

天津松江股份有限公司
600225

2010 年半年度报告

目 录

一 重要提示	2
二 公司基本情况	2
三 股本变动和主要股东持股情况	5
四 董事、监事、高级管理人员情况	9
五 董事会报告	9
六 重要事项	15
七 财务会计报告	27
八 备查文件目录	27
附件：财务报告(未经审计)	28

一 重要提示

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

(二) 公司董事长张锦珠女士、刘新林董事、黄长江董事、王艳妮董事、李莉独立董事、薛智胜独立董事、张惠强独立董事出席本次董事会会议，吴金锁董事授权刘新林董事代为出席会议并行使表决权，曹立明董事授权刘新林董事代为出席会议并行使表决权。

(三) 公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

(四) 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：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

二 公司基本情况

(一) 公司基本信息

1 公司法定中文名称：天津松江股份有限公司

公司法定中文名称缩写：天津松江

公司英文名称：TIANJIN SONGJIANG CO., LTD.

公司英文名称缩写：TIANJIN SONGJIANG

2 法定代表人：张锦珠

3 公司董事会秘书：詹鹏飞

电话：022-88388166

传真：022-88388021

E-mail: songjiangzqb@sina.com

联系地址：天津市河西区梅江蓝水园 24 号

公司证券事务代表：赵宁

电话：022-88388166

传真：022-88388021

E-mail: songjiangzqb@sina.com

联系地址：天津市河西区梅江蓝水园 24 号

4 公司注册地址：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

公司注册地址邮政编码：300384

公司办公地址：天津市河西区梅江蓝水园 24 号

公司办公地址邮政编码：300221

公司互联网网址：www.ciity.com.cn

公司电子信箱：songjiangzqb@sina.com

5 公司信息披露报刊名称：《中国证券报》、《上海证券报》

登载半年度报告的中国证监会指定网站网址：www.sse.com.cn

半年度报告备置地点：天津市河西区梅江蓝水园 24 号

6 股票上市证券交易所：上海证券交易所

股票简称：天津松江

股票代码：600225

7 其他有关资料

公司组织机构代码：73454657-1

公司法人营业执照注册号：120000000002179

公司税务登记号码：120117734546571

（二）主要财务数据和指标

1 主要财务数据和指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比 上年度期末增 减(%)
总资产	8,567,512,768.94	7,240,597,486.58	18.33
所有者权益(或股东权益)	708,768,042.61	707,317,394.00	0.21
归属于上市公司股东的每股净资产(元)	1.1953	1.1928	0.21
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上 年同期增减 (%)
营业利润	2,644,513.53	-38,144,376.07	106.93
利润总额	13,506,612.79	-38,034,613.85	135.51
归属于上市公司股东的净利润	1,460,610.24	-25,286,071.72	105.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-7,243,701.79	-26,625,170.64	72.79
基本每股收益(元)	0.002	-0.077	102.60
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	-0.012	-0.081	85.19
稀释每股收益(元)	0.002	-0.077	102.60
加权平均净资产收益率(%)	0.21	-4.50	4.71
经营活动产生的现金流量净额	-753,297,654.43	22,311,537.83	-3476.27
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-1.27	0.07	-1914.29

2 非经常损益项目和金额

单位: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	11,168,194.01	
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		
对外委托贷款取得的损益	3,040,207.10	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-306,094.75	
小 计	13,902,306.36	
减:所得税影响额	3,555,514.17	
少数股东权益影响额	1,642,480.16	
合 计	8,704,312.03	

三 股本变动和主要股东持股情况

(一) 公司股份变动情况表（截至 2010 年 6 月 30 日）

	本次变动前		本次变动增减（+，-）		本次变动后	
	数量	比例(%)	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	479,765,616	80.91		0	479,765,616	80.91
1、国家持股	19,470,000	3.28		0	19,470,000	3.28
2、国有法人持股	371,219,095	62.61		0	371,219,095	62.61
3、其他内资持股	89,076,521	15.02		0	89,076,521	15.02
其中：境内非国有法人持股	83,398,233	14.06	-5,000,000	-5,000,000	78,398,233	13.22
境内自然人持股	5,678,288	0.96	5,000,000	5,000,000	10,678,288	1.80
4、外资持股				0	0	0.00
其中：境外法人持股				0	0	0.00
境外自然人持股				0	0	0.00
二、无限售条件流通股份	113,215,542	19.09		0	113,215,542	19.09
1、人民币普通股	113,215,542	19.09		0	113,215,542	19.09
2、境内上市的外资股				0	0	0.00
3、境外上市的外资股				0	0	0.00

4、其他				0	0	0.00
三、股份总数	592,981,158	100.00		0	592,981,158	100.00

注：股份变动的批准情况

因华通天香集团股份有限公司关联方北京华商通置业有限公司未按委托贷款合同约定按期偿还天津滨海发展投资控股有限公司（以下简称“滨海控股”）8850 万元委托贷款，滨海控股于 2009 年 10 月向天津市高级人民法院申请对福建华通置业有限公司持有的本公司限售股权进行强制执行。天津市高级人民法院委托天津产权拍卖有限公司于 2010 年 2 月 2 日上午 10 时对福建华通置业有限公司持有的本公司 1250 万股限售流通股进行整体公开拍卖，2010 年 4 月 9 日，天津产权拍卖有限公司拍卖成交 1050 万股，2010 年 5 月 20 日，根据天津市高级人民法院协助执行通知书（2009）津高执字第 0038 号民事裁定书，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司协助完成相关过户手续，过户情况见下表：

受让人	过户后所持限售流通股数
北京中证联投资管理有限公司	3,500,000
邱继光	2,500,000
上海钰盈投资有限公司	1,000,000
福州圆瀚通讯技术有限公司	1,000,000
陈志强	500,000
龚顺	500,000
于广谦	500,000
席晓辉	500,000
顾小舟	500,000
合计	10,500,000

详细情况见公告临 2010-007 号、009 号、014 号、016 号、019 号、028 号、034 号公告。

2 前十名股东、前十名流通股东持股情况（截至 2010 年 6 月 30 日）

股东总数		19,508 户				
前 10 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	持有有限售条件股数	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	0	353,813,690	0
福建华通置业有限公司	境内非国有法人	5.69	33,720,000	-10,500,000	33,720,000	33,720,000
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	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	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	7,241,405
许萍	境内自然人	0.96	5,678,288	-9,500	5,678,288	
福建华兴信托投资公司	国有法人	0.83	4,950,000	0	4,950,000	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	
北京中证联投资管理有限公司	境内非国有法人	0.59	3,500,000	3,500,000	3,500,000	

邱继光	境内自然人	0.42	2,500,000	2,500,000	2,500,000
前 10 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数量		股份种类	
泰康人寿保险股份有限公司—投连—进取—019L—TL002 沪		1,354,820		人民币普通股	
许明花		899,161		人民币普通股	
许汝旦		700,000		人民币普通股	
秦庆金		696,000		人民币普通股	
北京中金诚信投资有限公司		693,612		人民币普通股	
王洪		670,440		人民币普通股	
李锋		641,500		人民币普通股	
张胜涛		550,000		人民币普通股	
李斌		548,700		人民币普通股	
刘三朝		545,106		人民币普通股	
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。			

3 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

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(注)	
1	天津滨海发展投资控股有限公司	353,813,690	2012年10月28日	373,754,707	
2	福建华通置业有限公司	33,720,000			注 1
3	华鑫通国际招商集团股份有限公司	29,007,000			注 1
4	福清市国有资产营运投资有限公司	19,470,000	2010年10月28日	11,678,062	
			2011年10月28日	8,889,272	
5	福清市粮食经济开发总公司	7,241,405	2010年10月28日	7,649,532	
6	许萍	5,678,288	2010年10月28日	5,998,318	
7	福建华兴信托投资公司	4,950,000	2010年10月28日	5,228,983	
8	浙江耀江投资管理有限公司	3,981,233	2010年10月28日	4,205,616	
9	北京中证联投资管理有限公司	3,500,000			注 1
10	邱继光	2,500,000			注 1
上述股东关联关系或一致行动人的说明		截至 2010 年 6 月 30 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，二者合并持有公司 10.58% 股份。			

注：2010 年 5 月 21 日，天津松江股份有限公司 2009 年度股东大会审议通过了《关于公司以资本公积金定向转增股本的议案》，该议案作为股权分置改革的补充承诺事项，向流通股股东每 10 股定向转增 0.9281361 股，向除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以及通过司法拍卖等形式

获得原福建华通置业有限公司持有公司股份的公司股东以外的限售流通股东每 10 股定向转增 0.5636022 股，2010 年 7 月 2 日，接到上海证券交易所《关于实施天津松江股份有限公司股权分置改革的通知》，于 2010 年 7 月 16 日，接到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记变更证明，股改补充承诺实施后公司股本变更为 626,401,707 股。根据相关规定，获得对价的限售流通股与原限售流通股同步流通，故新增上市可交易股份数含有此次送股的对价部分，而持有有限售条件股份数量为截至 2010 年 6 月 30 日中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的股份数量。

注 1：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。

因华通天香集团股份有限公司关联方北京华商通置业有限公司未按委托贷款合同约定按期偿还天津滨海发展投资控股有限公司 8850 万元委托贷款，天津滨海发展投资控股有限公司于 2009 年 10 月向天津市高级人民法院申请对福建华通置业有限公司持有的本公司限售股权进行强制执行。天津市高级人民法院委托天津产权拍卖有限公司于 2010 年 2 月 2 日上午 10 时对福建华通置业有限公司持有的本公司 1250 万股限售流通股进行整体公开拍卖，2010 年 4 月 9 日，天津产权拍卖有限公司拍卖成交 1050 万股，2010 年 5 月 20 日，根据天津市高级人民法院协助执行通知书（2009）津高执字第 0038 号民事裁定书，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司协助完成了相关过户手续，在此次拍卖过程中，北京中证联投资管理有限公司、邱继光等 9 名投资者在竞买过程中，出具《竞买保证书》，明确保证履行因成为股东而遵守的《华通天香集团股份有限公司股权分置改革方案》的各项内容，故北京中证联投资管理有限公司、邱继光等 9 名投资者所持公司股份解禁期及解禁数量与华通置业和华鑫通所持公司股份一并考虑。

4 控股股东及实际控制人变更情况

报告期内公司控股股东及实际控制人未发生变化。

5 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响

2010 年 5 月 21 日，天津松江股份有限公司 2009 年度股东大会审议通过了《关于公司以资本公积金定向转增股本的议案》，该议案作为股权分置改革的补充承诺事项，向流通股股东每 10 股定向转增 0.9281361 股，向除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以及通过司法拍卖等形式获得原福建华通置业有限公司持有公司股份的公司股东以外的限售流通股东每 10 股定向转增 0.5636022 股，2010 年 7 月 2 日，接到上海证券交易所《关于实施天津松江股份有限公司股权分置改革的通知》，2010 年 7 月 16 日，接到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记变更证明，股改补充承诺实施后公司股本变更为 626,401,707 股。

报告期内，公司实现归属于上市公司股东的净利润为 1460610.24 元，基本每股收益 0.002 元，截至 2010 年 6 月 30 日，归属于上市公司股东的每股净资产 1.1953 元，股改补充承诺实施后，公司股本变更为 626,401,707 股，摊薄后每股收益为 0.002 元，每股净资产为 1.13 元。

四 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 报告期内董事、监事、高级管理人员持有本公司股份、股票期权、被授予的限制性股票数量变动情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员未持有本公司股份、股票期权、也未被授予限制性股票。

(二) 报告期内董事、监事、高级管理人员的新聘和解聘情况

报告期内，公司董事刘新林先生代行董事会秘书职责期满，公司董事会聘任詹鹏飞先生为公司董事会秘书。

报告期内，公司监事卢少辉先生向公司监事会递交了辞职申请，经公司股东大会决议，同意其辞职申请，同时聘任曹鸿波先生为公司监事。

五 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1 经营环境变化分析

从 2009 年下半年以来，随着国家四万亿投资的经济刺激效果不断显现，全国经济开始逐渐复苏。与此同时全国的房地产行业迅速升温，各地地王频出，房价的迅速上涨使房地产的金融属性和投资属性不断强化，房地产价格新一轮快速上涨受到中央政府和全社会的高度关注，在促发展、调结构和保障、改善民生的指导思想下，今年四月份以来，国务院及有关部门出台了一系列旨在抑制房地产投机、遏制房价过快上涨的调控政策。

报告期内，全国的房地产投资增速仍处于高位。上半年，全国房地产开发投资 19747 亿元，同比增长 38.1%，其中，商品住宅投资 13692 亿元，同比增长 34.4%；上半年，全国房屋新开工面积 8.05 亿平方米，同比增长 67.9%；上半年，全国房地产开发企业房屋施工面积 30.84 亿平方米，同比增长 28.7%；上半年，全国房地产开发企业完成土地购置面积 18501 万平方米，同比增长 35.6%，土地购置费 4221 亿元，同比增长 84.0%。

随着调控政策不断深入，措施的不断细化和落实，市场对房地产的预期正在发生变化，5-6 月份以来市场已进入调控观察期。上半年，全国商品房销售面积 3.94 亿平方米，比去年同期增长 15.4%，增幅比 1-5 月回落 7.1 个百分点；上半年，全国商品房销售额 1.98 万亿元，同比增长 25.4%，增幅比 1-5 月回落 13.0 个百分点。

公司的房地产主要开发区域天津市，在报告期内，房地产市场成交量稳步攀升，房价在高位区间震荡，随着 4 月份各种调控政策密集出台，购房者观望气氛明显增强，5 月份成交量环比下降近 50%，成交均价环比下降 10%，进入 6 月份，成交量继续低迷，环比下降 11%。

报告期内，受房地产调控的影响，天津市 4 月份的房地产投资环比出现负增长，但随着房地产行业对相关政策的逐步消化，进入 6 月以来，房地产投资有明显回升，6 月份天津市房地产投资环比增幅高达 89.72%。

报告期内，在相关调控政策出台后，开发商对天津土地市场观望气氛严重，导致成交量大幅萎缩，5 月份商业及住宅用地成交面积环比下降 32%，成交金额环比下降 42%，但是经过短暂观望后，进入 6 月份，天津土地市场又开始稳步回升，6 月份商业及住宅用地成交面积环比上升 35%，成交金额环比上升 40%。

