制度进行了梳理和修订，并重新制定了《审计委员会工作细则》，报告期内，审计委员会严格按照《审计委员会工作细则》履行相关职责。

在重大资产重组完成后，鉴于公司业务发生重大变更，审计委员会针对公司聘任的会计师事务所及会计政策、会计估计变更事项发表了相关意见，并将相关建议提交董事会进行讨论。在2009年度结束后，审计委员会认真审阅了公司财务会计报表。审计进场前，与会计师事务所协商确定了公司2009年审计工作计划。在审计过程中，通过与会计师事务所沟通，督促其按时完

成审计报告。在会计师事务所出具初步审计意见后,审计委员会又一次审阅了公司财务会计报表,认为公司财务会计报表真实、准确、完整地反映了公司的整体情况。审计完成后,审计委员会详细阅读了财务审计报告,一致认为,利安达会计师事务所有限责任公司在年报审计过程中,恪尽职守,遵循独立、客观、公正的执业准则,较好地完成了公司 2009 年度财务报表的审计工作,建议续聘利安达会计师事务所有限责任公司为公司 2010 年度财务审计机构。

#### 4 董事会下设的提名与薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内公司通过董事会决议,设立董事会提名与薪酬委员会,成员由独立董事占多数并担任主任委员。提名与薪酬委员会负责公司董事、高级管理人员的提名、资格审查、薪酬方案和考核标准的制定等。

报告期内,根据新修订的《公司章程》,并结合公司实际情况,提名与薪酬委员会重新制定了《提名与薪酬委员会工作细则》并制订了《天津松江股份有限公司董事、监事和高级管理人员薪酬管理办法》(试行)(以下简称“《薪酬管理办法》”),报告期内,提名与薪酬委员会严格按照工作细则履行相关职责,按照《薪酬管理办法》对公司董事、高级管理人员进行了考核确定了 2009 年度薪酬方案。

#### (五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经利安达会计师事务所有限责任公司审计,2009 年度公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为 13,291.08 万元;母公司净利润为 4,948.45 万元,加上 2009 年初母公司未分配利润-53,487.15 万元,2009 年末母公司未分配利润为-48,538.70 万元。根据《公司法》、《公司章程》的有关规定,鉴于未分配利润为负,公司本年度不进行利润分配。

#### (六) 公司前三年分红情况

单位:元 币种:人民币

分红年度	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率(%)
2009	0	132,910,769.93	0
2008	0	64,504,210.81	0
2007	0	48,932,949.90	0

#### (七) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

鉴于公司刚刚实施重大资产重组，公司相关制度正在建立健全，截至目前，公司尚未建立外部信息使用人管理制度，公司计划在 2010 年度建立该制度。

## 九 监事会报告

### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	7
监事会会议情况	监事会会议议题
2009 年 4 月 26 日召开第六届监事会第十一次会议	审议通过公司 2008 年年度报告及摘要;审议通过公司 2008 年度监事会工作报告;审议通过对董事会有关专项说明的意见;审议通过公司 2008 年财务决算报告;审议通过公司 2008 年度利润分配预案
2009 年 4 月 28 日召开第六届监事会第十二次会议	一季报
2009 年 7 月 6 日召开第六届监事会第十三次会议	审议通过公司第六届监事会 2009 年度监事津贴的议案
2009 年 8 月 27 日召开第六届监事会第十四次会议	半年报
2009 年 9 月 11 日召开第六届监事会第十五次会议	审议通过关于提名公司第七届监事会监事候选人的议案
2009 年 10 月 22 日召开第六届监事会第十六次会议	三季报
2009 年 11 月 9 日召开第七届监事会第一次会议	审议通过关于选举监事会主席的议案

### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，依据《公司法》有关规定，监事会成员出席了年度股东大会和临时股东大会，列席了各次董事会会议，及时掌握企业经营管理和重大事项决策情况，听取公司各项重要提案和决议，全面了解和把握公司总体运营状况，了解公司各项重要决策的形成过程，履行监事会的知情监督检查职能，起到了必要的审核职能以及法定监督作用。

监事会认为，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》的有关规定依法规范运作，能够按照股东大会、董事会、经营层的职责权限进行决策。公司对内控制度进行了修订

和完善，公司内部管理得到进一步加强。公司董事及高级管理人员执行公司职务时，真诚地从公司和股东利益出发，勤勉尽责、认真负责、开拓进取，没有违反法律、法规、公司章程或损害公司和股东利益的行为。

### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会通过检查公司经营业务及财务情况，认为利安达会计师事务所有限责任公司为本公司年度财务报告出具的审计意见是客观的，报告期内公司财务行为严格遵守了国家相关法律法规和公司财务管理制度，公司财务报告真实、公允地反映了公司财务状况和经营情况。

### (四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司无募集资金或以前募集资金使用延续到报告期的情况。

### (五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司完成了重大资产重组，以向天津滨海发展投资控股有限公司发行股份购买天津松江集团有限公司 85.13% 股权、深圳市梅江南投资发展有限公司 66.67% 股权及百合春天三期项目土地使用权，同时以零元价格向福建华通置业有限公司出售全部资产及负债。公司变更为以房地产开发经营为主营业务的企业，公司重新获得了可持续发展的能力。本次交易价格公平合理，未发现内部交易，无损害公司股东权益或造成公司资产流失。

### (六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会对报告期内发生的关联交易进行了监督和核查，认为：公司发生的关联交易均按市场公平交易的原则进行，定价公允，程序合规，不存在损害公司利益的情况。

### (七) 监事会对公司利润实现与预测存在较大差异的独立意见

公司是否披露过盈利预测或经营计划：是

公司 2009 年度盈利预测实现情况：

报表项目	盈利预测金额(万元)	实际完成金额(万元)	差异(万元)	完成比率
利润总额	17,881.83	22,110.83	4,229.00	123.65%
净利润	14,005.95	14,737.20	731.25	105.22%
其中归属于母公司的净利润	12,706.21	13,291.08	584.87	104.60%

基于本次重大资产重组的 2009 年度盈利预测的金额与 2009 年度实际完成金额不存在重大差异。

## 十 重要事项

### (一) 重大诉讼仲裁事项

上海交通大学医学院附属瑞金医院（以下简称“瑞金医院”）诉华通天香集团股份有限公司（本公司更名前名称）、第三人上海天广生物医药科技发展有限公司（本公司原投资子公司，已于 2009 年 7 月 31 日重大资产重组中剥离给华通置业，但截至 2009 年 12 月 31 日尚由本公司代管）股东出资纠纷一案，原告瑞金医院于 2007 年 12 月 27 日向上海市第一中级人民法院起诉。瑞金医院的诉讼请求包括：（1）本公司向第三人补足其抽逃的注册资本人民币 2100 万元；（2）本公司赔偿瑞金医院因抽逃注册资本造成的经济损失人民币 900 万元；（3）本公司偿还原告人民币 90 万元及相应利息。经审理，上海市第一中级人民法院于 2008 年 12 月 30 日以（2008）沪一中（商）初字第 4 号民事裁定书，以瑞金医院未履行股东代表诉讼的前置程序为由，驳回其全部诉讼请求。瑞金医院不服一审裁定，提起上诉。经审理，上海市高级人民法院于 2009 年 7 月 2 日以（2009）沪高民二（商）终字第 18 号民事裁定书撤销一审民事裁定，驳回上诉人第一、第三项诉讼请求，对于其第二项诉讼请求，由原审法院继续审理。经审理，上海市第一中级人民法院于 2009 年 8 月 11 日以（2009）沪一中民三（商）初字第 38 号民事裁定书，判决驳回瑞金医院的诉讼请求。瑞金医院不服一审判决，再次提起上诉。该案于 2009 年 11 月 19 日在上海市高级人民法院开庭审理，至今尚未审结。

根据滨海控股、华通置业和华鑫通公司于 2008 年 10 月 22 日出具的《关于华通天香集团股份有限公司重大资产重组暨股权分置改革的承诺函》，华通置业和华鑫通同意受让天香集团的资产，且华通置业和华鑫通承接或最终承接天香集团（指本公司，以下同）全部负债、或有负债。若因该等资产、负债或有负债不能完全剥离出天香集团或者由于华通置业和华鑫通应披露而未披露本次重大资产重组前天香集团的事宜而给本次重大资产重组完成后的上市公司造成损失的，华通置业和华鑫通在该等损失实际产生（重组后华通天香集团股份有限公司需要实际承担责任、义务或重组后华通天香集团股份有限公司实际丧失应享有的权利、利益时就视为损失产生）之日起 10 日内，以现金的形式足额赔偿付予华通天香集团股份有限公司。

据此，公司认为此诉讼不会对本公司造成重大影响。

### (二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### (三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

### (四) 资产交易事项

#### 1 收购资产情况



单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司 85.13%股权 深圳市梅江南投资发展有限公司 66.67%股权 百合春天三期土地	2009年7月31日	140,646.76	---	---	否	资产评估	是	是		

注:公司年度内实施了重大资产重组,注入资产自本年初至年末为上市公司贡献的净利润为 13,291.08 万元。

本次收购资产方案为华通天香集团股份有限公司向特定对象天津滨海发展投资控股有限公司以每股 4.3 元的价格发行 327,085,485 股用以收购其所持有的天津松江集团有限公司 85.13% 股权、深圳市梅江南投资发展有限公司 66.67% 股权和百合春天三期项目土地使用权。该方案于 2008 年 10 月 22 日公司第六届董事会第十七次会议审议通过了《关于重大资产出售、向特定对象发行股份购买资产的议案》、《关于授权公司董事会全权办理本次重大资产出售、向特定对象发行股份购买资产有关事宜的议案》、《关于决定召开 2008 年第二次临时股东大会的议案》。2008 年 11 月 10 日,公司 2008 年第二次临时股东大会审议通过了《关于重大资产出售、向特定对象发行股份购买资产的议案》、《关于授权公司董事会全权办理本次重大资产出售、向特定对象发行股份购买资产有关事宜的议案》等议案。2009 年 5 月 26 日,中国证券监督管理委员会核发《关于核准华通天香集团股份有限公司重大资产重组及向天津滨海发展投资控股有限公司发行股份购买资产的批复》(证监许可[2009]429 号),核准公司本次重大资产重组及向天津滨海发展投资控股有限公司发行 32708.5485 万股股份购买相关资产。

本次发行股份购买的资产为天津滨海发展投资控股有限公司持有的包括天津松江集团有限

公司 85.13%的股权、深圳市梅江南投资发展有限公司 66.67%的股权以及百合春天三期项目土地使用权，上述资产交割及过户手续已于 2009 年 8 月 28 日办理完毕，已全部过户至公司名下。

重组实施后，公司主营业务发生重大变更，公司资产状况得到改善，财务情况根本改观，公司重新获得了可持续发展的能力。

## 2 出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
福建华通置业有限公司	全部资产及负债	2009年7月31日	0	0	0	是	评估协商	否	否		参股股东

报告期内完成的资产重大重组过程中，涉及向关联股东福建华通置业有限公司出售公司资产及负债，属重大关联交易，现将关联交易情况介绍如下：

### （1）交易标的

本次交易的标的为华通天香集团股份有限公司截至 2008 年 6 月 30 日的资产及负债。

### （2）交易价格

根据独立第三方中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的拟出售资产《评估报告书》（中铭评报字[2008]0003 号）。经评估，至 2008 年 6 月 30 日，在持续经营前提下，公司拟出售资产的净资产账面值-17,607.38 万元，清查调整后账面值-17,607.37 万元，评估值-14,396.13 万元，评估增值 3,211.24 万元。按照评估基准日的评估结果，公司净资产-14,396.13 万元，根据华通置业与公司协商后确定，公司的全部资产和负债最终作价 0 元出售予福建华通置业有限公司，即交易价格比评估值溢价 14,396.13 万元，资产定价公允，充分保护了公司现有股东、尤其是中小股东的利益。

### （3）交易日及资产交割进展情况

本次交易的资产交割日为 2009 年 7 月 31 日。

经发函咨询福建华通置业有限公司，截至 2009 年 12 月 31 日，资产及负债剥离进展如下：

截至 2009 年 12 月 31 日止，尚有两项股权：（1）厦门中润粮油饲料工业公司 50%股权；（2）上海天广生物医药科技发展公司 46%股权；两项土地使用权：（1）台江区新港路 15 号（土地证

号：榕国用 2005 第 00283900054 号，面积 20126.80m<sup>2</sup>)；(2) 仓山区鹭岭路 73 号(土地证号：榕国用 2005 第 00175300053 号，面积 7440.70m<sup>2</sup>) 未剥离出去，目前福建华通置业有限公司正积极办理相关手续。

针对资产交割事项，华通天香集团股份有限公司、福建华通置业有限公司及华鑫通国际招商集团股份有限公司均出具承诺函承诺于 2009 年 12 月 31 日前完成所有资产过户或交割手续，且福建华通置业有限公司承诺将自行承担相关资产最终无法及不能过户或交割予福建华通置业有限公司的法律风险。

根据《还款免息协议》(2009 年五一(免)字第 002 号、003 号、004 号)相关约定，福建华通置业有限公司于 2009 年 12 月 30 日偿还中国工商银行股份有限公司福州五一支行 2400 万元，目前尚有 2400 万元未偿还，按《还款免息协议》相关约定，福建华通置业有限公司将于 2010 年 6 月 30 日偿还完毕。

针对此项负债，2009 年 8 月 25 日，天津滨海发展控股有限公司向华通天香集团股份有限公司出具《承诺函》，承诺“若福建华通置业有限公司及其他相关方未能依据所签订的《还款免息协议》的约定向工商银行偿还债务，则在工商银行依据《还款免息协议》向华通天香集团股份有限公司提出任何权力请求后，本公司将立即依据《还款免息协议》的约定履行担保责任，向工商银行偿还有关债务，以免除或消灭华通天香集团股份有限公司于《还款免息协议》项下的义务与责任。

#### (五) 报告期内公司重大关联交易事项

##### 1 与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额的比例	关联交易结算方式
天津滨海发展投资控股有限公司	控制方	购买商品	土地使用权	协议价格	949,000,000.00	73.31%	
天津滨海发展投资控股有限公司	控制方	购买商品	土地使用权	协议价格	157,450,083.56	12.16%	
内蒙古滨海投资股份有限公司	受同一控制	购买商品	开发成本	协议价格	70,519,662.07	5.45%	
天津滨海发展投资控股有限公司	控制方	购买商品	百合春天底商	协议价格	38,320,073.22	2.96%	
内蒙古滨海投资股份有限公司	受同一控制	购买商品	天骄领域别墅、商铺	协议价格	6,342,992.40	0.49%	
天津市松江科技发展有限公司	受同一控制	接受劳务	工程施工	协议价格	1,300,000.00	0.10%	

天津市松江科技发展有限公司	受同一控制	接受劳务	工程施工	协议价格	8,428,364.00	0.65%	
天津市松江生态产业有限公司	受同一控制	接受劳务	工程施工	协议价格	58,559,651.00	4.52%	
天津市滨海市政建设发展有限公司	受同一控制	接受劳务	工程施工	协议价格	4,637,701.00	0.36%	
天津滨海发展投资控股有限公司	控制方	提供劳务	项目管理费、资产租赁	协议价格	56,174,111.50	80.12%	
天津市松江生态产业有限公司	受同一控制	提供劳务	资产租赁	协议价格	5,306,005.00	7.57%	
天津市滨海市政建设发展有限公司	受同一控制	提供劳务	资产租赁	协议价格	1,589,119.20	2.27%	
天津市松江酒店管理有限公司	受同一控制	提供劳务	资产租赁	协议价格	1,800,000.00	2.57%	
天津市隆创物业有限公司	受同一控制	提供劳务	资产租赁	协议价格	315,550.20	0.45%	
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	受同一控制	提供劳务	资产租赁	协议价格	4,871,472.50	6.95%	
天津松江科技发展有限公司	受同一控制	提供劳务	资产租赁	协议价格	54,338.98	0.08%	

## 2 资产收购、出售发生的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
福建华通置业有限公司	参股股东	出售除商品以外的资产	向华通置业出售公司资产及负债	评估与协商	-17,607.37	-14,396.13	0			

## 3 共同对外投资的重大关联交易

单位:万元 币种:人民币

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的资产规模	被投资企业的净利润	被投资企业的重大在建项目的进展情况
天津松江集团有限公司	控股子公司	天津松江生态建设开发	房地产投资、商品房销售	2,000	15430.4	-9.75	前期

天津市松江生态产业有限公司	母公司的控股子公司	有限公司					
天津滨海资产管理有限公	母公司的全资子公司						

2009年7月9日，天津松江集团有限公司、天津市松江生态产业有限公司、天津滨海资产管理有限公

2009年7月天津松江集团有限公司召开临时董事会会议，同意对天津松江生态建设开发有限公司进行增资，2010年3月30日，天津松江生态建设开发有限公司完成工商变更手续。变更后注册资本2500万元，实收资本500万元，天津松江集团有限公司持有该公司股权比例为52%。

#### 4 关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
天津滨海市政建设发展有限公司	受同一控制			5,000.00	5,000.00
天津松江花样年置业有限公司	联营企业	9,934.00	9,934.00		
合计		9,934.00	9,934.00		5,000.00
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）		0.00			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）		0.00			
关联债权债务形成原因		向联营企业松江花样年提供委贷9394万元，是基于松江花样年设立时相关协议要求，公司股东同比例向公司提供股东借款以支持公司发展而发生的。			
关联债权债务清偿情况					
与关联债权债务有关的承诺					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无不利影响。			

#### 5 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	30,000,000.00	2009-12-4	2010-12-3	否
滨海团泊新城（天津）控股有限公司					
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	150,000,000.00	2009-12-15	2010-2-15	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	200,000,000.00	2009-4-23	2011-4-29	否

天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	150,000,000.00	2006-3-19	2012-7-19	否
天津市市政建设开发有限责任公司	天津松江集团有限公司	100,000,000.00	2007-6-29	2010-6-28	否
天津滨海发展投资控股有限公司					
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	7,000,000.00	2008-1-29	2011-1-28	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	49,090,000.00	2008-1-29	2011-1-28	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	71,410,000.00	2008-2-20	2011-1-28	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	120,000,000.00	2008-7-20	2011-1-28	否
滨海团泊新城(天津)控股有限公司					
天津松江市政建设有限公司	天津松江集团有限公司	100,000,000.00	2009-11-27	2012-12-26	否
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	天津松江集团有限公司	100,000,000.00	2009-6-29	2012-6-28	否

## 6 关联租赁

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁起始日	租赁终止日	本期金额	是否关联交易	关联关系
天津松江集团有限公司	天津市松江生态产业有限公司	龙府花园综合楼	2008-1-1	2010-12-31	5,306,005.00	是	受同一控制
天津松江集团有限公司	天津滨海发展投资控股有限公司	天湾园 4#、5#办公楼	2008-9-1	2010-8-31	7,174,111.50	是	控制方
天津松江集团有限公司	天津市松江酒店管理有限公司	0 号岛南、北会所	2007-10-1	2012-9-30	1,800,000.00	是	受同一控制
天津松江集团有限公司	滨海团泊新城(天津)控股有限公司	天湾园 3#办公楼	2008-9-1	2010-8-31	4,871,472.50	是	受同一控制
天津松江集团有限公司	天津滨海市政建设发展有限公司	天湾园 6#办公楼	2009-8-1	2010-7-31	1,589,119.20	是	受同一控制
天津松江集团有限公司	天津市隆创物业管理有限公司	生态超市	2009-5-1	2012-4-30	315,550.20	是	受同一控制
天津松江集团有限公司	天津松江科技发展有限公司	天涛园	2009-11-12	2013-11-11	54,338.98	是	受同一控制

## 7 其他关联交易

根据 2009 年 1 月 15 日松江集团与滨海控股签署的《备忘录》，松江集团与滨海控股就双方及双方下属公司的往来款余额在会计年度内进行了清理：

a、松江集团将应收天津松江生态建设开发有限公司债权 16,500,000 元按上述债权金额转让给滨海控股。转让完成后，上述款项债权的债权人变更为滨海控股，最终形成松江集团对滨海控股债权 16,500,000.00 元，滨海控股对天津松江生态建设开发有限公司债权 16,500,000.00 元。

b、天津松江市政建设有限公司将应付滨海控股张贵庄商品房（津字第 110050900951 号）土地款 321,452,660.00 元的债务按上述债务金额转让给松江集团。转让完成后，上述款项债务

的债务人变更为松江集团，最终形成松江集团对滨海控股债务 321,452,660.00 元，松江集团对天津松江市政建设有限公司债权 321,452,660.00 元。

c、内蒙古松江房地产有限公司将应收内蒙古滨海投资股份有限公司债权 127,847,449.50 元按上述债权金额转让给松江集团。转让完成后，上述债权的债权人变更为松江集团，松江集团对内蒙古滨海投资股份有限公司债权为 127,847,449.5 元，内蒙古滨海投资股份有限公司将上述债务转给滨海控股，最终形成松江集团对滨海控股债权 127,847,449.5 元。

d、松江集团将应收江苏南通二建集团有限公司、濮阳市超越建筑工程有限公司债权 1,500,000.00 元，2,500,000.00 元按上述债权金额转让给滨海控股。转让完成后，上述债权的债权人变更为滨海控股，最终形成松江集团对滨海控股债权 4,000,000.00 元，滨海控股对江苏南通二建集团有限公司、濮阳市超越建筑工程有限公司债权分别为 1,500,000.00 元，2,500,000.00 元。

e、天津松江市政建设有限公司、天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司将因代滨海控股垫付“滨海耀华学校”项目工程款形成的债权 714,111.00 元、4,622,906.00 元转让给松江集团，形成天津松江市政建设有限公司、天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司对松江集团的债权，同时，松江集团将上述债务转移给滨海控股，转移完成后，形成松江集团对滨海控股的债权 5,337,017.00 元。

f、根据 2009 年 12 月 31 日松江集团与滨海控股、天津江胜集团有限公司签订的《三方债权转让协议书》，松江集团将天津江胜集团有限公司因购买松江集团天津市梅江南居住区 10 号地拖欠的土地款共计人民币 3,926 万元全部转让给滨海控股。

g、松江集团将欠滨海控股张贵庄商品房（津字第 110050900951 号）土地款 321,452,660.00 元，滨海控股欠松江集团天湾园 4-5 号楼 08-09 年租赁费 9,572,033.70 元、日常往来款（含上述 a 至 f 项转移的债权债务）201,437,993.46 元进行债权债务抵消。

#### （六）重大合同及其履行情况

1 为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

##### （1）托管情况

本年度公司无为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）托管事项。

##### （2）承包情况

本年度公司无承包事项。

##### （3）租赁情况

本年度无为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10% 以上（含 10%）租赁事项。

## 2 担保情况

本年度公司无对外担保事项。

## 3 委托理财情况

单位:万元 币种:人民币

受托人名称	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	关联关系
北京银行股份有限公司天津分公司	9,934	2009年4月10日	2011年4月9日	同期贷款基准利率上浮30%		473.92	是	否	是	参股子公司

2009年4月10日,天津松江集团有限公司、北京银行股份有限公司、天津松江花样年置业有限公司三方签订委托贷款协议,天津松江集团有限公司将资金9934万元经北京银行股份有限公司天津分公司委贷给天津松江花样年置业有限公司,委贷期限自2009年4月10日至2011年4月9日。

## 4 其他重大合同

### 4.1 获取土地使用权类

(1)2009年5月20日,天津滨海发展投资控股有限公司与天津松江市政建设有限公司签订《天津市国有建设用地使用权转让合同》,涉及宗地位于天津市东丽区津滨大道南侧,转让面积136035.3平方米,转让价款94900万元。该宗地为天津松江集团有限公司于2009年4月27日通过挂牌方式取得。

(2)2009年8月11日,天津市国土资源和房屋管理局与天津松江恒通建设开发有限公司签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》,涉及宗地位于天津市西青区外环线东侧、泰佳道南侧,出让面积99935.9平方米,出让价款47510万元。该宗地为天津松江集团有限公司于2009年8月3日通过挂牌方式取得。

(3)2009年8月31日,天津松江生态建设开发有限公司与天津市国土资源和房屋管理局宝坻区国土资源分局签订两份《天津市国有建设用地使用权出让合同》,涉及地块位于宝坻区牛道口镇京沈高速公路北侧、宝平公路西侧,其中商业地块占地面积122109.8平方米,成交价款8260



万元，住宅地块占地面积 98597.9 平米，成交价款 6670 万元。此两地块为天津松江生态建设开发有限公司于 2009 年 7 月 29 日通过挂牌方式取得。

(4) 2009 年 11 月 3 日，天津松江团泊投资发展有限公司与天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源局签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》，涉及宗地位于静海县团泊新城东区松江高尔夫球场内，出让面积 184898.18 平米，出让价款 19420 万元。该宗地为天津松江团泊投资发展有限公司于 2009 年 6 月 4 日通过挂牌方式取得。

(5) 2009 年 12 月 25 日，天津运河城投资有限公司与天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源局签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》，涉及宗地位于武清区京津公路东侧，出让面积 245888 平米，出让价款 36900 万元。该宗地为华通天香集团股份有限公司于 2009 年 11 月 25 日通过挂牌方式取得，并于 2009 年 11 月 26 日于上海证券交所、中国证券报、上海证券报进行了公告。

(6) 深圳市梅江南投资发展有限公司于 2009 年 12 月 18 日通过挂牌方式取得一宗土地使用权，该宗地位于新乡市新中大道以西、向阳路以北，赵定排以南，出让面积 67616.68 平米，出让价款 9026.83 万元，并于 2009 年 12 月 19 日于上海证券交所、中国证券报、上海证券报进行了公告。2010 年 1 月 19 日，新乡市松江房地产开发有限公司与新乡市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

(7) 天津松江股份有限公司于 2009 年 12 月 17 日通过挂牌方式取得一宗土地使用权，该宗地位于天津市东丽区东丽湖北侧地块，出让面积 141370.3 平米，出让价款 38110 万元，并于 2009 年 12 月 19 日于上海证券交所、中国证券报、上海证券报进行了公告。2010 年 1 月 20 日，天津市国土资源和房屋管理局东丽区国土资源局与天津松江地产投资有限公司签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》。

### (七) 承诺事项履行情况

#### 1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>本次股权分置改革方案实施后，滨海控股对于本次认购的以及本次获得的定向转增的股份的出售或转让做出如下承诺：</p> <p>A、滨海控股持有的本次认购的以及本次获得的定向转增的股份自股权分置改革方案实施之日起，在三十六个月内不上市交易或者转让。</p> <p>B、承诺遵守中国证券监督管理委员会及上海证券交易所相关规定要求其必须履行的义务。</p> <p>本次股权分置改革方案实施后，华通置业对于获得流通权的股份的出售或转让作出如下承诺：</p> <p>A、其持有的非流通股份自股权分置改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让。</p> <p>B、在禁售期满后，其通过交易所挂牌交易出售股份占公司股份总数的比例在十二个月内不得超过百分之五，在二十四个月内不得超过百分之十。</p>	截至 2009 年 12 月 31 日，上述股东对于承诺事项已履行承诺。

