

**天津松江股份有限公司**

**600225**

**2010 年年度报告**

## 目 录

一 重要提示 .....	2
二 公司基本情况.....	2
三 会计数据和业务数据摘要.....	4
四 股本变动及股东情况.....	6
五 董事、监事和高级管理人员.....	13
六 公司治理结构.....	17
七 股东大会情况简介.....	20
八 董事会报告.....	20
九 监事会报告.....	38
十 重要事项.....	39
十一 财务报告.....	52
十二 备查文件目录.....	52
十三 附件.....	53

## 一 重要提示

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

(二) 公司董事长张锦珠女士、董事曹立明先生、刘新林先生、黄长江先生、王艳妮女士、独立董事李莉女士、薛智胜先生、张惠强先生出席本次董事会会议，公司董事吴金锁先生授权董事刘新林先生代为出席并行使表决权。

(三) 利安达会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

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

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）李彬先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 二 公司基本情况

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

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

## (三) 基本情况简介

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

## (四) 信息披露及备置地点

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

## (五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	天津松江	600225	

## (六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1992 年 8 月 8 日
公司首次注册登记地点		福建省工商行政管理局
首次变更	公司变更注册登记日期	2001 年 12 月 21 日
	公司变更注册登记地点	上海市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	3100001006800
	税务登记号码	310115734546571
第二次变更	公司变更注册登记日期	2003 年 6 月 23 日
	公司变更注册登记地点	上海市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	3100001006800
	税务登记号码	310115734546571
第三次变更	公司变更注册登记日期	2006 年 8 月 16 日
	公司变更注册登记地点	天津市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	1200001191705
	税务登记号码	120117734546571
第四次变更	公司变更注册登记日期	2009 年 11 月 18 日
	公司变更注册登记地点	天津市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	120000000002179
	税务登记号码	120117734546571
	组织机构代码	73454657-1
第五	公司变更注册登记日期	2009 年 12 月 10 日

次变更	公司变更注册登记地点	天津市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	120000000002179
	税务登记号码	120117734546571
	组织机构代码	73454657-1
最近一次变更	公司变更注册登记日期	2010 年 10 月 11 日
	公司变更注册登记地点	天津市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	120000000002179
	税务登记号码	120117734546571
	组织机构代码	73454657-1
公司聘请的会计师事务所名称		利安达会计师事务所有限责任公司
公司聘请的会计师事务所办公地址		北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 一号楼东区 2008 室

### 三 会计数据和业务数据摘要

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	132,601,287.34
利润总额	310,193,720.67
归属于上市公司股东的净利润	185,533,818.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	45,030,516.01
经营活动产生的现金流量净额	-473,403,181.08

#### (二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益	181,357,671.20	房屋固定资产处置收入
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,180,000.00	政府补助
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	18,959,754.71	
对外委托贷款取得的损益	6,954,296.70	委托贷款投资收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,945,237.87	捐赠及其他
其他符合非经常性损益定义的损益项目	8,957,349.04	股权处置投资收益
所得税影响额	-44,792,981.40	
少数股东权益影响额（税后）	-27,167,550.31	
合计	140,503,302.07	

## (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

## 1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年		本期比上年同期增减 (%)	2008 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	1,774,694,475.04	1,560,772,526.30	1,560,772,526.30	13.71	59,119,044.94	59,119,044.94
利润总额	310,193,720.67	221,049,823.94	221,108,332.20	40.33	26,763,384.13	26,763,384.13
归属于上市公司股东的净利润	185,533,818.08	132,295,152.89	132,910,769.93	40.24	14,632,888.10	12,978,708.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	45,030,516.01	130,950,260.22	131,565,877.26	-65.61	19,738,716.19	19,295,759.38
经营活动产生的现金流量净额	-473,403,181.08	369,546,526.44	373,469,390.20	-228.10	-161,530,502.29	-161,530,502.29
	2010 年末	2009 年末		本年末比上年同期末增减	2008 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	9,538,204,455.81	7,240,597,486.58	7,087,854,444.84	31.73	4,845,004,509.59	4,845,004,509.59
所有者权益 (或股东权益)	895,272,630.27	709,738,812.19	707,317,394.00	26.14	579,843,659.30	576,806,624.07