报告期内，市场环境不确定性加强，市场波动比较激烈，在宏观经济、行业走向等存在重大不确定因素的情况下，公司始终秉承“责任成就未来，品质筑就生活”的企业理念，在产品品质上不懈追求，为广大消费者提供值得信赖的产品，同时也提升了公司为广大投资者创造更多价值的 ability。

2 报告期内公司经营情况

公司为专业化房地产公司，主要产品为商品住宅，报告期内，公司房地产项目结算面积 3.28 万平方米，同比增长 720%，实现收入 3.03 亿元，同比增长 503.79%；房地产业务的营业利润率约为 42.04%，比上年同期减少 14.14 个百分点。变化的原因：本期结算收入的项目比上年同期多。

3 下半年经营环境预测及公司经营思路

随着调控政策效果的逐步加强，成交量持续低迷，市场不确定性因素将进一步显现，尤其是房地产投资在 09 下半年的迅速升温，在今年下半年竣工面积逐渐增多，销售困难，可销售面积明显增多的矛盾在今年下半年集中体现，同时国家对房地产在从货币信贷、财政税

收及行业监管等调控对开发商资金的压力不断显现的因素的共同作用下,下半年房地产的销售形势更趋严峻。

但是我们坚信城市化进程中给房地产带来巨大的刚性需求、通胀预期和人民币升值预期带来的投资性需求为房地产行业的发展提供了广阔的市场。总体而言,我们认为下半年市场随着调控政策效果的进一步显现,整个市场仍将处于低迷观望行情,房价可能会面临一定幅度的回调,我们将密切关注市场变化并采取相应的措施加以预防。

基于当前市场环境和对未来发展的判断,我们将在确保公司财务安全的前提下,按照公司既定目标,稳步经营,确保年初经营计划的实现。

从具体经营策略上来说,我们在下半年将坚持快速销售、快速回款的原则,提高公司对未来不确定性的应变能力,降低公司的财务风险。在投资节奏和时机的把握上,我们将根据房地产市场的发展走势,在坚持公司既定发展战略的前提下,进一步优化公司土地储备结构及产品结构,确保公司未来的可持续发展。

(二) 报告期内公司经营状况

1 主营业务分行业情况表

单位: 万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率	
	金额	比上年同期增减	金额	比上年同期增减	金额	比上年同期增减
房地产行业	29,955.04	502.44%	17,360.75	584.16%	42.04%	-14.14%
其他行业	357.7	642.28%	389.88	11.84%	-9.00%	98.56%
合计	30,312.74	503.79%	17,750.63	515.04%	41.44%	-2.52%

2 主营业务分地区情况表

	营业收入(万元)	比上年同期营业收入增减
天津	26,757.12	432.96%
呼和浩特市	3,555.62	
总计	30,312.74	503.79%

3 报告期内主要项目结算情况

项目名称	结算面积(万平米)	结算金额(万元)
天汐园	0.12	1,567.48
天涛园	1.32	15,140.48
天湾园	0.92	8,015.66
天骄领域	0.92	3,450.12
合计	3.28	28,173.74

4 主要控股公司经营情况及业绩

单位：元，币种：人民币

公司名称	主要产品或服务	权益	期末资产规模	本期营业收入	本期净利润
天津松江集团有限公司	天汐园、天涛园、天湾园	85.13%	7,960,508,907.03	303,127,387.41	24,498,020.66
深圳市梅江南投资发展有限公司	东莞左庭右院	66.67%	335,747,738.02		-4,228,546.58
天津运河城投资有限公司	北运河项目	100%	517,699,606.70		-2,994,514.15
天津松江地产投资有限公司	东丽湖项目	100%	356,563,329.76		-1,613,985.56
广西松江房地产开发有限公司	广西宁越花园	60%	129,637,465.54		-1,063,091.18
新乡市松江房地产开发有限公司	河南留庄营	100%	96,476,844.72		-1,319,868.96

(三) 报告期内公司投资情况

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 非募集资金投资项目情况

(1) 主要权益投资情况

报告期内，公司发起设立三家子公司，详细情况如下：

序号	公司名称	币别	注册资本 (万元)	权益	主营业务
1	广西松江房地产开发有限公司	人民币	4000	60%	房地产开发
2	新乡市松江房地产开发有限公司	人民币	3000	100%	房地产开发
3	天津松江地产投资有限公司	人民币	3000	100%	房地产开发

报告期内，公司控股子公司天津松江集团有限公司对其部分子公司进行了增资，详细情况如下：

①天津松江集团有限公司出资 4000 万元对其全资子公司天津松江团泊投资发展有限公司进行增资，增资后注册资本为 19000 万元。

②天津松江集团有限公司出资 2100 万元对其控股子公司天津松江恒通建设开发有限公司进行增资，增资后注册资本为 6000 万元，天津松江集团有限公司仍持有天津松江恒通建设开发有限公司 70%股权。

③天津松江集团有限公司出资 475 万元，天津松江集团有限公司控股子公司天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司出资 25 万元，对其控股子公司天津松江市政建设有限公司进行增资，增资后注册资本为 1000 万元，天津松江集团有限公司持有天津松江市政建设有限公司 95%股权。

④天津松江集团有限公司出资 500 万元（本期实缴 100 万元），对其参股子公司天津松江生态建设开发有限公司进行增资，增资后注册资本 2500 万元，实收资本 1000 万元，天津松江集团有限公司持有天津松江生态建设开发有限公司 52%股权。

⑤天津松江集团有限公司出资 5000 万元，对其全资子公司内蒙古松江房地产开发有限公司进行增资，增资后注册资本 10000 万元，天津松江集团有限公司持有内蒙古松江房地产开发有限公司 100%股权。

(2) 其他投资情况

报告期内公司新增项目 3 个，详细情况如下：

序号	项目名称	地理位置	权 益 比 例	占地面积 (平 米)	规划建筑面积 (平 米)	权益建筑面积 (平 米)	项目进度
1	广西项目	广西钦州	60%	113917.93	404065	242439	前期
2	团泊项目	天津静海	85.13%	269531.1	419780	357358.71	前期
3	武清项目	天津武清	100%	87960.7	54110	54110	前期

(四) 公司财务状况与经营成果分析

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度	原因分析
货币资金	776,991,546.02	844,783,109.01	-67,791,562.99	-8.02%	正常变动
其他应收款	54,427,866.49	137,980,505.61	-83,552,639.12	-60.55%	收回债权
长期待摊费用	10,000.00	16,000.00	-6,000.00	-37.50%	正常摊销
短期借款	566,000,000.00	408,950,000.00	157,050,000.00	38.40%	新增短期借款
应付利息	2,777,580.32	6,120,294.84	-3,342,714.52	-54.62%	计提委贷利息
应付票据	50,000,000.00	90,000,000.00	-40,000,000.00	-44.44%	银行承兑汇票
应付账款	1,401,747,265.89	1,626,949,222.36	-225,201,956.47	-13.84%	归还应付款
预收款项	1,569,957,334.52	832,310,372.10	737,646,962.42	88.63%	本期销售回款较多
应交税费	112,075,440.85	180,254,127.67	-68,178,686.82	-37.82%	支付应缴税金
股本	592,981,158.00	592,981,158.00	0.00	0.00%	
资本公积	-129,593,229.77	-129,593,229.77	0.00	0.00%	

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度	原因分析
营业收入	303,127,387.41	50,204,380.37	252,923,007.04	503.79%	本期可结转收入项目比上年同期多
营业成本	177,506,312.26	28,861,064.48	148,645,247.78	515.04%	本期可结转收入项目比上年同期多
营业税金及附加	25,155,959.02	3,150,713.23	22,005,245.79	698.42%	本期可结转收入项目比上年同期多
利润总额	13,506,612.79	-38,034,613.85	51,541,226.64	135.51%	收入大幅增加
所得税费用	12,006,756.51	-3,200,596.47	15,207,352.98	475.14%	利润增加导致所得税费用增加
净利润	1,499,856.28	-34,834,017.38	36,333,873.66	104.31%	收入大幅增加

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度	原因分析
经营活动产生的现金流量净额	-753,297,654.43	22,311,537.83	-775,609,192.26	-3476.27%	本期支付土地款和工程款较多
投资活动产生的现金	2,587,605.89	-115,615,384.00	118,202,989.89	102.24%	去年同期对

流量净额					外投资较多
筹资活动产生的现金	637,833,059.76	198,712,378.70	439,120,681.06	220.98%	银行贷款增加
流量净额					

(五) 下半年经营计划修改情况

无

六 重要事项

(一) 公司治理情况

报告期内，公司根据《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关文件重新制定或修订了 15 项公司管理制度，主要包括《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》、《外部信息使用人管理制度》、《内部信息知情人管理制度》，从而进一步完善了公司的治理结构和管理体系。

结合目前公司的法人治理结构与相关上市公司治理的规范性文件进行对比，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。

(二) 报告期公积金转增股本方案实施情况

天津松江股份有限公司于 2010 年 5 月 21 日召开 2009 年度股东大会，审议通过《关于公司以资本公积金定向转增股本的议案》，股东大会决议公告刊登在 2010 年 5 月 22 日的《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

方案实施内容：以公司恢复上市后最早一期定期财务报表载明的总股本 592,981,158 股为基数向全体无限售流通股股东每 10 股定向转增 0.9281361 股，向除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、北京中证联投资管理有限公司、邱继光、上海钰盈投资有限公司、福州圆瀚通讯技术有限公司、陈志强、龚顺、于广谦、席晓辉、顾小舟以外的限售流通股股东每 10 股定向转增 0.5636022 股。

方案实施情况：2010 年 7 月 2 日，接到上海证券交易所《关于实施天津松江股份有限公司股权分置改革的通知》，以 2010 年 7 月 14 日为股权登记日，向 2010 年 7 月 14 日在中

国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东实施公积金转增股本方案，2010 年 7 月 16 日，接到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记变更证明，股改补充承诺实施后公司股本变更为 626,401,707 股。

（三）公司中期利润分配情况

公司中期将不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

（四）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福建华通置业有限公司，但截至 2010 年 6 月 30 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，经审理，于 2010 年 5 月 18 日出具上海市高级人民法院民事判决书（2009）沪高民二（商）终字第 64 号，认为原审法院认定事实清楚，适用法律正确，驳回上诉，维持原判，且此判决为终审判决。

（五）重大资产收购、出售及企业合并事项

公司 2009 年度实施了重大资产重组，公司主营业务发生重大变化，由以种植业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，公司的资产质量和盈利能力获得了根本的改善，重组过程简述如下：

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。

2009 年 11 月 18 日，公司完成工商变更手续，公司名称由“华通天香集团股份有限公司”变更为“天津松江股份有限公司”。

2010 年 6 月 30 日，福建华通置业有限公司根据《还款免息协议》（2009 年五一（免）字第 002 号、003 号、004 号）相关约定，偿还中国工商银行股份有限公司福州五一支行剩余的 2400 万元。

截至 2010 年 6 月 30 日，尚有部分资产未剥离，主要包括：

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（榕国用 2005 第 00283900054 号）；

（2）仓山区鹭岭路 73 号（榕国用 2005 第 00175300053 号）。

针对资产剥离事项，在重组过程中，福建华通置业有限公司承诺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。

公司于 2010 年 7 月 20 日向福建华通置业有限公司发函询问资产剥离进展情况，并于 2010 年 8 月 2 日收到福建华通置业有限公司出具的《〈关于资产问题剥离进展情况的问询函〉的回函》，针对未剥离的两项股权，福建华通置业有限公司表示将按照《资产出售协议》相关文件约定自愿承担上述两项股权不能过户的风险；针对未剥离得两项土地使用权，福建华通置业有限公司表示一直在与福州市政府商谈土地收储或过户至福建华通置业有限公司相关事宜，并争取在 2010 年 12 月 30 日前完成。

（六）报告期内公司重大关联交易事项

1 日常关联交易

单位：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	关联交易金额	占同类关联交易金额的比例	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	54,210,202.44	76.24%	
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	3,994,302.00	5.62%	
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	12,900,000.00	18.14%	
天津滨海发展投资控股有限公司	控制方	提供劳务	房屋租赁	协议价格	3,557,573.10	32.69%	
滨海团泊新城（天津）控股有限公司	受同一控制	提供劳务	房屋租赁	协议价格	2,415,716.50	22.20%	
天津滨海市政建设发展有限公司	受同一控制	提供劳务	房屋租赁	协议价格	1,879,938.40	17.27%	
天津隆创物业管理有限公司	受同一控制	提供劳务	房屋租赁	协议价格	233,908.89	2.15%	
天津市松江科技发展有限公司	受同一控制	提供劳务	房屋租赁	协议价格	164,941.50	1.52%	
天津市松江生态产业有限公司	受同一控制	提供劳务	房屋租赁	协议价格	2,631,197.00	24.18%	

3 非经营债权债务往来

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
天津滨海发展投资控股有限公司	控制方			158,000,000.00	158,000,000.00
天津松江花样年置业有限公司	联营企业		99,340,000.00		
合计		0.00	99,340,000.00	158,000,000.00	158,000,000.00
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			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)		0			
关联债权债务形成原因		报告期内, 控股股东天津滨海发展投资控股有限公司为支持公司业务发展, 通过中国建设银行天津分行河北支行向公司控股子公司天津松江集团有限公司发放三笔委托贷款, 共计 1.58 亿元。			
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。			

4 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	80,000,000.00	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	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
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	88,000,000.00	2008-7-20	2011-1-28	否
滨海团泊新城(天津)控股有限公司					
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
天津松江集团有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	400,000,000.00	2010-2-3	2014-2-2	否
天津松江集团有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	350,000,000.00	2010-2-10	2012-1-27	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	天津松江创展投资发展	300,000,000.00	2010-4-20	2013-5-15	否

天津滨海发展投资控股有限公司	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	40,000,000.00	2010-2-8	2011-2-7	否
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	2012-11-26	否

5 其他关联交易

根据 2009 年 1 月 15 日天津松江集团有限公司（以下简称“松江集团”）与天津滨海发展投资控股有限公司（以下简称“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：

松江集团将应收滨海控股、滨海团泊新城（天津）控股有限公司、天津滨海市政建设发展有限公司、天津市松江生态产业有限公司、天津隆创物业管理有限公司租赁费 29,708,116.72 元与松江集团应付滨海控股张贵庄商品房土地款等额抵消。抵消后松江集团仍应付滨海控股张贵庄商品房土地款 80,083,515.29 元。上述剩余债务根据松江集团与滨海控股双方协商后的方式另行支付。