	<p>C、在上述期满后，承诺通过证券交易所挂牌交易出售的公司股份数量，每达到公司股份总数百分之一时，自该事实发生之日起两个工作日内作出公告，但公告期间无需停止出售股份。</p> <p>华通置业关于公司股权分置改革的补充承诺函：</p> <p>A、公司本次重大资产重组及股权分置改革若能获得实施，且公司能够获得上海证券交易所核准恢复上市，则华通置业、华鑫通在公司恢复上市后最早一期的定期财务报表公告之日起十日内，提议召开公司股东大会（以下简称“该股东大会”），并提请该股东大会审议公司以资本公积金定向转增股本议案，且华通置业、华鑫通承诺将在该股东大会审议该议案时投赞成票。</p> <p>B、华通置业与华鑫通所持天香集团的 44,220,000 股和 29,007,000 股股份于天香集团置出资产及负债的相关过户、转移手续办理完毕后才进入股权分置改革实施后股份解禁期的计算。</p>	
<p>收购报告书或权益变动报告书中所作承诺</p>	<p>就本次重组，滨海控股承诺：天香集团本次重大资产重组完成后，天香集团经审计的连续三年平均每年净利润不低于 16,445.56 万元。若重组后的天香集团经审计的连续三年平均每年净利润低于 16,445.56 万元，滨海控股承诺在承诺期满当年的年度财务报表的审计报告公告之日起十日内以现金形式补足差额。为保护股东特别是中小股东的利益，滨海控股于 2008 年 10 月 22 日就拟置入资产实际盈利数不足利润预测数的补偿安排出具相关承诺函，该承诺约定：“本次拟置入天香集团的资产均是优质资产，未来持续盈利能力强，滨海控股承诺本次置入天香集团资产的 2008、2009 年度归属于母公司所有者的净利润（指未来归属于重组后天香集团的天津松江集团有限公司 85.13% 的股权、深圳市梅江南投资发展有限公司 66.67% 的股权以及百合春天三期项目土地使用权产生的净利润）不低于 1,500.71 万元、12,706.21 万元。如果天香集团经审计的年报显示本次置入的资产归属于母公司所有者的净利润低于承诺的数额，滨海控股将在经审计的年报公布之日起十日内以现金的形式向天香集团补足差额部分。”</p>	<p>经利安达会计师事务所有限责任公司对公司 2009 年度财务报表进行审计，公司 2009 年度实现归属母公司股东的净利润 132,910,769.93 元，超过 2009 年承诺实现的利润。</p>
<p>资产置换时所作承诺</p>	<p>就本次重组，华通置业和华鑫通共同承诺：华通置业同意受让天香集团的资产，且华通置业承接或最终承接天香集团全部负债、或有负债。若因该等资产、负债、或有负债不能完全剥离出上市公司或者由于本次重大资产重组前的事宜而给本次重大资产重组完成后的上市公司造成损失的，华通置业在该等损失实际产生（重组后天香集团需要实际承担责任、义务或重组后天香集团实际丧失应享有的权利、利益时就视为损失实际产生）之日起十日内，以现金的形式足额赔付予上市公司。</p>	<p>利安达会计师事务所有限责任公司审计了公司 2009 年度财务报表，截至 2009 年 12 月 31 日，未发生因资产剥离给上市公司造成损失事项。</p>
<p>重大资产重组时关于同业竞争的承诺</p>	<p>本次重大资产重组后，公司将承继滨海控股经营性房地产的资产和业务，公司控股股东将变更为滨海控股，公司的主营业务将转变为房地产开发与经营。滨海控股除百合春天三期项目外，未从事房地产开发、商品房销售业务，滨海控股的控股子公司中，除本次交易公司拟购买资产所涉及的松江集团、深圳梅江南外，没有其它公司从事房地产开发、商品房销售业务；因此，本次重大资产重组后，公司与滨海控股之间不存在同业竞争。市政集团为滨海控股之控股股东，该公司目前未直接从事房地产项目开发业务，但其下属控股子公司市政开发从事房地产开发业务，因此公司存在一定程度的同业竞争。</p> <p>为了根本上避免和消除控股股东及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，天津市人民政府、天津市国有资产监督管理委员会、天津市建设管理委员会、天津市政建设集团有限公司、滨海控股以及市政开发为规避与公司之间的同业竞争作出了承诺，并做出了相应的安排。相关承诺如下：</p> <p>天津市国有资产监督管理委员会承诺：</p> <p>“我委作为终极出资人，全面负责并保证解决本次重大资产重组存在的同业竞争问题，督令市政</p>	<p>截至 2009 年 12 月 31 日，上述事项已依承诺正在履行。</p>

	<p>建设集团下属天津市市政建设开发有限责任公司在本函出具之日起两年内将其持有的房地产资产和业务以公允的价格由滨海控股控制的重组后的天香集团进行收购；同时督令市政开发在完成本次资产转让之后不再直接或间接从事房地产业务，从而解决同业竞争问题。”</p> <p>天津市建设管理委员会承诺：</p> <p>“我委作为市政建设集团的受托监管部门，具体负责并保证解决本次重大资产重组存在的同业竞争问题，督令市政建设集团下属天津市市政建设开发有限责任公司在本函出具之日起两年内将其持有的房地产资产和业务以公允的价格由滨海控股控制的重组后的天香集团进行收购；同时督令市政开发在完成本次资产转让之后不再直接或间接从事房地产业务，从而解决同业竞争问题。”</p> <p>市政集团承诺：</p> <p>“本公司在任何时间不会进行与重组后的天香集团所从事的业务有实质性竞争的业务活动。本公司下属的天津市市政建设开发有限责任公司是从事房地产业务的国有控股公司。本公司承诺将通过行使股东权力，在天津市相关政府机构的指导和协调下，督促市政开发自本承诺函出具之日起，不再直接或间接承接任何新的房地产项目或业务；促使市政开发自本承诺函出具之日起两年内将其合法拥有的房地产资产和业务（简称“该等资产”）以公允的价格由滨海控股控制的重组后的天香集团进行收购；促使市政开发在完成该等资产转让之后不再直接或间接从事任何房地产项目或业务。</p> <p>本承诺函与本公司出具的《关于滨海控股借壳上市涉及同业竞争问题的解决方案》构成本次重组过程中同业竞争解决方案不可分割的组成部分，以本承诺函及上述方案作为解决同业竞争问题的最低要求。如出现因本公司或本公司控制的其它公司违反上述承诺而导致重组后的天香集团权益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”</p> <p>滨海控股作出以下承诺：</p> <p>“本公司将全力配合解决天津市市政建设集团有限公司及天津市市政建设开发有限责任公司与重组后的天香集团存在的同业竞争问题，具体落实《关于滨海控股借壳上市涉及同业竞争问题的解决方案》中需本公司配合的事项。本公司或本公司控制的其它企业或组织在任何时间不会进行与重组后天香集团所从事的业务有实质性竞争的业务活动。本承诺函与本公司出具的《关于滨海控股借壳上市涉及同业竞争问题的解决方案》构成本次重组过程中同业竞争解决方案不可分割的组成部分，以本承诺函及上述方案作为解决同业竞争问题的最低要求。如出现因本公司或本公司控制的下属企业违反上述承诺而导致重组后的天香集团权益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”</p> <p>市政开发作出以下承诺：</p> <p>“自本承诺函出具之日起，本公司不再直接或间接承接任何新的房地产项目或业务；本公司保证自本承诺函出具之日起两年内将合法拥有的房地产资产和业务（简称“该等资产”）以公允的价格由滨海控股控制的重组后的天香集团进行收购。本公司保证在完成该等资产转让之后不再直接或间接从事任何房地产项目或业务。本承诺函与本公司出具的《关于滨海控股借壳上市涉及同业竞争问题的解决方案》构成本次重组过程中同业竞争解决方案不可分割的组成部分，以本承诺函及上述方案作为解决同业竞争问题的最低要求。如出现因本公司或本公司控制的下属企业违反上述承诺而导致重组后的天香集团权益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”</p> <p>天津市人民政府的承诺</p> <p>天津市人民政府承诺将监督相关单位解决本次重大资产重组存在的同业竞争问题，保证市政集团下属市政开发严格按照市政集团、滨海控股、市政开发 2008 年 9 月 3 日签署的《关于滨海控股借壳上市涉及同业竞争问题的解决方案》解决同业竞争问题。在方案规定的期限内，如遇有关企业不能履行解决方案的情况，则天津市政府保证督促天津市国有资产监督管理委员会在该事项发生之日起三十日内将市政开发无偿划拨给其他的、非滨海控股关联方国有企业，以彻底解决同业竞争问题。</p>	
--	--	--

2 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因作出说明

天津滨海发展投资控股有限公司承诺本次置入华通天香集团股份有限公司资产的 2009 年度归属于母公司所有者的净利润（指未来归属于重组后天香集团的天津松江集团有限公司 85.13% 的股权、深圳市梅江南投资发展有限公司 66.67% 的股权以及百合春天三期项目土地使用权产生的净利润）不低于 12,706.21 万元。

根据利安达会计师事务所出具的《天津松江股份有限公司盈利预测实现情况的专项审核报告》，2009 年公司实现归属于母公司所有者的净利润为 13,291.08 万元，不低于 12,706.21 万元，实现了盈利预测的预期。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

	现聘任
境内会计师事务所名称	利安达会计师事务所有限责任公司

注：公司重大资产重组完成后，经 2010 年第一次临时股东大会审议通过，聘任利安达会计师事务所有限责任公司为公司 2009 年度审计机构，2009 年度审计费用为 80 万元。

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

公司于 2010 年 2 月 22 日收到天津市证监局送达的中国证券监督管理委员会[2009]53 号《行政处罚决定书》，该处罚决定书主要内容是针对公司前身即资产重组前的华通天香集团股份有限公司 2004 年年报虚增利润、未按规定披露对外担保事项等原因对九名时任公司董事及公司给予相应处罚。

2009 年度本公司依法实施了重大资产重组。重组前，公司名称为华通天香集团股份有限公司，因涉嫌违反《中华人民共和国证券法》的相关规定于 2007 年受到中国证监会的立案调查。该立案调查结果与重组后的公司资产和人员无关。

中国证监会[2009]53 号《行政处罚决定书》所记载的主要内容概与本公司及现任董事会成员和高级管理人员无关，其所认定的违规事实均发生在重组前。

详细内容见公司临 2010-011 号公告。

(十) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
关于 2008-临 053 号公告附件及股东大会文件的更正公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 1 月 7 日	www.sse.com.cn
诉讼案件进展情况公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 1 月 7 日	www.sse.com.cn
诉讼案件进展情况公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 1 月 9 日	www.sse.com.cn
关于法人股股份解除质押登记及质押登记公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 1 月 9 日	www.sse.com.cn
诉讼案件进展情况公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 1 月 10 日	www.sse.com.cn
2009 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 1 月 13 日	www.sse.com.cn
诉讼案件进展情况公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 1 月 14 日	www.sse.com.cn
董事会决议公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 1 月 14 日	www.sse.com.cn
诉讼案件进展情况公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 1 月 15 日	www.sse.com.cn
关于第一、第二大股东股份托管的公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 1 月 15 日	www.sse.com.cn
关于中国证监会不予核准公司重大资产重组方案的公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 1 月 20 日	www.sse.com.cn
2008 年度业绩预告公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 1 月 21 日	www.sse.com.cn
诉讼案件进展情况公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 1 月 21 日	www.sse.com.cn
关于重大资产出售及向特定对象发行股份购买资产暨关联交易方案获中国证监会审核通过的公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 2 月 2 日	www.sse.com.cn
诉讼案件进展情况公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 2 月 3 日	www.sse.com.cn
诉讼案件进展情况公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 2 月 25 日	www.sse.com.cn
关于法人股被冻结的公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 2 月 27 日	www.sse.com.cn
关于诉讼案件进展情况公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 3 月 27 日	www.sse.com.cn
诉讼案件进展情况公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 4 月 14 日	www.sse.com.cn
诉讼案件进展情况公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 4 月 24 日	www.sse.com.cn

2008 年度业绩预告修正公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 4 月 24 日	www.sse.com.cn
2008 年度报告摘要	中国证券报、上海证券报	2009 年 4 月 28 日	www.sse.com.cn
第六届董事会第二十一次会议决议暨召开 2008 年度股东大会通知的公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 4 月 28 日	www.sse.com.cn
第六届监事会第十一次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 4 月 28 日	www.sse.com.cn
第一季度报告	中国证券报、上海证券报	2009 年 4 月 30 日	www.sse.com.cn
2008 年度股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 5 月 20 日	www.sse.com.cn
关于公司重大资产重组及发行股份购买资产获得中国证监会核准批复的公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 6 月 2 日	www.sse.com.cn
关于天津滨海发展投资控股有限公司获得中国证监会豁免要约收购义务批复的公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 6 月 2 日	www.sse.com.cn
重大资产出售及向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书摘要（修订稿）	中国证券报、上海证券报	2009 年 6 月 3 日	www.sse.com.cn
澄清公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 6 月 6 日	www.sse.com.cn
第六届董事会第二十三次会议决议暨召开 2009 年第二次临时股东大会通知的公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 7 月 7 日	www.sse.com.cn
第六届监事会第十三次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 7 月 7 日	www.sse.com.cn
诉讼案件进展情况公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 7 月 10 日	www.sse.com.cn
关于法人股股份解除冻结的公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 7 月 11 日	www.sse.com.cn
关于 2009-临 029 号公告的更正公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 7 月 15 日	www.sse.com.cn
恢复上市进展公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 7 月 16 日	www.sse.com.cn
关于法人股股份解除质押登记公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 7 月 21 日	www.sse.com.cn
恢复上市进展公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 7 月 25 日	www.sse.com.cn
2009 年第二次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 7 月 25 日	www.sse.com.cn
关于法人股股份解除冻结的公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 7 月 28 日	www.sse.com.cn
关于法人股股份质押的公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 7 月 28 日	www.sse.com.cn
恢复上市进展公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 8 月 1 日	www.sse.com.cn

诉讼案件进展情况公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 8 月 1 日	www.sse.com.cn
关于重大资产重组及向特定对象发行股份购买资产暨关联交易进展情况公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 8 月 4 日	www.sse.com.cn
恢复上市进展公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 8 月 10 日	www.sse.com.cn
诉讼案件进展情况公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 8 月 11 日	www.sse.com.cn
诉讼案件进展情况公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 8 月 14 日	www.sse.com.cn
第六届董事会第二十四次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 8 月 15 日	www.sse.com.cn
恢复上市进展公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 8 月 15 日	www.sse.com.cn
变更经营范围公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 8 月 18 日	www.sse.com.cn
诉讼案件进展情况公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 8 月 19 日	www.sse.com.cn
恢复上市进展公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 8 月 22 日	www.sse.com.cn
关于法人股股份被冻结的公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 8 月 26 日	www.sse.com.cn
2009 半年度报告摘要	中国证券报、上海证券报	2009 年 8 月 28 日	www.sse.com.cn
恢复上市进展公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 8 月 29 日	www.sse.com.cn
重大资产重组置入资产过户手续进展情况的公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 9 月 2 日	www.sse.com.cn
恢复上市进展公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 9 月 5 日	www.sse.com.cn
关于重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易实施情况的公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 9 月 12 日	www.sse.com.cn
第六届董事会第二十六次会议决议暨召开 2009 年第三次临时股东大会通知的公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 9 月 12 日	www.sse.com.cn
第六届监事会第十五次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 9 月 12 日	www.sse.com.cn
恢复上市进展公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 9 月 19 日	www.sse.com.cn
第六届董事会第二十七次会议决议暨取消 2009 年第三次临时股东大会的公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 9 月 24 日	www.sse.com.cn
恢复上市进展公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 9 月 26 日	www.sse.com.cn
向特定对象发行股份购买资产等重大资产重组	中国证券报、上海证券报	2009 年 10 月 21 日	www.sse.com.cn

实施结果暨股份变动公告			
第六届董事会第二十八次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2009年10月22日	www.sse.com.cn
股权分置改革方案实施公告	中国证券报、上海证券报	2009年10月22日	www.sse.com.cn
关于《福建华通置业有限公司、华鑫通国际招商集团股份有限公司关于持有华通天香集团股份有限公司股份按期解禁的承诺函》的公告	中国证券报、上海证券报	2009年10月22日	www.sse.com.cn
关于股票恢复上市的公告	中国证券报、上海证券报	2009年10月22日	www.sse.com.cn
关于召开2009年第三次临时股东大会通知公告	中国证券报、上海证券报	2009年10月23日	www.sse.com.cn
2009年第三季度报告	中国证券报、上海证券报	2009年10月26日	www.sse.com.cn
关于2009年第三季度报告的更正公告	中国证券报、上海证券报	2009年10月30日	www.sse.com.cn
股票交易异常波动公告	中国证券报、上海证券报	2009年11月3日	www.sse.com.cn
股票交易异常波动公告	中国证券报、上海证券报	2009年11月6日	www.sse.com.cn
2009年第三次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2009年11月10日	www.sse.com.cn
职工代表大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2009年11月10日	www.sse.com.cn
第七届董事会第一次会议决议暨召开2009年第四次临时股东大会通知公告	中国证券报、上海证券报	2009年11月10日	www.sse.com.cn
第七届监事会第一次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2009年11月10日	www.sse.com.cn
关于投资者咨询电话等联系方式变更的公告	中国证券报、上海证券报	2009年11月10日	www.sse.com.cn
股票交易风险提示公告	中国证券报、上海证券报	2009年11月12日	www.sse.com.cn
第七届董事会第二次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2009年11月20日	www.sse.com.cn
关于变更公司名称及证券简称的公告	中国证券报、上海证券报	2009年11月20日	www.sse.com.cn
关于法人股股份被冻结的公告	中国证券报、上海证券报	2009年11月21日	www.sse.com.cn
关于本公司获得房地产项目的公告	中国证券报、上海证券报	2009年11月26日	www.sse.com.cn
股票交易异常波动公告	中国证券报、上海证券报	2009年11月26日	www.sse.com.cn
2009年第四次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2009年11月28日	www.sse.com.cn



重大资产重组过渡期补充公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 11 月 28 日	www.sse.com.cn
第七届董事会第三次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 12 月 12 日	www.sse.com.cn
关于设立全资子公司暨对外投资的公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 12 月 12 日	www.sse.com.cn
关于本公司获得房地产项目的公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 12 月 19 日	www.sse.com.cn
股票交易异常波动公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 12 月 22 日	www.sse.com.cn
重大事项进展公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 12 月 26 日	www.sse.com.cn

## 十一 财务报告

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注册会计师温京辉、李国审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

审计报告（附件）

## 十二 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件

董事长：张锦珠

天津松江股份有限公司

2010 年 4 月 7 日

十三 附件：审计报告

天津松江股份有限公司  
审计报告

2009 年度

目 录

	页次
一、审计报告	1-2
二、合并资产负债表	3
三、合并利润表	4
四、合并现金流量表	5
五、合并所有者权益变动表	6-7
六、资产负债表	8
七、利润表	9
八、现金流量表	10
九、所有者权益变动表	11-12
十、财务报表附注	13-93

委托单位：天津松江股份有限公司

审计单位：利安达会计师事务所有限责任公司

联系电话：（010）85866876、85866870

传真号码：（010）85866877

网 址：<http://www.Reanda.com>

# 审计报告

利安达审字【2010】第 1092 号

## 天津松江股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的天津松江股份有限公司（以下简称松江股份公司）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2009 年度的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是松江股份公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，松江股份公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了松江股份公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

利安达会计师事务所  
有限责任公司

中国·北京

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇一〇年四月六日

## 合并资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：元

产	附注	年末余额	年初余额	负债和所有者权益 (或股东权益)	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	844,705,972.77	517,926,791.93	短期借款	五、16	408,950,000.00	370,000,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产				拆入资金			
应收票据	五、2	40,000,000.00		交易性金融负债			
应收账款	五、4	40,542,245.63	90,578,054.44	应付票据	五、17	90,000,000.00	291,500,000.00
预付款项	五、6	531,034,394.61	203,280,222.40	应付账款	五、18	1,626,949,222.36	569,132,823.88
应收保费				预收款项	五、19	832,310,372.10	550,008,536.27
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息	五、3	1,472,749.52		应付职工薪酬	五、20	492,568.42	936,437.22
应收股利				应交税费	五、21	180,254,127.67	42,337,941.71
其他应收款	五、5	137,980,505.61	166,634,597.23	应付利息	五、22	6,120,294.84	5,471,138.08
买入返售金融资产				应付股利	五、23	5,123,669.26	6,830,238.63
存货	五、7	4,886,243,377.30	3,579,163,297.63	其他应付款	五、24	1,197,429,354.83	784,134,517.84
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产				保险合同准备金			
<b>流动资产合计</b>		<b>6,481,979,245.44</b>	<b>4,557,582,963.63</b>	代理买卖证券款			
				代理承销证券款			
非流动资产：				一年内到期的非流动负债	五、25	728,000,000.00	300,000,000.00
发放贷款及垫款				其他流动负债			
可供出售金融资产				<b>流动负债合计</b>		<b>5,075,629,609.48</b>	<b>2,920,351,633.63</b>
持有至到期投资	五、8	99,340,000.00		非流动负债：			
长期应收款				长期借款	五、26	1,158,000,000.00	1,228,000,000.00
长期股权投资	五、9	17,627,469.54	5,000,000.00	应付债券			
投资性房地产	五、10	358,846,741.43	262,057,898.83	长期应付款			
固定资产	五、11	100,238,869.78	7,845,397.87	专项应付款			
在建工程				预计负债			
工程物资				递延所得税负债			

固定资产清理				其他非流动负债			
生产性生物资产				<b>非流动负债合计</b>		1,158,000,000.00	1,228,000,000.00
油气资产				<b>负债合计</b>		<b>6,233,629,609.48</b>	<b>4,148,351,633.63</b>
无形资产	五、12	3,337,379.33	758,944.54	所有者权益（或股东权益）：			
开发支出				实收资本（或股本）	五、27	592,981,158.00	221,100,001.00
商誉				资本公积	五、28	-129,593,229.77	244,687,927.23
长期待摊费用	五、13	16,000.00		减：库存股			
递延所得税资产	五、14	26,468,739.32	11,759,304.72	专项储备			
其他非流动资产				盈余公积	五、29	45,160,300.63	29,344,892.45
<b>非流动资产合计</b>		<b>605,875,199.40</b>	<b>287,421,545.96</b>	一般风险准备			
				未分配利润	五、30	198,769,165.14	81,673,803.39
				外币报表折算差额			
				<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>707,317,394.00</b>	<b>576,806,624.07</b>
				少数股东权益		146,907,441.36	119,846,251.89
				<b>所有者权益合计</b>		<b>854,224,835.36</b>	<b>696,652,875.96</b>
<b>资产总计</b>		<b>7,087,854,444.84</b>	<b>4,845,004,509.59</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>7,087,854,444.84</b>	<b>4,845,004,509.59</b>

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合 并 利 润 表

编制单位：天津松江股份有限公司

2009 年度

金额单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、营业总收入</b>	五、31	1,560,772,526.30	59,119,044.94
其中：营业收入	五、31	1,560,772,526.30	59,119,044.94
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		1,334,562,079.29	26,660,019.90
其中：营业成本	五、31	1,071,573,936.35	-55,437,754.55
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、32	150,426,081.39	5,178,658.16
销售费用		12,068,039.82	6,990,815.67
管理费用		82,562,643.78	67,240,494.86
财务费用	五、33	33,656,893.85	24,106,214.84
资产减值损失	五、34	-15,725,515.90	-21,418,409.08
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、35	-3,243,197.25	-2,090,348.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、35	-3,243,197.25	-2,090,348.22
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>222,967,249.76</b>	<b>30,368,676.82</b>
加：营业外收入	五、36	721,390.45	1,097,300.04
减：营业外支出	五、37	2,580,308.01	4,702,592.73
其中：非流动资产处置损失			
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>221,108,332.20</b>	<b>26,763,384.13</b>
减：所得税费用	五、38	73,736,372.80	17,996,162.95
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>147,371,959.40</b>	<b>8,767,221.18</b>
其中：企业合并以前产生的利润		-	-5,301,386.81
归属于母公司所有者的净利润		132,910,769.93	12,978,708.38

少数股东损益		14,461,189.47	-4,211,487.20
<b>六、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益	五、39	0.32	0.04
（二）稀释每股收益	五、39	0.32	0.06
<b>七、其他综合收益</b>			
<b>八、综合收益总额</b>		<b>147,371,959.40</b>	<b>8,767,221.18</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		132,910,769.93	12,978,708.38
归属于少数股东的综合收益总额		14,461,189.47	-4,211,487.20

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 合并现金流量表

编制单位：天津松江股份有限公司

2009 年度

金额单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,661,755,940.56	507,772,749.45
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、40（1）	1,609,455,283.06	2,605,794,438.60
经营活动现金流入小计		3,271,211,223.62	3,113,567,188.05
购买商品、接受劳务支付的现金		1,323,467,425.36	1,385,983,350.85
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		39,155,274.22	31,820,664.46
支付的各项税费		110,838,828.89	78,724,490.08
支付其他与经营活动有关的现金	五、40（2）	1,424,280,304.95	1,778,569,184.95
经营活动现金流出小计		2,897,741,833.42	3,275,097,690.34
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>373,469,390.20</b>	<b>-161,530,502.29</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			1,000,000.00
取得投资收益收到的现金		3,544,947.90	5,520.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		700.00	4,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		3,545,647.90	1,010,020.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			

		5,744,681.68	1,625,366.00
投资支付的现金		117,285,564.00	1,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		123,030,245.68	2,625,366.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-119,484,597.78	-1,615,345.89
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		12,600,000.00	4,400,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		12,600,000.00	4,400,000.00
取得借款收到的现金		1,498,501,000.00	1,413,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,511,101,000.00	1,417,400,000.00
偿还债务支付的现金		1,126,550,000.00	1,193,286,401.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		137,503,658.57	137,624,427.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、40（3）	150,000.00	5,175,000.00
筹资活动现金流出小计		1,264,203,658.57	1,336,085,829.04
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		246,897,341.43	81,314,170.96
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		500,882,133.85	-81,831,677.22
加：期初现金及现金等价物余额		340,926,791.93	422,758,469.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		841,808,925.78	340,926,791.93

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并所有者权益变动表

编制单位：天津松江股份有限公司

2009 年度

单位：元

目	本年金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	221,100,001.00	242,287,927.23			29,344,892.45		89,683,911.82		121,678,103.06	704,094,835.56
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他		2,400,000.00					-8,010,108.43		-1,831,851.17	-7,441,959.60
二、本年初余额	221,100,001.00	244,687,927.23	-	-	29,344,892.45	-	81,673,803.39	-	119,846,251.89	696,652,875.96
三、本年增减变动金额	371,881,157.00	-374,281,157.00	-	-	15,815,408.18	-	117,095,361.75	-	27,061,189.47	157,571,959.40
（一）净利润							132,910,769.93		14,461,189.47	147,371,959.40
（二）其他综合收益										-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	132,910,769.93	-	14,461,189.47	147,371,959.40
（三）所有者投入和减少资本	327,085,485.00	-329,485,485.00	-	-	-	-	-	-	12,600,000.00	10,200,000.00
1. 所有者投入资本	327,085,485.00	-327,085,485.00							12,600,000.00	12,600,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										-
3. 其他		-2,400,000.00								-2,400,000.00
（四）利润分配	-	-	-	-	15,815,408.18	-	-15,815,408.18	-	-	-
1. 提取盈余公积					15,815,408.18		-15,815,408.18			-
2. 提取一般风险准备										-
3. 对所有者（或股东）的分配										-

4. 其他										-
<b>(五) 所有者权益内部结转</b>										
1. 资本公积转增资本(或股本)	44,795,672.00	-44,795,672.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	44,795,672.00	-44,795,672.00								-
3. 盈余公积弥补亏损										-
4. 其他										-
<b>(六) 专项储备</b>										
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用										-
<b>四、本年年末余额</b>	592,981,158.00	-129,593,229.77	-	-	45,160,300.63	-	198,769,165.14	-	146,907,441.36	854,224,835.36

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并所有者权益变动表

编制单位：天津松江股份有限公司

2009 年度

单位：元

项 目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
<b>一、上年年末余额</b>	221,100,001.00	242,287,927.23		-	23,919,621.28		77,985,755.81		120,332,922.25	685,626,227.57
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他		2,400,000.00					-3,865,389.63		-675,183.16	-2,140,572.79
<b>二、本年初余额</b>	221,100,001.00	244,687,927.23	-	-	23,919,621.28	-	74,120,366.18	-	119,657,739.09	683,485,654.78
<b>三、本年增减变动金额</b>	-	-	-	-	5,425,271.17	-	7,553,437.21	-	188,512.80	13,167,221.18
（一）净利润							12,978,708.38		-4,211,487.20	8,767,221.18
（二）其他综合收益										-
<b>上述（一）和（二）小计</b>	-	-	-	-	-	-	12,978,708.38	-	-4,211,487.20	8,767,221.18
<b>（三）所有者投入和减少资本</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	4,400,000.00	4,400,000.00
1. 所有者投入资本									4,400,000.00	4,400,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										-
3. 其他										-
<b>（四）利润分配</b>	-	-	-	-	5,425,271.17	-	-5,425,271.17	-	-	-
1. 提取盈余公积					5,425,271.17		-5,425,271.17			-
2. 提取一般风险准备										-
3. 对所有者（或股东）的分配										-
4. 其他										-
<b>（五）所有者权益内部结转</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）										-

2. 盈余公积转增资本（或股本）											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 其他											-
<b>（六）专项储备</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
<b>四、本年年末余额</b>	221,100,001.00	244,687,927.23	-	-	29,344,892.45	-	81,673,803.39	-	119,846,251.89		696,652,875.96

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 资 产 负 债 表

编制单位：天津松江股份有限公司

2009 年 12 月 31 日

金额单位：元

资 产	附注	年末余额	年初余额	负债和所有者权益 (或股东权益)	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		4,763,437.06	352,224.87	短期借款		24,000,000.00	277,796,345.97
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十 三、1		1,087,894.43	应付账款			2,636,497.72
预付款项		152,000,000.00	31,698.10	预收款项			2,363,762.80
应收利息				应付职工薪酬			615,369.40
应收股利				应交税费		117,253.00	768,688.84
其他应收款	十 三、2	105,107,000.00	256,268,349.61	应付利息			92,213,137.55
存货		70,199,205.30	28,074.32	应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款		340,256,452.25	85,087,618.01
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			16,400,000.00
<b>流动资产合计</b>		<b>332,069,642.36</b>	<b>257,768,241.33</b>	其他流动负债			
非流动资产：				<b>流动负债合计</b>		<b>364,373,705.25</b>	<b>477,881,420.29</b>
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资	十 三、3	1,438,373,685.50	70,487,277.66	长期应付款			
投资性房地产				专项应付款			653,709.43
固定资产			13,012,494.37	预计负债			58,339,007.87
在建工程				递延所得税负债			
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				<b>非流动负债合计</b>		-	58,992,717.30
生产性生物资产				<b>负债合计</b>		<b>364,373,705.25</b>	<b>536,874,137.59</b>
油气资产				所有者权益（或股东权益）：			
无形资产			16,636,461.05	实收资本（或股本）		592,981,158.00	221,100,001.00
开发支出				资本公积		1,283,888,696.26	120,219,418.21
商誉				减：库存股			
长期待摊费用				专项储备			