## 2 主要财务指标

主要财务指标	2010 年	2009 年		本期比上年同期增减 (%)	2008 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.30	0.32	0.32	-6.25	0.04	0.04
稀释每股收益 (元 / 股)	0.30	0.32	0.32	-6.25	0.04	0.04
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.07	0.31	0.32	-77.42	0.06	0.06
加权平均净资产收益率 (%)	23.12	20.56	20.74	2.56	2.56	2.28
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	5.61	20.33	20.51	-14.72	3.45	3.37

每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-0.76	0.62	0.63	-222.58	-0.49	-0.49
	2010 年末	2009 年末		本期末比上年 同期末增减	2008 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	1.43	1.20	1.19	19.17	1.77	1.76

#### 四 股本变动及股东情况

##### (一) 股本变动情况

##### 1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发 行 新 股	送 股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	479,765,616	80.91			22,912,606	(38,547,663)	(15,635,057)	464,130,559	74.09
1、国家持股	19,470,000	3.29			1,097,334	(11,678,062)	(10,580,728)	8,889,272	1.41
2、国有法人持股	371,219,095	62.60			20,921,988	(10,736,844)	10,185,144	381,404,239	60.89
3、其他内资持股	89,076,521	15.02			893,284	(16,132,757)	(15,239,473)	73,837,048	11.79
其中：境内非国有法人持股	83,398,233	14.06			573,254	(15,134,439)	(14,561,185)	68,837,048	10.99
境内自然人持股	5,678,288	0.96			320,030	(998,318)	(678,288)	5,000,000	0.80
4、外资持股						0	0		
其中：境外法人持股						0	0		
境外自然人持股						0	0		
二、无限售条件流通股	113,215,542	19.09			10,507,943	38,547,663	49,055,606	162,271,148	25.91
1、人民币普通股	113,215,542	19.09			10,507,943	38,547,663	49,055,606	162,271,148	25.91
2、境内上市的外资股						0	0		
3、境外上市的外资股						0	0		
4、其他						0	0		
三、股份总数	592,981,158	100.00			33,420,549	0	33,420,549	626,401,707	100.00

### 股份变动的批准情况

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》，公司以 2010 年 7 月 14 日为股权登记日，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。资本公积定向转增股本方案实施后，公司总股本变更为 626,401,707 股（详见临 2010-039 号公告）。

2008 年 11 月 24 日，经相关股东大会决议通过华通天香集团股份有限公司（公司重组前身）股权分置改革方案，公司以 2009 年 10 月 26 日为股权登记日实施了股权分置改革，公司股权分置改革后第一批限售流通股共计 38,547,663 股于 2010 年 10 月 28 日上市流通（详见公告临 2010-060 号）。

### 股份变动的过户情况

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，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，股权过户情况详见公告临 2010-034 号。

2010 年 8 月 10 日，经上海证券交易所文件确认：海城市第一粮库因司法执行，其所持本公司 1,742,994 股限售流通股由海城恒基粮业有限公司继承。

### 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

报告期内，公司实施资本公积定向转增股本方案，资本公积转增 33,420,549 股，除此无其他股份变动。定向转增完成后，公司股本由 592,981,158 股变更为 626,401,707 股。与上期财务数据相比，公司净资产增加 185,533,818.08 元，增加至 895,272,630.27 元，增长 26.14%，每股净资产由 1.20 元增加至 1.43 元，增长 19.17%；收益由 132,295,152.89 元，增加至 185,533,818.08 元，增长 40.24%，每股收益由 0.32 元降至 0.30 元，减少 6.25%。

### 2 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
天津滨海发展投资控股有限公司	353,813,690	0	19,941,017	373,754,707	重组及股改承诺	2012-10-28
福建华通置业有限公司	44,220,000	10,500,000	0	33,720,000	注 1	注 1
北京中证联投资管理有限公司	0	0	3,500,000	3,500,000		
邱继光	0	0	2,500,000	2,500,000		