（七）重大合同及履行情况

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

报告期内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

报告期内公司无承包事项。

（3）租赁情况

报告期内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%）租赁事项。

2 担保情况

报告期内公司无除(六).4 披露担保外的对外担保事项。

3 委托理财

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%			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

(1) 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》,涉及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平方米,出让价款9026.83万元。该宗地为深圳市梅江南投资发展有限公司于2009年12月18日通过摘牌方式取得,该事项于2009年12月19日于上海证券交易所、中国证券报、上海证券报进行了公告。

(2) 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分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》,涉及宗地位于天津市东丽区东丽湖北侧地块,出让面积141370.3平方米,出让价款38110万元。该宗地为天津松江股份有限公司于2009年12月17日通过摘牌方式取得,该事项于2009年12月19日于上海证券交易所、中国证券报、上海证券报进行了公告。

(3) 2010年4月30日,天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源分局与天津松江团泊投资发展有限公司签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》,涉及宗地位于静海县团泊新城西区,出让面积47496.5平方米,出让价款7125万元。该宗地为天津松江股份有限公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司于2010年4月16日通过摘牌方式取得,该事项于2010年4月20日于上海证券交易所、中国证券报、上海证券报进行了公告。

(4) 2010年4月30日,天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源分局与天津松

江团泊投资发展有限公司签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》，涉及宗地位于静海县团泊新城西区，出让面积 63345.1 平方米，出让价款 9502 万元。该宗地为天津松江股份有限公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司于 2010 年 4 月 16 日通过摘牌方式取得，该事项于 2010 年 4 月 20 日于上海证券交易所、中国证券报、上海证券报进行了公告。

(5) 2010 年 4 月 30 日，天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源局与天津松江团泊投资发展有限公司签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》，涉及宗地位于静海县团泊新城西区，出让面积 37641.8 平方米，出让价款 5646 万元。该宗地为天津松江股份有限公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司于 2010 年 4 月 16 日通过摘牌方式取得，该事项于 2010 年 4 月 20 日于上海证券交易所、中国证券报、上海证券报进行了公告。

(6) 2010 年 4 月 30 日，天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源局与天津松江团泊投资发展有限公司签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》，涉及宗地位于静海县团泊新城西区，出让面积 65153.8 平方米，出让价款 9773 万元。该宗地为天津松江股份有限公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司于 2010 年 4 月 16 日通过摘牌方式取得，该事项于 2010 年 4 月 20 日于上海证券交易所、中国证券报、上海证券报进行了公告。

(7) 2010 年 4 月 30 日，天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源局与天津松江团泊投资发展有限公司签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》，涉及宗地位于静海县团泊新城西区，出让面积 55893.9 平方米，出让价款 8384 万元。该宗地为天津松江股份有限公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司于 2010 年 4 月 16 日通过摘牌方式取得，该事项于 2010 年 4 月 20 日于上海证券交易所、中国证券报、上海证券报进行了公告。

(8) 2010 年 5 月 10 日，天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源局与天津运河城投资有限公司签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》，涉及宗地位于武清区京津公路东侧、武宁路北侧，出让面积 87960.7 平方米，出让价款 13700 万元。该宗地为天津松江股份有限公司全资子公司天津运河城投资有限公司于 2010 年 5 月 4 日通过摘牌方式取得，该事项于 2010 年 5 月 6 日于上海证券交易所、中国证券报、上海证券报进行了公告。

(八) 承诺事项及履行情况

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> <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>	截至 2010 年 6 月 30 日，上述股东对于承诺事项已履行承诺。
资产置换时所作承诺	<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>	截至 2010 年 6 月 30 日，未发生因资产剥离给上市公司造成损失事项。
重大资产重组时关于同业竞争的承诺	<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</p>	截至 2010 年 6 月 30 日，上述相关单位依照承诺要求正在解决进行中

<p>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，不再直接或间接承揽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揽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>

(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。

公司于 2010 年 7 月 20 日收到中国证券监督管理委员会行政复议决定书[2010]25 号，撤销中国证券监督管理委员会《行政处罚决定书》[2009]53 号对天香集团作出的行政处罚决定。

（十）其他重大事项

报告期内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
天津松江股份有限公司第七届董事会第四次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-1-7	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司第七届董事会第五次会议决议暨召开 2010 年第一次临时股东大会通知公告	中国证券报、上海证券报	2010-1-14	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司第七届监事会第二次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-1-14	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司关于变更会计政策及会计估计的公告	中国证券报、上海证券报	2010-1-14	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司业绩预增公告	中国证券报、上海证券报	2010-1-16	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司关于接受控股股方向公司控股子公司委托贷款的公告	中国证券报、上海证券报	2010-1-20	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司关于股东股权拍卖的公告	中国证券报、上海证券报	2010-1-23	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司 2010 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-1-30	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司关于股东股权流拍的公告	中国证券报、上海证券报	2010-2-3	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司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	2010-2-10	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司关于收到中国证监会《行政处罚决定书》的公告	中国证券报、上海证券报	2010-2-25	www.sse.com.cn

天津松江股份有限公司第七届监事会临时会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-3-5	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司第七届董事会第六次会议决议暨召开 2010 年第二次临时股东大会通知公告	中国证券报、上海证券报	2010-3-13	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司关于股东股权拍卖的公告	中国证券报、上海证券报	2010-3-17	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司委托贷款的公告	中国证券报、上海证券报	2010-3-24	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司关于股东股权流拍的公告	中国证券报、上海证券报	2010-3-27	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司 2010 年第二次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-3-30	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司融资租赁及担保公告	中国证券报、上海证券报	2010-3-31	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司关于股东股权拍卖的公告	中国证券报、上海证券报	2010-3-31	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司第七届董事会第七次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-4-9	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司第七届监事会第三次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-4-9	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司关于申请撤销对公司股票交易实行的其他特别处理的公告	中国证券报、上海证券报	2010-4-9	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司关于股东股权拍卖进展的公告	中国证券报、上海证券报	2010-4-13	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司第七届董事会第八次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-4-16	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司关于召开 2009 年度股东大会的通知	中国证券报、上海证券报	2010-4-17	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司重大事项进展公告	中国证券报、上海证券报	2010-4-20	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司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	2010-4-20	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司关于股东股权拍卖进展公告	中国证券报、上海证券报	2010-4-21	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司股票交易异常波动公告	中国证券报、上海证券报	2010-4-22	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司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	2010-5-6	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司关于 2009 年年度报告补充说明的公告	中国证券报、上海证券报	2010-5-18	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司关于撤销股票交易其他特别处理及变更证券简称的公告	中国证券报、上海证券报	2010-5-18	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司 2009 年度股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-5-22	www.sse.com.cn

天津松江股份有限公司关于股东股权拍卖进展暨股权分置改革补充承诺说明的公告	中国证券报、上海证券报	2010-5-26	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司第七届董事会第十一次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-5-28	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司关联交易事项进展公告	中国证券报、上海证券报	2010-6-4	www.sse.com.cn
天津松江股份有限公司关联交易公告	中国证券报、上海证券报	2010-6-4	www.sse.com.cn

七 财务会计报告

公司 2010 年度中期财务报告未经审计。

见附件：天津松江股份有限公司 2010 年中期财务报告。

八 备查文件目录

- (一) 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；
- (二) 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财务报告。

董事长：张锦珠

天津松江股份有限公司

2010 年 8 月 6 日

附件：财务报告(未经审计)

合并资产负债表

2010 年 6 月 30 日

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	776,991,546.02	844,783,109.01
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	五、2		40,000,000.00
应收账款	五、4	25,452,314.14	40,542,245.63
预付款项	五、6	476,957,643.46	531,034,394.61
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	五、3	1,177,577.85	1,472,749.52
应收股利			
其他应收款	五、5	54,427,866.49	137,980,505.61
买入返售金融资产			
存货	五、7	6,670,372,559.87	5,040,470,277.30
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,005,379,507.83	6,636,283,281.68
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	五、8	99,340,000.00	99,340,000.00
长期应收款			
长期股权投资	五、9	12,033,989.22	16,066,475.04
投资性房地产	五、10	339,894,903.51	358,846,741.43
固定资产	五、11	74,924,792.78	100,238,869.78
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			

油气资产			
无形资产	五、12	3,161,464.63	3,337,379.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、13	10,000.00	16,000.00
递延所得税资产	五、14	32,768,110.97	26,468,739.32
其他非流动资产			
非流动资产合计		562,133,261.11	604,314,204.90
资产总计		8,567,512,768.94	7,240,597,486.58
流动负债：			
短期借款	五、16	566,000,000.00	408,950,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	五、17	50,000,000.00	90,000,000.00
应付账款	五、18	1,401,747,265.89	1,626,949,222.36
预收款项	五、19	1,569,957,334.52	832,310,372.10
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、20	638,294.21	492,568.42
应交税费	五、21	112,075,440.85	180,254,127.67
应付利息	五、22	2,777,580.32	6,120,294.84
应付股利	五、23	36,842,023.39	5,123,669.26
其他应付款	五、24	1,605,727,000.51	1,347,830,904.83
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五、25	638,000,000.00	728,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,983,764,939.69	5,226,031,159.48
非流动负债：			
长期借款	五、26	1,744,000,000.00	1,158,000,000.00
应付债券			
长期应付款			

专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,744,000,000.00	1,158,000,000.00
负债合计		7,727,764,939.69	6,384,031,159.48
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、27	592,981,158.00	592,981,158.00
资本公积	五、28	-129,593,229.77	-129,593,229.77
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、29	45,160,300.63	45,160,300.63
一般风险准备			
未分配利润	五、30	200,219,813.75	198,769,165.14
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		708,768,042.61	707,317,394.00
少数股东权益		130,979,786.64	149,248,933.10
所有者权益合计		839,747,829.25	856,566,327.10
负债和所有者权益总计		8,567,512,768.94	7,240,597,486.58

法定代表人：张锦珠

主管会计工作负责人：孙晓宁

会计机构负责人：秦广津

母 公 司 资 产 负 债 表

2010 年 6 月 30 日

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		3,155,558.84	4,763,437.06
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		460,000.00	152,000,000.00
应收利息			
应收股利		209,585,977.60	
其他应收款	十三、1	488,683,160.39	105,107,000.00
存货		74,266,207.38	70,199,205.30
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		776,150,904.21	332,069,642.36
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、2	1,507,673,685.50	1,438,373,685.50
投资性房地产			
固定资产		20,896.55	
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			

递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,507,694,582.05	1,438,373,685.50
资产总计		2,283,845,486.26	1,770,443,327.86
流动负债：			
短期借款			24,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		77,128.36	
应交税费		14,994.10	117,253.00
应付利息			
应付股利			
其他应付款		678,453,921.54	340,256,452.25
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		678,546,044.00	364,373,705.25
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		678,546,044.00	364,373,705.25
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		592,981,158.00	592,981,158.00
资本公积		1,283,888,696.26	1,283,888,696.26

减：库存股			
专项储备			
盈余公积		14,586,804.77	14,586,804.77
一般风险准备			
未分配利润		-286,157,216.77	-485,387,036.42
所有者权益合计		1,605,299,442.26	1,406,069,622.61
负债和所有者权益总计		2,283,845,486.26	1,770,443,327.86

法定代表人：张锦珠

主管会计工作负责人：孙晓宁

会计机构负责人：秦广津

合并利润表

2010 年 1-6 月

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本报告期金额	上年同期金额
一、营业总收入	五、31	303,127,387.41	50,204,380.37
其中：营业收入	五、31	303,127,387.41	50,204,380.37
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		297,904,717.16	86,493,367.39
其中：营业成本	五、31	177,506,312.26	28,861,064.48
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	25,155,959.02	3,150,713.23
销售费用		6,994,178.42	5,491,622.40
管理费用		54,092,183.97	39,431,706.63
财务费用	五、33	34,584,418.75	8,831,986.12
资产减值损失	五、34	-428,335.26	726,274.53
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	-2,578,156.72	-1,855,389.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、35	-5,618,363.82	-3,319,084.84
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,644,513.53	-38,144,376.07
加：营业外收入	五、36	11,187,538.01	167,400.00
减：营业外支出	五、37	325,438.75	57,637.78
其中：非流动资产处置损失			

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		13,506,612.79	-38,034,613.85
减：所得税费用	五、38	12,006,756.51	-3,200,596.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,499,856.28	-34,834,017.38
其中：企业合并以前产生的利润		-	
归属于母公司所有者的净利润		1,460,610.24	-25,286,071.72
少数股东损益		39,246.04	-9,547,945.66
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、39	0.002	-0.077
（二）稀释每股收益	五、39	0.002	-0.077
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		1,499,856.28	-34,834,017.38
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,460,610.24	-25,286,071.72
归属于少数股东的综合收益总额		39,246.04	-9,547,945.66

法定代表人：张锦珠

主管会计工作负责人：孙晓宁

会计机构负责人：秦广津

母 公 司 利 润 表

编制单位：天津松江股份有限公司

2010 年 1-6 月

金额单位：元

项 目	附注	本报告期金额	上年同期金额
一、营业收入	十三、3		353,056.00
减：营业成本			863,003.50
营业税金及附加			62,271.11
销售费用			
管理费用		10,357,382.05	2,240,465.27
财务费用		-3,724.83	16,404,140.51
资产减值损失		2,500.73	-739,021.96
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、4	209,585,977.60	-1,586,307.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-1,586,307.72
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		199,229,819.65	-20,064,110.15
加：营业外收入	十三、5		63,722,109.81
减：营业外支出			7,790.72
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		199,229,819.65	43,650,208.94
减：所得税费用			556,338.77
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		199,229,819.65	43,093,870.17
五、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

六、其他综合收益			
七、综合收益总额		199,229,819.65	43,093,870.17

法定代表人：张锦珠

主管会计工作负责人：孙晓宁

会计机构负责人：秦广津

合并现金流量表

编制单位：天津松江股份有限公司

2010 年 1-6 月

金额单位：元

项 目	附注	本报告期金额	上年同期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,015,118,360.95	328,454,820.74
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			165,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	五、40 (1)	532,878,379.74	657,989,510.46
经营活动现金流入小计		1,547,996,740.69	986,609,331.20
购买商品、接受劳务支付的现金		1,726,040,633.90	346,010,209.55
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		26,624,218.76	21,598,405.10
支付的各项税费		139,415,485.53	16,982,742.05
支付其他与经营活动有关的现金	五、40 (2)	409,214,056.93	579,706,436.67
经营活动现金流出小计		2,301,294,395.12	964,297,793.37
经营活动产生的现金流量净额		-753,297,654.43	22,311,537.83
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			