递延所得税资产				盈余公积		14,586,804.77	14,586,804.77
其他非流动资产			4,359.55	一般风险准备			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,438,373,685.50</b>	<b>100,140,592.63</b>	未分配利润		-485,387,036.42	-534,871,527.61
				<b>所有者权益合计</b>		<b>1,406,069,622.61</b>	<b>-178,965,303.63</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,770,443,327.86</b>	<b>357,908,833.96</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,770,443,327.86</b>	<b>357,908,833.96</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 利 润 表

编制单位：天津松江股份有限公司

2009 年度

金额单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、营业收入</b>	十三、4	411,477.00	1,201,687.00
减：营业成本	十三、4	286,853.77	563,489.41
营业税金及附加		72,903.72	210,253.69
销售费用			
管理费用		5,372,574.71	11,745,094.60
财务费用		20,888,122.94	32,895,149.68
资产减值损失		-8,050,015.71	29,034,359.80
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	-5,740,935.72	31,014,511.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-33,735,528.31
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-23,899,898.15	-42,232,148.98
加：营业外收入	十三、6	74,211,611.44	113,241,119.54
减：营业外支出		8,381.35	5,979.10
其中：非流动资产处置损失			
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		50,303,331.94	71,002,991.46
减：所得税费用		818,840.75	2,674,554.85
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		49,484,491.19	68,328,436.61
<b>五、每股收益</b>			
基本每股收益			
稀释每股收益			
<b>六、其他综合收益</b>			
<b>七、综合收益总额</b>		49,484,491.19	68,328,436.61

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 现 金 流 量 表

编制单位：天津松江股份有限公司

2009 年度

单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		411,477.00	702,814.12
收到的税费返还		-	
收到其他与经营活动有关的现金		359,232,895.34	10,335,186.03
经营活动现金流入小计		359,644,372.34	11,038,000.15
购买商品、接受劳务支付的现金		152,000,794.30	
支付给职工以及为职工支付的现金		294,248.71	907,565.16
支付的各项税费		1,258,799.63	2,392,168.89
支付其他与经营活动有关的现金		101,277,829.16	8,109,002.08
经营活动现金流出小计		254,831,671.80	11,408,736.13
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>104,812,700.54</b>	<b>-370,735.98</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		100,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		100,000,000.00	-
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-100,000,000.00</b>	<b>-</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		190,052.03	
筹资活动现金流出小计		190,052.03	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-190,052.03</b>	<b>-</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		<b>4,622,648.51</b>	<b>-370,735.98</b>
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>		<b>140,788.55</b>	<b>511,524.53</b>
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>4,763,437.06</b>	<b>140,788.55</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 所有者权益变动表

编制单位：天津松江股份有限公司

2009 年度

金额单位：元

项目	附注	本金额							
		实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额		221,100,001.00	120,219,418.21			14,586,804.77		-534,871,527.61	-178,965,303.63
加：1. 会计政策变更									-
2. 前期差错更正									-
3. 其他									-
二、本年初余额		221,100,001.00	120,219,418.21	-	-	14,586,804.77	-	-534,871,527.61	-178,965,303.63
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		371,881,157.00	1,163,669,278.05	-	-	-	-	49,484,491.19	1,585,034,926.24
(一) 净利润								49,484,491.19	49,484,491.19
(二) 其他综合收益									-
上述(一)和(二)小计		-	-	-	-	-		49,484,491.19	49,484,491.19
(三) 所有者投入和减少资本		327,085,485.00	1,208,464,950.05	-	-	-	-	-	1,535,550,435.05
1. 所有者投入资本		327,085,485.00	1,079,382,100.50						1,406,467,585.50
2. 股份支付计入所有者权益的金额									-
3. 其他			129,082,849.55						129,082,849.55
(四) 利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积									-
2. 提取一般风险准备									-
3. 对所有者(或股东)的分配									-
4. 其他									-
(五) 所有者权益内部结转		44,795,672.00	-44,795,672.00	-	-	-	-	-	-

1. 资本公积转增资本（或股本）		44,795,672.00	-44,795,672.00							-
2. 盈余公积转增资本（或股本）										-
3. 盈余公积弥补亏损										-
4. 其他										-
（六）专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取										-
2. 本期使用										-
<b>四、本年年末余额</b>		592,981,158.00	1,283,888,696.26	-	-	14,586,804.77	-	-485,387,036.42		1,406,069,622.61

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 所有者权益变动表

编制单位：天津松江股份有限公司

2009 年度

金额单位：元

	附注	上年金额							所有者权益合计
		实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额		221,100,001.00	120,219,418.21			14,586,804.77		-603,199,964.22	-247,293,740.24
加：1. 会计政策变更									-
2. 前期差错更正									-
3. 其他									-
二、本年初余额		221,100,001.00	120,219,418.21	-	-	14,586,804.77	-	-603,199,964.22	-247,293,740.24
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-	-	-	-	-	-	68,328,436.61	68,328,436.61
(一) 净利润								68,328,436.61	68,328,436.61
(二) 其他综合收益									-
上述(一)和(二)小计		-	-	-	-	-	-	68,328,436.61	68,328,436.61
(三) 所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本									-
2. 股份支付计入所有者权益的金额									-
3. 其他									-
(四) 利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积									-
2. 提取一般风险准备									-
3. 对所有者(或股东)的分配									-
4. 其他									-
(五) 所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-

1. 资本公积转增资本（或股本）									-
2. 盈余公积转增资本（或股本）									-
3. 盈余公积弥补亏损									-
4. 其他									-
（六）专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取									-
2. 本期使用									-
<b>四、本年年末余额</b>		221,100,001.00	120,219,418.21	-	-	14,586,804.77	-	-534,871,527.61	-178,965,303.63

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 天津松江股份有限公司

## 财务报表附注

截止 2009 年 12 月 31 日

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

### 一、公司基本情况

#### 1、历史沿革

天津松江股份有限公司(原名华通天香集团股份有限公司, 2009 年 11 月 18 日更现名, 以下简称“本公司”、“公司”或“华通天香”), 是于 1992 年 7 月 30 日经福建省经济体制改革委员会闽体改[1992]048 号文批准, 由福清市粮食局高山油厂为主改制, 并联合福建宏裕粮油开发公司、福清市粮食经济开发总公司共同发起设立的定向募集股份公司, 经福建省经济体制改革委员会闽体改[1992]131 号文确认, 总股本为人民币 2,646.55 万元。

1996 年 9 月经股东大会同意, 并于 1996 年 10 月经福建省经济体制改革委员会闽体改[1996]140 号文批复和福建省国有资产管理局[1996]462 号文批准, 公司股本由人民币 2,646.55 万元增资扩股到人民币 8,900 万元。

1999 年 10 月 18 日经中国证券监督管理委员会证监发行字[1999]124 号文核准, 公司向社会公开发行人民币普通股 4,500 万股, 发行股票后股本总额为人民币 13,400 万元。

2001 年 6 月经召开的 2000 年度股东大会审议通过 2000 年度利润分配及资本公积转增股本方案, 公司向全体股东每 10 股转增 5 股, 共转增 6,700 万股, 转增后的股本总额变更为人民币 20,100 万元。

2002 年 3 月 26 日, 经上海市工商行政管理局核准, 公司由福建省福州市福清镜洋工业区迁至上海市张江高科技园区, 取得上海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。

2003 年 5 月 30 日经召开的 2002 年度股东大会审议通过 2002 年度利润分配及资本公积转增股本方案, 公司向全体股东每 10 股转增 1 股, 共转增 2,010 万股, 转增后的股本总额变更为人民币 22,110 万元。

2006 年 8 月 16 日, 经天津市工商行政管理局核准, 公司由上海市张江高科技园区迁至天津华苑产业区, 取得天津市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。

2008 年 11 月 10 日, 公司召开 2008 年第二次临时股东大会, 审议并通过了《关于重大资产出售、向特定对象发行股份购买资产的议案》。

2008 年 11 月 24 日, 本公司股东大会暨相关股东会议表决通过了公司股权分置改革方案: (一) 公司进行重大资产出售、向特定对象发行股份购买资产。公司将全部资产和负债以 0 元价格出售给福建华通置业有限公司(以下简称“华通置业”); 公司对天津滨海发展投资控股有限公司(以下简称“滨海控股”)定向发行股份, 滨海控股以经营性房地产业务相关资产, 即松江集团(以下简称“松江集团”)85.13%的股权、深圳市梅江南投资发展有限公司(以下简称“深圳梅江南”)66.67%的股权以及百合春天三期项目土地使用权进行认购, 相关资产按评估基准日(2008 年 6 月 30 日)评估结果为 1,406,467,585.57 元, 作价 1,406,467,585.50 元。公司以新增发行的股份作为全部对价, 新增股份每股价格为 4.30 元(即公司董事会公告发行方案前 20 个交易日 A 股交易均价), 新增股份 327,085,485 股。本次重大资产重组完成后, 公司净资产从-1.09 元/股(基准日: 2008 年 6 月 30 日)到 1.07 元/股, 在不承担任何现金支出的条件下, 流通股股东每股获得了 2.16 元权益资产。(二) 以

资本公积金向全体流通股股东每 10 股定向转增 1.8988790 股，与此同时，向滨海控股每 10 股定向转增 0.8171627 股，保持公司潜在控股股东滨海控股持股比例、即滨海控股的股东权益不变，若换算成全体非流通股股东送股方案，相当于流通股股东每 10 股再获送 1 股。公司股权分置改革与本次重大资产重组同步实施。

2009 年 1 月 23 日，中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会 2009 年第 1 次会议有条件通过了华通天香集团股份有限公司重大资产出售及向特定对象发行股份购买资产暨关联交易方案。2009 年 5 月 27 日，中国证券监督管理委员会下发《关于核准华通天香集团股份有限公司重大资产重组及向滨海控股发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2009〕429 号文），核准本公司重大资产重组及向滨海控股发行 32,708.5485 万股股份购买相关资产。

2009 年 10 月 20 日，本公司在中国证券登记结算公司上海分公司完成了本次向滨海控股发行 327,085,485 股人民币普通股股份的登记手续。变更后的注册资本为人民币 548,185,486.00 元。

2009 年 10 月 26 日，公司根据股权分置改革方案实施股权分置改革，以资本公积金向全体流通股股东每 10 股定向转增 1.8988790 股，与此同时，向滨海控股每 10 股定向转增 0.8171627 股，共计以资本公积转增股本 44,795,672.00 股，每股面值 1.00 元，增加注册资本 44,795,672.00 元，变更后的注册资本为人民币 592,981,158.00 元。

公司法定代表人为：张锦珠。注册地：天津华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 A 座 4-061 号。

本公司母公司是：天津滨海发展投资控股有限公司

## 2、所处行业

公司所属行业为房地产行业。

## 3、经营范围

本公司经批准的经营范围：以自有资金对房地产、高新技术产业、公用事业、环保业、物流业、能源、建材、建筑行业、文化体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业、证券业、城市基础设施进行投资；房屋租赁；房地产开发；商品房销售（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

## 4、公司在报告期内主营业务发生变更、股权发生重大变更、发生重大并购、重组的有关说明

2008 年 11 月 10 日，本公司召开 2008 年第二次临时股东大会，审议并通过了《关于重大资产出售、向特定对象发行股份购买资产的议案》。

2008 年 11 月 24 日，本公司股东大会暨相关股东会议表决通过了公司股权分置改革方案。

2009 年 5 月 27 日，中国证券监督管理委员会下发《关于核准华通天香集团股份有限公司重大资产重组及向滨海控股发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2009〕429 号文），核准本公司重大资产重组及向滨海控股发行 32,708.5485 万股股份购买相关资产。

根据公司与华通置业签署的资产、负债、业务及人员移交协议，公司将截至 2009 年 7 月 31 日的全部资产及负债、业务及附着于上述资产、业务或与上述资产、业务有关的一切权利和义务均转移至华通置业。重大资产出售完成后，除因未能转移的中国工商银行股份有限公司福州五一一路支行借款本金 4,800 万元和未能取得债权人债务转移同意函也未提存于天津金融办的非金融债务-应交税费 262,501.98 元，依然作为公司的负债，但是该负债的清偿人为华通置业，对应账列科目为“其他应收款-福建华通置业有限公司”外，本公司无其他经营性资产，由此成为一个无资产、无负债、无人员的净壳公司。



根据滨海控股 2009 年 8 月 25 日出具的《承诺函》，若华通置业及其他相关方未能依据 2009 年 3 月 12 日签署的《还款免息协议》的约定向中国工商银行股份有限公司福州五一路支行偿还债务，则在工商银行依据上述《还款免息协议》向公司提出任何权力请求后，滨海控股将立即依据上述《还款免息协议》的约定履行担保责任，向工商银行偿还有关债务，以免除或消灭公司于上述《还款免息协议》项下的义务及责任。即该项短期借款虽然仍作为本公司的负债，但实际清偿人为华通置业，同时滨海控股提供偿还担保。

2009 年 9 月 3 日，福建立信闽都会计师事务所有限公司出具编号为闽信审字(2009)G050 号的《审计报告》，确认“华通天香以 2009 年 7 月 31 日为交割日，向华通置业出售全部资产和转移负债。华通天香确认由此产生的资本公积 129,485,484.95 元。华通置业承接华通天香资产过程中，由于资产登记部门转移登记期限较长等原因，截止 2009 年 7 月 31 日，部分资产尚未能转移登记完毕。华通天香与华通置业签订了《委托托管资产协议书》，华通置业委托华通天香代管依据《资产出售协议》应为其所有但尚未转移过户至其名下的部分资产，账面价值为 60,741,959.50 元；代管期间，华通天香应依照华通置业的指令对代管资产进行处置，其无权单方处置代管资产；代管期限自协议签署之日起至代管资产全部转移登记至华通置业名下止。”

2009 年 9 月 4 日，北京市德恒律师事务所出具《关于华通天香集团股份有限公司股权分置改革的补充法律意见书（二）》（德恒 DHLBJLC000291-11 号），确认“天香集团本次出售资产中的部分长期股权投资、土地使用权及房产、机动车辆及无形资产正在办理过户或交割手续，鉴于天香集团、华通置业及华鑫通均承诺将于 2009 年 12 月 31 日前完成资产过户或交割手续，且华通置业承诺将自行承担相关资产不能过户或交割的法律风险，因此，天香集团部分资产未交割或过户予华通置业的事项对本次重大资产的实施不构成实质法律障碍。”

公司通过向滨海控股发行 327,085,485 股，购买滨海控股所持有的松江集团 85.13%的股权、深圳梅江南 66.67%的股权以及百合春天三期项目土地使用权。经深圳市工商行政管理局【2009】第 2274209 号《变更通知书》核准，2009 年 8 月 21 日，滨海控股持有的深圳梅江南 66.67%的股权过户至本公司名下；经天津市工商行政管理局核准，2009 年 8 月 20 日，滨海控股持有的松江集团 85.13%的股权过户至本公司名下；2009 年 8 月 27 日，“百合三期”房地产开发项目的土地使用权过户于本公司名下，本公司获得天津市房地产登记发证交易中心核发的房地证津字第 110050900936 号《天津市房地产权证》，获得对位于天津市东丽区卫国道、面积 23450.6 平方米、宗地号为 1201100062071010000 的地块的土地使用权，土地用途为城镇单一住宅用地，使用权年限至 2074 年 8 月 9 日。2009 年 8 月 27 日中审亚太会计师事务所有限公司出具了中审亚太验字(2009)010455 号验资报告对本公司本次发行股份购买资产事项进行验证。

本公司通过上述重大资产出售及定向增发行为，滨海控股持本公司 353,813,690 股，占本公司股本总额的 59.67%，成为本公司的第一大股东，同时本公司的主营业务由畜牧业、农业变更为房地产业务。

重组后公司的经营范围发生了重大变化，公司经营范围变更前后对比如下：

原经营范围：项目投资开发管理（国家专项专营和禁止的项目除外）；生物技术开发；电子信息技术的开发；海洋、淡水动物养殖；园艺植物培植；植物园经营；农业技术服务；农业机械加工；咨询服务；国内贸易（除专项审批）（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

变更后的经营范围：以自有资金对房地产、高新技术产业、公用事业、环保业、物流业、建材、建筑行业、文化体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业、证券业、城市基础设施进行投资；房屋租赁；房地产开发；商品房销售（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

## 5、公司基本组织架构

本公司股东大会是公司最高权力机构，董事会是公司的常设决策机构，监事会是公司的监督机构。公司下设财务审计部、行政人力资源部、证券部、投资管理部等部门。

截至 2009 年 12 月 31 日，公司下属 3 家直接控股子公司，13 家间接控股子公司。基本情况详见本附注四、1 所述。

## 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则，并基于本附注第二部分所述的主要会计政策、会计估计而编制。

### 2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的本年财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 3、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### (1) 同一控制下的企业合并的会计处理方法

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发生股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### (2) 非同一控制下的企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，首先对取得的被购买方的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

### 6、合并财务报表的编制方法

#### (1) 合并范围的确定

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》执行。以控制为基础确定合并财务报表的合并范围，合并了本公司及本公司直接或间接控制的子公司、特殊目的主体的财务报表。控制是指本公司有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

有证据表明母公司不能控制被投资单位的，不纳入合并报表范围。

#### (2) 购买或出售子公司股权的处理

本公司将与购买或出售子公司股权所有权相关的风险和报酬实质上发生转移的时间确认为购买日和出售日。对于非同一控制下企业合并取得或出售的子公司，在购买日后及出售日前的经营成果及现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；对于同一控制下企业合并取得的子公司，自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量也已包括在合并利润表和合并现金流量表中并单独列示，合并财务报表的比较数也已做出了相应的调整。

购买子公司少数股权所形成的长期股权投资，公司在编制合并财务报表时，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整所有者权益(资本公积)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(3) 当子公司的会计政策、会计期间与母公司不一致时，对子公司的财务报表进行调整。

如果子公司执行的会计政策与本公司不一致，编制合并财务报表时已按照本公司的会计政策对子公司财务报表进行了相应的调整；对非同一控制下企业合并取得的子公司，已按照购买日该子公司可辨认的资产、负债及或有负债的公允价值对子公司财务报表进行了相应的调整。

(4) 合并方法

在编制合并财务报表时，本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账户及交易将予以抵销。

被合并子公司净资产属于少数股东权益的部分在合并财务报表的股东权益中单独列报。少数股东分担的亏损如果超过其在子公司的权益份额，如该少数股东有义务且有能力弥补，则冲减少数股东权益；否则有关超额亏损将由本公司承担。

(5) 本公司按反向购买合并会计处理的说明

如本附注一、4 所述，本公司通过重大资产出售及通过非公开增发股票形式向滨海控股购买其所属松江集团 85.13%的股权、深圳梅江南 66.67%的股权以及百合春天三期项目土地使用权，从实质意义上是滨海控股通过本公司的向特定对象发行股票购买资产行为取得了本公司的控制权，构成了对本公司的反向收购。由于在发行股份购买资产前通过重大资产出售，已将本公司清理成了“壳公司”，因此应认定为不构成业务的反向购买资产行为，理由如下：

关于反向购买

本次交易完成后本公司主营业务发生了根本变化，由从事畜牧业、农业生产为主的企业转变成为以房地产开发业务为主的公司。本公司的经营权、管理权被合并对方的股东所控制，滨海控股入主本公司，成为上市公司的控股股东和实际控制人。

关于业务的定义

《企业会计准则讲解(2008)》第二十一章企业合并指出，“有关资产、负债的组合要形成一项业务，通常应具备以下要素：投入，指原材料、人工、必要的生产技术等无形资产以及构成生产能力的机器设备等其他长期资产的投入；加工处理过程，指具有一定的管理能力、运营过程，能够组织投入形成产出；产出，如生产出产成品，或是通过为其他部门提供服务来降低企业整体的运行成本等其他带来经济利益的方式。”而经过本次交易，本公司已基本变成仅余 4,826 万元债权性资产的公司，已不具备上述的投入、加工处理过程、产出符合业务定义的要素，因此已不构成业务。即是说，滨海控股反向购买的本公司不应以业务进行合并，而应视为反向购买资产。

关于合并方法

根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》及《企业会计准则讲解(2008)》的相关规定，本次交易形成的反向购买中，本公司为会计上的被购买方，所以应将本次发行股份购买的标的资产模拟为会计上的购买方。反向购买下编制合并财务报表，购买方的资产、负债以其在合并前的账面价值进行确认和计量，被购买方的则以其购买日的公允价值进行合并。

由于本公司的重大资产出售及定向增发行为应认定为不构成业务的反向购买，根据财会便[2009]17 号文件“关于非上市公开购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函”的要求，应按照财政部“关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知(财会函[2008]60 号)”中的相关规定：“企业购买上市公司，被购买的上市公司不构成业务的，购买企业应按照权益性交易的原则进行处理，不

得确认商誉或确认计入当期损益”执行。所以本公司在编制合并财务报表时以本次向特定对象发行股份购买的资产为会计主体，并采取权益结合原则进行会计处理。

#### 7、现金等价物的确定标准

本公司之现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 8、外币业务

本公司发生的外币交易，采用交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折合算成人民币记账。

在资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

#### 9、金融工具

##### （1）金融资产和金融负债的分类

本公司按照投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款及应收款项和可供出售金融资产四大类。

按照经济实质将金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债两大类。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：包括交易性金融资产或金融负债和指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- a、取得该金融资产或承担该金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；
- b、属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- c、属于衍生工具。但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- a、该指定可以消除或明显减少由于该金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- b、企业风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

② 持有至到期投资：是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。主要包括本公司管理层有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等。

③ 应收款项：是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司应收款项主要是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收账款以及其他应收款。

④ 可供出售金融资产：是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

⑤ 其他金融负债：指没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

### (2) 金融资产和金融负债的计量

本公司金融资产或金融负债在初始确认时，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量方法如下：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动及终止确认产生的利得或损失计入当期损益。

② 持有至到期投资，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

③ 应收款项，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

④ 可供出售金融资产，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。该类金融资产减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额计入当期损益。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

⑤ 其他金融负债，与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债按照成本进行后续计量。

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a、《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；b、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额的余额。

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销时产生的损益计入当期损益。

⑥ 公允价值：是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。

⑦ 摊余成本：金融资产或金融负债的摊余成本，是指该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除金融资产已发生的减值损失后的余额。

⑧ 实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在确定实际利率时，应当在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（包括提前还款权、看涨期权、类似期权等）的基础上预计未来现金流量，但不应当考虑未来信用损失。

### (3) 金融资产的转移及终止确认

① 满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- a、将收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- b、该金融资产已经转移，且该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- c、该金融资产已经转移，但是企业既没有转移也没有保留该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且放弃了对该金融资产的控制。

② 本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

- a、所转移金融资产的账面价值；
- b、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

③ 本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- a、终止确认部分的账面价值；
- b、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

④ 金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。对于采用继续涉入方式的金融资产转移，企业应当按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

(4) 金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

① 本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：

- a、发行方或债务人发生严重财务困难；
- b、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c、债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- d、债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
- e、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f、无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；
- g、债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- h、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

② 本公司在资产负债表日分别不同类别的金融资产采取不同的方法进行减值测试，并计提减值准备：

a、持有至到期投资：在资产负债表日本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；

b、可供出售金融资产：在资产负债表日本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。

## 10、 应收款项

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:

公司于资产负债表日, 将应收账款余额大于 100 万元, 其他应收款余额大于 100 万元的应收款项划分为单项金额重大的应收款项, 逐项进行减值测试, 有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备。

对于单项金额非重大但符合重要性原则的应收款项, 如果有客观证据表明其发生了减值的应收款项, 单独确认减值损失。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法:

对于其他单项金额不重大的应收款项以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项, 主要根据账龄进行分类, 将账龄超过 3 年的应收款项分类为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项, 其他分类为其他不重大应收款项。

对于单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项及其他不重大应收款项, 除合并范围内公司之间的应收款项和内部职工借款外, 通过对应收款项进行账龄分析并结合债务单位的实际财务状况及现金流量情况确定应收款项的可收回金额, 合理地估计坏账准备并计入当期损益。合并范围内公司之间的应收款项和内部职工借款除有确凿证据证明不能收回外不计提坏账准备。

计提比例如下:

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内 (含 1 年)	0.5%	0.5%
1-2 年 (含 2 年)	5.00%	5.00%
2-3 年 (含 3 年)	20.00%	20.00%
3 年以上	50.00%	50.00%

(4) 对于其他应收款项 (包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等), 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

**11、存货**

(1) 存货的分类

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括开发产品、开发成本、出租开发产品。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品。

(2) 发出存货的计价方法

存货发出采用加权平均法核算。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

① 存货可变现净值的确定: 开发产品、开发成本、产成品、库商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货, 以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值。需要经过加工的材料存货, 以所生产的产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货, 其可变现净值以合同价格为基础计算。若持有存货的数量多于销售合同订购数量的, 超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

② 存货跌价准备的计提方法

房地产开发产品: 根据存货全面清查的结果, 按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。

非房地产开发产品：对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

计提存货减值准备以后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法；包装物采用一次摊销法。

## 12、长期股权投资

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

(1) 初始投资成本确定

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

① 合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

b、非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益（营业外收入）。为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本（债券及权益工具的发行费用除外）。

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，应作为应收项目单独核算。

b、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

c、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允



价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

e、以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

#### (2) 后续计量及损益确认方法

对子公司的长期股权投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

a、采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。取得被投资单位宣告发放的现金股利或利润，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

b、采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。

当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应享有或应分担被投资单位的净利润或净亏损时，在被投资单位账面净利润的基础上，对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线法摊销，摊销金额计入当期损益。

#### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

① 存在以下一种或几种情况时，确定对被投资单位具有共同控制：a、任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动。b、涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意。c、各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。当被投资单位处于法定重组或破产中，或者在向投资方转移资金的能力受到严格的长限制情况下经营时，通常投资方对被投资单位可能无法实施共同控制。但如果能够证明存在共同控制，合营各方仍应当按照长期股权投资准则的规定采用权益法核算。

② 存在以下一种或几种情况时，确定对被投资单位具有重大影响：a、在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。b、参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定。c、与被投资单位之间发生重要交易。d、向被投资单位派出管理人员。e、向被投资单位提供关键技术资料。

#### (4) 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法：

本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查，根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时，将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 13、投资性房地产

投资性房地产指为赚取租金和/或为资本增值而持有的房地产，包括已出租或准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

#### (1) 采用成本模式计量的投资性房地产的折旧或摊销方法

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

投资性房地产类别	预计残值率	预计使用寿命	年折旧(摊销)率
房屋、建筑物	5.00%	20—30 年	3.17—4.75%

#### (2) 采用成本模式计量的投资性房地产减值准备计提依据

资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。如果已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复，前期已计提的减值准备不得转回。

### 14、固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用年限超过一年的单位价值较高的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

#### (2) 各类固定资产的折旧方法

本公司固定资产折旧采用年限平均法。

各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋、建筑物	20—30 年	5.00%	3.17—4.75%
机械、机器和其他生产设备	5 年	5.00%	19.00%
电子设备	5 年	5.00%	19.00%
运输设备	10 年	5.00%	9.50%

#### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在资产负债表日对各项固定资产进行判断，当存在减值迹象，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。当存在下列迹象的，表明固定资产资产可能发生了减值：

- ① 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- ② 企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变

化，从而对企业产生不利影响；

③ 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

④ 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏；

⑤ 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥ 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如：资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等；

⑦ 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## 15、在建工程

(1) 在建工程的分类

本公司在建工程以立项项目进行分类。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(3) 在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

本公司于资产负债表日对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或若干项情况的，应当对在建工程进行减值测试：

① 长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；

② 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；

③ 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

## 16、 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

① 资产支出已经发生；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

#### (2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算。

### 17、无形资产

#### (1) 无形资产的计价方法

无形资产按成本进行初始计量。

#### (2) 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

① 对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：a、运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；b、技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；c、以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；d、现在或潜在的竞争者预期采取的行动；e、为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；f、对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；g、与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

② 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

#### (3) 寿命不确定的无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，应当在资产负债表日进行减值测试。当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或多项以下情况的，对无形资产进行减值测试：

- ① 该无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- ② 该无形资产的市价在当期大幅下跌，并在剩余年限内可能不会回升；
- ③ 其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

#### (4) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其

有用性；④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

### 18、长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

### 19、预计负债

#### (1) 预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- ① 该义务是公司承担的现时义务；
- ② 该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；
- ③ 该义务的金额能够可靠地计量。

公司的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

#### (2) 预计负债的计量

预计负债按照履行相关现时义务可能导致经济利益流出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

#### (3) 最佳估计数的确定方法

如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则按如下方法确定：

- ① 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生的金额确定；
- ② 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。清偿确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