上海钰盈投资有限公司	0	0	1,000,000	1,000,000	注 1	注 1
福州圆瀚通讯技术有限公司	0	0	1,000,000	1,000,000		
陈志强	0	0	500,000	500,000		
龚顺	0	0	500,000	500,000		
于广谦	0	0	500,000	500,000		
席晓辉	0	0	500,000	500,000		
顾小舟	0	0	500,000	500,000		
华鑫通国际招商集团股份有限公司	29,007,000	0	0	29,007,000	注 1	注 1
福清市国有资产营运投资有限公司	19,470,000	11,678,062	1,097,334	8,889,272	股改承诺	2011-10-28
福清市粮食收储公司	7,241,405	0	408,127	7,649,532	注 2	注 2
许萍	5,678,288	5,998,318	320,030	0		
福建华兴信托投资公司	4,950,000	5,228,983	278,983	0		
浙江耀江投资管理有限公司	3,981,233	4,205,616	224,383	0		
海城市第一粮库	1,650,000	1,742,994	92,994	0		
海城恒基粮业有限公司	0	1,742,994	1,742,994	0		
杭州国梁经济信息咨询有限公司	1,650,000	1,742,994	92,994	0		
福州市粮食购销有限公司	1,320,000	1,394,396	74,396	0		
温州市奥洪贸易有限公司	1,100,000	1,161,996	61,996	0		
重庆万友经济发展有限责任公司	990,000	1,045,797	55,797	0		
上海证豪科技咨询有限公司	825,000	871,497	46,497	0		
重庆万友康年大酒店	660,000	697,198	37,198	0		
福建省福清供电有限公司	495,000	522,898	27,898	0		
福清市高山抽纱厂	495,000	522,898	27,898	0		
海口顺旺来贸易有限公司	440,000	464,799	24,799	0		
福建省中润粮油饲料实业有限公司	375,069	396,208	21,139	0		
上海凝成经贸发展有限公司	200,000	211,272	11,272	0		
福清市电力开发公司	181,500	191,729	10,229	0		
福州市饲料工业公司	119,931	126,690	6,759	0		
杭州未来科技发展有限公司	110,000	116,200	6,200	0		
杭州未来世纪田园生态开发有限公司	105,000	110,918	5,918	0		
杭州洁友贸易有限公司	55,000	58,100	3,100	0		
重庆涅磐印务有限公司	55,000	58,100	3,100	0		
发行人未明确持有人	577,500	0	32,548	610,048	注 2	注 2
合计	479,765,616	50,790,657	35,155,600	464,130,559		

注 1: 2010 年 4 月 9 日, 福建华通置业有限公司持有公司 1050 万股经天津产权交易中心拍卖成交, 转让给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、顾小舟九名受让人, 根据福建华通置业有限公司和华鑫通国际招商集团股份有限公司对于获得流通权的股份的出售或转让的股权分置改革补充承诺中声明: “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”(详见公告临 2010-034 号)。具体的禁售期满日另行公告。

注 2: 华通天香集团股份有限公司是由原国有企业福清市粮食局高山油厂为主体, 联合福清市粮食经济开发总公司和福建宏裕粮油开发公司共同发起定向募集设立的股份有限公司。1992 年 4 月, 高山油厂向社会募集资金, 由于当时主要是个人认购, 这部分个人持股称为内部职工股, 故以天香实业工会的名义挂在工会名下。1997 年天香实业开始申请上市, 由于天香实业内部职工股的比例超过规定, 因此将个人持有挂在工会名下的内部职工股及按比例所持的社团法人股以粮食局的名义持有。又因工会不具备法人性质, 所以社团法人股不能以工会的名义进行登记, 同时由于持股人数较为分散多达 1600 多人, 故将这部分个人持有原挂在工会名下的股票(共 748.8905 万股)挂在福清市粮食经济开发总公司名下及登记公司所独立开设的帐户名下, 其中 691.1405 万股挂在福清市粮食经济开发总公司名下, 另 57.75 万股挂在独立的帐户中, 即为表中所列未明确持有人股份。2010 年 7 月 16 日, 由于公司完成了股权分置改革补充承诺的实施暨资本公积金定向转增股本方案, 福清市粮食经济开发总公司和未明确持有人的有限售流通股数分别变更为 7,649,532 股和 610,048 股。2010 年 11 月, 福清市粮食经济开发总公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成帐户名称变更登记手续, 变更为福清粮食收储公司, 由于福清粮食收储公司代持股份和未明确持有人持有的股份未进行相应的确权工作, 待相应的工作完成后, 公司协助进行解禁工作。