取得投资收益收到的现金		3,525,576.60	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,379,274.00	700.00
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		6,904,850.60	700.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,731,366.71	276,084.00
投资支付的现金		1,585,878.00	115,340,000.00
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		4,317,244.71	115,616,084.00
投资活动产生的现金流量净额		2,587,605.89	-115,615,384.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		27,400,000.00	3,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		27,400,000.00	3,600,000.00
取得借款收到的现金		1,605,000,000.00	694,500,000.00
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		1,632,400,000.00	698,100,000.00
偿还债务支付的现金		887,950,000.00	435,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		106,616,940.24	63,887,621.30
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			
筹资活动现金流出小计		994,566,940.24	499,387,621.30
筹资活动产生的现金流量净额		637,833,059.76	198,712,378.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-112,876,988.78	105,408,532.53

加：期初现金及现金等价物余额		841,886,062.02	340,926,791.93
六、期末现金及现金等价物余额		729,009,073.24	446,335,324.46

法定代表人：张锦珠

主管会计工作负责人：孙晓宁

会计机构负责人：秦广津

母公司现金流量表

编制单位：天津松江股份有限公司

2010年1-6月

单位：元

项 目	附注	本报告期金额	上年同期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	353,057.72
收到的税费返还		-	
收到其他与经营活动有关的现金		373,199,125.84	1,037,556.21
经营活动现金流入小计		373,199,125.84	1,390,613.93
购买商品、接受劳务支付的现金		4,086,602.08	1,844.30
支付给职工以及为职工支付的现金		5,990,460.42	216,769.23
支付的各项税费		662,858.98	974,884.42
支付其他与经营活动有关的现金		294,745,722.58	179,488.71
经营活动现金流出小计		305,485,644.06	1,372,986.66
经营活动产生的现金流量净额		67,713,481.78	17,627.27
二、投资活动产生的现金流量：			
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		21,360.00	
投资支付的现金		69,300,000.00	
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		69,321,360.00	-
投资活动产生的现金流量净额		-69,321,360.00	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
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			
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,607,878.22	17,627.27
加：期初现金及现金等价物余额		4,763,437.06	140,788.55
六、期末现金及现金等价物余额		3,155,558.84	158,415.82

法定代表人：张锦珠

主管会计工作负责人：孙晓宁

会计机构负责人：秦广津

合并所有者权益变动表

编制单位：天津松江股份有限公司

2010 年 1-6 月

单位：元

项 目	本报告期金额									
	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	592,981,158.00	-129,593,229.77			45,160,300.63		198,769,165.14		146,907,441.36	854,224,835.36
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他									2,341,491.74	2,341,491.74
二、本年初余额	592,981,158.00	-129,593,229.77	-	-	45,160,300.63	-	198,769,165.14	-	149,248,933.10	856,566,327.10
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	1,450,648.61	-	-18,269,146.46	-16,818,497.85
（一）净利润							1,460,610.24		39,246.04	1,499,856.28
（二）其他综合收益										-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	1,460,610.24	-	39,246.04	1,499,856.28
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-9,961.63	-	27,409,961.63	27,400,000.00

1. 所有者投入资本									27,400,000.00	27,400,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										-
3. 其他							-9,961.63		9,961.63	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-45,718,354.13	-45,718,354.13
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									-45,718,354.13	-45,718,354.13
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										-
四、本年年末余额	592,981,158.00	-129,593,229.77	-	-	45,160,300.63	-	200,219,813.75	-	130,979,786.64	839,747,829.25
项 目	上年同期金额									
	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	-	-2,400,000.00	-	-	-	-	-25,286,071.72	-	-5,947,945.66	-33,634,017.38
(一) 净利润							-25,286,071.72		-9,547,945.66	-34,834,017.38

(二) 其他综合收益											-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	-25,286,071.72	-	-9,547,945.66	-34,834,017.38	
(三) 所有者投入和减少资本	-	-2,400,000.00	-	-	-	-	-	-	3,600,000.00	1,200,000.00	
1. 所有者投入资本									3,600,000.00	3,600,000.00	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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										-
四、本年年末余额	221,100,001.00	242,287,927.23	-	-	29,344,892.45	-	56,387,731.67	-	113,898,306.23	663,018,858.58

法定代表人：张锦珠

主管会计工作人员：孙晓宁

会计机构负责人：秦广津

母 公 司 所 有 者 权 益 变 动 表

编制单位：天津松江股份有限公司

2010 年 1-6 月

金额单位：元

项目	附注	本报告期金额							
		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		592,981,158.00	1,283,888,696.26			14,586,804.77		-485,387,036.42	1,406,069,622.61
加： 1. 会计政策变更									-
2. 前期差错更正									-
3. 其他									-
二、本年初余额		592,981,158.00	1,283,888,696.26	-	-	14,586,804.77	-	-485,387,036.42	1,406,069,622.61
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-	-	-	-	-	-	199,229,819.65	199,229,819.65
(一) 净利润								199,229,819.65	199,229,819.65
(二) 其他综合收益									-
上述(一)和(二)小计		-	-	-	-	-		199,229,819.65	199,229,819.65
(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									-
四、本年年末余额		592,981,158.00	1,283,888,696.26	-	-	14,586,804.77	-	-286,157,216.77	1,605,299,442.26
	附注	上年同期金额							
		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)		-	-	-	-	-	-	43,093,870.17	43,093,870.17
(一) 净利润								43,093,870.17	43,093,870.17

(二) 其他综合收益									-
上述(一)和(二)小计		-	-	-	-	-	-	43,093,870.17	43,093,870.17
(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									-
四、本年年末余额		221,100,001.00	120,219,418.21	-	-	14,586,804.77	-	-491,777,657.44	-135,871,433.46

法定代表人：张锦珠

主管会计工作人员：孙晓宁

会计机构负责人：秦广津

天津松江股份有限公司

财务报表附注

截止 2010 年 6 月 30 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 2010 年 6 月 30 日，公司下属 6 家直接控股子公司，14 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。

(3) 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期限制情况下经营时，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：

<u>投资性房地产类别</u>	<u>预计残值率</u>	<u>预计使用寿命</u>	<u>年折旧(摊销)率</u>
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：

<u>固定资产类别</u>	<u>折旧年限</u>	<u>残值率</u>	<u>年折旧率</u>
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

报告期内，本公司无会计政策变更、会计估计变更事项。

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	按超率累进税率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

<u>子公司全称</u>	<u>子公司类型</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u>
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
广西松江房地产开发有限公司	控股子公司	广西省	房地产开发	40,000,000.00
新乡市松江房地产开发有限公司	控股子公司	河南新乡	房地产开发	30,000,000.00
天津松江地产投资有限公司	全资子公司	天津市	房地产开发	30,000,000.00
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	100,000,000.00
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	10,000,000.00
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	190,000,000.00
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	60,000,000.00
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）

<u>子公司全称</u>	<u>经营范围</u>
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
广西松江房地产开发有限公司	房地产开发经营（凭有效资质经营），建筑材料，装饰材料，电器，机械设备，钢材的销售（不设门面店凭订单经营）。（凡涉及许可证的项目凭许可证在有效期限内经营）。
新乡市松江房地产开发有限公司	房地产开发
天津松江地产投资有限公司	以自有资金对房地产业、工业商业基础设施、园林绿化业进行投资；房地产开发与经营；房屋建筑工程、道路桥梁工程施工；市政工程施工及技术咨询；建筑安装（电力除外）；室内外装修；房地产信息咨询；工程项目管理服务；商品房销售；自有房屋租赁。（涉及国家有专项专营规定的，按规定执行；涉及行业许可的，凭许可证或批准文件经营）
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也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%
广西松江房地产开发有限公司	24,000,000.00	0.00	60%	60%
新乡市松江房地产开发有限公司	30,000,000.00	0.00	100%	100%
天津松江地产投资有限公司	30,000,000.00	0.00	100%	100%
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	100,000,000.00	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	9,500,000.00	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	10,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%
天津松江团泊投资发展有限公司	190,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%
天津松江恒通建设开发有限公司	42,000,000.00	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	94,297,750.38	0.00	0.00
深圳市梅江南投资发展有限公司	是	6,181,434.28	0.00	0.00
广西松江房地产开发有限公司	是	15,574,763.53	0.00	0.00
新乡市松江房地产开发有限公司	是	-215,557.04	0.00	0.00
天津松江地产投资有限公司	是	0.00	0.00	0.00
东莞市左庭右院实业投资有限公司	是	1,600,872.96	0.00	0.00
内蒙古松江房地产开发有限公司	是	-8,316,927.18	0.00	0.00
呼和浩特市松江创展置业发展有限责任公司	是	776,860.55	0.00	0.00
天津松江建设发展有限公司	是	-5,366,130.73	0.00	-1,131,673.89
天津松科房地产有限公司	是	310.01	0.00	0.00
天津松江市政建设有限公司	是	10,064,144.45	0.00	0.00
天津松江团泊投资发展有限公司	是	-1,341,004.70	0.00	0.00
天津松江恒通建设开发有限公司	是	16,032,884.17	0.00	0.00
天津松江创展投资发展有限公司	是	-570,329.99	0.00	0.00
天津凯运安居建设有限公司	是	-865,811.24	0.00	0.00
天津松江体育文化产业有限公司	是	1,788,429.01	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、广西松江房地产开发有限公司为本公司直接设立的公司，本公司对其持有 60% 股权。

c、新乡市松江房地产开发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。

d、天津松江地产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。

e、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 94,297,750.38 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。

f、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。

g、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。

h、除上述 a、b、c、d、f、g 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。

i、除上述 a、b、c、d、e、f 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。

j、天津松江集团有限公司出资 4,000 万元对其全资子公司天津松江团泊投资发展有限公司进行增资，增资后注册资本为 19,000 万元。

k、天津松江集团有限公司出资 2,100 万元对其控股子公司天津松江恒通建设开发有限公司进行增资，增资后注册资本为 6,000 万元，天津松江集团有限公司仍持有天津松江恒通建设开发有限公司 70%股权。

l、天津松江集团有限公司出资 475 万元，天津松江集团有限公司控股子公司天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司出资 25 万元，对其控股子公司天津松江市政建设发展有限公司进行增资，增资后注册资本为 1,000 万元，天津松江集团有限公司持有天津松江市政建设发展有限公司 95%股权。

m、天津松江集团有限公司出资 5,000 万元，对其全资子公司内蒙古松江房地产开发有限公司进行增资，增资后注册资本 10,000 万元，天津松江集团有限公司持有内蒙古松江房地产开发有限公司 100%股权。

(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、市政工程咨询服务；市政工程施工、室内外装饰。
天津松江生态建设开发有限公司	控股子公司	天津市	房地产开发	25,000,000.00	市政、公路、土木工程项目的建设开发；园林景观设计施工；以自有资金对房地产投资；商品房销售。

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%

天津松江生态建设开发有限 公司	5,200,000.00	0.00	52%	52%
--------------------	--------------	------	-----	-----

同一控制下企业合并取得的子公司（续）

<u>子公司名称</u>	<u>是否合并 报表</u>	<u>少数股东权益</u>	<u>少数股东权益中用 于冲减少数股东损 益的金额</u>	<u>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</u>
天津松江足球俱乐部有限责 任公司	是	-6,704,412.00		-1,333,840.82
天津市市政地产房屋综合开 发有限责任公司	是	3,373,005.43		
天津松江生态建设开发有限 公司	是	4,669,504.75		

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%。由于天津松江集团有限公司及天津松江生态建设开发有限公司另两家股东天津松江生态有限公司和天津滨海资产管理有限公司均受天津滨海发展投资控股有限公司控制，所以此事项构成同一控制下的企业合并。本公司将天津松江生态建设开发有限公司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 2010 年 1 月 12 日第七届董事会第五次会议决议，本公司与上海庄恒投资有限公司设立广西松江房地产开发有限公司。注册资本为 4,000.00 万元，本公司出资人民币 2,400.00 万元，占 60%，上海庄恒投资有限公司出资人民币 1,600.00 万元，占 40%。所以，本报告合并财务报表的合并范围增加了广西松江房地产开发有限公司。

b、根据公司 2010 年 1 月 5 日第七届董事会第四次会议决议，本公司出资 3,000.00 万元独资设立天津松江地产投资有限公司，所以，本报告合并财务报表的合并范围增加了天津松江地产投资有限公司。

c、根据公司 2010 年 1 月 5 日第七届董事会第四次会议决议，本公司与控股子公司深圳市梅江南投资发展有限公司设立新乡市松江房地产开发有限公司。注册资本为 3,000.00 万元，本公司出资人民币 1,530.00 万元，占 51%，深圳市梅江南投资发展有限公司出资人民币 1,470.00 万元，占 49%。所以，本报告合并财务报表的合并范围增加了新乡市松江房地

产开发有限公司。

d、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%。所以，本报告合并财务报表的合并范围增加了天津松江生态建设开发有限公司。

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
天津松江生态建设开发有限公司	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

2010 年 3 月，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%。由于天津松江集团有限公司及天津松江生态建设开发有限公司另两家股东天津松江生态有限公司和天津滨海资产管理有限公司均受天津滨海发展投资控股有限公司控制，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 2010 年 3 月 1 日。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	期末数	期初数
库存现金	510,957.93	229,324.12
银行存款	488,785,166.31	463,822,731.16
其他货币资金	<u>287,695,421.78</u>	<u>380,731,053.73</u>
合 计	<u>776,991,546.02</u>	<u>844,783,109.01</u>

(1) 年末其他货币资金 287,695,421.78 元，为信用卡存款 3,798,150.04 元，银行承兑汇票保证金 240,000,004.53 元、业主按揭贷款保证金 7,982,472.78 元，银行还贷保证金 35,914,794.43 元。

(2) 货币资金年末较年初减少 8.02%，主要原因为偿还信贷资金和大量在建项目支付工程款所致。

(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	期末数	期初数
银行承兑汇票	0.00	0.00
商业承兑汇票	0.00	40,000,000.00
合 计	0.00	40,000,000.00