### 20、股份支付及权益工具

#### (1) 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

##### ① 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。

存在等待期的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

##### ② 以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

授予后立即可行权的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

存在等待期的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

① 对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

② 对于授予职工的股票期权，在许多情况下难以获得其市场价格。如果不存在条款和条件相似的交易期权，公司选择适用的期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据：

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以做出可行权权益工具的最佳估计。

(4) 实施股份支付计划的会计处理

① 授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。并在结算前的每个资产负债表日和结算日对负债的公允价值重新计量，将其变动计入损益。

② 完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

③ 授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

④ 完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

## 21、收入

收入确认原则和计量方法：

(1) 商品销售收入

本公司商品销售收入同时满足下列条件时才能予以确认：

- ① 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ② 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- ③ 收入的金额能够可靠地计量；
- ④ 相关的经济利益很可能流入企业；
- ⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

房地产销售在房地产完工并验收合格，签订了销售合同，合同约定的完工开发产品移交条件已经达到，已将完工开发产品所有权上的风险和报酬转移给买方，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 建造合同收入

① 当建造合同的结果可以可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工程度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- a、合同总收入能够可靠地计量；

- b、与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- c、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- d、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- a、与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- b、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。因合同工程变更而产生的收入、索赔及奖励会在与客户达成协议时记入合同收入。

② 建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

a、合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；

b、合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

③ 如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

### （3）提供劳务

① 本公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。完工百分比法，是指按照提供劳务交易的完工进度确认收入与费用的方法。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- a、收入的金额能够可靠地计量；
- b、相关的经济利益很可能流入企业；
- c、交易的完工进度能够可靠地确定；
- d、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

② 提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

a、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；

b、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益不确认劳务收入。

### （4）让渡资产使用权

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时予以确认：

- ① 与交易相关的经济利益能够流入企业公司；
- ② 收入的金额能够可靠地计量。

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 22、政府补助

### （1）政府补助的确认条件

- ① 企业能够满足政府补助所附条件；
- ② 企业能够收到政府补助。

### （2）政府补助的类型及会计处理方法

① 与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

② 与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

### （3）政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

### （4）已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

- ① 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。
- ② 不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 23、递延所得税资产和递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

本公司根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

### （1）递延所得税资产的确认依据

① 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

② 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- a、暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- b、未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③ 本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

### （2）递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

- ① 商誉的初始确认；
- ② 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

③ 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

- a、投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
- b、该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。



(3) 资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,转回减记的金额。

## 24、经营租赁和融资租赁

### (1) 经营租赁

① 本公司作为经营租赁承租人时,将经营租赁的租金支出,在租赁期内各个期间按照直线法或根据租赁资产的使用量计入当期损益。作为承租人发生的初始直接费用,计入管理费用,或有租金于发生时确认为当期费用。出租人提供免租期的,本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法或其他合理的方法进行分摊,免租期内确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的,本公司按该费用从租金费用总额中扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

② 本公司作为经营租赁出租人时,采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益。初始直接费用,计入当期损益。金额较大的予以资本化,在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期收益。出租人提供免租期的,出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法或其他合理的方法进行分配,免租期内出租人也确认租金收入。承担了承租人某些费用的,本公司按该费用自租金收入总额中扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

### (2) 融资租赁

① 本公司作为融资租赁承租人时,在租赁期开始日,将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认融资费用。在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊,确认为当期融资费用,计入财务费用。发生的初始直接费用,应当计入租入资产价值。

在计提融资租赁资产折旧时,本公司采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策,折旧期间以租赁合同而定。如果能够合理确定租赁期届满时本公司将会取得租赁资产所有权,以租赁期开始日租赁资产的寿命作为折旧期间;如果无法合理确定租赁期届满后本公司是否能够取得租赁资产的所有权,以租赁期与租赁资产寿命两者中较短者作为折旧期间。

② 本公司作为融资租赁出租人时,于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁应收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,计入资产负债表的长期应收款,同时记录未担保余值;将最低租赁应收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益,在租赁期内各个期间采用实际利率法确认为租赁收入,计入租赁收入。

## 25、持有待售资产

### (1) 持有待售资产的确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售:

- ① 公司已经就处置该非流动资产做出决议;
- ② 公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议;三是该项转让将在一年内完成。

### (2) 会计处理方法

对于持有待售的固定资产,公司将调整该项固定资产的预计净残值,使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额,但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值,原账面价值高于调整后预计净残值的差额,应作为资产减值损失计入当期损益。

某项资产或处置组被划归为持有待售,但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件,公司将停止将其划归为持有待售,并按照下列两项金额中较低者计量:

① 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值,按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额;

② 决定不再出售之日的再收回金额。

## 26、主要会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策、会计估计变更的审批程序

本公司第七届董事会第五次会议审议并通过了《关于审议公司会计政策和会计估计变更的议案》,决定从 2009 年 7 月 31 日起,对坏账准备计提标准、低值易耗品摊销方式、固定资产折旧年限、收入确认原则及方法进行变更。

### (2) 会计政策、会计估计变更的内容和原因

因公司 2009 年进行重大资产重组,重组后公司的经营范围发生了重大变化,本公司部分原有会计政策、会计估计与重组后公司实际业务情况不一致,为了使提供的财务信息能更真实、可靠的反映公司经营状况,进行本次变更。

具体变更事项如下:

#### ① 坏账准备会计政策及会计估计变更情况概述

##### A、变更前采用的会计政策及会计估计:

###### (1) 坏账准备的计提方法:

坏账的核算方法:公司对坏账采用备抵法核算,根据债务单位财务状况、现金流量等情况,按账龄分析法计提坏账准备,并计入当年度损益类账项。在账龄分析法的基础上增加个别认定项目,对债务单位破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重的自然灾害等导致停产而在短时间内无法偿付债务的,以及其他证据表明收回风险高于正常项目的应收款项按个别认定计提坏账准备,计提比例按实际情况估计。

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值,则将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量(不包括尚未发生的信用损失)按原实际利率折现确定,并考虑相关担保物的价值(扣除预计处置费用等)。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。若应收款项属于浮动利率金融资产的,在计算可收回金额时可采用合同规定的当期实际利率作为折现率。

1)对于期末单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。

2)对于期末单项金额非重大的应收款项,采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合,再按这些应收款项组合在期末余额的一定比例计算确定减值损失,计提坏账准备。该比例反映各项目实际发生的减值损失,即各项组合的账面价值超过其未来现金流量现值的金额。

公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定以下坏账准备的计提:

(2) 坏账的计提比率为:

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内 (含 1 年)	0.5%	0.5%
1-2 年 (含 2 年)	5.00%	5.00%
2-3 年 (含 3 年)	10.00%	10.00%
3-4 年 (含 4 年)	30.00%	30.00%
4 年以上	50.00%	50.00%

个别认定法 按实际情况估计 按实际情况估计

B、变更后采用的会计政策及会计估计:

(1) 坏账准备的计提方法:

公司于资产负债表日, 将应收账款余额大于 100 万元, 其他应收款余额大于 100 万元的应收款项划分为单项金额重大的应收款项, 逐项进行减值测试, 有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备。

对于单项金额非重大但符合重要性原则的应收款项, 如果有客观证据表明其发生了减值的应收款项, 单独确认减值损失。

对于其他单项金额非重大的应收款项以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项, 主要根据账龄进行分类, 将账龄超过 3 年的应收款项分类为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项, 其他分类为其他不重大应收款项。对于单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项及其他不重大应收款项, 通过对应收款项进行账龄分析并结合债务单位的实际财务状况及现金流量情况确定应收款项的可收回金额, 合理地估计坏账准备并计入当期损益。

合并范围内公司之间的应收款项和内部职工借款除有确凿证据证明不能收回外不计提坏账准备。

(2) 坏账准备的计提比例:

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内 (含 1 年)	0.5%	0.5%
1-2 年 (含 2 年)	5.00%	5.00%
2-3 年 (含 3 年)	20.00%	20.00%
3 年以上	50.00%	50.00%

② 低值易耗品摊销及固定资产折旧会计政策及会计估计变更情况概述

A、变更前的会计政策及会计估计:

(1) 周转材料的摊销方法: 低值易耗品采用一次摊销法; 包装物采用一次摊销法。

(2) 固定资产以取得时的实际成本入帐, 并从其达到预定可使用状态的次月起, 采用直线法(年数平均法)提取折旧。

各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下:

固定资产类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋、建筑物	30-40 年	3.00%	3.23-2.425%
机器设备	10-15 年	3.00%	9.70-6.467%
电子设备	5-8 年	3.00%	19.40-12.12%
运输设备	6-14 年	3.00%	16.17-6.929%

## B、变更后的会计政策及会计估计：

(1) 低值易耗品摊销方法：低值易耗品采用五五摊销法。

(2) 固定资产折旧采用直线法，固定资产残值率均为 5%。分类的折旧年限及年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋、建筑物	20-30 年	5.00%	3.17-4.75%
机械、机器和其他生产设备	5 年	5.00%	19.00%
电子设备	5 年	5.00%	19.00%
运输设备	10 年	5.00%	9.50%

## ③ 收入确认原则及方法变更情况概述

## A、变更前收入确认原则及方法

## 销售商品

公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给购买方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入实现。

## B、变更后的收入确认原则及方法

## 商品销售收入

本公司商品销售收入同时满足下列条件时才能予以确认：

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

房地产销售在房地产完工并验收合格，签订了销售合同，合同约定的完工开发产品移交条件已经达到，已将完工开发产品所有权上的风险和报酬转移给买方，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

## (3) 受影响的报表名称和金额

本次会计政策、会计估计变更是公司进行重大资产重组所致，以上变更后的会计政策、会计估计均为松江集团和深圳梅江南的相关会计政策、会计估计，公司在编制合并报表时根据财政部《关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函[2008]60 号）和《企业会计准则讲解》（2008）相关规定参照反向购买原则编制，即编制公司合并财务报表时，合并财务报表本期数据及比较数据是松江集团、深圳梅江南和百合春天三期土地相关资产、负债合并财务报表信息与约定资产及负债剥离后的上市公司相关数据相合并所得。所以本次会计政策、会计估计变更不会对公司定期报告净利润、所有者权益产生影响。

### 三、税项

#### 1、公司适用的主要税种及税率如下：

税 种	计税依据	税率
增值税	产品、原材料销售收入	17%
营业税	应税营业收入	5%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	土地、房地产销售收入	按超额累进税率30%-60%
契税	房屋、土地转让收入	3%

### 四、企业合并及合并财务报表

#### 1、子公司情况

##### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本
天津运河城投资有限公司	全资子公司	天津市	房地产开发	100,000,000.00
天津松江集团有限公司	控股子公司	天津市	房地产开发	500,000,000.00
深圳市梅江南投资发展有限公司	控股子公司	深圳市	房地产开发	15,000,000.00
东莞市左庭右院实业投资有限公司	控股子公司的子公司	广东东莞	房地产开发	18,000,000.00
内蒙古松江房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	内蒙古呼和浩特	房地产开发	50,000,000.00
呼和浩特市松江创展置业发展有限责任公司	控股子公司的子公司	内蒙古呼和浩特	房地产开发	3,000,000.00
天津松江建设发展有限公司	控股子公司的子公司	天津市	房地产开发	10,000,000.00
天津松科房地产有限公司	控股子公司的子公司	天津市	房地产开发	5,000,000.00
天津松江市政建设有限公司	控股子公司的子公司	天津市	房地产开发	5,000,000.00
天津松江团泊投资发展有限公司	控股子公司的子公司	天津市	房地产开发	150,000,000.00
天津松江恒通建设开发有限公司	控股子公司的子公司	天津市	房地产开发	30,000,000.00
天津松江创展投资发展有限公司	控股子公司的子公司	天津市	房地产开发	100,000,000.00
天津凯运安居建设有限公司	控股子公司的子公司	天津市	房地产开发	10,000,000.00
天津松江体育文化产业有限公司	控股子公司的子公司	天津市	商品销售	20,000,000.00

##### 通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

子公司全称	经营范围
天津运河城投资有限公司	以自有资金对房地产业、工业基础设施、商业基础设施、园林绿化业进行投资，房屋工程建筑、道路桥梁工程建筑施工；建筑安装，建筑装饰，市政工程施工及技术咨询，房地产信息咨询，工程项目管理，商品房销售，自有房屋租赁。
天津松江集团有限公司	以自有资金对房地产、高新技术产业、公用事业、环保业、物流业、能源、建材、建筑行业、文教体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业投资；道路、桥梁开发、建设；沿线附属设施开发、建设、经营、

	管理；房地产开发；商品房销售；房屋租赁；电子与信息、机电一体化技术开发；工程咨询
深圳市梅江南投资发展有限公司	投资房地产业（具体项目另行申报）、国内商业、物资供销业
东莞市左庭右院实业投资有限公司	实业投资、房地产开发。
内蒙古松江房地产开发有限公司	房地产项目投资；广告设计；营销策划；咨询服务；房地产开发；工程项目管理。
呼和浩特市松江创展置业发展有限责任公司	广告设计、营销策划、咨询服务；工程项目管理。
天津松江建设发展有限公司	以自有资金对房地产业、高新技术产业、建筑行业、园林绿化业进行投资；市政工程施工及技术咨询；房地产信息咨询；工程项目管理；商品房销售；自有房屋租赁；道路、桥梁工程建筑；房地产开发。
天津松科房地产有限公司	以自有资金对房地产业投资；商品房销售；房地产信息咨询；室内外装饰装修。
天津松江市政建设有限公司	市政、公路、土木工程项目的建设、开发；桥梁工程建筑、房地产信息咨询、物业服务、自有房屋租赁、工程项目管理、商品房销售；房地产开发与经营。
天津松江团泊投资发展有限公司	以自有资金对房地产业、高新技术产业、建筑行业、园林绿化业进行投资；市政工程施工及技术咨询；房地产信息咨询；工程项目管理；商品房销售；自有房屋租赁；道路、桥梁工程建筑；房地产开发。
天津松江恒通建设开发有限公司	道路、桥梁及沿线附属设施设计施工；市政工程施工及技术咨询，工程项目管理；商品房销售；自有房屋租赁；以自有资产对房地产及高新技术产业进行投资；房地产开发经营。
天津松江创展投资发展有限公司	以自有资金对房地产业、工业基础设施、商业基础设施、园林绿化业进行投资，房屋工程建筑、道路桥梁工程建筑施工；建筑安装，建筑装饰，市政工程施工及技术咨询，房地产信息咨询，工程项目管理，商品房销售代理，自有房屋租赁。
天津凯运安居建设有限公司	道路、桥梁工程建筑、市政工程及技术咨询、房地产信息咨询、物业管理、商品房销售（以上凭资质证经营）；房屋买卖，房屋租赁、工程项目管理。
天津松江体育文化产业有限公司	以自有资金对体育行业、房地产业、高科技产业进行投资并提供相关咨询服务；为体育比赛、文艺演出、电视转播提供服务；文化交流服务与推广；健身、旅游项目开发；游戏软件设计；体育器材销售、租赁；体育文化用品开发、销售、展示；从事广告业务；会议服务；体育经纪；房地产经纪。

通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

子公司名称	期末实际投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例
天津运河城投资有限公司	100,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%
天津松江集团有限公司	425,643,700.00	0.00	85.13%	85.13%
深圳市梅江南投资发展有限公司	10,000,000.00	0.00	66.67%	66.67%
东莞市左庭右院实业投资有限公司	11,250,000.00	0.00	62.50%	62.50%
内蒙古松江房地产开发有限公司	50,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%
呼和浩特市松江创展置业发展有限责任公司	3,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%
天津松江建设发展有限公司	10,000,000.00	0.00	95.00%	95.00%
天津松科房地产有限公司	5,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%
天津松江市政建设有限公司	5,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%

天津松江团泊投资发展有限公司	150,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%
天津松江恒通建设开发有限公司	21,000,000.00	0.00	70.00%	70.00%
天津松江创展投资发展有限公司	100,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%
天津凯运安居建设有限公司	10,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%
天津松江体育文化产业有限公司	13,000,000.00	0.00	65.00%	65.00%

## 通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

子公司名称	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
天津运河城投资有限公司	是	0.00	0.00	0.00
天津松江集团有限公司	是	118,346,977.22	0.00	0.00
深圳市梅江南投资发展有限公司	是	21,249,767.72	0.00	0.00
东莞市左庭右院实业投资有限公司	是	2,197,733.31	0.00	0.00
内蒙古松江房地产开发有限公司	是	-6,177,873.77	0.00	0.00
呼和浩特市松江创展置业发展有限责任公司	是	782,338.79	0.00	0.00
天津松江建设发展有限公司	是	-5,246,881.13	0.00	-1,097,538.99
天津松科房地产有限公司	是	0.00	0.00	0.00
天津松江市政建设有限公司	是	10,191,878.57	0.00	0.00
天津松江团泊投资发展有限公司	是	-1,052,660.74	0.00	0.00
天津松江恒通建设开发有限公司	是	8,993,241.11	0.00	0.00
天津松江创展投资发展有限公司	是	-288,703.08	0.00	0.00
天津凯运安居建设有限公司	是	-864,538.08	0.00	0.00
天津松江体育文化产业有限公司	是	1,971,315.13	0.00	0.00

a、天津运河城投资有限公司为本公司直接设立的公司，本公司对其持有 100% 股权。

b、松江集团为本公司二级子公司，本公司对其直接持有 85.13% 的股权，其少数股东权益 118,346,977.22 元，其中因松江集团合并下属子公司合并抵消内部未实现利润形成少数股东权益 6,541,438.74 元。。

c、深圳梅江南为本公司二级子公司，本公司对其直接持有 66.67% 股权。

d、东莞市左庭右院实业投资有限公司为深圳梅江南出资设立的公司，深圳梅江南持有其 62.50% 股权。

e、除上述 a、b、c 项列示的公司外，本公司的其他子公司（含同一控制下企业合并取得的子公司）全部由松江集团出资设立。

f、除上述 a、b、c 项本公司直接拥有股权的公司外，本公司的其他子公司（含同一控制下企业合并取得的子公司）的期末投资额、持股比例、表决权比例均以其直接控股母公司口径列示；少数股东权益为上述公司扣除本公司拥有权益外归属于其他投资方的权益。

## （2）同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
天津松江足球俱乐部有限责任公司	间接控股子公司	天津市	体育服务	3,000,000.00	为体育比赛提供服务；从事广告业务；体育用品销售
天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司	控股子公司	天津市	房地产开发	15,000,000.00	房地产开发、商品房销售；房地产咨询、市政工程造价服务；市政工程施工、室内外装饰。

### 同一控制下企业合并取得的子公司（续）

子公司名称	期末实际投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例
天津松江足球俱乐部有限责任公司	3,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%
天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司	10,500,000.00	0.00	70.00%	70.00%

### 同一控制下企业合并取得的子公司（续）

子公司名称	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
天津松江足球俱乐部有限责任公司	是	-6,570,093.26	0.00	-1,333,840.82
天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司	是	3,374,939.57	0.00	0.00

2009 年 1 月，天津松江体育文化产业有限公司（以下简称“体育文化公司”）购买松江集团及滨海控股所属天津大岛餐饮有限公司、天津市松江生态产业有限公司、内蒙古滨海投资股份有限公司持有的天津松江足球俱乐部有限公司（以下简称“足球俱乐部”）的全部股权。此事项构成同一控制下的企业合并，本公司将足球俱乐部期初数和上年同期数纳入合并范围并同时调整合并财务报表期初数和上年数。

## 3、合并范围发生变更的说明

### （1）合并范围变更及理由

a、根据公司 2009 年 12 月 10 日第七届董事会第三次会议决议，本公司出资 10,000 万元独资设立天津运河城投资有限公司。所以，本报告合并财务报表的合并范围增加了天津运河城投资有限公司。

b、2009 年 1 月，体育文化公司购买松江集团及滨海控股所属天津大岛餐饮有限公司、天津市松江生态产业有限公司、内蒙古滨海投资股份有限公司持有的足球俱乐部的全部股权。转让完成后，足球俱乐部成为体育文化公司的全资子公司。本公司通过松江集团间接持有体育文化公司 65% 股权，从而间接持有足球俱乐部 65% 股权。所以，本报告合并财务报表的合并范围增加足球俱乐部。

c、松江集团 2009 年 7 月 28 日设立天津松江恒通建设开发有限公司，该公司注册资本 3,000 万元，其中松江集团出资 2,100 万元，占 70%。所以，本报告合并财务报表的合并范围增加了天津松江恒通建设开发有限公司。



d、2009 年 8 月 5 日松江集团出资 10,000 万元独资设立天津松江创展投资发展有限公司。所以，本报告合并财务报表的合并范围增加天津松江创展投资发展有限公司。

e、2009 年 12 月 10 日，根据天津市市政建设集团有限公司“市政建设经[2009]90 号”文件，天津松江市政建设有限公司采取存续方式进行分立，原天津松江市政建设有限公司继续存续，同时新设立天津松科房地产有限公司。松江集团直接及间接合计持有分立后的天津松科房地产有限公司 100.00% 股权。所以，本报告合并财务报表的合并范围增加天津松科房地产有限公司。

### 5、本期发生的同一控制下企业合并

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流量
天津松江足球俱乐部有限责任公司	其原有股东均为天津滨海发展投资控股有限公司下属公司	天津滨海发展投资控股有限公司	0.00	0.00	0.00

2009 年 1 月，体育文化公司购买松江集团及滨海控股所属天津大岛餐饮有限公司、天津市松江生态产业有限公司、内蒙古滨海投资股份有限公司持有的足球俱乐部的全部股权。此事项构成同一控制下的企业合并。本财务报表将其合并日确定为 2009 年 1 月 1 日。

### 8、本期发生的反向购买

借壳方	判断构成反向购买的依据	合并成本的确定方法	合并中确认的商誉或计入当期的损益的计算方法
天津滨海发展投资控股有限公司	详见附注二、6、（5）	权益结合法	未确认商誉及损益

## 五、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

项 目	年末数	年初数
库存现金	229,324.12	80,340.45
银行存款	463,745,594.92	174,722,357.66
其他货币资金	380,731,053.73	343,124,093.82
合 计	844,705,972.77	517,926,791.93

(1) 年末其他货币资金 380,731,053.73 元，为信用卡存款 982,256.94 元，银行承兑汇票保证金 90,000,004.53 元，银行贷款还贷保证金 286,851,745.27 元、业主按揭贷款保证金 2,897,046.99 元。

(2) 货币资金年末较期初增加 63.09%，主要原因为房地产销售回款增加及信贷资金增加所致。

(3) 除上述披露的其他货币资金不能随时动用外，本公司无其他有抵押冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

## 2、应收票据

### (1) 应收票据分类

项 目	年末数	年初数
银行承兑汇票	0.00	0.00
商业承兑汇票	40,000,000.00	0.00
合 计	40,000,000.00	0.00

### (2) 年末公司已质押的应收票据情况

出票单位	出票日期	到期日	金 额	备 注
天津滨海发展投资控股有限公司	2009年8月6日	2010年2月6日	40,000,000.00	商业承兑汇票贴现
合 计			40,000,000.00	

(3) 截至 2009 年 12 月 31 日，本公司无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及公司已经背书给其他方但尚未到期的票据情况。

(4) 截至 2009 年 12 月 31 日，已贴现未到期银行承兑汇票 9,000 万元，系松江集团开具给天津松江建设发展有限公司。

## 3、应收利息

### (1) 应收利息

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
天津松江花样年置业有限公司	0.00	5,017,697.42	3,544,947.90	1,472,749.52
合 计	0.00	5,017,697.42	3,544,947.90	1,472,749.52

(2) 应收利息的说明：根据松江集团与北京银行股份有限公司天津开发区支行、天津松江花样年置业有限公司签订的编号为 2009 年委贷字第 001 号《委托贷款协议》，松江集团通过北京银行股份有限公司天津开发区支行向天津松江花样年置业有限公司发放委托贷款 99,340,000.00 元，贷款期限为 2009 年 4 月 10 日至 2011 年 4 月 9 日，贷款利率 7.02%。

## 4、应收账款

### (1) 应收账款按种类披露

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的应收账款	28,814,017.70	68.99%	1,159,798.25	94.71%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他不重大应收账款	12,952,790.13	31.01%	64,763.95	5.29%
合 计	41,766,807.83	100.00%	1,224,562.20	100.00%

续表:

种 类	账面余额	年初数		
		金额	比例	坏账准备
单项金额重大的应收账款	108,077,659.20	96.88%	20,964,088.30	99.92%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他不重大应收账款	3,481,893.00	3.12%	17,409.46	0.08%
合 计	<u>111,559,552.20</u>	<u>100.00%</u>	<u>20,981,497.76</u>	<u>100.00%</u>

年末单项金额重大的确定标准为单项金额 100 万元以上的应收款项；单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的确定标准为账龄 3 年以上的应收款项。

## (2) 期末单项金额重大的应收账款坏账准备计提

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
天津市松江生态产业有限公司	10,626,547.00	292,557.13	0.5%、5%	无减值情况，按照账龄计提
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	6,499,745.50	105,771.00	0.5%、5%	无减值情况，按照账龄计提
天津市松江酒店管理有限公司	3,131,300.00	75,565.00	0.5%、5%	无减值情况，按照账龄计提
天津市滨海市政建设发展有限公司	1,589,119.20	7,945.60	0.5%、5%	无减值情况，按照账龄计提
个人购房户 1	1,325,684.00	6,628.42	0.5%	无减值情况，按照账龄计提
天津万科房地产有限公司	1,200,000.00	600,000.00	50%	无减值情况，按照账龄计提
个人购房户 2	1,200,000.00	6,000.00	0.5%	无减值情况，按照账龄计提
个人购房户 3	1,150,000.00	5,750.00	0.5%	无减值情况，按照账龄计提
个人购房户 4	1,091,622.00	54,581.10	0.5%	无减值情况，按照账龄计提
个人购房户 5	<u>1,000,000.00</u>	<u>5,000.00</u>	0.5%	无减值情况，按照账龄计提
合 计	<u>28,814,017.70</u>	<u>1,159,798.25</u>		

## (3) 账龄分析

账 龄	年末数			
	金额	比例	坏账准备	净值
1 年以内	31,195,070.83	74.69%	155,975.35	31,039,095.48
1-2 年	9,371,737.00	22.44%	468,586.85	8,903,150.15
2-3 年	0.00	0.00%	0.00	0.00
3 年以上	<u>1,200,000.00</u>	<u>2.87%</u>	<u>600,000.00</u>	<u>600,000.00</u>
合 计	<u>41,766,807.83</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,224,562.20</u>	<u>40,542,245.63</u>

续表:

账 龄	年初数			
	金额	比例	坏账准备	净值
1 年以内	70,299,552.20	63.02%	351,497.76	69,948,054.44
1-2 年	0.00	0.00%	0.00	0.00
2-3 年	0.00	0.00%	0.00	0.00
3年以上	<u>41,260,000.00</u>	<u>36.98%</u>	<u>20,630,000.00</u>	<u>20,630,000.00</u>
合 计	<u>111,559,552.20</u>	<u>100.00%</u>	<u>20,981,497.76</u>	<u>90,578,054.44</u>

(4) 应收账款年末较期初减少 62.56%，主要原因为本期收回前期欠款所致。

(5) 截至 2009 年 12 月 31 日，本公司应收账款中无应收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(6) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例
天津市松江生态产业有限公司	关联方	10,626,547.00	2 年以内	25.44%
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	关联方	6,499,745.50	2 年以内	15.56%
天津市松江酒店管理有限公司	关联方	3,131,300.00	2 年以内	7.50%
天津市滨海市政建设发展有限公司	关联方	1,589,119.20	2 年以内	3.80%
个人购房户 1	非关联方	<u>1,325,684.00</u>	1 年以内	<u>3.17%</u>
合 计		<u>23,172,395.70</u>		<u>55.47%</u>

(7) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额比例
天津市松江生态产业有限公司	同一实际控制人	10,626,547.00	25.44%
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	同一实际控制人	6,499,745.50	15.56%
天津市松江酒店管理有限公司	同一实际控制人	3,131,300.00	7.50%
天津市滨海市政建设发展有限公司	同一实际控制人	1,589,119.20	3.80%
天津隆创物业管理有限公司	同一实际控制人	315,550.20	0.76%
天津市松江科技发展有限公司	同一实际控制人	<u>54,338.98</u>	<u>0.13%</u>
合 计		<u>22,216,600.88</u>	<u>53.19%</u>

## 5、其他应收款

### (1) 其他应收款按种类披露

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的其他应收款	129,841,760.24	89.42%	4,886,150.85	67.56%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	2,459,200.36	1.69%	1,812,725.54	25.07%
其他不重大其他应收款	<u>12,911,559.77</u>	<u>8.89%</u>	<u>533,138.37</u>	<u>7.37%</u>
合 计	<u>145,212,520.37</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,232,014.76</u>	<u>100.00%</u>

续表：

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的其他应收款	161,206,547.58	94.92%	2,130,222.98	66.55%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	1,623,196.21	0.96%	811,598.11	25.36%
其他不重大其他应收款	<u>7,005,448.54</u>	<u>4.12%</u>	<u>258,774.01</u>	<u>8.09%</u>
合 计	<u>169,835,192.33</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,200,595.10</u>	<u>100.00%</u>