## (二) 证券发行与上市情况

### 1 前三年历次证券发行情况

单位: 股 币种: 人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终 止日期
股票类						
A 股	2009 年 10 月 20 日	4.3	327,085,485	2012 年 10 月 28 日	327,085,485	

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

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。

### 2、公司股份总数及结构变动及所导致的公司资产负债结构的变动情况

2010 年 5 月 21 日, 公司 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》。该方案以 2009 年 12 月 31 日公司总股本 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，共计转增 33,420,549 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》，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。

截至 2010 年 12 月 31 日，公司总股本 626,401,707 股，其中有限售流通股 464,130,559 股，占总股本 74.09%，无限售流通股 162,271,148 股，占公司总股本 25.91%。与上期末相比，公司股本增加 33,420,549 股，净资产由 709,738,812.19 元增加至 895,272,630.27 元，总资产由 7,240,597,486.58 元增加至 9,538,204,455.81 元，公司合并报表口径的资产负债率由 88.17% 增加为 88.84%。母公司口径的资产负债率由 20.58% 增加为 30.88%。

### 3 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

### (三) 股东和实际控制人情况

#### 1 股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数		30001 户				
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
天津滨海发展投资控股有限公司	国有法人	59.67	373,754,707	19,941,017	373,754,707	0
福建华通置业有限公司	境内非国有法人	5.38	33,720,000	(10,500,000)	33,720,000	2,000,000
华鑫通国际招商集团股份有限公司	境内非国有法人	4.63	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	2.31	14,487,734	(4,982,266)	8,889,272	0
福清市粮食收储公司	国有法人	1.22	7,649,532	408,127	7,649,532	7,649,531
福建华兴信托投资公司	国有法人	0.83	5,228,983	278,983	0	2,250,000
许萍	境内自然人	0.72	4,530,000	(1,157,788)	0	0
北京中证联投资管理有限公司	境内非国有法人	0.56	3,500,000	3,500,000	3,500,000	0
浙江耀江投资管理有限公司	境内非国有法人	0.43	2,705,616	(1,275,617)	0	0
邱继光	境内自然人	0.40	2,500,000	2,500,000	2,500,000	0
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
福清市国有资产营运投资有限公司	5,598,462		人民币普通股 5,598,462			

福建华兴信托投资公司	5,228,983	人民币普通股	5,228,983
许萍	4,530,000	人民币普通股	4,530,000
浙江耀江投资管理有限公司	2,705,616	人民币普通股	2,705,616
杭州国梁经济信息咨询有限公司	1,742,994	人民币普通股	1,742,994
海城恒基粮业有限公司	1,742,000	人民币普通股	1,742,000
许汝旦	1,544,544	人民币普通股	1,544,544
福州市粮食购销有限公司	1,394,396	人民币普通股	1,394,396
吴秀娟	1,322,400	人民币普通股	1,322,400
温州市奥洪贸易有限公司	1,160,000	人民币普通股	1,160,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>公司第一大股东天津滨海发展投资控股有限公司与其它前十名股东之间不存在关联关系，公司股东华鑫通国际招商集团股份有限公司系公司股东福建华通置业有限公司、北京中证联投资管理有限公司的控股股东，三者合计持有公司 10.57% 股份。</p> <p>公司未知以上其它前十名股东之间及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。</p>		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	天津滨海发展投资控股有限公司	373,754,707	2012-10-28	373,754,707	重组股改承诺
2	福建华通置业有限公司	33,720,000	注 1		股改承诺
3	华鑫通国际招商集团股份有限公司	29,007,000	注 1		股改承诺
4	福清市国有资产营运投资有限公司	8,889,272	2011-10-28	8,889,272	股改承诺
5	福清市粮食收储公司	7,649,532	注 2		
6	北京中证联投资管理有限公司	3,500,000	注 1		股改承诺
7	邱继光	2,500,000	注 1		股改承诺
8	福州圆瀚通讯技术有限公司	1,000,000	注 1		股改承诺
9	上海钰盈投资有限公司	1,000,000	注 1		股改承诺
10	发行人未明确持有人	610,048	注 2		
上述股东关联关系或一致行动人的说明		<p>公司第一大股东天津滨海发展投资控股有限公司与其它前十名有限售条件股东之间不存在关联关系，公司股东华鑫通国际招商集团股份有限公司系公司股东福建华通置业有限公司、北京中证联投资管理有限公司的控股股东，三者合计持有公司 10.57% 股份。</p> <p>公司未知以上其它前十名有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。</p>			