(2) 期末公司应收票据余额为零

(3) 截至 2010 年 6 月 30 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 2010 年 6 月 30 日, 本公司无已贴现未到期银行承兑汇票。

3、应收利息

(1) 应收利息

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
天津松江花样年置业有限公司	1,472,749.52	2,665,278.59	2,960,450.26	1,177,577.85
合 计	1,472,749.52	2,665,278.59	2,960,450.26	1,177,577.85

(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	期末数			
	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	20,299,613.31	76.95%	889,161.57	95.75%
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	6,081,364.66	23.05%	39,502.26	4.25%
合 计	26,380,977.97	100.00%	928,663.83	100.00%

续表：

种 类	账面余额 金额	期初数	
		比例	坏账准备 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%

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
个人购房户 1	3,685,911.00	18,429.56	0.5%	无减值情况,按照账龄计提
个人购房户 2	3,468,080.00	17,340.40	0.5%	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	209,320.00	0.5%、5%、20%	无减值情况,按照账龄计提
个人购房户 3	2,900,000.00	14,500.00	0.5%	无减值情况,按照账龄计提
个人购房户 4	1,887,805.00	9,439.03	0.5%	无减值情况,按照账龄计提
瑞金学校	1,620,833.31	8,104.17	0.5%	无减值情况,按照账龄计提
个人购房户 5	1,325,684.00	6,628.41	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 6	1,080,000.00	5,400.00	0.5%	无减值情况,按照账龄计提
合 计	20,299,613.31	889,161.57		

(3) 账龄分析

账 龄	期末数			
	金额	比例	坏账准备	净值
1 年以内	22,772,557.10	86.32%	113,862.79	22,658,694.31
1-2 年	1,779,220.87	6.74%	88,961.04	1,690,259.83
2-3 年	629,200.00	2.39%	125,840.00	503,360.00
3 年以上	<u>1,200,000.00</u>	<u>4.55%</u>	<u>600,000.00</u>	<u>600,000.00</u>
合 计	<u>26,380,977.97</u>	<u>100.00%</u>	<u>928,663.83</u>	<u>25,452,314.14</u>

续表:

账 龄	期初数			
	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>

(4) 应收账款年末较期初减少 37.22%，主要原因为本期收回欠款所致。

(5) 截至 2010 年 6 月 30 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
个人购房户 1	非关联方	3,685,911.00	1 年以内	13.97%
个人购房户 2	非关联方	3,468,080.00	1 年以内	13.15%
天津市松江酒店管理有限公司	关联方	3,131,300.00	3 年以内	11.87%
个人购房户 3	非关联方	2,900,000.00	1 年以内	10.99%
个人购房户 4	非关联方	<u>1,887,805.00</u>	1 年以内	<u>7.16%</u>
合 计		<u>15,073,096.00</u>		<u>57.14%</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
天津市松江酒店管理有限公司	同一实际控制人	<u>3,131,300.00</u>	<u>11.87%</u>
合 计		<u>3,131,300.00</u>	<u>11.87%</u>

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	期末数		坏账准备	
	账面余额 金额	比例	金额	比例
单项金额重大的其他应收款	37,841,760.24	61.50%	4,714,900.85	66.41%
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	2,508,306.16	4.08%	1,734,529.51	24.43%
其他不重大其他应收款	<u>21,177,377.96</u>	<u>34.42%</u>	<u>650,147.51</u>	<u>9.16%</u>
合 计	<u>61,527,444.36</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,099,577.87</u>	<u>100.00%</u>

续表：

种 类	期初数		坏账准备	
	账面余额 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>

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
东莞市东城区房地产开发公司	1,000,000.00	5,000.00	0.5%	无减值情况,按照账龄计提
惠州市惠阳淡水东区经济发展公司	8,802,324.24	1,760,464.85	20%	无减值情况,按照账龄计提
天津市城市基础配套办公室	16,000,000.00	80,000.00	0.5%	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	110,000.00	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	200,000.00	20%	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>50,000.00</u>	5%	无减值情况,按照账龄计提
合 计	<u>37,841,760.24</u>	<u>4,714,900.85</u>		

(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	期末数			期初数		
	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	<u>2,508,306.16</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,734,529.51</u>	<u>2,459,200.36</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,812,725.54</u>
合 计	<u>2,508,306.16</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,734,529.51</u>	<u>2,459,200.36</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,812,725.54</u>

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	期末数			
	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	33,864,652.43	55.04%	175,122.57	33,689,529.86
1-2年	7,808,548.33	12.69%	385,897.50	7,422,650.83
2-3年	15,606,381.44	25.36%	3,064,532.29	12,541,849.15
3年以上	<u>4,247,862.16</u>	<u>6.91%</u>	<u>3,474,025.51</u>	<u>773,836.65</u>
合 计	<u>61,527,444.36</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,099,577.87</u>	<u>54,427,866.49</u>

续表:

账 龄	期初数			
	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	<u>4,198,756.36</u>	<u>2.89%</u>	<u>3,552,221.54</u>	<u>646,534.82</u>
合 计	<u>145,212,520.37</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,232,014.76</u>	<u>137,980,505.61</u>

松江集团本期没有发生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，并计提减值准备的情况。

(5) 本报告期其他应收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) 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
天津市城市基础配套办公室	非关联方	16,000,000.00	1 年以内	26.02%
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	14.32%
深圳市花样年投资发展有限公司	非关联方	3,000,000.00	1-2 年	4.88%
濮阳市超越建筑工程有限公司	非关联方	2,200,000.00	1 年以内	3.58%
赖敬东(个人)	非关联方	<u>2,100,000.00</u>	3 年以内	<u>3.42%</u>
合 计		<u>32,102,324.24</u>		<u>52.22%</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	<u>10,000.00</u>	—
合 计		<u>10,000.00</u>	—

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	327,518,937.46	68.67%	381,595,688.61	71.86%
1-2年	850,000.00	0.18%	104,368,706.00	19.65%
2-3年	148,588,706.00	31.15%	45,070,000.00	8.49%
3年以上	<u>0.00</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00%</u>
合 计	<u>476,957,643.46</u>	<u>100.00%</u>	<u>531,034,394.61</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
呼和浩特市土地收购储备中心	非关联方	148,588,706.00	2-3 年	尚未取得土地证
天津市国土资源和房屋管理局静海 县国土资源局	非关联方	141,474,200.00	1 年以内	预付摘牌土地款
钦州市土地交易中心	非关联方	115,000,000.00	1 年以内	预付摘牌土地款
天津市国土资源和房屋管理局 武清区国土资源局	非关联方	50,000,000.00	1 年以内	预付摘牌土地款
天津市建设安全监督管理局	非关联方	3,634,552.00	1 年以内	文明施工费
合 计		<u>458,697,458.00</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减少 10.18%，主要原因是本期预付土地交易款结转 to 开发成本所致。

7、存货

(1) 存货分类

项 目	期末数			期初数		
	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	733,811.22	0.00	733,811.22	1,912,398.00	0.00	1,912,398.00
周转材料	2,837,941.09	0.00	2,837,941.09	2,970,739.35	0.00	2,970,739.35
开发产品	469,503,885.98	0.00	469,503,885.98	611,363,388.71	0.00	611,363,388.71
开发成本	<u>6,197,296,921.58</u>	<u>0.00</u>	<u>6,197,296,921.58</u>	<u>4,424,223,751.24</u>	<u>0.00</u>	<u>4,424,223,751.24</u>
合 计	<u>6,670,372,559.87</u>	<u>0.00</u>	<u>6,670,372,559.87</u>	<u>5,040,470,277.30</u>	<u>0.00</u>	<u>5,040,470,277.30</u>

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
天涛园一期	2007年8月	95,203,164.84	1,244,170.44	10,265,176.43	86,182,158.85
天涛园二期	2009年9月	316,599,937.54	0.00	89,981,806.29	226,618,131.25
天汐园	2004年9月	17,604,003.70	0.00	5,859,562.45	11,744,441.25
天湾园	2009年11月	138,495,919.67	132,027.45	46,805,811.95	91,822,135.17
滨海新城 I-4 号地	2009年5月	43,460,362.96	0.00	35,684,482.30	7,775,880.66
南会所		0.00	19,060,105.02	0.00	19,060,105.02
北会所		<u>0.00</u>	<u>26,301,033.78</u>	<u>0.00</u>	<u>26,301,033.78</u>
合 计		<u>611,363,388.71</u>	<u>46,737,336.69</u>	<u>188,596,839.42</u>	<u>469,503,885.98</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
天涛园	2005 年 11 月	2011 年 8 月	192,170 万元	218,438,637.03	204,541,809.09
天浦园	2009 年 5 月	2012 年 8 月	90,592 万元	217,077,129.63	249,819,326.66
天湾园	2007 年 8 月	2010 年 11 月	95,928 万元	93,231,484.41	90,297,905.41
张贵庄限价房	2008 年 12 月	2011 年 10 月	70,049 万元	332,186,266.05	462,046,793.29
梅江南 0 号岛				349,860,775.30	355,825,600.17
百合春天三期	2010 年 4 月	2011 年 10 月	30,922 万元	29,843,505.30	33,910,507.38
团泊 A 号地	2009 年 7 月	2014 年 4 月	203,426 万元	836,853,002.73	869,975,444.60
团泊 C 号地	2011 年 3 月	2014 年 6 月	146,170 万元	200,903,340.39	201,118,340.39
团泊 D 号地	2010 年 9 月	2012 年 11 月	29,427 万元	50,259.61	44,134,259.61
松江城一期	2010 年 4 月	2012 年 6 月	75,460 万元	20,269,902.60	485,889,018.82
津丽张 2004-04 号 A 地 块	2011 年 6 月	2013 年 4 月	120,729 万元	386,395,319.77	387,073,805.23
津丽张 2004-04 号 BC 地块	2010 年 5 月	2012 年 4 月	109,827 万元	594,229,297.95	593,352,091.95
北运河曹园南	2010 年 3 月	2014 年 3 月	223,538 万元	4,797,400.00	501,566,687.62
津宝(挂)2009-006 号 宗地	2010 年 9 月	2012 年 10 月	184,81130 万元	85,325,800.00	85,325,800.00
津宝(挂)2009-007 号 宗地				68,901,100.00	68,901,100.00
东丽湖	2010 年 11 月	2013 年 7 月	115,412 万元	0.00	352,607,350.00
滨海新城 I-2 号地				131,222,452.80	131,222,452.80
滨海新城 I-3 号地	2007 年 5 月	2013 年 5 月	60,047 万元	196,374,106.45	213,974,396.51
滨海新城 I-4 号地	2006 年 12 月	2013 年 7 月	61,766 万元	122,165,455.35	144,071,110.76
阳光诺卡项目二期	2008 年 5 月	2012 年 9 月	71,319 万元	309,370,405.47	358,491,964.47
东河 6 号地	2011 年 8 月	2014 年 6 月	63,413 万元	4,846,649.18	1,920,600.00
东河 7 号地				0.00	7,646,199.18
左庭右院	2010 年 4 月	2011 年 9 月	67,857 万元	210,213,461.42	226,070,120.93
广西宁越花园一期	2010 年 10 月	2012 年 7 月	30,000 万元	0.00	1,584,326.12
河南留庄营	2010 年 10 月	2013 年 6 月	64,000 万元	0.00	93,214,787.95
其他项目前期费				<u>11,667,999.80</u>	<u>32,715,122.64</u>
合 计				<u>4,424,223,751.24</u>	<u>6,197,296,921.58</u>

(4) 本公司存货年末较期初增加 32%，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

截至 2010 年 6 月 30 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）、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）、武台项目土地使用权（《房地产权证》房地证津字第 111051000047 号）。

8、持有至到期投资

项 目	期末账面余额	期初账面余额
委托贷款	99,340,000.00	99,340,000.00
合 计	99,340,000.00	99,340,000.00

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	期初余额	本期增减变动	期末余额	减值准备	本期计提 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	3,009,882.00	1,585,878.00	4,595,760.00	0.00	0.00
小 计	8,009,882.00	1,585,878.00	9,595,760.00	0.00	0.00
二、权益法核算的长期股权投资					
天津松江花样年置业有限公司	8,056,593.04	-5,618,363.82	2,438,229.22	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	8,056,593.04	-5,618,363.82	2,438,229.22	0.00	0.00
合 计	16,066,475.04	-4,032,485.82	12,033,989.22	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		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
		在被投资单 位持股比例	在被投资单位 表决权比例		
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《集中供热设施投资建设协议书》，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4,595,760.00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2010年6月30日，天津松江花样年置业有限公司房地产项目处于销售阶段。

c、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	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原价合计	<u>381,011,188.68</u>	<u>33,499,074.78</u>	<u>49,720,168.47</u>	<u>364,790,094.99</u>
房屋、建筑物	<u>381,011,188.68</u>	<u>33,499,074.78</u>	<u>49,720,168.47</u>	<u>364,790,094.99</u>
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>22,164,447.25</u>	<u>5,845,603.46</u>	<u>3,114,859.23</u>	<u>24,895,191.48</u>

房屋、建筑物	<u>22,164,447.25</u>	<u>5,845,603.46</u>	<u>3,114,859.23</u>	<u>24,895,191.48</u>
--------	----------------------	---------------------	---------------------	----------------------

三、投资性房地产账面价值合计	<u>358,846,741.43</u>			<u>339,894,903.51</u>
----------------	-----------------------	--	--	-----------------------

房屋、建筑物	<u>358,846,741.43</u>			<u>339,894,903.51</u>
--------	-----------------------	--	--	-----------------------

本年投资性房地产计提的折旧（摊销额）5,845,603.46 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
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	8,070,543.09	房地证津字第 111030900313 号
梅江南环岛东路 38 号房产	<u>17,212,147.61</u>	<u>2,816,098.60</u>	房地证津字第 111010900710 号
合 计	<u>66,539,745.44</u>	<u>10,886,641.69</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	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	<u>111,065,816.69</u>	<u>2,854,360.02</u>	<u>25,913,127.01</u>	<u>88,007,049.70</u>
房屋及建筑物	95,200,546.11	29,040.07	25,913,127.01	69,316,459.17
机器设备	9,994,778.80	34,980.00	0.00	10,029,758.80
运输设备	2,419,882.00	2,352,250.71	0.00	4,772,132.71
办公设备及其他	<u>3,450,609.78</u>	<u>438,089.24</u>	<u>0.00</u>	<u>3,888,699.02</u>
二、累计折旧合计	<u>10,826,946.91</u>	<u>2,290,956.55</u>	<u>35,646.54</u>	<u>13,082,256.92</u>
房屋及建筑物	897,665.16	1,197,209.89	0.00	2,094,875.05
机器设备	7,063,821.18	674,851.01	0.00	7,738,672.19
运输设备	694,510.30	148,694.30	0.00	843,204.60
办公设备及其他	<u>2,170,950.27</u>	<u>270,201.35</u>	<u>35,646.54</u>	<u>2,405,505.08</u>
三、固定资产账面价值合计	<u>100,238,869.78</u>			<u>74,924,792.78</u>
房屋及建筑物	94,302,880.95			67,221,584.12
机器设备	2,930,957.62			2,291,086.61