年末单项金额重大的确定标准为单项金额 100 万元以上的应收款项；单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的确定标准为账龄 3 年以上的应收款项。

### (2) 期末单项金额重大的其他应收款坏账准备计提

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
新乡市财政局	80,000,000.00	400,000.00	0.5%	无减值情况，按照账龄计提
福建华通置业有限公司	24,000,000.00	0.00	—	详见注 1
惠州市惠阳淡水东区经济发展公司	8,802,324.24	1,660,714.85	0.5-20%	无减值情况，按照账龄计提
深圳市爱比思实业有限公司	5,000,000.00	250,000.00	5%	无减值情况，按照账龄计提
深圳市花样年投资发展有限公司	3,000,000.00	150,000.00	5%	无减值情况，按照账龄计提
濮阳市超越建筑工程有限公司	2,200,000.00	11,000.00	0.5%	无减值情况，按照账龄计提
赖敬东（个人）	2,100,000.00	420,000.00	20%	无减值情况，按照账龄计提
深圳市怡康苑房地产开发有限公司	1,739,436.00	1,739,436.00	100%	长期无业务往来
天津土地交易中心	1,000,000.00	200,000.00	20%	无减值情况，按照账龄计提
天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源分局	1,000,000.00	50,000.00	5%	无减值情况，按照账龄计提
天津市东丽区建设工程质量监督站	<u>1,000,000.00</u>	<u>5,000.00</u>	0.5%	无减值情况，按照账龄计提
合 计	<u>129,841,760.24</u>	<u>4,886,150.85</u>		

注 1：应收华通置业欠款 2,400 万元，系本公司 2009 年资产重组形成的款项。其形成原因为：本公司、中国工商银行股份有限公司福州五一支行、滨海控股、华通置业等签订还款免息协议，编号 2009 年五一（免）字第 001、002、003、004 号。协议约定：在 2009 年 3 月 20 日前本公司首期偿还协议 001 号项下的本金及诉讼费、保全费后减免本公司贷款利息 1,050 万元；在本公司重大资产重组及定

向增发获得证监会批准且股权分置改革获得通过后，华通置业同意分期偿还剩余债务即协议 002、003、004 号项下的债务，涉及债务本金 4,800 万元；滨海控股为上述剩余债务提供连带责任担保，担保期间为本协议约定的债务履行期限届满之次日起两年；本公司积欠工商银行福州五一路支行的全部贷款本息，包括协议确认的金额和日后新发生的欠息额，除华通置业承诺还款金额、承担偿还金额和工商银行福州五一路支行减免金额外，对华通置业承诺还款金额、承担偿还金额与实际履行情况之间的差额部分，本公司仍应继续承担还款责任。但该借款的实际清偿人为华通置业，以相同金额列为“其他应收款-福建华通置业有限公司”和“短期借款”。根据上述协议，华通置业应于 2009 年 12 月 31 日前偿还 2,400 万元，2010 年 6 月 30 日前偿还 2,400 万元。截止 2009 年 12 月 31 日挂账的 2,400 万元应于 2010 年 6 月 30 日前清偿完毕。基于此，本公司未对其计提减值准备。

(3) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
3 年以上	2,459,200.36	100.00%	1,812,725.54	1,623,196.21	100.00%	811,598.11
合 计	2,459,200.36	100.00%	1,812,725.54	1,623,196.21	100.00%	811,598.11

除应收上海超智桑拿设备有限公司 646,000.00 元、其他长期挂账无法查找具体客户的款项 525,250.72 元全额计提减值准备外，其他明细未发现明显减值迹象，全部根据挂账账龄按照 50%的比例计提减值准备。

(4) 其他应收款总体账龄分析

账 龄	年末数			
	金额	比例	坏账准备	净值
1 年以内	115,792,325.99	79.74%	457,440.80	115,334,885.19
1-2 年	12,144,273.33	8.36%	606,919.28	11,537,354.05
2-3 年	13,077,164.69	9.01%	2,615,433.14	10,461,731.55
3 年以上	4,198,756.36	2.89%	3,552,221.54	646,534.82
合 计	145,212,520.37	100.00%	7,232,014.76	137,980,505.61

续表：

账 龄	年初数			
	金额	比例	坏账准备	净值
1 年以内	137,068,165.47	80.71%	680,550.27	136,387,615.20
1-2 年	30,135,402.70	17.74%	1,506,770.13	28,628,632.57
2-3 年	1,008,307.95	0.59%	201,616.59	806,691.36
3 年以上	1,623,316.21	0.96%	811,658.11	811,658.10
合 计	169,835,192.33	100.00%	3,200,595.10	166,634,597.23

松江集团本期将部分原挂账预付账款但已不符合预付账款定义的账龄较长的款项转入其他应收款，并计提减值准备。

(5) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

单位名称	年末数		年初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
天津滨海发展投资控股有限公司	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>93,070,087.34</u>	<u>465,350.44</u>
合 计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>93,070,087.34</u>	<u>465,350.44</u>

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例
新乡市财政局	非关联方	80,000,000.00	1 年以内	55.09%
福建华通置业有限公司	本公司股东	24,000,000.00	1 年以内	16.53%
惠州市惠阳淡水东区经济发展公司	非关联方	8,802,324.24	3 年以内	6.06%
深圳市爱比思实业有限公司	非关联方	5,000,000.00	1-2 年	3.44%
深圳市花样年投资发展有限公司	非关联方	<u>3,000,000.00</u>	1-2 年	<u>2.07%</u>
合 计		<u>120,802,324.24</u>		<u>83.19%</u>

(7) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例
天津松江田园高尔夫运动有限公司	同一实际控制人	5,000.00	—
福建华通置业有限公司	本公司股东	<u>24,000,000.00</u>	<u>16.53%</u>
合 计		<u>24,005,000.00</u>	<u>16.53%</u>

## 6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	381,595,688.61	71.86%	155,503,259.00	76.50%
1-2年	104,368,706.00	19.65%	45,235,301.00	22.25%
2-3年	45,070,000.00	8.49%	1,855,556.00	0.91%
3年以上	<u>0.00</u>	<u>0.00%</u>	<u>686,106.40</u>	<u>0.34%</u>
合 计	<u>531,034,394.61</u>	<u>100.00%</u>	<u>203,280,222.40</u>	<u>100.00%</u>

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	年末金额	时间	未结算原因
天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局	非关联方	230,000,000.00	1 年以内	预付摘牌土地款
呼和浩特市土地收购储备中心	非关联方	148,588,706.00	1-3 年	尚未取得土地证
天津市国土资源和房屋管理局东丽区国土资源分局	非关联方	77,000,000.00	1 年以内	预付摘牌土地款
天津市土地整理中心	非关联方	40,000,000.00	1 年以内	预付摘牌土地款

天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源分局	非关联方	<u>7,800,000.00</u>	1 年以内	预付摘牌土地款
合 计		<u>503,388,706.00</u>		

(3) 本报告期预付款项中无预付持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

(4) 预付款项年末比期初增加 161.23%，主要原因是本期预付土地交易款增加所致。

## 7、存货

### (1) 存货分类

项 目	年末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	1,912,398.00	0.00	1,912,398.00	0.00	0.00	0.00
周转材料	2,970,739.35	0.00	2,970,739.35	3,075,772.80	0.00	3,075,772.80
开发产品	611,363,388.71	0.00	611,363,388.71	293,152,409.40	0.00	293,152,409.40
开发成本	<u>4,269,996,851.24</u>	<u>0.00</u>	<u>4,269,996,851.24</u>	<u>3,282,935,115.43</u>	<u>0.00</u>	<u>3,282,935,115.43</u>
合 计	<u>4,886,243,377.30</u>	<u>0.00</u>	<u>4,886,243,377.30</u>	<u>3,579,163,297.63</u>	<u>0.00</u>	<u>3,579,163,297.63</u>

### (2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
天涛园一期	2007年8月	157,879,853.68	924,164.55	63,600,853.39	95,203,164.84
天涛园二期	2009年9月	110,504,317.34	715,841,186.64	509,745,566.44	316,599,937.54
天汐园	2004年9月	24,768,238.38	8,424,441.07	15,588,675.75	17,604,003.70
天湾园	2009年11月	0.00	580,436,365.64	441,940,445.97	138,495,919.67
滨海新城 I-4 号地	2009年5月	<u>0.00</u>	<u>172,410,547.63</u>	<u>128,950,184.67</u>	<u>43,460,362.96</u>
合 计		<u>293,152,409.40</u>	<u>1,478,036,705.53</u>	<u>1,159,825,726.22</u>	<u>611,363,388.71</u>

### (3) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	期初余额	期末余额
左庭右院项目	2010 年 4 月	2011 年 9 月	67,857 万元	155,280,672.00	210,213,461.42
天涛园项目	2005 年 11 月	2011 年 8 月	192,170 万元	581,206,079.06	218,438,637.03
天浦园项目	2009 年 5 月	2012 年 8 月	90,592 万元	147,060,776.63	217,077,129.63
天湾园项目	2007 年 8 月	2010 年 11 月	95,928 万元	394,489,774.56	93,231,484.41
张贵庄限价房项目	2008 年 12 月	2011 年 10 月	70,049 万元	16,601,404.48	332,186,266.05
滨海新城 I-4 号地	2006 年 12 月	2013 年 7 月	61,766 万元	214,430,425.27	122,165,455.35
滨海新城 I-3 号地	2007 年 5 月	2013 年 5 月	60,047 万元	168,972,597.89	196,374,106.45
阳光诺卡项目二期	2008 年 5 月	2012 年 9 月	71,319 万元	266,500,500.57	309,370,405.47
团泊湖 A 号地项目	2009 年 7 月	2014 年 4 月	203,426 万元	792,845,141.78	836,853,002.73
百合春天三期	2010 年 4 月	2011 年 10 月	30,922 万元	27,738,200.00	29,843,505.30
梅江南 0 号岛				361,811,523.59	349,860,775.30
津丽张 2004-04 号 A 地块	2011 年 6 月	2013 年 4 月	120,729 万元	0.00	386,395,319.77
津丽张 2004-04 号 BC 地块	2010 年 5 月	2012 年 4 月	109,827 万元	0.00	594,229,297.95



团泊 C 号地项目	2011 年 3 月	2014 年 6 月	146,170 万元	0.00	200,903,340.39
滨海新城 I-2 号地				131,222,452.80	131,222,452.80
松江城一期	2010 年 4 月	2012 年 6 月	75,460 万元	0.00	20,269,902.60
东河项目	2011 年 8 月	2014 年 6 月	63,413 万元	388,988.00	4,846,649.18
北运河项目	2010 年 3 月	2014 年 3 月	223,538 万元	0.00	4,797,400.00
其他项目前期费				<u>24,386,578.80</u>	<u>11,718,259.41</u>
合 计				<u>3,282,935,115.43</u>	<u>4,269,996,851.24</u>

(4) 本公司存货年末较期初增加 36.11%，主要原因为开发成本增加及拟开发项目增加所致。

#### (5) 存货抵押事项

a、截至 2009 年 12 月 31 日，本公司开发产品有 272,885,982.56 元已用于借款抵押。

b、截至 2009 年 12 月 31 日，本公司开发成本中用于借款抵押的项目有天湾园项目土地使用权（梅江南 11 号别墅地块土地使用权，《国有土地使用证》证书编号：西青单国用（2006）第 137 号）、天浦园项目土地使用权（梅江南 4 号地块土地使用权，《国有土地使用证》证书编号：西青单国用（2008）第 037 号）、天湾园 8 号楼（《国有土地使用证》证书编号：西青单国用（2006）第 042 号；建筑工程规划许可证编号：2007 建住证 0121 号；建筑工程施工许可证编号：建施 121032020200703064 号）、梅江南 0 号岛土地使用权（《国有土地使用证》证书编号：西青单国用（2007）第 039 号）、津丽张 2004-04 号 A 地块土地使用权（《房地产权证》房地证津字第 110050900951 号）、团泊 C 号地土地使用权（静海县团泊新城松江高尔夫球场内、七排干东地块土地使用权，《房地产权证》房地证津字第 123050903881 号）。

## 8、持有至到期投资

项 目	年末账面余额	年初账面余额
委托贷款	99,340,000.00	0.00
合 计	<u>99,340,000.00</u>	<u>0.00</u>

持有至到期投资的说明：根据松江集团与北京银行股份有限公司天津开发区支行、天津松江花样年置业有限公司签订的编号为 2009 年委贷字第 001 号《委托贷款协议》，松江集团通过北京银行股份有限公司天津开发区支行向天津松江花样年置业有限公司发放委托贷款 99,340,000.00 元，贷款期限为 2009 年 4 月 10 日至 2011 年 4 月 9 日。

## 9、长期股权投资

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动	年末余额	减值准备	本年计提减值准备
一、成本法核算的长期股权投资					
内蒙古滨海投资股份有限公司	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00	0.00	0.00
呼和浩特市城发供热有限责任公司	0.00	3,009,882.00	3,009,882.00	0.00	0.00
小 计	<u>5,000,000.00</u>	<u>3,009,882.00</u>	<u>8,009,882.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
二、权益法核算的长期股权投资					
天津松江生态建设开发有限公司	0.00	1,560,994.50	1,560,994.50	0.00	0.00
天津松江花样年置业有限公司	0.00	8,056,593.04	8,056,593.04	0.00	0.00
天津松江物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

小 计	0.00	9,617,587.54	9,617,587.54	0.00	0.00
合 计	5,000,000.00	12,627,469.54	17,627,469.54	0.00	0.00

续表：

被投资单位名称	初始投资成本	在被投资单位 持股比例	在被投资单位表 决权比例	在被投资单位持股 比例与表决权比例 不一致的说明	本年现 金红利
一、成本法核算的长期股权投资					
内蒙古滨海投资股份有限公司	5,000,000.00	5%	5%		0.00
呼和浩特市城发供热有限责任公司	3,009,882.00	—	—		0.00
二、权益法核算的长期股权投资					
天津松江生态建设开发有限公司	1,600,000.00	40%	40%		0.00
天津松江花样年置业有限公司	4,000,000.00	40%	40%		0.00
天津松江物业管理有限公司	350,000.00	35%	35%		0.00

a、根据呼和浩特市人民政府《关于同意城发公司集中供热设施建设试行市场化运作的批复》（呼政批字[2006]60号），内蒙古松江房地产开发有限公司因开发“左右城4号地住宅小区”、“阳光诺卡商业街”项目，与呼和浩特市城发供热有限责任公司签订《集中供热设施建设投资协议书》，按照50元/平米的标准，对呼和浩特市城发供热有限责任公司投资3,009,882.00元。上述出资根据内蒙古松江房地产开发有限公司后续开发项目，仍将陆续发生。

b、松江集团2009年7月8日出资1,600,000.00元，参与设立天津松江生态建设开发有限公司，本公司出资占该公司股权比例为40.00%。

c、松江集团原对天津松江花样年置业有限公司出资4,000,000.00元，占该公司股权比例为40.00%。2008年10月16日，经天津松江花样年置业有限公司董事会决议，增加注册资本40,000,000.00元，其中松江集团增加投资16,000,000.00元。截至2009年12月31日，天津松江花样年置业有限公司房地产项目尚处于开发阶段。

d、松江集团对天津松江物业管理有限公司出资350,000.00元，占该公司股权比例为35.00%。因该公司经营亏损，松江集团按照权益法确认投资收益累计减少长期股权投资350,000.00元。

## 10、投资性房地产

### (1) 按成本模式进行计量的投资性房地产

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原价合计	274,202,103.06	115,136,533.07	8,327,447.45	381,011,188.68
房屋、建筑物	274,202,103.06	115,136,533.07	8,327,447.45	381,011,188.68
二、累计折旧和累计摊销合计	12,144,204.23	10,605,368.15	585,125.13	22,164,447.25
房屋、建筑物	12,144,204.23	10,605,368.15	585,125.13	22,164,447.25
三、投资性房地产账面价值合计	262,057,898.83			358,846,741.43
房屋、建筑物	262,057,898.83			358,846,741.43

本年投资性房地产计提的折旧（摊销额）10,605,368.15元。

(2) 公司投资性房地产未发生减值迹象，因此未计提减值准备。

## (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
0 号岛南、北会所	尚未办理	2010—2011 年
天湾园 3—6 号办公楼	尚未办理	2010 年
天涛园底商	尚未办理	2010 年

## (4) 投资性房地产抵押情况

项 目	账面原值	累计摊销 (折旧)	备注
龙府花园办公楼	49,327,597.83	7,289,522.79	房地证津字第 111030900313 号
梅江南环岛东路 38 号房产	17,212,147.61	2,543,572.92	房地证津字第 111010900710 号
天汐园	18,963,211.20	1,950,735.05	15 套房产
天涛园一期	22,627,240.65	856,325.33	20 套房产
天涛园二期	<u>43,863,323.07</u>	<u>329,480.38</u>	13 套房产
合 计	<u>151,993,520.36</u>	<u>12,969,636.47</u>	

上述资产全部用于本公司银行贷款抵押。

## 11、固定资产

## (1) 固定资产情况

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	<u>15,583,319.00</u>	<u>96,013,995.49</u>	<u>531,497.80</u>	<u>111,065,816.69</u>
房屋及建筑物	678,053.28	94,859,410.63	336,917.80	95,200,546.11
机器设备	9,696,675.80	298,103.00	0.00	9,994,778.80
运输设备	2,210,082.00	209,800.00	0.00	2,419,882.00
办公设备及其他	<u>2,998,507.92</u>	<u>646,681.86</u>	<u>194,580.00</u>	<u>3,450,609.78</u>
二、累计折旧合计	<u>7,737,921.13</u>	<u>3,337,506.19</u>	<u>248,480.41</u>	<u>10,826,946.91</u>
房屋及建筑物	118,094.14	850,253.41	70,682.39	897,665.16
机器设备	5,263,545.69	1,800,275.49	0.00	7,063,821.18
运输设备	438,374.48	256,135.82	0.00	694,510.30
办公设备及其他	<u>1,917,906.82</u>	<u>430,841.47</u>	<u>177,798.02</u>	<u>2,170,950.27</u>
三、固定资产账面价值合计	<u>7,845,397.87</u>			<u>100,238,869.78</u>
房屋及建筑物	559,959.14			94,302,880.95
机器设备	4,433,130.11			2,930,957.62
运输设备	1,771,707.52			1,725,371.70
办公设备及其他	<u>1,080,601.10</u>			<u>1,279,659.51</u>

固定资产累计折旧增加额中，本年计提 3,337,506.19 元。

(2) 公司固定资产未发生减值迹象，因此未计提减值准备。

## (3) 期末持有待售的固定资产情况

项 目	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
百合春天底商	13,125,202.00	27,265,143.00	2,432,168.65	2010 年

## (4) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
天涛园售楼处	正在办理中	2010 年
天湾园底商	正在办理中	2010 年

**12、无形资产**

## (1) 无形资产情况

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原价合计	<u>855,955.90</u>	<u>3,200,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>4,055,955.90</u>
软件使用权	55,955.90	0.00	0.00	55,955.90
品牌使用许可费	<u>800,000.00</u>	<u>3,200,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>4,000,000.00</u>
二、累计摊销合计	<u>97,011.36</u>	<u>621,565.21</u>	<u>0.00</u>	<u>718,576.57</u>
软件使用权	43,678.00	8,231.90	0.00	51,909.90
品牌使用许可费	<u>53,333.36</u>	<u>613,333.31</u>	<u>0.00</u>	<u>666,666.67</u>
三、无形资产账面净值合计	<u>758,944.54</u>			<u>3,337,379.33</u>
软件使用权	12,277.90			4,046.00
品牌使用许可费	<u>746,666.64</u>			<u>3,333,333.33</u>
四、减值准备合计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
软件使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
品牌使用许可费	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
五、无形资产账面价值合计	<u>758,944.54</u>			<u>3,337,379.33</u>
软件使用权	12,277.90			4,046.00
品牌使用许可费	<u>746,666.64</u>			<u>3,333,333.33</u>

注：本年无形资产的摊销额为 621,565.21 元。

**13、长期待摊费用**

项 目	年初额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末额
办公楼维修费	<u>0.00</u>	<u>24,000.00</u>	<u>8,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>16,000.00</u>
合 计	<u>0.00</u>	<u>24,000.00</u>	<u>8,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>16,000.00</u>

**14、递延所得税资产/递延所得税负债**

## (1) 已确认的递延所得税资产

项 目	年末数	年初数
资产减值准备	1,335,281.30	5,729,109.26
预提的费用	691,774.51	561,936.71

土地增值税递延	14,638,795.42	2,720,199.08
可抵扣亏损	9,802,888.09	2,748,059.67
其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>26,468,739.32</u>	<u>11,759,304.72</u>

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	年末数	年初数
资产减值准备	5,341,125.16	22,857,387.00
预提的费用	2,767,098.04	2,247,746.83
土地增值税递延	58,555,181.67	10,880,796.30
可抵扣亏损	39,211,552.36	10,992,238.69
其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>105,874,957.23</u>	<u>46,978,168.82</u>

15、资产减值准备

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	<u>24,182,092.86</u>	<u>-15,725,515.90</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>8,456,576.96</u>
合 计	<u>24,182,092.86</u>	<u>-15,725,515.90</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>8,456,576.96</u>

16、短期借款

(1) 短期借款分类

类 别	年末数	年初数
保证加抵押借款	0.00	200,000,000.00
抵押借款	14,950,000.00	0.00
保证借款	204,000,000.00	40,000,000.00
信用借款	150,000,000.00	130,000,000.00
商业承兑汇票	<u>40,000,000.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>408,950,000.00</u>	<u>370,000,000.00</u>

a、截至 2009 年 12 月 31 日，松江集团在浙商银行天津分行已贴现未到期的商业承兑汇票 40,000,000.00 元，票据期限为 2009 年 8 月 6 日至 2010 年 2 月 6 日。

17、应付票据

项 目	年末数	年初数
商业承兑汇票	0.00	0.00
银行承兑汇票	<u>90,000,000.00</u>	<u>291,500,000.00</u>
合 计	<u>90,000,000.00</u>	<u>291,500,000.00</u>

下一会计期间将到期的金额为 90,000,000.00 元。

## 18、应付账款

### (1) 账龄分析

项 目	年 末 数	年 初 数
1 年以内	1,333,759,497.89	565,269,045.43
1-2 年	290,223,052.97	1,866,510.95
2-3 年	998,734.00	1,975,089.90
3 年以上	<u>1,967,937.50</u>	<u>22,177.60</u>
合 计	<u>1,626,949,222.36</u>	<u>569,132,823.88</u>

(2) 截止 2009 年 12 月 31 日, 应付账款中应付持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位名称	款项内容	年 末 数	年 初 数
天津滨海发展投资控股有限公司	购买土地款	812,014,630.40	0.00
内蒙古滨海投资股份有限公司	购买土地款	0.00	19,594,901.43
天津市松江生态产业有限公司	应付工程款	31,523,560.00	1,263,909.00
天津市松江科技发展有限公司	应付工程款	<u>1,200,331.65</u>	<u>244,967.65</u>
合 计		<u>844,738,522.05</u>	<u>21,103,778.08</u>

### (3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因	资产负债表日后偿 还金额
暂估梅江南土地开发成本	193,498,308.88	1-2 年	未决算	0.00
暂估天涛园房屋开发成本	52,817,442.44	1-2 年	未决算	0.00
暂估天湾园房屋开发成本	20,928,190.90	1-2 年	未决算	0.00
暂估天汐园房屋开发成本	<u>22,159,324.37</u>	1-2 年	未决算	<u>0.00</u>
合 计	<u>289,403,266.59</u>			<u>0.00</u>

## 19、预收款项

### (1) 账龄分析

项 目	年 末 数	年 初 数
1 年以内	818,885,083.73	422,665,352.90
1-2 年	12,026,464.00	123,125,729.05
2-3 年	306,765.37	4,217,454.32
3 年以上	<u>1,092,059.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>832,310,372.10</u>	<u>550,008,536.27</u>

### (2) 主要预收房款如下

项目名称	年 末 数	年 初 数	竣工时间
天涛园一期	8,590,672.00	12,870,345.00	2007 年 8 月
天涛园二期	57,022,470.70	285,296,388.90	2009 年 9 月
天浦园	94,803,046.00	0.00	尚未竣工
天湾园	139,180,715.00	238,244,554.00	2009 年 11 月

天汐园	5,044,558.37	13,439,558.37	2004年9月
张贵庄限价房	332,666,768.00	0.00	尚未竣工
滨海新城(商业街)	45,075,334.00	0.00	尚未竣工
阳光诺卡二期(住宅)	14,342,639.00	0.00	尚未竣工
滨海新城 I-3 号地	41,422,810.60	157,690.00	尚未竣工
滨海新城 I-4 号地	47,787,019.45	0.00	2009年5月
团泊别墅项目	<u>45,778,422.00</u>	<u>0.00</u>	尚未竣工
合 计	<u>831,714,455.12</u>	<u>550,008,536.27</u>	

(3) 截止 2009 年 12 月 31 日, 预账款项中无应付持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(4) 账龄超过 1 年的预收款项全部为预收客户售房款。

## 20、应付职工薪酬

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	313,003.42	24,625,695.10	24,769,534.75	169,163.77
二、职工福利费	0.00	66,719.80	66,719.80	0.00
三、社会保险费	100,464.35	6,002,245.59	6,060,049.83	42,660.11
其中：① 医疗保险费	0.00	1,309,603.74	1,309,603.74	0.00
② 基本养老保险费	45,319.89	2,853,940.01	2,856,599.79	42,660.11
③ 年金缴费	55,144.46	1,275,967.18	1,331,111.64	0.00
④ 失业保险费	0.00	267,089.38	267,089.38	0.00
⑤ 工伤保险费	0.00	71,926.89	71,926.89	0.00
⑥ 生育保险费	0.00	109,373.39	109,373.39	0.00
⑦ 补充医疗保险	0.00	114,345.00	114,345.00	0.00
四、住房公积金	51,708.23	4,395,663.04	4,395,663.04	51,708.23
其中：① 住房公积金	51,708.23	1,838,501.00	1,838,501.00	51,708.23
② 补充住房公积金	0.00	2,557,162.04	2,557,162.04	0.00
五、辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
六、工会经费和职工教育经费	471,261.22	457,591.26	699,816.17	229,036.31
七、非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00
八、因解除劳动关系给予的补偿	0.00	0.00	0.00	0.00
九、其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>936,437.22</u>	<u>35,547,914.79</u>	<u>35,991,783.59</u>	<u>492,568.42</u>

## 21、应交税费

税 种	年末数	年初数
企业所得税	108,624,148.21	39,506,687.23
土地增值税	6,090,403.79	-2,641,132.09
契税	22,486,255.86	22,511,083.86

房产税	3,099,843.07	888,934.73
营业税	35,545,668.51	-16,211,430.25
城市维护建设税	2,444,169.05	-1,225,937.02
教育费附加	1,064,556.15	-489,187.75
地方教育费附加	-60,149.80	-78.85
水利建设基金	-120,299.60	-7,311.06
防洪、粮、油基金	417,680.42	-160,149.35
土地使用税	194,860.58	20,926.20
增值税	44,988.68	0.00
个人所得税	249,640.84	158,725.87
印花税	189,183.22	0.00
其他	<u>-16,821.31</u>	<u>-13,189.81</u>
合 计	<u>180,254,127.67</u>	<u>42,337,941.71</u>

a、公司应在预收客户购房款符合纳税义务时预交企业所得税。截至 2009 年 12 月 31 日，本公司应缴纳预交所得税 73,741,378.75 元，实际缴纳 12,698,916.25 元。

b、公司应在预收客户购房款符合纳税义务时预交土地增值税。截至 2009 年 12 月 31 日，本公司应缴纳预征土地增值税 19,662,411.87 元，实际缴纳 3,220,881.15 元。

c、公司应在预收客户购房款符合纳税义务时预交营业税、城市维护建设税、教育费附加、防洪、粮、油基金等。截至 2009 年 12 月 31 日，本公司应缴纳营业税、城市维护建设税、教育费附加、防洪、粮、油基金等合计 112,814,705.30 元，实际缴纳 24,374,071.32 元。

## 22、应付利息

项 目	年末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款利息	2,627,241.67	1,702,650.00
短期借款应付利息	<u>3,493,053.17</u>	<u>3,768,488.08</u>
合 计	<u>6,120,294.84</u>	<u>5,471,138.08</u>

## 23、应付股利

单位名称	年末数	年初数
天津市政投资有限公司	5,123,669.26	5,123,669.26
天津市城乡地产房屋开发公司	<u>0.00</u>	<u>1,706,569.37</u>
合 计	<u>5,123,669.26</u>	<u>6,830,238.63</u>



## 24、其他应付款

### (1) 账龄分析

项 目	年 末 数	年 初 数
1 年以内	474,605,277.75	778,632,566.71
1-2 年	717,554,281.45	3,181,084.52
2-3 年	3,039,084.52	5,000.00
3 年以上	<u>2,230,711.11</u>	<u>2,315,866.61</u>
合 计	<u>1,197,429,354.83</u>	<u>784,134,517.84</u>