运输设备	1,725,371.70	3,928,928.11
办公设备及其他	<u>1,279,659.51</u>	<u>1,483,193.94</u>

固定资产累计折旧增加额中，本年计提 2,290,956.55 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) 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	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原价合计	<u>4,055,955.90</u>	<u>21,200.00</u>	<u>0.00</u>	<u>4,077,155.90</u>
软件使用权	55,955.90	21,200.00	0.00	77,155.90
品牌使用许可费	<u>4,000,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>4,000,000.00</u>
二、累计摊销合计	<u>718,576.57</u>	<u>197,114.70</u>	<u>0.00</u>	<u>915,691.27</u>
软件使用权	51,909.90	1,781.34	0.00	53,691.24
品牌使用许可费	<u>666,666.67</u>	<u>195,333.36</u>	<u>0.00</u>	<u>862,000.03</u>
三、无形资产账面净值合计	<u>3,337,379.33</u>			<u>3,161,464.63</u>
软件使用权	4,046.00			23,464.66
品牌使用许可费	<u>3,333,333.33</u>			<u>3,137,999.97</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>3,337,379.33</u>			<u>3,161,464.63</u>
软件使用权	4,046.00			23,464.66
品牌使用许可费	<u>3,333,333.33</u>			<u>3,137,999.97</u>

注：本年无形资产的摊销额为 197,114.70 元。

13、长期待摊费用

项 目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
办公楼维修费	<u>16,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>6,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>10,000.00</u>
合 计	<u>16,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>6,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>10,000.00</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	期末数	期初数
资产减值准备	1,301,054.01	1,335,281.30
预提的费用	609,022.08	691,774.51
土地增值税递延	15,902,352.83	14,638,795.42
可抵扣亏损	14,955,682.05	9,802,888.09
其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>32,768,110.97</u>	<u>26,468,739.32</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	期末数	期初数
资产减值准备	5,204,216.04	5,341,125.16
预提的费用	2,436,088.32	2,767,098.04
土地增值税递延	63,609,411.32	58,555,181.67
可抵扣亏损	59,822,728.19	39,211,552.36
其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>131,072,443.87</u>	<u>105,874,957.23</u>

15、资产减值准备

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	<u>8,456,576.96</u>	<u>-428,335.26</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>8,028,241.70</u>
合 计	<u>8,456,576.96</u>	<u>-428,335.26</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>8,028,241.70</u>

16、短期借款

(1) 短期借款分类

类别	期末数	期初数
抵押借款	0.00	14,950,000.00
保证借款	120,000,000.00	204,000,000.00
信用借款	258,000,000.00	150,000,000.00
商业承兑汇票	0.00	40,000,000.00
质押借款	<u>188,000,000.00</u>	<u>0.00</u>
合计	<u>566,000,000.00</u>	<u>408,950,000.00</u>

17、应付票据

项目	期末数	期初数
商业承兑汇票	0.00	0.00
银行承兑汇票	<u>50,000,000.00</u>	<u>90,000,000.00</u>
合计	<u>50,000,000.00</u>	<u>90,000,000.00</u>

下一会计期间到期的金额为 50,000,000.00 元。

18、应付账款

(1) 账龄分析

项目	期末数	期初数
1 年以内	1,195,807,425.78	1,333,759,497.89
1-2 年	202,760,311.66	290,223,052.97
2-3 年	505,007.70	998,734.00
3 年以上	<u>2,674,520.75</u>	<u>1,967,937.50</u>
合计	<u>1,401,747,265.89</u>	<u>1,626,949,222.36</u>

(2) 截止 2010 年 6 月 30 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	期末数	期初数
天津滨海发展投资控股有限公司	购买土地款	835,865,715.29	812,014,630.40
天津市松江生态产业有限公司	应付工程款	19,123,560.00	31,523,560.00
天津市松江科技发展有限公司	应付工程款	<u>200,331.65</u>	<u>1,200,331.65</u>
合计		<u>855,189,606.94</u>	<u>844,738,522.05</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	179,348,656.79	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>201,507,981.16</u>			<u>0.00</u>

19、预收款项

(1) 账龄分析

项 目	期末数	期初数
1 年以内	1,500,725,899.55	818,885,083.73
1-2 年	66,962,507.60	12,026,464.00
2-3 年	1,225,815.05	306,765.37
3 年以上	<u>1,043,112.32</u>	<u>1,092,059.00</u>
合 计	<u>1,569,957,334.52</u>	<u>832,310,372.10</u>

(2) 主要预收房款如下

项目名称	期末数	期初数	竣工时间
天涛园一期	2,294,607.00	8,590,672.00	2007 年 8 月
天涛园二期	2,577,582.00	57,022,470.70	2009 年 9 月
天浦园	503,897,767.00	94,803,046.00	尚未竣工
天湾园	182,668,287.00	139,180,715.00	2009 年 11 月
天汐园	994,558.37	5,044,558.37	2004 年 9 月
张贵庄限价房	474,152,486.00	332,666,768.00	尚未竣工
比塞塔商业街	46,036,249.00	45,075,334.00	尚未竣工
阳光诺卡二期(住宅)	137,070,196.00	14,342,639.00	尚未竣工
滨海新城 I-3 号地	66,150,807.60	41,422,810.60	尚未竣工
滨海新城 I-4 号地	76,255,372.45	47,787,019.45	2009 年 5 月
团泊芳湖园项目	<u>76,822,565.00</u>	<u>45,778,422.00</u>	尚未竣工
合 计	<u>1,568,920,477.42</u>	<u>831,714,455.12</u>	

(3) 截止 2010 年 6 月 30 日, 预收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	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	169,163.77	21,806,217.56	21,750,028.46	225,352.87
二、职工福利费	0.00	18,468.00	18,468.00	0.00
三、社会保险费	42,660.11	3,167,485.71	3,167,485.71	42,660.11

其中：① 医疗保险费	0.00	650,063.90	650,063.90	0.00
② 基本养老保险费	42,660.11	1,069,726.00	1,069,726.00	42,660.11
③ 年金缴费	0.00	677,305.01	677,305.01	0.00
④ 失业保险费	0.00	555,531.16	555,531.16	0.00
⑤ 工伤保险费	0.00	49,654.01	49,654.01	0.00
⑥ 生育保险费	0.00	55,711.63	55,711.63	0.00
⑦ 补充医疗保险	0.00	109,494.00	109,494.00	0.00
四、住房公积金	51,708.23	2,310,444.04	2,310,444.04	51,708.23
其中：① 住房公积金	51,708.23	969,697.00	969,697.00	51,708.23
② 补充住房公积金	0.00	1,340,747.04	1,340,747.04	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	229,036.31	412,965.57	323,428.88	318,573.00
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>418,052.67</u>	<u>418,052.67</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>492,568.42</u>	<u>28,133,633.55</u>	<u>27,987,907.76</u>	<u>638,294.21</u>

21、应交税费

<u>税 种</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
企业所得税	92,914,263.32	108,624,148.21
土地增值税	16,345,514.72	6,090,403.79
契税	-84,743.45	22,486,255.86
房产税	3,099,843.07	3,099,843.07
营业税	-1,369,083.23	35,545,668.51
城市维护建设税	-142,147.65	2,444,169.05
教育费附加	-43,917.42	1,064,556.15
地方教育费附加	0.00	-60,149.80
水利建设基金	-42,371.72	-120,299.60
防洪、粮、油基金	30,411.63	417,680.42
土地使用税	-1,675,519.19	194,860.58
增值税	-39,828.67	44,988.68
个人所得税	184,114.55	249,640.84
印花税	2,915,216.20	189,183.22

文化事业建设费	510.00	0.00
其他	<u>-16,821.31</u>	<u>-16,821.31</u>
合 计	<u>112,075,440.85</u>	<u>180,254,127.67</u>

22、应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	2,185,043.33	2,627,241.67
短期借款应付利息	<u>592,536.99</u>	<u>3,493,053.17</u>
合 计	<u>2,777,580.32</u>	<u>6,120,294.84</u>

23、应付股利

单位名称	期末数	期初数
天津市政投资有限公司	20,972,181.11	5,123,669.26
天津市城乡地产房屋开发公司	5,289,947.43	0.00
天津市市政建设开发有限责任公司	<u>10,579,894.85</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>36,842,023.39</u>	<u>5,123,669.26</u>

24、其他应付款

(1) 账龄分析

项 目	期末数	期初数
1 年以内	858,526,827.28	625,006,827.75
1-2 年	38,789,853.07	717,554,281.45
2-3 年	707,472,690.33	3,039,084.52
3 年以上	<u>937,629.83</u>	<u>2,230,711.11</u>
合 计	<u>1,605,727,000.51</u>	<u>1,347,830,904.83</u>

(2) 截止 2010 年 6 月 30 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	期末数	期初数
天津滨海发展投资控股有限公司	往来款	383,957,000.00	209,717,000.00
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	4,196,100.00
天津大岛餐饮有限公司	往来款	1,270,189.33	1,270,189.33
天津市松江生态产业有限公司	往来款及股权转让款	122,201,550.00	122,201,550.00
天津市松江科技发展有限公司	往来款	54,339.00	54,339.00
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	往来款	100,000,000.00	0.00
天津滨海资产管理有限公司	往来款	15,864,000.00	12,300,000.00

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>2,000,000.00</u>
合 计		<u>629,543,178.33</u>	<u>351,739,178.33</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	2-3 年	往来款
花样年集团(中国)有限公司	63,400,000.00	3 年以内	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	4,196,100.00	1-2 年	往来款
天津市成大拆迁中心	3,000,000.00	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>723,572,600.00</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	383,957,000.00	往来款
天津市松江生态产业有限公司	121,601,550.00	往来款
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	100,000,000.00	往来款
静海县团泊风景区管理委员会	87,983,958.00	往来款
预计土地增值税	63,609,410.91	预提土地增值税
个人购房户	23,200,000.00	购房定金
天津滨海资产管理有限公司	15,864,000.00	往来款
江苏南通二建集团有限公司	15,000,000.00	往来款
天津万科	<u>5,000,000.00</u>	往来款
合 计	<u>816,215,918.91</u>	

25、一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项 目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	<u>638,000,000.00</u>	<u>728,000,000.00</u>
合 计	<u>638,000,000.00</u>	<u>728,000,000.00</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	期末数	期初数
保证加抵押借款	288,000,000.00	100,000,000.00
抵押借款	100,000,000.00	378,000,000.00

保证借款	<u>250,000,000.00</u>	<u>250,000,000.00</u>
合 计	<u>638,000,000.00</u>	<u>728,000,000.00</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	100,000,000.00
上海浦东发展银行天津分行	2008-7-30	2011-1-28	7.560%	88,000,000.00	0.00
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
小 计				<u>288,000,000.00</u>	<u>100,000,000.00</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%	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	25,000,000.00
中国工商银行天津河西支行	2008-1-29	2010-5-28	7.56%	0.00	38,000,000.00
天津银行官银号支行	2009-6-29	2010-6-28	5.94%	0.00	100,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2008-8-1	2010-7-31	8.316%	0.00	115,000,000.00
北方国际信托股份有限公司	2010-3-30	2011-6-30	10.800%	100,000,000.00	0.00
小 计				<u>100,000,000.00</u>	<u>378,000,000.00</u>

保证借款:

中国农业银行东丽支行	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	5.400%	200,000,000.00	200,000,000.00
小 计				<u>250,000,000.00</u>	<u>250,000,000.00</u>
合 计				<u>638,000,000.00</u>	<u>728,000,000.00</u>

26、长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	期末数	期初数
保证加抵押借款	0.00	388,000,000.00
抵押借款	678,000,000.00	520,000,000.00
保证借款	<u>1,066,000,000.00</u>	<u>250,000,000.00</u>
合 计	<u>1,744,000,000.00</u>	<u>1,158,000,000.00</u>

(2) 长期借款明细

<u>贷款单位</u>	<u>借款起始日</u>	<u>借款终止日</u>	<u>利率</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
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%	0.00	100,000,000.00
上海浦东发展银行天津分行	2008-1-29	2011-1-28	7.56%	0.00	7,000,000.00
上海浦东发展银行天津分行	2008-1-29	2011-1-28	7.56%	0.00	49,090,000.00
上海浦东发展银行天津分行	2008-2-20	2011-1-28	7.56%	0.00	71,410,000.00
上海浦东发展银行天津分行	2008-5-30	2011-1-28	7.56%	0.00	40,500,000.00
上海浦东发展银行天津分行	2008-7-30	2011-1-28	7.56%	0.00	120,000,000.00
小 计				<u>0.00</u>	<u>388,000,000.00</u>
抵押借款：					
中国建设银行天津河北支行	2009-3-2	2012-3-1	5.400%	0.00	20,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2009-4-27	2012-4-26	5.400%	125,000,000.00	200,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2009-11-27	2012-11-26	5.400%	100,000,000.00	100,000,000.00
北京银行天津开发区支行	2009-12-29	2011-12-10	5.400%	200,000,000.00	200,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2010-1-15	2013-1-14	5.400%	50,000,000.00	0.00
中国建设银行天津河北支行	2010-6-11	2013-6-10	5.940%	203,000,000.00	0.00
小 计				<u>678,000,000.00</u>	<u>520,000,000.00</u>
保证借款：					
中国工商银行股份有限公司 东莞新城支行	2009-8-21	2012-8-20	5.94%	50,000,000.00	50,000,000.00
中国工商银行股份有限公司 东莞新城支行	2010-6-9	2012-8-20	5.94%	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	100,000,000.00
中国农业银行股份有限公司 天津分行	2010-2-3	2014-2-2	5.76%	116,000,000.00	0.00
天津信托有限责任公司	2010-2-10	2011-9-27	12.00%	150,000,000.00	0.00
天津信托有限责任公司	2010-2-10	2012-1-27	12.00%	200,000,000.00	0.00
民生金融租赁股份有限公司	2010-3-29	2013-4-15	8.00%	200,000,000.00	0.00

民生金融租赁股份有限公司	2010-3-29	2013-5-15	8.00%	100,000,000.00		0.00
中国农业银行东丽支行	2006-3-30	2012-7-19	6.44%	100,000,000.00	100,000,000.00	
小 计				<u>1,066,000,000.00</u>	<u>250,000,000.00</u>	
合 计				<u>1,744,000,000.00</u>	<u>1,158,000,000.00</u>	

27、股本

数量单位：股

项 目	期初数	本期变动增减 (+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其 他	小 计	
一、有限售条件股份		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1. 国家持股	19,470,000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,470,000
2. 国有法人持股	371,219,095	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	371,219,095
3. 其他内资持股	89,076,521	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	89,076,521
其中：境内法人持股	83,398,233	0.00	0.00	0.00	-5,000,000	-5,000,000	78,398,233
境内自然人持股	5,678,288	0.00	0.00	0.00	5,000,000	5,000,000	10,678,288
4. 外资持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：境外法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境外自然人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
有限售条件股份合计	479,765,616	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	479,765,616
二、无限售条件流通股份	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1. 人民币普通股	113,215,542	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	113,215,542
2. 境内上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 境外上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无限售条件流通股份合	113,215,542	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	113,215,542
计							
股份总数	592,981,158	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	592,981,158

28、资本公积

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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	-157,337,458.00	0.00	0.00	-157,337,458.00

公 积

其他资本公积	<u>6,028.23</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>6,028.23</u>
合 计	<u>-129,593,229.77</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>-129,593,229.77</u>

29、盈余公积

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	<u>45,160,300.63</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>45,160,300.63</u>
合 计	<u>45,160,300.63</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>45,160,300.63</u>

30、未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上年末未分配利润	198,769,165.14	89,683,911.82
调整年初未分配利润合计数	0.00	-8,010,108.43
调整后年初未分配利润	198,769,165.14	81,673,803.39
加：本年归属于母公司所有者的净利润	1,460,610.24	-25,286,071.72
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00
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	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
其他	<u>9,961.63</u>	<u>0.00</u>
年末未分配利润	<u>200,219,813.75</u>	<u>56,387,731.67</u>

31、营业收入及营业成本

(1) 营业收入

项 目	本期发生额	上年同期发生额
主营业务收入	303,127,387.41	50,204,380.37
其他业务收入	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
营业收入合计	<u>303,127,387.41</u>	<u>50,204,380.37</u>
主营业务成本	177,506,312.26	<u>28,861,064.48</u>
其他业务成本	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
营业成本合计	<u>177,506,312.26</u>	<u>28,861,064.48</u>

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	299,550,391.80	173,607,539.48	49,722,490.26	25,375,181.33
其他行业	<u>3,576,995.61</u>	<u>3,898,772.78</u>	<u>481,890.11</u>	<u>3,485,883.15</u>
合 计	<u>303,127,387.41</u>	<u>177,506,312.26</u>	<u>50,204,380.37</u>	<u>28,861,064.48</u>

(3) 主营业务 (分类别)

类别名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	282,792,343.00	165,152,218.84	37,215,828.37	20,641,387.19
房产租赁	16,758,048.80	8,455,320.64	12,506,661.89	4,733,794.14
其他	<u>3,576,995.61</u>	<u>3,898,772.78</u>	<u>481,890.11</u>	<u>3,485,883.15</u>
合 计	<u>303,127,387.41</u>	<u>177,506,312.26</u>	<u>50,204,380.37</u>	<u>28,861,064.48</u>

(4) 主营业务 (分地区)

地区名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
天津市	267,571,236.41	141,821,829.96	50,204,380.37	28,861,064.48
呼和浩特市	<u>35,556,151.00</u>	<u>35,684,482.30</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>303,127,387.41</u>	<u>177,506,312.26</u>	<u>50,204,380.37</u>	<u>28,861,064.48</u>

(5) 本年营业收入较上年增长 503.79%，主要原因为 2009 年上半年本公司可结转收入的项目较少。

32、营业税金及附加

项 目	本期发生额	上年同期发生额	计缴标准
营业税	15,122,321.67	2,508,635.18	应纳营业收入的5%
城建税	1,068,650.64	175,604.45	应缴纳流转税额的7%
教育费附加	454,602.30	75,259.06	应缴纳流转税额的3%
土地增值税	8,237,983.95	372,464.65	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	133,445.63	5,004.49	天津市按照应缴纳流转税额的1%
地方教育费附加	17,778.08	0.00	呼和浩特市按照应缴纳流转税额的1%
水利基金	35,556.15	0.00	呼和浩特市按照应税营业收入的0.1%
文化事业费	<u>85,620.60</u>	<u>13,745.40</u>	应纳营业收入的3%
合 计	<u>25,155,959.02</u>	<u>3,150,713.23</u>	

本期营业税金及附加较之上年同期增加 698.42%，主要原因为 2010 年上半年结转房地产项目收入较多从而导致计提营业税、土地增值税等大幅增加。

33、财务费用

项 目	本期发生额	上年同期发生额
利息支出	35,738,865.93	11,750,709.10
减：利息收入	1,995,398.06	3,506,652.17
汇兑损益	0.00	0.00
银行手续费	840,950.88	310,462.51
其他	0.00	277,466.68
合 计	<u>34,584,418.75</u>	<u>8,831,986.12</u>

34、资产减值损失

项 目	本期发生额	上年同期发生额
一、坏账损失	-428,335.26	726,274.53
合 计	<u>-428,335.26</u>	<u>726,274.53</u>

35、投资收益

(1) 投资收益明细

项 目	本期发生额	上年同期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-5,618,363.82	-3,319,084.84
持有至到期投资期间取得的投资收益	3,040,207.10	1,463,695.79
处置交易性金融资产取得的投资收益	0.00	0.00
合 计	<u>-2,578,156.72</u>	<u>-1,855,389.05</u>

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期发生额	上年同期发生额	本期比上年同期增减变动的 原因
天津松江花样年置业有限公司	-5,618,363.82	-3,319,084.84	被投资单位亏损增加
天津松江物业管理有限公司	0.00	0.00	长期投资已减记为0
合 计	<u>-5,618,363.82</u>	<u>-3,319,084.84</u>	

(3) 本年度投资收益比上年度增加亏损 38.95%，其原因为天津松江花样年置业有限公司经营亏损增加所致。

36、营业外收入

(1) 营业外收入明细

项 目	本期发生额	上年同期发生额
非流动资产处置利得	11,169,779.51	0.00
其中：固定资产处置利得	11,169,779.51	0.00
无形资产处置利得	0.00	0.00
政府补助	0.00	165,000.00
其他	17,758.50	2,400.00
合 计	<u>11,187,538.01</u>	<u>167,400.00</u>

(2) 政府补助明细

项 目	本期发生额	上年同期发生额	说明
东丽区政府奖励	0.00	165,000.00	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有限公司〈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	<u>0.00</u>	<u>165,000.00</u>	

37、营业外支出

项 目	本期发生额	上年同期发生额
非流动资产处置损失合计	1,585.50	16,146.78
其中：固定资产处置损失	1,585.50	16,146.78
无形资产处置损失	0.00	0.00
对外捐赠	13,114.80	41,491.00
非常损失	305,050.00	0.00
其他	5,688.45	0.00
合 计	<u>325,438.75</u>	<u>57,637.78</u>

38、所得税费用

项 目	本期发生额	上年同期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	18,306,128.16	0.00
递延所得税调整	-6,299,371.65	-3,200,596.47
合 计	<u>12,006,756.51</u>	<u>-3,200,596.47</u>

39、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期利润	本期金额		上年同期每股收益	
	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	0.002	0.002	-0.077	-0.077
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.012	-0.012	-0.081	-0.081

(1) 本期计算过程:

报告期的普通股加权平均股数=592,981,158.00

基本每股收益(未扣除非经常性损益)=1,460,610.24÷592,981,158=0.002

基本每股收益(扣除非经常性损益)=-7,243,701.79÷592,981,158=-0.012

(2) 上年同期计算过程:

比较期间的普通股加权平均股数=327,085,485

基本每股收益(未扣除非经常性损益)=-25,286,071.72÷327,085,485=-0.077

基本每股收益(扣除非经常性损益)=-26,625,170.64÷327,085,485=-0.081

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,本期与上年同期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	本期金额
收到的往来款	511,281,397.86
代收契税	18,343,139.65
银行存款利息	1,995,398.06
收回的保证金、押金	38,000.00
收到的押金	0.00
收到的政府补助	0.00
收回职工备用金	332,792.54
其他支出	887,651.63
合 计	<u>532,878,379.74</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
支付的往来款	346,760,153.38
支付的保证金、押金	1,550,500.00

代缴契税	22,553,899.06
办公费支出	3,722,749.40
业务招待费	5,727,657.39
车辆使用费	1,087,854.31
会议费支出	38,139.00
广告、展览、宣传费	439,115.00
中介机构费用	3,886,930.26
差旅费支出	1,145,398.41
捐赠支出	41,491.00
备用金借款支出	3,087,196.24
其他支出	19,172,973.48
合计	<u>409,214,056.93</u>

41、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

	<u>本期金额</u>	<u>上年同期金额</u>
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,499,856.28	-34,834,017.38
加: 资产减值准备	-428,335.26	726,274.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折 旧	8,250,275.88	2,102,709.34
无形资产摊销	197,114.70	45,375.92
长期待摊费用摊销	6,000.00	2,000.00
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)	-11,168,194.01	16,146.78
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)	35,738,865.93	11,750,709.10
投资损失(收益以“-”号填列)	2,578,156.72	1,855,389.05
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-6,299,371.65	-3,200,596.47
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)	-1,130,937,567.30	-11,785,454.54
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-265,648,901.36	-91,628,742.44
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	657,999,871.43	-18,551,579.14

其他（不作为现金及现金等价物的保证金）	-45,085,425.79	165,813,323.08
经营活动产生的现金流量净额	<u>-753,297,654.43</u>	<u>22,311,537.83</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：

现金的期末余额	729,009,073.24	446,335,324.46
减：现金的期初余额	841,886,062.02	340,926,791.93
加：现金等价物的期末余额	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>-112,876,988.78</u>	<u>105,408,532.53</u>

(2) 本年取得子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	本期金额	上年同期金额
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	0.00	2,600,000.00
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	77,136.24	102,373.07
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-77136.24	-102,373.07
4. 取得子公司的净资产	3,902,486.24	-6,841,959.60
流动资产	154,304,036.24	2,710,218.51
非流动资产	0.00	1,008,757.83
流动负债	150,401,550.00	10,560,935.94
非流动负债	0.00	0.00

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末金额	期初金额
一、现金	729,009,073.24	841,886,062.02
其中：库存现金	510,957.93	229,324.12
可随时用于支付的银行存款	488,785,166.31	463,822,731.16
可随时用于支付的其他货币资金	239,712,949	377,834,006.74
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	729,009,073.24	841,886,062.02

a、本公司 2010 年可随时用于支付的其他货币资金与本财务报表附注注释五、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 7,982,472.78 元,超过 3 个月到期的存单质押保证金 40,000,000.00 元本公司未将其作为现金及现金等价物。

b、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注释五、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

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%
------------------	------------	-----	-----	------	--------	--------	--------

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	本期营业收入总额	本期净利润	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	611,909,241.65	605,813,668.58	6,095,573.07	0.00	-14,045,909.54	联营企业	78639113-7
天津松江物业管理 有限公司	2,987,631.32	2,906,586.29	81,045.03	3,736,507.66	3,846.52	联营企业	74404988-6

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。

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	本期发生额	上年同期发生 额
天津滨海发展投资控股有限公司	土地使用权	协议价格	54,210,202.44	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	0.00	4,652,490.06
天津市松江科技发展有限公司	工程施工	协议价格	150,000.00	1,000,000.00
天津市松江科技发展有限公司	工程施工	协议价格	3,844,302.00	3,260,400.00
天津市松江生态产业有限公司	工程施工	协议价格	12,900,000.00	2,300,000.00
天津市滨海市政建设发展有限公司	工程施工	协议价格	0.00	4,637,701.00

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 2010 年 6 月 30 日，该宗地块已取得 84242.9 平米的土地使用权，入账土地使用权成本为 211,660,826 元。其中 2010 年 1-6 月入账土地使用权成本为 54,210,202.44 元。

(2) 销售商品、提供劳务的关联交易

无

(3) 关联租赁情况

承租方名称	租赁资产情况	本期金额	上年同期发生额
天津市松江生态产业有限公司	龙府花园办公楼	2,631,197.00	2,653,002.5
天津滨海发展投资控股有限公司	天湾园 4#、5#办公楼	3,557,573.10	3,587,055.75
天津市松江酒店管理有限公司	0 号岛南、北会所	0.00	875,000.00
滨海团泊新城（天津）控股有限公司	天湾园 3#办公楼	2,415,716.50	2,435,736.25
天津滨海市政建设发展有限公司	天湾园 6#办公楼	1,879,938.40	0.00
天津市隆创物业有限公司	生态超市	233,908.89	38,603.55
天津松江科技发展有限公司	天涛园	164,941.50	0.00

(4) 关联担保情况

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
天津滨海投资控股有限公司					
滨海团泊新城（天津）控股有限公司	天津松江集团有限公司	80,000,000.00	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	200,000,000.00	2009-4-23	2011-4-29	否

司						
天津滨海发展投资控股有限公	天津松江集团有限公司	150,000,000.00	2006-3-19	2012-7-19		否
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	88,000,000.00	2008-7-20	2011-1-28		否
滨海团泊新城（天津）控股有						
限公司						
滨海团泊新城（天津）控股有	天津松江集团有限公司	100,000,000.00	2009-6-29	2012-6-28		否
限公司						
	天津松江创展投资发展					
天津松江集团有限公司	有限公司	400,000,000.00	2010-2-3	2014-2-2		否
天津松江集团有限公司						
天津滨海发展投资控股有限公	天津松江创展投资发展	350,000,000.00	2010-2-10	2012-1-27		否
司	有限公司					
天津松江集团有限公司						
天津滨海发展投资控股有限公	天津松江创展投资发展	300,000,000.00	2010-4-20	2013-5-15		否
司	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	40,000,000.00	2010-2-8	2011-2-7		否
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	2012-11-26		否