(2) 截止 2009 年 12 月 31 日,其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位名称	款项内容	年 末 数	年 初 数
天津滨海发展投资控股有限公司	往来款	193,217,000.00	6,243,435.16
内蒙古滨海投资股份有限公司	往来款及股权转让款	4,196,100.00	2,996,100.00
天津大岛餐饮有限公司	股权转让款	1,270,189.33	670,189.33
天津市松江生态产业有限公司	股权转让款	600,000.00	0.00
天津市松江科技发展有限公司	往来款	54,339.00	0.00
天津滨海友谊投资有限公司	往来款	0.00	13,000.00
天津市滨海市政建设发展有限公司	往来款	<u>2,000,000.00</u>	<u>10,000,000.00</u>
合 计		<u>201,337,628.33</u>	<u>19,922,724.49</u>

### (3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
静海县县直属园区财政所	636,726,500.00	1-2 年	往来款
濮阳市翔宇建筑劳务工程有限公司	17,000,000.00	1-2 年	往来款
花样年集团(中国)有限公司	35,000,000.00	1-2 年	往来款
张志有(个人)	15,000,000.00	1-2 年	往来款
内蒙古滨海投资股份有限公司	2,996,100.00	1-2 年	往来款
深圳市花千里房地产开发有限公司	<u>1,250,000.00</u>	3 年以内	往来款
合 计	<u>707,972,600.00</u>		

### (4) 金额较大的账龄 1 年以内其他应付款情况

单位名称	所欠金额	内 容
天津滨海发展投资控股有限公司	193,217,000.00	往来款
静海县团泊风景区管理委员会	83,000,000.00	往来款
预计土地增值税	58,555,181.67	预提土地增值税
花样年集团(中国)有限公司	28,400,000.00	往来款
个人购房户	22,200,000.00	购房定金
东莞市鸿宝房地产信息咨询有限公司	22,000,000.00	往来款
海南昶辰建筑工程有限公司	<u>5,000,000.00</u>	往来款
合 计	<u>412,372,181.67</u>	

松江集团根据《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发[2006]187号）、《天津市房地产开发企业土地增值税清算管理办法（试行）》（津地税地[2007]25号）基于清算口径累计补充计提了土地增值税准备金计人民币 58,555,181.67 元，本公司已对补充计提的土地增值税对所得税的影响确认了递延所得税资产。土地增值税是按 30%~60%的累进税率，对本公司销售房地产所获得的增值额征收的。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的费用，其中包括土地使用权的摊销，借款利息以及相关的房地产开发成本。考虑到土地增值税有可能受到当地税务局的影响，实际的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。估计额的任何增减变动都影响以后年度的损益。

## 25、一年内到期的非流动负债

### (1) 类别

项 目	年末账面余额	年初账面余额
1年内到期的长期借款	<u>728,000,000.00</u>	<u>300,000,000.00</u>
合 计	<u>728,000,000.00</u>	<u>300,000,000.00</u>

### (2) 1年内到期的长期借款

#### ① 1年内到期的长期借款类别

类 别	年末数	年初数
保证加抵押借款	100,000,000.00	0.00
抵押借款	378,000,000.00	200,000,000.00
保证借款	<u>250,000,000.00</u>	<u>100,000,000.00</u>
合 计	<u>728,000,000.00</u>	<u>300,000,000.00</u>

#### ② 1年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	期末数	期初数
保证加抵押借款：					
天津信托投资有限责任公司	2009-4-23	2010-10-29	8.700%	100,000,000.00	0.00
小 计				<u>100,000,000.00</u>	<u>0.00</u>
抵押借款：					
中国工商银行天津河西支行	2007-11-20	2010-4-5	7.47%	100,000,000.00	0.00
中国工商银行天津河西支行	2007-4-11	2010-4-5	6.57%	25,000,000.00	0.00
中国工商银行天津河西支行	2008-1-29	2010-5-28	7.56%	38,000,000.00	0.00
天津银行官银号支行（注1）	2009-6-29	2010-6-28	5.94%	100,000,000.00	200,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2008-8-1	2010-7-31	8.316%	115,000,000.00	0.00
小 计				<u>378,000,000.00</u>	<u>200,000,000.00</u>
保证借款：					
天津信托投资有限责任公司	2007-2-1	2009-2-16	7.875%	0.00	50,000,000.00
中国农业银行东丽支行（注2）	2006-3-30	2010-7-19	6.534%	50,000,000.00	50,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2008-12-25	2010-12-24	5.40%	200,000,000.00	0.00
小 计				<u>250,000,000.00</u>	<u>100,000,000.00</u>
合 计				<u>728,000,000.00</u>	<u>300,000,000.00</u>

注 1: 松江集团原向天津银行官银号支行借款 20,000 万元, 期限为 2007 年 6 月 29 日至 2009 年 6 月 29 日。2009 年 6 月 29 日, 松江集团偿还 10,000 万元。2009 年 6 月 26 日, 松江集团与天津银行官银号支行签订编号为 2009 展字 002 号的《借款展期协议》, 将 10,000 万元展期至 2010 年 6 月 28 日, 利率为 5.94%。

注 2: 松江集团原向中国农业银行天津东丽支行原借款 20,000 万元, 期限为 2006 年 3 月 30 日至 2011 年 3 月 19 日, 2008 年至 2011 年分四期偿还, 2008 年 3 月 19 日已实际归还 5,000 万元。2009 年 3 月 19 日, 松江集团与中国农业银行天津东丽支行签订编号为 12111200900000021 号的《变更借款期限协议》, 将剩余 15,000 万元借款的还款期间变更为 2010 年至 2012 年, 其中, 2010 年 7 月 19 日归还 5,000 万元, 2011 年 7 月 19 日归还 5,000 万元, 2012 年 7 月 19 日归还 5,000 万元。

## 26、长期借款

### (1) 长期借款分类

项 目	年末数	年初数
保证加抵押借款	388,000,000.00	398,000,000.00
抵押借款	620,000,000.00	630,000,000.00
保证借款	<u>150,000,000.00</u>	<u>200,000,000.00</u>
合 计	<u>1,158,000,000.00</u>	<u>1,228,000,000.00</u>

### (2) 长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	年末数	年初数
保证加抵押借款:					
天津信托投资有限责任公司	2009-4-23	2011-4-29	8.700%	100,000,000.00	0.00
上海浦东发展银行天津分行	2008-1-29	2011-1-28	7.56%	7,000,000.00	37,000,000.00
上海浦东发展银行天津分行	2008-1-29	2011-1-28	7.56%	49,090,000.00	129,090,000.00
上海浦东发展银行天津分行	2008-2-20	2011-1-28	7.56%	71,410,000.00	71,410,000.00
上海浦东发展银行天津分行	2008-5-30	2011-1-28	7.56%	40,500,000.00	40,500,000.00
上海浦东发展银行天津分行	2008-7-30	2011-1-28	7.56%	120,000,000.00	120,000,000.00
小 计				<u>388,000,000.00</u>	<u>398,000,000.00</u>
抵押借款:					
中国农业银行东丽支行(注 1)	2006-3-30	2012-7-19	6.44%	100,000,000.00	100,000,000.00
中国工商银行天津河西支行	2007-11-20	2010-4-5	7.47%	0.00	100,000,000.00
中国工商银行天津河西支行	2007-4-11	2010-4-5	6.57%	0.00	135,000,000.00
中国工商银行天津河西支行	2007-12-7	2010-3-30	7.47%	0.00	90,000,000.00
中国工商银行天津河西支行	2008-1-29	2010-5-28	7.56%	0.00	50,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2008-8-1	2010-7-31	8.316%	0.00	155,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2009-3-2	2012-3-1	5.40%	20,000,000.00	0.00
中国建设银行天津河北支行	2009-4-27	2012-4-26	5.40%	200,000,000.00	0.00
中国建设银行天津河北支行	2009-11-27	2012-11-26	5.40%	100,000,000.00	0.00
北京银行天津开发区支行	2009-12-29	2011-12-10	5.40%	200,000,000.00	0.00
小 计				<u>620,000,000.00</u>	<u>630,000,000.00</u>
保证借款:					

中国工商银行股份有限公司东莞新城支行（注 2）	2009-8-21	2012-8-20	5.4%	50,000,000.00	0.00
中德住房储蓄银行有限责任公司	2009-6-29	2012-6-28	5.94%	100,000,000.00	0.00
中国建设银行天津河北支行	2008-12-25	2010-12-24	5.40%	0.00	200,000,000.00
小 计				<u>150,000,000.00</u>	<u>200,000,000.00</u>
合 计				<u>1,158,000,000.00</u>	<u>1,228,000,000.00</u>

注 1：中国农业银行东丽支行借款详细信息详见本财务报表附注注释五、25（2）②所述。

注 2：中国工商银行股份有限公司东莞新城支行借款 5,000 万元系本公司子公司东莞市左庭右院实业投资有限公司借入，期限为 2009 年 8 月 21 日至 2012 年 8 月 20 日，东莞市东城区房地产开发公司以东府国用（2002）第特 464-2 号土地使用权提供担保。

## 27、股本

数量单位：股

项 目	年初数	本年变动增减（+、-）				小 计	年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其 他		
一、有限售条件股份							
1. 国家持股	19,470,000						19,470,000
2. 国有法人持股	17,405,405	327,085,485		26,728,205	353,813,690		371,219,095
3. 其他内资持股	89,076,521						89,076,521
其中：境内法人持股	89,076,521			-5,678,288	-5,678,288		83,398,233
境内自然人持股				5,678,288	5,678,288		5,678,288
4. 外资持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
<b>有限售条件股份合计</b>	<u>125,951,926</u>	<u>327,085,485</u>		<u>26,728,205</u>	<u>353,813,690</u>		<u>479,765,616</u>
二、无限售条件流通股							
1. 人民币普通股	95,148,075			18,067,467	18,067,467		113,215,542
2. 境内上市的外资股							
3. 境外上市的外资股							
4. 其他							
<b>无限售条件流通股合计</b>	<u>95,148,075</u>			<u>18,067,467</u>	<u>18,067,467</u>		<u>113,215,542</u>
<b>股份总数</b>	<u>221,100,001</u>	<u>327,085,485</u>		<u>44,795,672</u>	<u>371,881,157</u>		<u>592,981,158</u>

股本变动情况说明：

2008 年 11 月 24 日召开股东大会暨股权分置改革相关股东会议审议通过了《华通天香集团股份有限公司股权分置改革方案》，以资本公积向全体流通股股东每 10 股定向转增 1.8988790 股，同时向滨海控股每 10 股定向转增 0.8171627 股。

2008 年 11 月 30 日，公司 2008 年第二次临时股东大会审议通过了《关于重大资产出售、向特定对象发行股份购买资产的议案》，公司向滨海控股发行 327,085,485 股人民币 A 股以购买其持有的松

江集团 85.13%的股权、深圳梅江南 66.67%的股权以及百合春天三期项目（含项目的国有土地使用权）等资产。

2009 年 1 月 23 日，中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会 2009 年第 1 次会议有条件通过了华通天香集团股份有限公司重大资产出售及向特定对象发行股份购买资产暨关联交易方案。2009 年 10 月 20 日，本公司在中国证券登记结算公司上海分公司完成了本次向滨海控股发行 327,085,485 股人民币普通股股份的登记手续。

公司以 2009 年 10 月 26 日为股权分置改革实施股权登记日，以资本公积向全体流通股股东每 10 股定向转增 1.8988790 股，同时向滨海控股每 10 股定向转增 0.8171627 股，合计转增股本 44,795,672 股。股权分置改革实施后，滨海控股持有本公司 353,813,690 股，公司总股本变更为 592,981,158 股。

上述股本变化情况业经中审亚太会计师事务所有限公司 2009 年 8 月 27 日出具的中审亚太验字[2009]010455 号验资报告、2009 年 11 月 20 日出具的中审亚太验字[2009]010586 号验资报告给予验证。

## 28、资本公积

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资本溢价（股本溢价）	27,738,200.00	0.00	0.00	27,738,200.00
模拟松江股份股权结构及数量产生的资本公积	214,543,699.00	0.00	371,881,157.00	-157,337,458.00
其他资本公积	2,406,028.23	0.00	2,400,000.00	6,028.23
合 计	244,687,927.23	0.00	374,281,157.00	-129,593,229.77

a、资本溢价（股本溢价）期初数为本次重大重组滨海控股投入本公司的百合春天三期项目（含项目的国有土地使用权）的初始账面价值。

b、《企业会计准则讲解（2008）》规定：合并财务报表中的权益性工具的金额应当反映法律上子公司合并前发行在外的股份面值以及假定在确定该项企业合并成本过程中新发行的权益性工具的金額。但是在合并财务报表中的权益结构应当反映法律上母公司的权益结构，即法律上母公司发行在外权益性证券的数量及种类。2009 年年初本次重大重组滨海控股投入的松江集团 85.13%的股权、深圳梅江南 66.67%的股权作为母公司的股本为 435,643,700.00 元，由于法律上母公司的股本总额为 221,100,001.00 元，因此需用资本公积 214,543,699.00 元来模拟股本结构。2009 年年末法律上母公司定向增发和资本公积转增股本完成后股本总额为 592,981,158 元，扣除期初的 214,543,699.00 元，本期发生额为-371,881,157.00 元。

c、其他资本公积减少 2,400,000.00 元为本期转回因体育文化公司购买足球俱乐部全部股权采用同一控制下企业合并会计处理增加的资本公积。

## 29、盈余公积

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	29,344,892.45	15,815,408.18	0.00	45,160,300.63
合 计	29,344,892.45	15,815,408.18	0.00	45,160,300.63

### 30、未分配利润

项 目	本年数	上年数
调整前上年末未分配利润	89,683,911.82	77,985,755.81
调整年初未分配利润合计数	-8,010,108.43	-3,865,389.63
调整后年初未分配利润	81,673,803.39	74,120,366.18
加：本年归属于母公司所有者的净利润	132,910,769.93	12,978,708.38
减：提取法定盈余公积	15,815,408.18	5,425,271.17
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	0.00	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
年末未分配利润	<u>198,769,165.14</u>	<u>81,673,803.39</u>

调整年初未分配利润明细：

由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润-8,010,108.43 元。

### 31、营业收入及营业成本

#### (1) 营业收入

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	1,560,772,526.30	59,119,044.94
其他业务收入	0.00	0.00
营业收入合计	<u>1,560,772,526.30</u>	<u>59,119,044.94</u>
主营业务成本	1,071,573,936.35	-55,437,754.55
其他业务成本	0.00	0.00
营业成本合计	<u>1,071,573,936.35</u>	<u>-55,437,754.55</u>

#### (2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	1,560,072,884.20	1,064,534,554.70	58,254,594.94	-59,863,559.72
其他行业	<u>699,642.10</u>	<u>7,039,381.65</u>	<u>864,450.00</u>	<u>4,425,805.17</u>
合 计	<u>1,560,772,526.30</u>	<u>1,071,573,936.35</u>	<u>59,119,044.94</u>	<u>-55,437,754.55</u>

#### (3) 主营业务（分类别）

类别名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	1,476,647,198.88	1,046,234,013.12	87,277,060.74	54,683,524.57
土地转让	1,500,000.00	1,500,000.00	-123,451,075.00	-134,036,000.00
房产租赁	32,925,685.32	16,762,578.58	20,506,537.20	12,241,611.75
代建项目管理费	49,000,000.00	37,963.00	56,012,764.00	2,952,197.79
代建配套工程	0.00	0.00	17,909,308.00	4,295,106.17

其他	<u>699,642.10</u>	<u>7,039,381.65</u>	<u>864,450.00</u>	<u>4,425,805.17</u>
合 计	<u>1,560,772,526.30</u>	<u>1,071,573,936.35</u>	<u>59,119,044.94</u>	<u>-55,437,754.55</u>

a、2008 年土地转让收入、成本出现负数的原因系 2008 年销售退回冲减当期收入、成本所致。松江集团 2005 年 2 月与天津浩天房地产开发有限公司签订梅江南居住区 4 号地土地招商合同，合同约定松江集团将梅江南居住区 4 号地转让给天津浩天房地产开发有限公司，转让土地面积 96,800 万平方米，转让总价款 13,068 万元，双方初步确定开工日期为 2005 年 10 月 30 日。松江集团依据该土地招商合同确认营业收入 13,068 万元，营业成本 13,503.60 万元。由于天津浩天房地产开发有限公司未能按照合同约定对梅江南居住区 4 号地进行开发，双方于 2008 年 5 月签订梅江南居住区 4 号地土地招商合同解除协议，协议约定天津浩天房地产开发有限公司将梅江南居住区 4 号地退还给松江集团。松江集团已于 2008 年 6 月 20 日取得上述土地的土地使用权证，并将以前年度确认的营业收入和营业成本予以冲回，以负数记入 2008 年度的土地销售收入、成本。

b、代建项目管理费收入系松江集团及内蒙古松江房地产开发有限公司、天津松江市政建设有限公司为实际控制人滨海控股及其子公司代建项目获得的收入。详细情况见本财务报表附注注释七、5（2）所述。

（4）主营业务（分地区）

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
天津市	1,438,874,944.60	942,623,751.68	55,116,280.94	-55,437,754.55
呼和浩特市	<u>121,897,581.70</u>	<u>128,950,184.67</u>	<u>4,002,764.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>1,560,772,526.30</u>	<u>1,071,573,936.35</u>	<u>59,119,044.94</u>	<u>-55,437,754.55</u>

（5）本年营业收入较上年增长 2540.05%，主要原因为 2009 年本公司交付楼盘增加所致。

32、营业税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	78,035,034.34	2,615,303.59	应纳营业收入的5%
城建税	5,464,621.38	183,071.25	应缴纳流转税额的7%
教育费附加	2,341,746.29	78,459.11	应缴纳流转税额的3%
土地增值税	63,659,835.81	2,240,551.42	房地产销售收入-扣除项目金额后按照超额累进税率30%-60%
防洪、粮、油基金	720,933.49	18,812.65	天津市按照应缴纳流转税额的1%
地方教育费附加	60,948.79	2,001.38	呼和浩特市按照应缴纳流转税额的1%
水利基金	129,050.95	4,002.76	呼和浩特市按照应税营业收入的0.1%
文化事业费	<u>13,910.34</u>	<u>36,456.00</u>	应纳营业收入的3%
合 计	<u>150,426,081.39</u>	<u>5,178,658.16</u>	

本期营业税金及附加较之上年同期增加 2804.73%，主要原因为 2009 年房地产项目进入结算期，计提营业税、土地增值税等大幅增加所致。

**33、财务费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	35,393,147.63	18,976,921.81
减：利息收入	6,484,103.13	6,287,117.09
汇兑损益	0.00	0.00
银行手续费	886,127.92	1,544,882.02
其他	3,861,721.43	9,871,528.10
合 计	<u>33,656,893.85</u>	<u>24,106,214.84</u>

**34、资产减值损失**

项 目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	-15,725,515.90	-21,418,409.08
合 计	<u>-15,725,515.90</u>	<u>-21,418,409.08</u>

**35、投资收益**

## (1) 投资收益明细

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-7,982,412.46	-2,095,868.33
持有至到期投资期间取得的投资收益	4,739,215.21	0.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	0.00	5,520.11
合 计	<u>-3,243,197.25</u>	<u>-2,090,348.22</u>

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
天津松江花样年置业有限公司	-7,943,406.96	-2,061,611.90	被投资单位亏损增加
天津松江物业管理有限公司	0.00	-34,256.43	长期投资已减记为0
天津松江生态建设开发有限公司	-39,005.50	0.00	本年新增投资
合 计	<u>-7,982,412.46</u>	<u>-2,095,868.33</u>	

(3) 本年度投资收益比上年度增加亏损 55.15%，其原因为天津松江花样年置业有限公司 2009 年开发项目尚未交付，经营亏损增加所致。

**36、营业外收入**

## (1) 营业外收入明细

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置利得	553,933.03	0.00
其中：固定资产处置利得	553,933.03	0.00
无形资产处置利得	0.00	0.00
政府补助	165,000.00	1,092,000.00
其他	2,457.42	5,300.04
合 计	<u>721,390.45</u>	<u>1,097,300.04</u>



## (2) 政府补助明细

项 目	本年发生额	上年发生额	说明
东丽区政府奖励	165,000.00	1,092,000.00	东丽区财政税收政策领导小组办公室《关于对松江地产开发公司〈关于给予天津松江地产开发有限公司政府奖励的请示〉》（批复[2006]1号）
合 计	165,000.00	1,092,000.00	

## 37、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损失合计	16,081.98	28,217.12
其中：固定资产处置损失	16,081.98	28,217.12
无形资产处置损失	0.00	0.00
对外捐赠	392,364.00	3,740,110.28
非常损失	1,721,720.46	233,215.33
其他	450,141.57	701,050.00
合 计	2,580,308.01	4,702,592.73

## 38、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	88,445,807.40	15,032,330.95
递延所得税调整	-14,709,434.60	2,963,832.00
合 计	73,736,372.80	17,996,162.95

## 39、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期利润	本年金额		上年金额	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.32	0.32	0.04	0.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.32	0.32	0.06	0.06

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）第九条：

报告期公司以发行股份购买资产等方式实现非上市公司间接上市且构成反向购买的，计算报告期的每股收益时：

报告期的普通股加权平均股数 = 报告期期初至购买日所处当月的加权平均股数 + 购买日起次月至报告期期末的加权平均股数

报告期期初至购买日所处当月的加权平均股数 = 购买方（法律上子公司）加权平均股数 × 收购协议中的换股比例 × 期初至购买日所处当月的累计月数 ÷ 报告期月份数

购买日起次月至报告期期末的加权平均股数 = 被购买方（法律上母公司）加权平均股数 × 购买日起次月到报告期期末的累计月数 ÷ 报告期月份数

报告期公司以发行股份购买资产等方式实现非上市公司间接上市的，计算比较期间的每股收益时：  
比较期间的普通股加权平均股数 = 购买方（法律上子公司）加权平均股数 × 收购协议中的换股比例

根据以上规定，计算如下：

## (1) 2009 年计算过程:

换股比例的计算: 通过定向增发注入到本公司的资产账面归属于滨海控股的实收资本为 435,643,700 元, 本公司共计对应发行的股份数 327,085,485 股, 换股比例为 327,085,485:435,643,700 = 0.750809629520638

报告期期初至购买日所处当月的加权平均股数  
=435,643,700 × 0.750809629520638 × 8 ÷ 12 = 218,056,990

注: 本公司非公开发行股份购买房地产业务资产的实际资产交割完成日为 2009 年 8 月 28 日, 因此购买日确定为 2009 年 8 月 28 日。

购买日起次月至报告期期末的加权平均股数 = (221,100,001 + 44,795,672 + 327,085,485) × 4 ÷ 12 = 197,660,386

报告期的普通股加权平均股数 = 218,056,990 + 197,660,386 = 415,717,376

基本每股收益 (未扣除非经常性损益) = 132,910,769.93 ÷ 415,717,376 = 0.32

基本每股收益 (扣除非经常性损益) = 131,565,877.26 ÷ 415,717,376 = 0.32

## (2) 2008 年计算过程:

比较期间的普通股加权平均股数 = 435,643,700 × 0.750809629520638 = 327,085,485

基本每股收益 (未扣除非经常性损益) = 12,978,708.38 ÷ 327,085,485 = 0.04

基本每股收益 (扣除非经常性损益) = 19,295,759.38 ÷ 327,085,485 = 0.06

注: 本公司无认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数, 2008 年度、2009 年度稀释每股收益计算结果与基本每股收益计算结果一致。

## 40、现金流量表项目注释

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
收到的往来款	1,415,534,503.15	2,587,588,252.68
代收契税	25,817,302.11	0.00
银行存款利息	6,482,485.26	6,287,117.09
收回的保证金、押金	156,117,800.00	0.00
收到的押金	0.00	129,800.00
收到的政府补助	165,000.00	1,092,000.00
收回职工备用金	609,304.00	7,183,368.91
其他支出	4,728,888.54	3,513,899.92
合 计	<u>1,609,455,283.06</u>	<u>2,605,794,438.60</u>

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
支付的往来款	1,201,469,443.27	1,551,318,107.83
支付的保证金、押金	161,946,984.08	177,550,000.00
代缴契税	19,690,381.89	0.00
办公费支出	10,936,475.37	10,973,203.77
业务招待费	8,515,218.62	9,509,748.01

车辆使用费	1,347,213.01	1,688,633.96
会议费支出	1,622,530.34	1,307,972.00
广告、展览、宣传费	6,574,544.47	5,939,231.70
中介机构费用	2,627,598.00	1,610,786.00
承兑汇票贴现支出	1,890,721.43	6,516,768.06
差旅费支出	1,512,666.65	2,828,487.89
销售代理费支出	896,000.00	0.00
捐赠支出	557,690.00	3,747,504.52
备用金借款支出	160,220.97	661,864.97
其他支出	<u>4,532,616.85</u>	<u>4,916,876.24</u>
合 计	<u>1,424,280,304.95</u>	<u>1,778,569,184.95</u>

### (3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
银行贷款融资顾问费	<u>150,000.00</u>	<u>5,175,000.00</u>
合 计	<u>150,000.00</u>	<u>5,175,000.00</u>

## 41、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

#### 补充资料

#### 本年金额

#### 上年金额

#### 1. 将净利润调节为经营活动现金流量:

净利润	147,371,959.40	8,767,221.18
加: 资产减值准备	-15,725,515.90	-21,418,409.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,444,598.13	7,033,623.14
无形资产摊销	621,565.21	100,688.96
长期待摊费用摊销	8,000.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	-537,851.05	28,217.12
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	0.00	0.00
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	0.00	0.00
财务费用(收益以“—”号填列)	35,393,147.63	18,976,921.81
投资损失(收益以“—”号填列)	3,243,197.25	2,090,348.22
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-14,709,434.60	2,963,832.00
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	0.00	0.00
存货的减少(增加以“—”号填列)	-1,338,768,416.33	-1,330,417,879.58
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-456,167,615.93	109,038,285.32
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	1,833,192,803.38	1,208,306,648.62
其他(不作为现金及现金等价物的保证金)	<u>174,102,953.01</u>	<u>-167,000,000.00</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>373,469,390.20</u>	<u>-161,530,502.29</u>

#### 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

融资租入固定资产

**3. 现金及现金等价物净变动情况：**

现金的年末余额	841,808,925.78	340,926,791.93
减：现金的期初余额	340,926,791.93	422,758,469.15
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>500,882,133.85</u>	<u>-81,831,677.22</u>

**(2) 本年取得子公司及其他营业单位的有关信息**

项 目	本年金额	上年金额
取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	2,600,000.00	0.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	0.00	0.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	102,373.07	0.00
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-102,373.07	0.00
4. 取得子公司的净资产	-6,841,959.60	0.00
流动资产	2,710,218.51	0.00
非流动资产	1,008,757.83	0.00
流动负债	10,560,935.94	0.00
非流动负债	0.00	0.00

**(3) 现金和现金等价物的构成**

项 目	本年金额	上年金额
一、现金	841,808,925.78	340,926,791.93
其中：库存现金	229,324.12	80,340.45
可随时用于支付的银行存款	463,745,594.92	174,722,357.66
可随时用于支付的其他货币资金	377,834,006.74	166,124,093.82
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、年末现金及现金等价物余额	841,808,925.78	340,926,791.93

a、本公司 2009 年可随时用于支付的其他货币资金与本财务报表附注五、1 的差异为内蒙古松江房地产开发有限公司因为业主按揭贷款提供担保而缴存银行的保证金 2,897,046.99 元，本公司未将其作为现金及现金等价物。

b、本公司 2008 年可随时用于支付的其他货币资金与本财务报表附注五、1 的差异为超过 3 个月到期的票据保证金 17,700 万元，本公司未将其作为现金及现金等价物。

**42、所有者权益变动表项目注释**

2009 年 1 月，体育文化公司收购天津大岛餐饮有限公司、松江集团、天津市松江生态产业有限公司、内蒙古滨海投资股份有限公司持有的足球俱乐部全部股权，构成同一控制下的企业合并。本公司调整了 2009 年的期初数，增加资本公积 2,400,000.00 元，减少未分配利润 8,010,108.43 元，减少少数股东权益 1,831,851.17 元。

## 六、资产证券化业务的会计处理

本公司无资产证券化业务。

## 七、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
天津滨海发展投资控股有限公司	控股母公司	国有独资	天津市	窦振明	基础设施建设	76,000 万元
天津市政建设集团有限公司	间接控股母公司	国有独资	天津市	吴义祥	基础设施建设	162678.0587 万

续表：

母公司名称	母公司对本企业的控股比例	母公司对本企业的表决权比例	本公司最终控制方	组织机构代码
天津滨海发展投资控股有限公司	59.67%	59.67%	天津市人民政府国有资产监督管理委员会	23879238-6
天津市政建设集团有限公司	59.67%	59.67%	天津市人民政府国有资产监督管理委员会	66032969-9