(5) 关联方资金拆借

	<u>关联方</u>	<u>拆借金额</u>	<u>起始日</u>	<u>到期日</u>	<u>说明</u>
拆入					
	天津滨海发展投资控股有限公司	100,000,000.00	2010-1-18	2011-1-17	委托贷款
	天津滨海发展投资控股有限公司	38,000,000.00	2010-6-9	2011-6-8	委托贷款
	天津滨海发展投资控股有限公司	20,000,000.00	2010-6-28	2011-6-27	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、天津滨海发展投资控股有限公司通过中国建设银行股份有限公司天津分行河北支行

向松江集团发放委托贷款 100,000,000.00 元，期限自 2010 年 1 月 18 日至 2011 年 1 月 17 日止，贷款利率 6.372%。2010 年松江集团累计计提该项委托贷款资金利息 2,725,800.00 元。

b、天津滨海发展投资控股有限公司通过中国建设银行股份有限公司天津分行河北支行向松江集团发放委托贷款 38,000,000.00 元，期限自 2010 年 6 月 9 日至 2011 年 6 月 8 日止，年利率 6.372%。2010 年松江集团累计计提该项委托贷款资金利息 80,712.00 元。

c、天津滨海发展投资控股有限公司通过中国建设银行股份有限公司天津分行河北支行向松江集团发放委托贷款 20,000,000.00 元，期限自 2010 年 6 月 28 日至 2011 年 6 月 27 日止，年利率 6.372%。

d、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。2010 年松江集团累计收取该项委托贷款资金利息 3,533,537.41 元。

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

与滨海控股相关的债务转移

a、松江集团将应收天津滨海发展投资控股有限公司、滨海团泊新城（天津）控股有限公司、天津滨海市政建设发展有限公司、天津市松江生态产业有限公司、天津隆创物业管理有限公司租赁费 29,708,116.72 元与松江集团应付滨海控股张贵庄商品房土地款等额抵消。抵消后松江集团仍应付滨海控股张贵庄商品房土地款 80,083,515.29 元。上述剩余债务根据松江集团与滨海控股双方协商后的方式另行支付。

(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 2010 年 6 月 30 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
上海天广生物医药科技发展有限公司	0.00	0.00	材料难以补齐无法办理相关手续，正在设法办理。
无形资产			
榕国用（2005）第 00283900054 号			正在与福州市政府商谈土地收储
土地使用权			或过户至华通置业。
	<u>16,537,891.84</u>	<u>14,585,757.61</u>	
榕国用（2005）第 00175300053 号			
土地使用权			
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	期末余额	期初余额
应收票据			
	天津滨海发展投资控股有限公司	0.00	40,000,000.00
应收账款			
	天津滨海发展投资控股有限公司	0.00	0.00
	滨海团泊新城（天津）控股有限公司	0.00	6,499,745.50
	天津滨海友谊投资有限公司	0.00	0.00
	天津隆创物业管理有限公司	0.00	315,550.20
	天津市滨海市政建设发展有限公司	0.00	1,589,119.20
	天津市松江酒店管理有限公司	3,131,300.00	3,131,300.00
	天津市松江生态产业有限公司	0.00	10,626,547.00

	天津市松江科技发展有限公司	43,587.38	54,338.98
其他应收款			
	天津市松江科技发展有限公司	5,859.35	0.00
	天津松江田园高尔夫运动有限公司	10,000.00	5,000.00
	福建华通置业有限公司	0.00	24,000,000.00
应付账款			
	天津市松江科技发展有限公司	200,331.65	1,200,331.65
	天津市松江生态产业有限公司	19,123,560.00	31,523,560.00
	天津滨海发展投资控股有限公司	835,865,715.29	812,014,630.40
其他应付款			
	天津市松江科技发展有限公司	54,339.00	54,339.00
	大岛餐饮有限公司	1,270,189.33	1,270,189.33
	内蒙古滨海投资股份有限公司	4,196,100.00	4,196,100.00
	天津滨海发展投资控股有限公司	383,957,000.00	209,717,000.00
	天津市滨海市政建设发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
	天津市松江生态产业有限公司	122,201,550.00	122,201,550.00
	天津滨海资产管理有限公司	15,864,000.00	12,300,000.00
	滨海团泊新城(天津)控股有限公司	100,000,000.00	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 2010 年 6 月 30 日，内蒙松江房地产开发有限公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额 161,242,000.00 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

无

十、承诺事项

1、2010 年 4 月 30 日，天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源分局与天津松江

团泊投资发展有限公司签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》，涉及宗地位于静海县团泊新城西区，出让面积 47496.5 平米，出让价款 7125 万元。该宗地为天津松江股份有限公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司于 2010 年 4 月 16 日通过摘牌方式取得。

截至 2010 年 6 月 30 日，天津松江团泊投资发展有限公司后续手续尚未办理完毕。

2、2010 年 4 月 30 日，天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源局与天津松江团泊投资发展有限公司签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》，涉及宗地位于静海县团泊新城西区，出让面积 63345.1 平米，出让价款 9502 万元。该宗地为天津松江股份有限公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司于 2010 年 4 月 16 日通过摘牌方式取得。

截至 2010 年 6 月 30 日，天津松江团泊投资发展有限公司后续手续尚未办理完毕。

3、2010 年 4 月 30 日，天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源局与天津松江团泊投资发展有限公司签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》，涉及宗地位于静海县团泊新城西区，出让面积 37641.8 平米，出让价款 5646 万元。该宗地为天津松江股份有限公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司于 2010 年 4 月 16 日通过摘牌方式取得。

截至 2010 年 6 月 30 日，天津松江团泊投资发展有限公司后续手续尚未办理完毕。

4、2010 年 4 月 30 日，天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源局与天津松江团泊投资发展有限公司签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》，涉及宗地位于静海县团泊新城西区，出让面积 65153.8 平米，出让价款 9773 万元。该宗地为天津松江股份有限公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司于 2010 年 4 月 16 日通过摘牌方式取得。

截至 2010 年 6 月 30 日，天津松江团泊投资发展有限公司后续手续尚未办理完毕。

5、2010 年 4 月 30 日，天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源局与天津松江团泊投资发展有限公司签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》，涉及宗地位于静海县团泊新城西区，出让面积 55893.9 平米，出让价款 8384 万元。该宗地为天津松江股份有限公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司于 2010 年 4 月 16 日通过摘牌方式取得。

截至 2010 年 6 月 30 日，天津松江团泊投资发展有限公司后续手续尚未办理完毕。

6、2010 年 5 月 10 日，天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源局与天津运河城投资有限公司签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》，涉及宗地位于武清区京津公路东侧、武宁路北侧，出让面积 87960.7 平米，出让价款 13700 万元。该宗地为天津松江股份有限公司控股子公司天津运河城投资有限公司于 2010 年 5 月 4 日通过摘牌方式取得。

截至 2010 年 6 月 30 日，天津运河城投资有限公司后续手续尚未办理完毕。

7、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 17530 万元，项目规划用地面积 113917.93 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。

截至 2010 年 6 月 30 日，广西松江房地产开发有限公司后续手续尚未办理完毕

十一、资产负债表日后事项

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。公司已经于 2010 年 7 月注销完毕。

十二、其他重要事项

1、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 3,372 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。

2、公司以资本公积金定向转增股本的情况

2010 年 5 月 21 日，天津松江股份有限公司 2009 年度股东大会审议通过了《关于公司以资本公积金定向转增股本的议案》，该议案作为股权分置改革的补充承诺事项，向流通股股东每 10 股定向转增 0.9281361 股，向除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以及通过司法拍卖等形式获得原福建华通置业有限公司持有公司股份的公司股东以外的限售流通股股东每 10 股定向转增 0.5636022 股，2010 年 7 月 2 日，接到上海证券交易所《关于实施天津松江股份有限公司股权分置改革的通知》，于 2010 年 7 月 16 日，接到中国登记结算有限公司上海分公司证券登记变更证明，股改补充承诺实施后公司股本变更为 626,401,707 股。

3、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 平方米（合 31.83 亩）、85639.6 平方米（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 2010 年 6 月 30 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、其他应收款

(1) 其他应收款构成

种 类	账面余额	期末数		
		金额	比例	
		金额	比例	
单项金额重大的其他应收款	488,021,180.40	99.87%	0.00	0.00%

单项金额不重大但按信用风险特征组合	0.00	0.00%	0.00	0.00%
后该组合的风险较大的其他应收款				
其他不重大其他应收款	664,480.72	0.13%	2,500.73	100.00%
合 计	<u>488,685,661.12</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,500.73</u>	<u>100.00%</u>

续表:

种 类	账面余额	期初数		
		金额	比例	
	金额	比例	坏账准备	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	0.00	0.00%	0.00	0.00%
后该组合的风险较大的其他应收款				
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>

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	315,107,000.00	0.00	0.00%	合并范围内子公司往来款
天津松江地产投资有限公司	<u>172,914,180.40</u>	<u>0.00</u>	0.00%	合并范围内子公司往来款
合 计	<u>488,021,180.40</u>	<u>0.00</u>	0.00%	

(3) 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	315,107,000.00	往来款	1年以内	64.49%
天津松江地产投资有限公司	子公司	<u>172,914,180.40</u>	往来款	1年以内	<u>35.38%</u>
合 计		<u>488,021,180.40</u>			<u>99.87%</u>

(4) 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	315,107,000.00	64.49%

天津松江地产投资有限公司	本公司子公司	<u>172,914,180.40</u>	<u>35.38%</u>
合 计		<u>488,021,180.40</u>	<u>99.87%</u>

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资的基本情况

<u>被投资单位名称</u>	<u>核算方法</u>	<u>初始投资成本</u>	<u>在被投资单 位持股比例</u>	<u>在被投资单 位表决权比 例</u>	<u>在被投资单位持 股比例与表决权 比例不一致的说 明</u>
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
天津松江地产投资有限公司	成本法	30,000,000.00	100.00%	100.00%	不适用
广西松江房地产开发有限公司	成本法	24,000,000.00	60.00%	60.00%	不适用
新乡市松江房地产开发有限公 司	成本法	15,300,000.00	51.00%	51.00%	不适用

续表：

<u>被投资单位名称</u>	<u>期初余额</u>	<u>增减变动</u>	<u>期末余额</u>	<u>减值 准备</u>	<u>本期计提减 值准备</u>
天津松江集团有限公司	1,283,929,212.79	0.00	1,283,929,212.79	0.00	0.00
深圳市梅江南投资发展有限公 司	54,444,472.71	0.00	54,444,472.71	0.00	0.00
天津运河城投资有限公司	100,000,000.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00
天津松江地产投资有限公司	0.00	30,000,000.00	30,000,000.00	0.00	0.00
广西松江房地产开发有限公司	0.00	24,000,000.00	24,000,000.00	0.00	0.00
新乡市松江房地产开发有限公 司	0.00	<u>15,300,000.00</u>	<u>15,300,000.00</u>	0.00	0.00
合 计	<u>1,438,373,685.50</u>	<u>69,300,000.00</u>	<u>1,507,673,685.50</u>	<u>0.00</u>	

3、营业收入和成本

项 目	本期发生额	上年同期发生额
主营业务收入	0.00	0.00
其他业务收入	<u>0.00</u>	<u>353,056.00</u>
营业收入合计	<u>0.00</u>	<u>353,056.00</u>

其他业务收入全部为租赁收入。

4、投资收益

(1) 投资收益明细

项 目	本期发生额	上年同期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	0.00	-1,586,307.72
按成本法核算本期宣告分派股利的长期股权投资收益	<u>209,585,977.60</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>209,585,977.60</u>	<u>-1,586,307.72</u>

2010 年 1-6 月，本公司确认投资收益 209,585,977.60 元。

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上年同期发生额	本期比上年同期增减变动的原因
天津松江集团有限公司	181,585,977.60	0.00	分派股利
深圳市梅江南投资发展有限公司	<u>28,000,000.00</u>	<u>0.00</u>	分派股利
合 计	<u>209,585,977.60</u>	<u>0.00</u>	

5、营业外收入

项 目	本期发生额	上年同期发生额
债务重组利得及冲回预计负债	0.00	63,721,437.81
无法支付的款项	0.00	0.00
其他	<u>0.00</u>	<u>672.00</u>
合 计	<u>0.00</u>	<u>63,722,109.81</u>

6、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上年同期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	199,229,819.65	43,093,870.17
加：资产减值准备	2,500.73	-739,021.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折	143.45	933,917.25

旧		
无形资产摊销		334,378.82
长期待摊费用摊销		
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)		
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)		16,402,686.99
投资损失(收益以“—”号填列)	-209,585,977.60	1,586,307.82
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)	-4,067,002.08	
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-256,038,661.12	32,961,173.89
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	<u>338,172,658.75</u>	<u>-94,555,685.71</u>
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>67,713,481.78</u>	<u>17,627.27</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	3,155,558.84	158,415.82
减: 现金的期初余额	<u>4,763,437.06</u>	<u>140,788.55</u>
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>-1,607,878.22</u>	<u>17,627.27</u>

十四、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

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	11,168,194.01	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	0.00	

的政府补助除外		
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	3,040,207.10	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	-306,094.75	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	0.00	
小 计	<u>13,902,306.36</u>	
减：所得税影响额	3,555,514.17	
少数股东权益影响额	<u>1,642,480.16</u>	
合 计	<u>8,704,312.03</u>	

2、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	0.21%	0.002	0.002
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.02%	-0.012	-0.012

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：P₀ 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；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 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_j 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；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 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；M_k 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：

（1）加权平均净资产收益率（未扣除非经常性损益）：

$$1,460,610.24 \div (707,317,394 + 1,460,610.24 \div 2) = 0.21\%$$

（2）加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益）：

$$-7,243,701.79 \div (707,317,394 + 1,460,610.24 \div 2) = -1.02\%$$

3、财务报表的批准

本财务报表于 2010 年 8 月 6 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：

张锦珠

主管会计工作负责人：

孙晓宁

会计机构负责人：

秦广津

日期：2010 年 8 月 6 日

日期：2010 年 8 月 6 日

日期：2010 年 8 月 6 日