### 2、本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见本财务报表附注注释四、1所述。

### 3、本公司的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例
一、合营企业							
天津松江花样年置业有限公司	有限责任	天津市	曹立明	房地产开发	5,000 万元	40.00%	40.00%
天津松江物业管理有限公司	有限责任	天津市	李微奇	物业管理	100 万元	35.00%	35.00%
天津松江生态建设开发有限公司	有限责任	天津市	孙卫华	房地产开发	2,000 万元	40.00%	40.00%

续表：

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润	关联关系	组织机构代码
一、合营企业							
天津松江花样年置业有限公司	583,029,552.00	562,888,069.39	20,141,482.61	0.00	-19,670,984.68	联营企业	78639113-7

天津松江物业管理 有限公司	3,179,642.88	3,535,655.63	-356,012.756,756,006.07	-306,007.10	联营企业	74404988-6
天津松江生态建设 开发有限公司	154,304,036.24	150,401,550.00	3,902,486.24	0.00	-97,513.76 联营企业	69066825-0

#### 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
天津市松江科技发展有限公司	母公司的全资子公司	72574346-9
天津大岛餐饮有限公司	母公司的全资子公司	77361100-6
天津市松江生态产业有限公司	母公司的控股子公司	72750213-2
天津市滨海市政建设发展有限公司	母公司的控股子公司	77364081-9
内蒙古滨海投资股份有限公司	母公司的控股子公司	77613016-0
天津隆创物业管理有限公司	母公司的控股子公司	78031093-0
天津滨海友谊投资有限公司	母公司的控股子公司	66034088-7
天津松江田园高尔夫运动有限公司	母公司的控股子公司	73846554-1
天津市松江酒店管理有限公司	母公司的控股子公司	66032506-2
福建华通置业有限公司	本公司的股东	15458713-1
华鑫通国际招商集团股份有限公司	本公司的股东	13451071-9

本企业的其他关联方情况的说明：华通置业和华鑫通国际招商集团股份有限公司原分别持有本公司 20%、13.12%的股份，为一致行动人，本公司的母公司。2009 年增发及股改实施完成后，滨海控股持有本公司 59.67%的股份，华通置业 7.46%的股份，华鑫通国际招商集团股份有限公司持有本公司 4.89%的股份。

#### 5、关联交易情况

##### (1) 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式 及决策程序	本年发生额	上年发生额
内蒙古滨海投资股份有限公司	土地使用权	协议价格	0.00	749,489,462.07
天津滨海发展投资控股有限公司	土地使用权	协议价格	949,000,000.00	0.00
天津滨海发展投资控股有限公司	土地使用权	协议价格	157,450,083.56	0.00
内蒙古滨海投资股份有限公司	开发成本	协议价格	70,519,662.07	0.00
天津滨海发展投资控股有限公司	百合春天底商	协议价格	38,320,073.22	0.00
内蒙古滨海投资股份有限公司	天骄领域别墅、商铺	协议价格	6,342,992.40	0.00
天津市松江科技发展有限公司	工程施工	协议价格	1,300,000.00	0.00
天津市松江科技发展有限公司	工程施工	协议价格	8,428,364.00	3,732,320.00
天津市松江生态产业有限公司	工程施工	协议价格	58,559,651.00	19,298,243.00
天津市滨海市政建设发展有限公司	工程施工	协议价格	4,637,701.00	1,050,000.00

a、根据内蒙松江房地产开发有限公司与内蒙古滨海投资股份有限公司签订的《呼和浩特“滨海新城 I”1#地项目土地使用权转让协议》、《呼和浩特“滨海新城 I”2#地项目土地使用权转让协议》、《呼和浩特“滨海新城 I”3#地项目土地使用权转让协议》、《呼和浩特“滨海新城 II”项目土地使

用权转让协议》、内蒙松江房地产开发有限公司向内蒙古滨海投资股份有限公司购买上述项目土地使用权，转让价格为 749,489,462.07 元。

b、根据 2009 年 5 月天津松江市政建设有限公司与滨海控股签订的《天津市国有建设用地使用权转让合同》，天津松江市政建设有限公司向滨海控股购买天津津丽张 2004-049 号宗地一期开发地块。该地块为居住、商业、公共设施综合用地，面积 154385.3 平方米，其中公开转让经营性开发建设用地面积 136035.3 平方米，其中 A 地块土地用途为商业金融业，B 地块土地用途为居住、商业、公共绿地、公交场站、社会停车场，C 地块土地用途为居住、公共绿地。转让宗地中居住用地的土地使用年限截止日期为 2077 年 6 月 13 日，商业金融业用地的土地使用年限截止日期为 2047 年 6 月 13 日，转让价格为 949,000,000.00 元。

c、根据 2008 年 10 月松江集团与滨海控股签订的《天津市国有建设用的使用权转让合同》，松江集团向滨海控股购买天津市东丽区津滨达到南侧、京张铁路北侧，津丽张 2004-049 号宗地张贵庄南居住区三期 A 地块的国有建设用的使用权。该地块为土地用途为居住，土地转让面积为 84242.9 平米，全部建设限价商品房，转让总价款为 211,660,826 元。截至 2009 年 12 月 31 日，该宗地块已取得 62,666.70 平米的土地使用权，入账土地使用权成本为 157,450,083.56 元。

d、根据内蒙松江房地产开发有限公司与内蒙古滨海投资股份有限公司签订的《关于二期项目分账说明》，内蒙古滨海投资股份有限公司将截至 2009 年 7 月 31 日天骄领域二期（对应呼和浩特“滨海新城 II”项目土地使用权）发生的房屋开发成本 70,519,662.07 元（天骄领域二期 4 号地 49,074,258.32 元，天骄领域二期 3 号 8,937,403.78 元，阳光卡诺二期房屋开发成本 12,507,999.97 元）、天骄领域二期四号地和天骄领域二期 3 号地形成的其他应收款 20,720,400.05 元（为支付的施工费、代建费、监理费等）、天骄领域二期 4 号地预收房款 65,589,532.00 元、天骄领域二期 4 号地形成的其他应付款 487,599.30 元以账面价值形式转让给内蒙松江房地产开发有限公司。

e、2009 年 6 月，天津松江市政建设有限公司与滨海控股签订售房合同，以每平方米 7100 元及 10050 元的价格购买滨海控股开发的百合春天项目房屋商住两用房和独栋商铺，购买总价为 38,320,073.22 元。

## （2）销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额		上年发生额	
				金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
天津滨海发展投资控股有限公司	提供劳务	项目管理费	协议价格	49,000,000.00	100.00%	52,010,000.00	92.85%
内蒙古滨海投资股份有限公司	提供劳务	项目管理费	协议价格	0.00	0.00%	4,002,764.00	7.15%

a、根据天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司、天津松江市政建设有限公司（原名称天津松江地产开发有限公司）与滨海控股签订的《天津市百合春天商品住宅楼工程联合开发建设协议书》及《合同主体变更协议》、《百合春天商品住宅楼一、二期工程联合开发建设结算协议》，天津松江市政建设有限公司为滨海控股“百合春天项目”提供代建服务，2008 年、2009 年分别确认项目管理费收入 12,710,000.00 元、49,000,000.00 元。

b、根据天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司、松江集团与滨海控股签订的《张贵庄居住区土地开发项目管理协议书》及《合同主体变更协议书》、《张贵庄居住区土地开发项目管理结算书》，松

江集团为滨海控股“张贵庄土地开发项目”提供项目管理服务，2008 年确认项目管理费收入 39,300,000.00 元。

c、根据松江集团与内蒙古滨海投资股份有限公司签订的《呼和浩特市滨海新城（天骄领域一期项目）联合开发建设协议书》，内蒙松江房地产开发有限公司（上述协议的具体实施主体）为内蒙古滨海投资股份有限公司“天骄领域一期项目”提供代建服务，2008 年确认项目管理费收入 4,002,764.00 元。

### （3）关联租赁情况

<u>承租方名称</u>	<u>租赁资产情况</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
天津市松江生态产业有限公司	龙府花园办公楼	5,306,005.00	5,320,542.00
天津滨海发展投资控股有限公司	天湾园 4#、5#办公楼	7,174,111.50	2,397,922.20
天津市松江酒店管理有限公司	0 号岛南、北会所	1,800,000.00	1,331,300.00
滨海团泊新城（天津）控股有限公司	天湾园 3#办公楼	4,871,472.50	1,628,273.00
天津滨海市政建设发展有限公司	天湾园 6#办公楼	1,589,119.20	0.00
天津市隆创物业有限公司	生态超市	315,550.20	0.00
天津松江科技发展有限公司	天涛园	54,338.98	0.00

### （4）关联担保情况

<u>担保方</u>	<u>被担保方</u>	<u>担保金额</u>	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已经履行完毕</u>
天津滨海投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	30,000,000.00	2009-12-4	2010-12-3	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	150,000,000.00	2009-12-15	2010-2-15	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	200,000,000.00	2009-4-23	2011-4-29	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	150,000,000.00	2006-3-19	2012-7-19	否
天津市市政建设开发有限责任公司	天津松江集团有限公司	100,000,000.00	2007-6-29	2010-6-28	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	7,000,000.00	2008-1-29	2011-1-28	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	49,090,000.00	2008-1-29	2011-1-28	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	71,410,000.00	2008-2-20	2011-1-28	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	40,500,000.00	2008-5-30	2011-1-28	否



天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	120,000,000.00	2008-7-20	2011-1-28	否
滨海团泊新城(天津)控股有限公司					
天津松江市政建设有限公司	天津松江集团有限公司	100,000,000.00	2009-11-27	2012-12-26	否
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	天津松江集团有限公司	100,000,000.00	2009-6-29	2012-6-28	否

#### 关联担保情况说明:

滨海控股、滨海团泊新城(天津)控股有限公司为松江集团与哈尔滨银行股份有限公司天津分行签订的编号为 2009 年哈银津贷字第 77 号《人民币短期借款合同》提供保证担保, 借款金额 80,000,000.00 元, 借款期限为 2009 年 12 月 4 日至 2010 年 12 月 3 日。截至 2009 年 12 月 31 日, 松江集团实际使用该项贷款 30,000,000.00 元。

#### (5) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
天津市滨海市政建设发展有限公司	20,000,000.00	2009-2-18	2010-2-18	委托贷款
天津市滨海市政建设发展有限公司	30,000,000.00	2009-2-20	2010-2-20	委托贷款
拆出				
天津松江花样年置业有限公司	99,340,000.00	2009-4-10	2011-4-9	委托贷款

a、天津市滨海市政建设发展有限公司通过中国民生银行股份有限公司天津分行向松江集团发放委托贷款 20,000,000.00 元, 期限自 2009 年 2 月 18 日至 2010 年 2 月 18 日止, 贷款利率 9%。2009 年松江集团累计计提该项委托贷款资金利息 1,579,000.00 元。

b、天津市滨海市政建设发展有限公司通过中国民生银行股份有限公司天津分行向松江集团发放委托贷款 30,000,000.00 元, 期限自 2009 年 2 月 20 日至 2010 年 2 月 20 日止, 年利率 9%。2009 年松江集团累计计提该项委托贷款资金利息 2,368,500.00 元。

c、根据松江集团与北京银行股份有限公司天津开发区支行、天津松江花样年置业有限公司签订的编号为 2009 年委贷字第 001 号《委托贷款协议》, 松江集团通过北京银行股份有限公司天津开发区支行向天津松江花样年置业有限公司发放委托贷款 99,340,000.00 元, 贷款期限为 2009 年 4 月 10 日至 2011 年 4 月 9 日。2009 年松江集团累计收取该项委托贷款资金利息 5,017,697.42 元。

#### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

##### ① 收购股权

2009 年 1 月 8 日, 体育文化公司按照原始出资额收购天津大岛餐饮有限公司、天津市松江生态产业有限公司、内蒙古滨海投资股份有限公司持有的足球俱乐部全部股权, 交易金额 2,400,000.00 元。截至 2009 年 1 月 1 日, 足球俱乐部净资产为-6,841,959.60 元。

##### ② 与华通置业相关的转让资产、债务

根据 2008 年 10 月 21 日华通天香集团股份有限公司与华通置业、滨海控股签署的《关于华通天香集团股份有限公司资产出售协议》, 本公司向华通置业出售全部资产、负债。截止 2009 年 7 月 31 日, 本公司向华通置业交割的资产账面价值 230,263,017.94 元、转移的负债账面价值为 360,081,337.50 元, 转让价格为 0 元, 转让资产、负债的差额 129,485,484.95 元记入了资本公积。

③ 与滨海控股相关的债务转移

根据 2009 年 1 月 15 日松江集团与滨海控股签署的《备忘录》，松江集团与滨海控股就双方及双方下属公司的往来款余额进行了清理：

a、松江集团将应收天津松江生态建设开发有限公司债权 16,500,000 元按上述债权金额转让给滨海控股。转让完成后，上述款项债权的债权人变更为滨海控股，最终形成松江集团对滨海控股债权 16,500,000.00 元，滨海控股对天津松江生态建设开发有限公司债权 16,500,000.00 元。

b、天津松江市政建设有限公司将应付滨海控股张贵庄商品房（津字第 110050900951 号）土地款 321,452,660.00 元的债务按上述债务金额转让给松江集团。转让完成后，上述款项债务的债务人变更为松江集团，最终形成松江集团对滨海控股债务 321,452,660.00 元，松江集团对天津松江市政建设有限公司债权 321,452,660.00 元。

c、内蒙古松江房地产有限公司将应收内蒙古滨海投资股份有限公司债权 127,847,449.50 按上述债权金额转让给松江集团。转让完成后，上述债权的债权人变更为松江集团，松江集团对内蒙古滨海投资股份有限公司债权为 127,847,449.5 元，内蒙古滨海投资股份有限公司将上述债务转给滨海控股，最终形成松江集团对滨海控股债权 127,847,449.5 元。

d、松江集团将应收江苏南通二建集团有限公司、濮阳市超越建筑工程有限公司债权 1,500,000.00 元，2,500,000.00 元按上述债权金额转让给滨海控股。转让完成后，上述债权的债权人变更为滨海控股，最终形成松江集团对滨海控股债权 4,000,000.00 元，滨海控股对江苏南通二建集团有限公司、濮阳市超越建筑工程有限公司债权分别为 1,500,000.00 元，2,500,000.00 元。

e、天津松江市政建设有限公司、天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司将因代滨海控股垫付“滨海耀华学校”项目工程款形成的债权 714,111.00 元、4,622,906.00 元转让给松江集团，形成天津松江市政建设有限公司、天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司对松江集团的债权，同时，松江集团将上述债务转移给滨海控股，转移完成后，形成松江集团对滨海控股的债权 5,337,017.00 元。

f、根据 2009 年 12 月 31 日松江集团与滨海控股、天津江胜集团有限公司签订的《三方债权转让协议书》，松江集团将天津江胜集团有限公司因购买松江集团天津市梅江南居住区 10 号地拖欠的土地款共计人民币 3,926 万元全部转让给滨海控股。

g、松江集团将欠滨海控股张贵庄商品房（津字第 110050900951 号）土地款 321,452,660.00 元，滨海控股欠松江集团天湾园 4-5 号楼 08-09 年租赁费 9,572,033.70 元、日常往来款（含上述 a 至 f 项转移的债权债务）201,437,993.46 元进行债权债务抵消。

（7）其他关联交易

根据 2008 年 10 月 21 日华通天香集团股份有限公司与华通置业、滨海控股签署的《关于华通天香集团股份有限公司资产出售协议》，本公司向华通置业出售全部资产、负债。截止 2009 年 7 月 31 日，本公司向华通置业交割的资产账面价值 230,263,017.94 元、转移的负债账面价值为 360,081,337.50 元。

由于资产登记部门转移登记期限较长等原因致使账面价值为 60,741,959.50 元的资产在 2009 年 7 月 31 日尚未能转移登记完毕，本公司和华通置业签订了《委托代管资产协议书》，华通置业委托本公司代管依据《资产出售协议》应为其所有但尚未转移过户至其名下的部分资产。协议约定，本公司应妥善代管上述代管资产且不收取代管费用，并不得将代管资产转交由第三方代管；代管期间，本公司应依照华通置业的指令对上述代管资产进行处置，无权单方处置代管资产；代管期间届满或者华通置

业提前书面通知解除本协议的，本公司应当将代管资产及其孳息等全部收益归还华通置业；代管期间，因代管资产本身所产发生的费用由华通置业承担；代管期间届满或者华通置业提前书面通知解除本协议时，本公司应及时协助乙方办理上述代管资产转移手续；代管期限自协议签署之日起至代管资产全部转移登记至华通置业名下止。

截止 2009 年 12 月 31 日，尚由本公司代管资产情况如下：

项 目	代管资产情况		目前进展
	账面原值	账面净值	
长期股权投资			
厦门中润粮油饲料工业公司	23,681,652.61	0.00	两家企业已停业多年，因工商变更材料难以补齐无法办理相关手续，正在设法办理，争取在 2010 年 5 月 26 日前完成。
上海天广生物医药科技发展公司	0.00	0.00	
无形资产			
榕国用（2005）第 00283900054 号土地使用权			正在与福州市政府商谈土地收储或过户至华通置业，争取在 2010 年 5 月 26 日前完成。
榕国用（2005）第 00175300053 号土地使用权	<u>16,537,891.84</u>	<u>14,585,757.61</u>	
合 计	<u>40,219,544.45</u>	<u>14,585,757.61</u>	

## 6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应收票据			
	天津滨海发展投资控股有限公司	40,000,000.00	0.00
应收账款			
	天津滨海发展投资控股有限公司	0.00	53,007,922.20
	滨海团泊新城（天津）控股有限公司	6,499,745.50	1,628,273.00
	天津滨海友谊投资有限公司	0.00	42,000.00
	天津隆创物业管理有限公司	315,550.20	0.00
	天津市滨海市政建设发展有限公司	1,589,119.20	0.00
	天津市松江酒店管理有限公司	3,131,300.00	1,331,300.00
	天津市松江生态产业有限公司	10,626,547.00	5,320,542.00
	天津市松江科技发展有限公司	54,338.98	0.00
其他应收款			
	天津滨海发展投资控股有限公司	0.00	93,070,087.34
	天津松江田园高尔夫运动有限公司	5,000.00	0.00
	福建华通置业有限公司	24,000,000.00	0.00
预付账款			
	天津市松江生态产业有限公司	0.00	5,000,000.00
应付账款			

内蒙古滨海投资股份有限公司	0.00	19,594,901.43
天津市松江科技发展有限公司	1,200,331.65	244,967.65
天津市松江生态产业有限公司	31,523,560.00	1,263,909.00
天津滨海发展投资控股有限公司	812,014,630.40	0.00
其他应付款		
天津市松江科技发展有限公司	54,339.00	0.00
天津滨海友谊投资有限公司	0.00	13,000.00
大岛餐饮有限公司	1,270,189.33	670,189.33
内蒙古滨海投资股份有限公司	4,196,100.00	2,996,100.00
天津滨海发展投资控股有限公司	193,217,000.00	6,243,435.16
天津市滨海市政建设发展有限公司	2,000,000.00	10,000,000.00
天津市松江生态产业有限公司	600,000.00	0.00

## 八、股份支付

报告期内，本公司无股份支付情况。

## 九、或有事项

### 1、担保事项

截止 2009 年 12 月 31 日，内蒙松江房地产开发有限公司为购买商品房屋业主的按揭贷款提供担保的余额 58,341,000.00 元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的相关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至内蒙松江房地产开发有限公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

### 2、未决诉讼或仲裁事项

上海交通大学医学院附属瑞金医院（“瑞金医院”）诉华通天香集团股份有限公司（本公司更名前名称）、第三人上海天广生物医药科技发展有限公司（本公司原投资子公司，已于 2009 年 7 月 31 日重大资产重组中剥离给华通置业，但截至 2009 年 12 月 31 日尚由本公司代管）股东出资纠纷一案，原告瑞金医院于 2007 年 12 月 27 日向上海市第一中级人民法院起诉。瑞金医院的诉讼请求包括：（1）本公司向第三人补足其抽逃的注册资本人民币 2100 万元；（2）本公司赔偿瑞金医院因抽逃注册资本造成的经济损失人民币 900 万元；（3）本公司偿还原告人民币 90 万元及相应利息。经审理，上海市第一中级人民法院于 2008 年 12 月 30 日以（2008）沪一中（商）初字第 4 号民事裁定书，以瑞金医院未履行股东代表诉讼的前置程序为由，驳回其全部诉讼请求。瑞金医院不服一审裁定，提起上诉。经审理，上海市高级人民法院于 2009 年 7 月 2 日以（2009）沪高民二（商）终字第 18 号民事裁定书撤销一审民事裁定，驳回上诉人第一、第三项诉讼请求，对于其第二项诉讼请求，由原审法院继续审理。经审理，上海市第一中级人民法院于 2009 年 8 月 11 日以（2009）沪一中民三（商）初字第 38 号民事裁定书，判决驳回瑞金医院的诉讼请求。瑞金医院不服一审判决，再次提起上诉。该案于 2009 年 11 月 19 日在上海市高级人民法院开庭审理，至今尚未审结。

根据滨海控股、华通置业和华鑫通公司于 2008 年 10 月 22 日出具的《关于华通天香集团股份有限公司重大资产重组暨股权分置改革的承诺函》，华通置业和华鑫通同意手让天香集团的资产，且华通置业和华鑫通承接或最终承接天香集团（指本公司，以下同）全部负债、或有负债。若因该等资产、

负债或有负债不能完全剥离出天香集团或者由于华通置业和华鑫通应披露而未披露本次重大资产重组前天香集团的事宜而给本次重大资产重组完成后的上市公司造成损失的，华通置业和华鑫通在该等损失实际产生（重组后华通集团需要实际承担责任、义务或重组后天香集团实际丧失应享有的权利、利益时就视为损失产生）之日起 10 日内，以现金的形式足额赔偿付予天香集团。

据此，公司认为此诉讼不会对本公司造成重大影响。

## 十、承诺事项

1、2009 年 8 月 3 日，松江集团通过摘牌的方式取得西青区外环线东侧、泰佳路南侧的编号为津西青涿（挂）2009-085 号的地块，并于 2009 年 8 月 11 日与天津市国土资源和房屋管理局签订编号为 11102009193 号的《天津市国有建设用的使用权出让合同》。该宗地块面积为 102,735.9 平方米，其中出让土地面积为 99935.9 平方米，土地用途为居住，成交总价款为 47,510 万元。

截至 2009 年 12 月 31 日，松江集团后续手续尚未办理完毕。

2、2009 年 11 月 25 日，本公司在天津市通过挂牌方式取得位于武清区京津公路东侧的宗地挂牌编号为津武（挂）2009-143 号的地块，并于 2009 年 12 月 25 日由天津运河城投资有限公司与天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局签订编号为 11182009143 号的《天津市国有建设用地使用权出让合同》。该宗地项目规划用地面积 24,5888 平方米，用地性质为居住和商业，居住部分容积率为 1.5-1.9，商业部分容积率为 0.2-0.5，成交总价 36,900 万元。

截至 2009 年 12 月 31 日，天津运河城投资有限公司后续手续尚未办理完毕。

3、2009 年 12 月 18 日，本公司之控股子公司深圳梅江南在河南省新乡市通过挂牌方式取得位于新中大道以西、向阳路以北、赵定排以南地块（宗地编号：2009-38 号）。项目规划用地面积 67,616.68 平方米，成交总价 9,026.8268 万元，用地性质为居住和商业，容积率大于 2.5，小于等于 3.5。

截至 2009 年 12 月 31 日，深圳梅江南后续手续尚未办理完毕。

4、2009 年 12 月 17 日，本公司在天津市通过挂牌方式取得位于天津市东丽区东丽湖北侧地块（宗地挂牌编号：津丽（挂）2009-10 号宗地）。成交总价 38,110 万元，用地性质为商业金融业、居住。商业金融业地块的用地面积为 21,035.6 平方米，容积率不大于 1.5；居住地块的用地面积为 120,334.7 平方米，容积率不大于 1.26。

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司后续手续尚未办理完毕。

## 十一、资产负债表日后事项

### 1、资产负债表日后对外投资事项说明

(1) 截至报告日，本公司出资设立了下列公司：

公司名称	设立时间	出资金额	公司出资占被投资单位比例
天津松江地产投资有限公司	2010 年 1 月 8 日	3,000 万元	100.00%
新乡市松江房地产开发有限公司	2010 年 1 月 15 日	3,000 万元	100.00%
广西松江房地产开发有限公司	2010 年 1 月 18 日	2,400 万元	60.00%

2010 年 1 月 15 日，本公司与控股子公司深圳梅江南在河南省新乡市共同投资成立新乡市松江房地产开发有限公司，注册资本 3,000 万元人民币，出资方式为货币出资。本公司出资 1,530 万元人民币，持有新乡市松江房地产开发有限公司 51% 的股权；本公司之子公司深圳梅江南出资 1,470 万元，持有新乡市松江房地产开发有限公司 49% 的股权。

(2) 根据 2010 年 3 月天津松江生态建设开发有限公司董事会决议及修改后的章程, 天津松江生态建设开发有限公司注册资本由 2,000 万元变更为 2,500 万元, 其中松江集团出资由 800 万元变更为 1,300 万元, 变更后出资额占其注册资本的 52%。

## 2、资产负债表日后获得土地使用权事项说明

2010 年 2 月 8 日公司控股子公司广西松江房地产开发有限公司在广西钦州市通过挂牌方式取得位于钦州市两地块(宗地编号: 钦市 GC2009-29 号), 地块 1 位于钦州市永福西大街北面、冯子材故居南面, 地块 2 位于泥兴街南面、东泉街北面、蓬莱大道西面。成交总价 17,530 万元, 项目规划用地面积 113,917.93 平方米(折合约 170.8769 亩), 其中地块 1 为 77.889 亩, 地块 2 为 92.9879 亩。地块 1 用地性质为商服、城镇住宅用地, 地块 2 用地性质为城镇住宅用地。两地块容积率均大于等于 1.0, 小于等于 3.545。

## 3、其他

本公司股东滨海控股已于 2010 年 2 月 6 日将开具给松江集团的商业承兑汇票 4,000 万元承兑付款完毕。

## 十二、其他重要事项

### 1、已售开发产品抵押情况

截至 2009 年 12 月 31 日, 本公司已出售尚因借款事项未撤销抵押的房产明细

项目名称	套数	面积(平方米)	对应收入金额
天湾园	106	8,586.05	71,973,134.00
天涛园一期	3	579.01	4,255,068.00
天涛园二期	30	6,515.52	68,519,232.00
天汐园	2	422.01	3,888,980.00
合计			<u>148,636,414.00</u>

### 2、拟注销子公司

天津凯运安居建设有限公司 2009 年 3 月 1 日召开股东会, 股东会决议决定公司进行清算注销。截至 2009 年 12 月 31 日, 已办理税务注销手续, 工商注销手续尚在办理过程中。

### 3、华通置业、华鑫通持股冻结、质押情况

截至报告日, 本公司股东华通置业持有本公司股份 4,422 万股、华鑫通持有本公司股份 2,900.70 万股已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理质押手续, 并因涉及诉讼事项, 被司法冻结。

### 4、其他

内蒙古松江房地产开发有限公司于 2007 年 11 月 28 日竞得位于呼和浩特市丁香路以西、十四纬街以北的宗地编号为呼土收储挂[2007]081、082 号的两幅地块, 成交面积分别为 21,221.6 平米(合 31.83 亩)、85639.6 平米(合 128.46 亩), 成交地价款总额分别为 2,669.4438 万元、12,189.4268 万元。截至 2009 年 12 月 31 日, 上述两幅地块的成交价款已全部缴清, 土地使用证尚在办理过程中。

### 十三、 母公司财务报表主要项目注释

#### 1、 应收账款

##### (1) 应收账款按种类披露

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他不重大应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合 计	0.00	0.00%	0.00	0.00%

续表：

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的应收账款	33,162,616.54	93.84%	33,162,616.54	96.82%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	2,175,788.85	6.16%	1,087,894.42	3.18%
其他不重大应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合 计	35,338,405.39	100.00%	34,250,510.96	100.00%

年末单项金额重大的确定标准为单项金额 100 万元以上的应收款项；单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的确定标准为账龄 3 年以上的应收款项。

##### (2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
3 年以上	0.00	0.00%	0.00	2,175,788.85	100.00%	1,087,894.42
合 计	0.00	0.00%	0.00	2,175,788.85	100.00%	1,087,894.42

(3) 根据 2008 年 10 月 21 日本公司与华通置业、滨海控股签署的《关于华通天香集团股份有限公司资产出售协议》（以下简称《资产出售协议》），本公司向华通置业交割应收账款账面价值 1,087,894.43 元，其中：应收账款余额为 35,338,405.39 元、坏帐准备为 34,250,510.96 元。

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款构成

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的其他应收款	105,107,000.00	100.00%	0.00	0.00%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他不重大其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合 计	<u>105,107,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00%</u>

续表：

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的其他应收款	272,862,565.03	59.57%	132,110,655.03	65.46%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	185,224,535.51	40.43%	69,708,095.90	34.54%
其他不重大其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合 计	<u>458,087,100.54</u>	<u>100.00%</u>	<u>201,818,750.93</u>	<u>100.00%</u>

年末单项金额重大的确定标准为单项金额 100 万元以上的应收款项；单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的确定标准为账龄 3 年以上的应收款项。

### (2) 期末单项金额重大的其他应收款坏账准备计提

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
天津运河城投资有限公司	81,107,000.00	0.00	0.00%	合并范围内子公司往来款
福建华通置业有限公司	<u>24,000,000.00</u>	<u>0.00</u>	0.00%	注 1
合 计	<u>105,107,000.00</u>	<u>0.00</u>		

注 1：此系中国工商银行股份有限公司福州五一支行借款本金 2400 万元，根据《资产出售协议》，应出售给华通置业，但因未与中国工商银行股份有限公司福州五一支行签署最终债务转移协议，依然作为公司的负债，但是该负债的清偿人为华通置业，对应账列科目为“其他应收款-福建华通置业有限公司”，因此未计提坏账准备。

### (3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

单位名称	年末数		年初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
福建华通置业有限公司	<u>24,000,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>24,000,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>



(4) 大额其他应收款单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	性质	年限	占其他应收款总额比例
天津运河城投资有限公司	子公司	81,107,000.00	往来款	1年以内	77.17%
福建华通置业有限公司	关联方	24,000,000.00	见(2)注1	1年以内	22.83%
合计		105,107,000.00			100.00%

(5) 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例
天津运河城投资有限公司	本公司子公司	81,107,000.00	77.17%
福建华通置业有限公司	本公司股东	24,000,000.00	22.83%
合计		105,107,000.00	100.00%

(8) 根据《资产出售协议》，公司向华通置业交割其他应收款账面价值 210,264,863.09 元，其中：其他应收款余额为 404,033,598.31 元，坏帐准备为 193,768,735.22 元。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资的基本情况

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	在被投资单	在被投资单位	在被投资单位持股
			位持股比例	表决权比例	比例与表决权比例不一致的说明
天津松江集团有限公司	成本法	1,283,929,212.79	85.13%	85.13%	不适用
深圳市梅江南投资发展有限公司	成本法	54,444,472.71	66.67%	66.67%	不适用
天津运河城投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100.00%	100.00%	不适用
厦门华商贸易有限公司	成本法	5,482,260.04	90.00%	90.00%	不适用
福建天香实业集团有限公司	成本法	47,500,000.00	95.00%	95.00%	不适用
北京景枫立嘉置业有限公司	成本法	15,040,000.00	94.00%	94.00%	不适用
兴业证券股份有限公司	成本发	22,500,000.00	1.01%	1.01%	不适用
福建天润粮油饲料实业有限公司	成本法	480,000.00	3.00%	3.00%	不适用
厦门中润粮油饲料工业公司	权益法	18,000,000.00	50.00%	50.00%	不适用
上海天广生物医药科技发展有限公司	权益法	13,800,000.00	46.00%	46.00%	不适用
北京天香园置业发展有限公司	权益法	66,000,000.00	46.79%	46.79%	不适用
北京恒泰隆兴置业有限公司	权益法	2,000,000.00	24.00%	24.00%	不适用
福州天香康乐乳品有限公司	权益法	2,750,000.00	55.00%	55.00%	不适用

续表：

被投资单位名称	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备
天津松江集团有限公司	0.00	1,283,929,212.79	1,283,929,212.79	0.00	0.00
深圳市梅江南投资发展有限公司	0.00	54,444,472.71	54,444,472.71	0.00	0.00
天津运河城投资有限公司	0.00	100,000,000.00	100,000,000.00	0.00	0.00

厦门华商贸易有限公司	6,243,103.33	-6,243,103.33	0.00	0.00	0.00
福建天香实业集团有限公司	47,500,000.00	-47,500,000.00	0.00	0.00	-47,500,000.00
北京景枫立嘉置业有限公司	15,040,000.00	-15,040,000.00	0.00	0.00	0.00
兴业证券股份有限公司	22,500,000.00	-22,500,000.00	0.00	0.00	0.00
福建天润粮油饲料实业有限公司	478,350.25	-478,350.25	0.00	0.00	0.00
厦门中润粮油饲料工业公司	23,681,652.61	-23,681,652.61	0.00	0.00	-23,681,652.61
上海天广生物医药科技发展有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
北京天香园置业发展有限公司	22,248,633.36	-22,248,633.36	0.00	0.00	0.00
北京恒泰隆兴置业有限公司	3,977,190.72	-3,977,190.72	0.00	0.00	0.00
福州天香康乐乳品有限公司	<u>1,346,713.19</u>	<u>-1,346,713.19</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>-1,346,713.19</u>
合 计	<u>143,015,643.46</u>	<u>1,295,358,042.04</u>	<u>1,438,373,685.50</u>	<u>0.00</u>	<u>-72,528,365.80</u>

a、根据本公司与滨海控股签订的《向特定对象发行股份购买资产协议》，本公司向滨海控股发行并由其认购 327,085,485 股股份，用于购买其所持有的松江集团 85.13%股权、深圳梅江南 66.67%的股权以及百合春天三期项目（含项目的国有土地使用权）等资产。根据北京中企华资产评估有限责任公司 2008 年 9 月 9 日出具的中企华评报字（2008）第 315 号资产评估报告书，截至 2008 年 6 月 30 日，松江集团 85.13%股权评估值为 1,283,929,212.79 元，深圳梅江南 66.67%的股权评估值为 54,444,472.71 元。

b、根据《资产出售协议》，本公司向华通置业出售全部原有长期股权投资。

#### 4、营业收入和成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	0.00	0.00
其他业务收入	<u>411,477.00</u>	<u>1,201,687.00</u>
营业收入合计	<u>411,477.00</u>	<u>1,201,687.00</u>
主营业务成本	0.00	0.00
其他业务成本	<u>286,853.77</u>	<u>563,489.41</u>
营业成本合计	<u>286,853.77</u>	<u>563,489.41</u>

其他业务收入全部为租赁收入。

#### 5、投资收益

##### (1) 投资收益明细

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-5,740,935.72	-33,735,528.31
处置长期股权投资产生的投资收益	<u>0.00</u>	<u>64,750,039.51</u>
合 计	<u>-5,740,935.72</u>	<u>31,014,511.20</u>

2009 年 1-7 月，本公司确认投资收益-5,740,935.72 元。

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的的原因
北京恒泰隆兴置业有限公司	61,024.82	-269,959.01	2008年转让北京恒泰隆76%股权
北京天香园置业发展有限公司	-5,801,960.54	-33,465,569.30	2008年度北京天香园计提坏账准备增加
合 计	<u>-5,740,935.72</u>	<u>-33,735,528.31</u>	

## 6、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
债务重组利得及冲回预计负债	73,410,939.44	113,241,119.54
无法支付的款项	800,000.00	0.00
其他	<u>672.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>74,211,611.44</u>	<u>113,241,119.54</u>

2009年1-7月，本公司冲回预计负债58,339,007.87元，其中：①根据《资产出售协议》，因第三方承接担保责任转回38,989,056.33元，其中：由滨海控股承接公司原对上海华育发展有限公司贷款担保责任转回2,348,000.00元、承接原对福建天香实业集团有限公司贷款担保责任转回28,387,723.00元；由华通置业和滨海控股共同承接公司原对上海树丰企业发展有限公司贷款担保责任转回2,753,333.33元。②因债务人还款等原因解除担保责任转回24,849,951.54元，其中：原对福建三农集团股份有限公司贷款担保责任17,913,783.24元；原对上海华育置业发展有限公司贷款担保责任2,223,168.30；原对成都利创有限责任公司贷款担保责任4,713,000.00元。

2009年1-7月，本公司债务重组利得15,071,931.57元，系债权银行对公司银行借款本金及利息的减免。

## 7、现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	49,484,491.19	68,328,436.61
加：资产减值准备	-8,050,015.71	29,034,359.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	334,416.47	619,140.87
无形资产摊销	319,830.06	741,038.89
长期待摊费用摊销	0.00	20,692.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	0.00	0.00
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“－”号填列）	20,891,074.17	21,421,647.17
投资损失（收益以“－”号填列）	5,740,935.72	-31,014,511.20
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	0.00	0.00
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“－”号填列）	-2,105,305.30	0.00

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-340,452,481.47	49,560,000.58
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	249,164,270.46	-139,081,540.74
其他	<u>129,485,484.95</u>	<u>0.00</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>104,812,700.54</u>	<u>-370,735.98</u>

**2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：**

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

融资租入固定资产

**3. 现金及现金等价物净变动情况：**

现金的年末余额	4,763,437.06	140,788.55
减：现金的期初余额	140,788.55	511,524.53
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>4,622,648.51</u>	<u>-370,735.98</u>

**7、反向购买法下以评估值入账的资产、负债情况**

<u>以评估值入账的资产、负债名称</u>	<u>评估值</u>	<u>原账面价值</u>
资产		
存货	68,093,900.00	27,738,200.00
长期股权投资	1,338,373,685.57	558,569,943.16
其中：天津松江集团有限公司 85.13%股权	1,283,929,209.51	508,176,354.03
深圳市梅江南投资发展有限公司 66.67%股权	54,444,476.06	50,393,589.13
其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合    计	<u>1,406,467,585.57</u>	<u>586,308,143.16</u>

(1) 根据亚太中汇会计师事务所有限公司 2008 年 7 月 30 日出具的亚太审字（2008）A-B-58 号审计报告，截至 2008 年 6 月 30 日，滨海控股持有的百合春天三期项目（含项目的国有土地使用权）账面价值 27,738,200.00 元。

(2) 根据亚太中汇会计师事务所有限公司 2008 年 7 月 30 日出具的亚太审字（2008）A-B-56 号审计报告，截至 2008 年 6 月 30 日，松江集团资产总额 4,028,750,501.29 元，所有者权益 601,946,768.93 元，归属于母公司所有者权益 596,941,564.70 元。滨海控股持有松江集团 85.13% 股权，享有权益为 508,176,354.03 元。

(3) 根据亚太中汇会计师事务所有限公司 2008 年 7 月 23 日出具的亚太审字（2008）A-B-55 号审计报告，截至 2008 年 6 月 30 日，深圳梅江南资产总额 243,910,460.09 元，归属于母公司所有者权益 81,104,869.46 元，归属于母公司所有者权益 75,586,604.37 元。滨海控股持有深圳梅江南 66.67% 股权，享有权益为 50,393,589.13 元。

(4) 根据北京中企华资产评估有限责任公司 2008 年 9 月 9 日出具的中企华评报字（2008）第 315 号评估报告书，截至 2008 年 6 月 30 日，滨海控股持有的百合春天三期项目（含项目的国有土地使用权）评估价值为 68,093,900.00 元，松江集团 85.13% 股权评估价值为 1,283,929,209.51 元，深圳梅江南 66.67% 股权评估价值为 54,444,476.06 元，合计评估价值 1,406,467,585.57 元。

(5) 根据华通天香集团股份有限公司与滨海控股签署的《向特定对象发祥股份购买资产协议》，上述资产作价 1,406,467,585.50 元，用于以每股 4.30 元的价格，购买本公司向其定向增发的股份 327,085,485 股。

## 8、重大资产出售情况

根据 2008 年 10 月 21 日本公司与华通置业、滨海控股签署的《关于华通天香集团股份有限公司资产出售协议》，本公司向华通置业出售资产、负债如下

<u>资产科目</u>	<u>2009 年 7 月 31 日出售资产账面净值</u>
货币资金	401,488.35
应收账款	1,087,894.43
预付账款	31,698.10
其他应收款	210,264,863.09
存货	28,074.32
长期股权投资	18,675,580.14
固定资产	98,294.57
无形资产	3,600.00
其他非流动资产	<u>4,359.55</u>
合 计	<u>230,595,852.55</u>

<u>负债科目</u>	<u>2009 年 7 月 31 日出售负债账面净值</u>
短期借款	164,499,885.97
应付账款	2,636,497.72
预收账款	178,762.80
应付职工薪酬	702,094.73
应交税费	347,300.59
应付利息	102,832,280.15
其他应付款	66,330,806.11
一年内到期的非流动负债	16,400,000.00
专项应付款	653,709.43
预计负债	<u>5,500,000.00</u>
合 计	<u>360,081,337.50</u>

## 十四、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

<u>项 目</u>	<u>金 额</u>	<u>说 明</u>
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	537,851.05	详见本附注五、36
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	0.00	
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	165,000.00	详见本附注五、36
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	

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	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	4,739,215.21	详见本附注五、35
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,561,768.61	详见本附注五、36、37
其他符合非经营性损益定义的损益项目	<u>0.00</u>	
小 计	<u>2,880,297.65</u>	
减：所得税影响额	1,316,911.77	
少数股东权益影响额	<u>218,493.21</u>	
合 计	<u>1,344,892.67</u>	

### 3、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	20.74%	0.32	0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.51%	0.32	0.32

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）第四条规定：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P<sub>0</sub> 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的、

归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期期初起进行加权；计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算（权重为零）。

计算过程如下：

同一控制下企业合并被合并方的净资产=-8,010,108.43 元

2009 年 1 月，体育文化公司购买松江集团及本公司关联方天津大岛餐饮有限公司、天津市松江生态产业有限公司、内蒙古滨海投资股份有限公司持有的足球俱乐部的全部股权。转让完成后，足球俱乐部成为体育文化公司的全资子公司，本财务报表将其合并日确定为 2009 年 1 月 1 日。足球俱乐部 2009 年 1 月 1 日归属于本公司的净资产为-8,010,108.43 元。

(1) 加权平均净资产收益率(未扣除非经常性损益)：

$132,910,769.93 \div (582,416,732.50 + 132,910,769.93 \div 2 - 8,010,108.43 \times 12 \div 12) = 20.74\%$

(2) 加权平均净资产收益率(扣除非经常性损益)：

$131565877.26 \div (582,416,732.50 + 132,910,769.93 \div 2 - 8,010,108.43 \times 11 \div 12) = 20.51\%$

#### 4、财务报表的批准

本财务报表于 2010 年 4 月 7 日由董事会通过及批准发布。

公司名称：天津松江股份有限公司

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日期：2010 年 4 月 7 日

日期：2010 年 4 月 7 日

日期：2010 年 4 月 7 日

天津松江股份有限公司  
盈利预测实现情况的专项审核报告  
2008、2009 年度

目 录

	页次
一、盈利预测实现情况的专项审核报告	1-2
二、天津松江股份有限公司关于盈利预测实现情况的说明	3-7

委托单位：天津松江股份有限公司

审计单位：利安达会计师事务所有限责任公司

联系电话：（010）85866876、85866870

传真号码：（010）85866877

网 址：<http://www.Reanda.com>



# 盈利预测实现情况的专项审核报告

利安达专字【2010】第 1165 号

## 天津松江股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的天津松江股份有限公司（以下简称“松江股份”）管理层编制的《关于 2008 年度、2009 年度盈利预测实现情况的说明》进行了专项审核。按照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 53 号）的有关规定，编制《关于 2008 年度、2009 年度盈利预测实现情况的说明》，并保证其真实性、完整性和准确性，提供真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、副本材料、口头证言以及我们认为必要的其他证据，是松江股份管理层的责任。我们的责任是在实施审核工作的基础上，对松江股份管理层编制的《关于 2008 年度、2009 年度盈利预测实现情况的说明》发表审核意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了审核工作，该准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审核工作以对松江股份管理层编制的《关于 2008 年度、2009 年度盈利预测实现情况的说明》是否不存在重大错报获取合理保证。在执行审核工作的过程中，我们实施了检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，松江股份《关于 2008 年度、2009 年度盈利预测实现情况的说明》已按照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 53 号）的规定编制，在所有重大方面公允反映了松江股份 2008 年度、2009 年度盈利预测的利润预测数与利润实现数的差异情况。

本审核报告仅供松江股份 2009 年度年报披露之目的使用，不得用作任何其他目的。

利安达会计师事务所  
有限责任公司

中国注册会计师  
中国注册会计师

中国·北京

二〇一〇年四月七日

附件：

**天津松江股份有限公司**  
**关于 2008 年度、2009 年度盈利预测实现情况的说明**

按照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 53 号）的有关规定，天津松江股份有限公司（原公司名称为华通天香集团股份有限公司，以下简称“公司”、“本公司”或“松江股份”），编制了《关于 2008 年度、2009 年度盈利预测实现情况的说明》。

**一、重大资产重组的基本情况**

2009 年 1 月 23 日，中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会 2009 年第 1 次会议有条件通过了本公司重大资产出售及向特定对象发行股份购买资产暨关联交易方案。2009 年 5 月 27 日，中国证券监督管理委员会下发《关于核准华通天香集团股份有限公司重大资产重组及向天津滨海发展投资控股有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2009〕429 号文），核准本公司重大资产重组及向滨海控股发行 32708.5485 万股股份购买相关资产。

**（一）本次交易的主要内容**

根据本公司与天津滨海发展投资控股有限公司（以下简称“滨海控股”）、福建华通置业有限公司（以下简称“华通置业”）、华鑫通国际招商集团股份有限公司（以下简称“华鑫通”）签订的《华通天香集团股份有限公司重组框架协议》及其补充协议（一）、补充协议（二）、补充协议（三），本次重大资产重组方案由如下三部分构成：

**1、重大资产出售及债务转移**

天香集团向华通置业出售全部资产，华通置业最终承接天香集团的全部负债，滨海控股代华通置业承接天香集团债权人不认可华通置业或华鑫通承接的天香集团对金融机构的债务或对金融机构提供的担保，本公司由此成为一个无资产、无负债、无人员的净壳公司。

**2、天香集团定向发行约 327,085,485 股股份购买滨海控股的资产**

本公司拟新增发行股份购买滨海控股的经营性房地产业务相关资产。本次发行股份购买的滨海控股与经营性房地产业务相关的资产按基准日（2008 年 6 月 30 日）评估结果作价 1,406,467,585.50 元。本公司拟向滨海控股新增发行 327,085,485 股股份作为对价，每股面值 1 元，每股价格为 4.30 元。滨海控股承诺：通过本次发行所获得的股份自股权登记完成之日起 36 个月内不上市交易或转让。

**3、结合重大资产重组实施股权分置改革**

在本次交易进行的同时，本公司实施股权分置改革。公司股权分置改革与本次交易同步实施。本次股权分置改革的对价安排分为两部分：

（1）以本次重大资产重组增加的公司股东权益作为股权分置改革的对价安排的一部分，

本次重大资产重组完成后，公司净资产从-1.09 元/股（基准日：2008 年 6 月 30 日）到 1.07 元/股，在不承担任何现金支出的条件下，流通股股东每股获得了 2.16 元权益资产；

（2）再以资本公积金向全体流通股股东每 10 股定向转增 1.8988790 股。与此同时，向滨海控股每 10 股定向转增 0.8171627 股，保持潜在控股股东滨海控股持股比例、即股东权益不变，若换算成全体非流通股股东送股方案，相当于流通股股东每 10 股再获送 1 股。

## （二）本次置出、置入资产过户或交付情况

### 1、资产及债务置出情况

根据公司与华通置业签署的资产、负债、业务及人员移交协议，公司将截至 2009 年 7 月 31 日的全部资产及负债、业务及附着于上述资产、业务或与上述资产、业务有关的一切权利和义务均转移至华通置业。重大资产出售完成后，除因未能转移的中国工商银行股份有限公司福州五一路支行借款本金 4800 万元和未能取得债权人债务转移同意函也未提存于天津金融办的非金融债务-应交税费 262,501.98 元，依然作为公司的负债，但是该负债的清偿人为华通置业，对应账列科目为“其他应收款-福建华通置业有限公司”外，本公司无其他经营性资产，由此成为一个无资产、无负债、无人员的净壳公司。

根据滨海控股 2009 年 8 月 25 日出具的《承诺函》，若华通置业及其他相关方未能依据 2009 年 3 月 12 日签署的《还款免息协议》的约定向中国工商银行股份有限公司福州五一路支行偿还债务，则在工商银行依据上述《还款免息协议》向公司提出任何权力请求后，滨海控股将立即依据上述《还款免息协议》的约定履行担保责任，向工商银行偿还有关债务，以免除或消灭公司于上述《还款免息协议》项下的义务及责任。即该项短期借款虽然仍作为华通天香的负债，但实际清偿人为福建华通置业有限公司，同时天津滨海发展控股有限公司提供偿还担保。

2009 年 9 月 3 日，福建立信闽都会计师事务所有限公司出具编号为闽信审字（2009）G050 号的《审计报告》，确认“华通天香以 2009 年 7 月 31 日为交割日，向华通置业出售全部资产和转移负债。华通天香确认由此产生的资本公积 129,485,484.95 元。华通置业承接华通天香资产过程中，由于资产登记部门转移登记期限较长等原因，截止 2009 年 7 月 31 日，部分资产尚未能转移登记完毕。华通天香与华通置业签订了《委托代管资产协议书》，华通置业委托华通天香代管依据《资产出售协议》应为其所有但尚未转移过户至其名下的部分资产，账面价值为 60,741,959.50 元；代管期间，华通天香应依照华通置业的指令对代管资产进行处置，其无权单方处置代管资产；代管期限自协议签署之日起至代管资产全部转移登记至华通置业名下止。”

2009 年 9 月 4 日，北京市德恒律师事务所出具《关于华通天香集团股份有限公司股权分置改革的补充法律意见书（二）》（德恒 DHLBJLC000291-11 号），确认“天香集团本次出售资产中的部分长期股权投资、土地使用权及房产、机动车辆及无形资产正在办理过户或交割手续，鉴于天香集团、华通置业及华鑫通均承诺函将于 2009 年 12 月 31 日前完成

资产过户或交割手续，且华通置业承诺将自行承担相关资产不能过户或交割的法律风险，因此，天香集团部分资产未交割或过户予华通置业的事项对本次重大资产的实施不构成实质法律障碍。”

## 2、发行股份购买资产的实施情况

### (1) 股权资产

滨海控股于本次重大资产重组拟注入天香集团的股权资产共计两项，具体情况如下：

序号	单位名称	持股比例
1	天津松江集团有限公司	85.13%
2	深圳市梅江南投资发展有限公司	66.67%

经深圳市工商行政管理局『2009』第2274209号《变更通知书》核准，2009年8月21日，滨海控股持有的深圳市梅江南投资发展有限公司66.67%的股权过户至本公司名下。

经天津市工商行政管理局核准，2009年8月20日，滨海控股持有的天津松江集团有限公司85.13%的股权过户至天香集团名下。

### (2) “百合三期”房地产开发项目的过户情况

2009年8月27日，“百合三期”房地产开发项目的土地使用权过户于天香集团名下，天香集团获得天津市房地产登记发证交易中心核发的房地证津字第110050900936号《天津市房地产权证》，获得对位于天津市东丽区卫国道、面积23450.6平方米、宗地号为1201100062071010000的地块的土地使用权，土地用途为城镇单一住宅用地，使用权年限至2074年8月9日。

### (2) 发行股份的实施情况

根据本公司与滨海控股签署的《发行股份购买资产协议》，天香集团本次向滨海控股发行327,085,485股股票，滨海控股以所持有的天津松江集团有限公司85.13%的股权和深圳市梅江南投资发展有限公司66.67%的股权以及滨海控股名下百合春天三期项目资产（含国有土地使用权）按评估值作价来认购天香集团新增股份。本次发行股份情况业经中审亚太会计师事务所有限责任公司2009年8月27日出具的中审亚太验字[2009]010455号验资报告进行验证，并于2009年10月20日取得中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记存管部的登记确认。

本次发行股份完成前，华通天香及其一致行动人华鑫通合计持有本公司33.12%股份，滨海控股不持有本公司股份；发行完成后，滨海控股持有本公司327,085,485股，占本公司股份的59.67%，成为本公司控股股东。

## 3、股权分置改革实施情况

本公司股权分置改革相关股东会议（以下称“本次会议”）的现场会议召开时间：2008年11月24日下午14:00，网络投票时间：2008年11月20日、2008年11月21日及2008年11月24日每个交易日上午9:30—11:30、下午13:00—15:00。本次会议以记名投票表决的方

式，审议通过了《华通天香集团股份有限公司股权分置改革方案》，表决结果如下：

同意的股数占参加本次会议表决的有表决权股份总数的96.16%，其中：同意的流通股股份占参加本次会议的有表决权流通股股份总数的83.20%，同意的非流通股股东所持股份数占参加本次会议表决的有表决权非流通股股东股份总数的100%。（详见公司公告2008-临50）。

2009年10月28日，本公司实际实施本次股权分置改革方案。股权分置改革方案主要内容为以资本公积金向全体流通股股东每10股定向转增1.8988790股，与此同时，向滨海控股每10股定向转增0.8171627股。本次资本公积转增股本业经中审亚太会计师事务所有限公司2009年11月20日出具的中审亚太验字[2009]010586号验资报告给予验证。

## 二、2008年度、2009年度盈利预测及承诺情况

### 1、本公司盈利预测情况

本公司在重大重组时，提供了《华通天香集团股份有限公司2008年度、2009年度备考合并盈利预测审核报告》（报告号：亚太审核字[2008]A-A-15号）、《天津滨海发展投资控股有限公司拟购买上市公司股份资产2008年度、2009年度备考合并盈利预测审核报告（报告号：亚太审核字[2008]A-A-16号），备考预测了本公司2008年度及2009年度预测盈利状况。

### 2、滨海控股承诺情况

（1）滨海控股出具《天津滨海发展投资控股有限公司关于业绩保证的承诺函》，做出如下承诺：“本次拟置入天香集团的资产均是优质资产未来持续盈利能力强，承诺拟置入资产的2008、2009年度归属于母公司所有者的净利润（指未来归属于重组后天香集团的天津松江集团有限公司85.13%的股权、深圳市梅江南投资发展有限公司66.67%的股权以及百合春天三期项目土地使用权产生的净利润）不低于1,500.71万元、12,706.21万元。如果低于承诺的数额，滨海控股将用现金向天香集团支付上述差额部分。”

（2）滨海控股出具《关于华通天香集团股份有限公司重大资产重组暨股权分置改革的承诺》，做出如下承诺：“天香集团本次重大资产重组完成后，天香集团经审计的连续三年平均每年净利润不低于16,445.56万元（不考虑评估增值或商誉减值因素及本公司重大资产重组置出资产、负债造成的损失），滨海控股承诺在承诺期满当年的年度财务报表的审计报告公告之日起十日内以现金形式补足差额。

### 三、盈利预测的实现情况

1、2008 年度、2009 年度累计盈利预测实现情况如下表：

单位：万元

序号	项 目	2008 年度	2009 年度
1	一、本公司备考利润预测数(归属于母公司)	1,500.71	12,706.21
2	二、实现数(归属于母公司)	1,297.87	13,291.08
3	差异数（实现数－预测数）	-202.84	584.87
4	实现率	86.48%	104.60%
5	减：剔除数	-414.47	-44.60
6	剔除后差额数	211.63	629.47
7	剔除后实现率	114.10%	104.95%

#### (1) 关于2008年度剔除项目的说明

天津松江集团有限公司的下属子公司天津松江体育文化产业有限公司于2009年1月按照原始出资额购买滨海控股下属公司天津大岛餐饮有限公司、天津市松江生态产业有限公司、内蒙古滨海投资股份有限公司及天津松江集团有限公司持有的天津松江足球俱乐部有限责任公司的100%股权，构成同一控制下的企业合并。根据《企业会计准则第20号--企业合并》及《企业会计制度讲解（2008）》的规定，对于同一控制下的控股合并，在合并当期编制合并财务报表时，应当对合并资产负债表的期初数进行调整，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。因此，在编制2009年年度财务报表时，本公司对2008年同期数据进行了追溯，将天津松江足球俱乐部有限公司2008年的财务数据纳入2008年合并报表。2008年度，天津松江足球俱乐部有限公司净利润为-530.14万元，归属于本公司的利润数为-414.47万元。

剔除天津松江足球俱乐部有限公司的影响后，置入资产2008年度实现的归属于本公司的净利润为1,712.34万元，较备考利润预测数增加211.63万元，完成率为114.10%。

#### (2) 关于2009年度剔除项目的说明

本公司2009年成立天津运河城投资有限公司，2009年实现净利润-4.80万元。本公司2009年8-12月实现净利润-39.80万元（本公司本次重大重组符合反向购买的规定，根据《企业会计准则第20号-企业合并》及《企业会计准则讲解(2008)》、财会便[2009]17号文件“关于非上市公开购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函”等的要求，采用反向购买法编制2009年财务报表，本公司合并报表编制口径仅计算本公司2009年7月31日重大重组完成后的损益，具体情况参见本公司2009年年度财务报告的披露）。剔除上述两项因素外，按照利润预测备考口径，置入资产2009年度实现的归属于本公司的净利润为13,335.68万元，较备考利润预测数增加629.47万元，完成率为104.95%。

2、2009年度为本次重大重组完成后的第一个会计年度，尚无法确定本公司是否能够完成滨海控股关于连续三年平均净利润的承诺。

基于上述情况，本公司认为，截至2009年12月31日止，本公司2008年度、2009年度盈利预测已经全部实现，滨海控股重大资产重组置入资产的业绩兑现了上述2008年度、2009年度净利润的承诺。

天津松江股份有限公司

2009年4月7日