注 1、注 2：见限售股份变动情况表的注 1、注 2。

2 控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司控股股东为天津滨海发展投资控股有限公司，该公司为天津市政建设集团有限公司下属的国有独资企业，注册资本 760,000,000 元，经营范围包括市政、公路、土木工程项目的建设、开发；房地产开发及商品房销售、自有设备租赁；以自有资金对房地产、高新技术产业、公共事业、环保业、物流业、能源、建材、建筑行业、文教体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业投资；资产管理（金融资产除外）；企业策划（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理；涉及上述审批的以审批有效期为准）。

公司实际控制人为天津市政建设集团有限公司。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

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

(3) 实际控制人情况

○ 法人

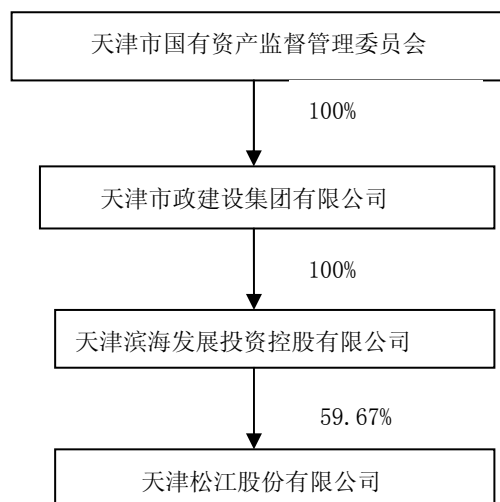
单位：元 币种：人民币

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

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



### 3 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 五 董事、监事和高级管理人员

### (一) 董事、监事和高级管理人员报告期内持股变动及年度报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
张锦珠	董事长	女	52	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0		45.86	否
吴金锁	董事	男	58	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0			是
曹立明	董事、 总经理	男	38	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0		45.86	否
刘新林	董事	男	39	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0			是
黄长江	董事	男	39	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0			是
王艳妮	董事	女	36	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0			是
李莉	独立董事	女	49	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0		10	否
薛智胜	独立董事	男	46	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0		10	否
张惠强	独立董事	男	47	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0		10	否
周广泰	监事会	男	58	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0			是

	主席									
马德良	监事	男	55	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0			是
卢少辉 注	监事	男	49	2009年11月9日	2010年3月29日	0	0			是
曹鸿波	监事	男	47	2010年3月29日	2012年11月8日	0	0			是
王江华	职工监 事	男	49	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0		22.93	否
秦广津	职工监 事	男	37	2009年11月9日	2010年11月2日	0	0		16.02	否
赵宁	职工监 事	男	36	2010年11月2日	2012年11月8日	0	0		10.97	否
殷尚宏	副总经 理	男	37	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0		22.93	否
刘大庆	副总经 理	男	33	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0		22.93	否
詹鹏飞	董事会 秘书、 副总经 理	男	39	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0		22.93	否
孙晓宁	财务总 监	女	32	2009年10月20日	2012年11月8日	0	0		22.93	否

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

鉴于秦广津先生由于个人原因不再担任公司第七届监事会职工监事，2010年11月2日天津松江股份有限公司职工代表大会推举赵宁先生为公司第七届监事会职工监事。

#### 董、监、高最近5年主要工作经历：

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

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

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

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

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

王艳妮：近 5 年曾任深圳市梅江南投资发展有限公司总经理。现任公司董事、深圳市梅江南投资发展有限公司总经理、新乡市松江房地产开发有限公司董事长、总经理。

李莉：近 5 年曾任南开大学商学院财务管理系教授、系主任，MPAcc 中心副主任。现任南开大学商学院财务管理系教授、系主任、MPAcc 中心副主任、普林电路独立董事、公司独立董事。

薛智胜：近 5 年曾任天津工业大学人文与法学院法律系教授、系主任，现任天津工业大学人文与法学院法律系教授，天津法学会商法研究会副会长、中国法学会商法研究会理事、兼职律师、天津仲裁委员会仲裁员、公司独立董事。

张惠强：近 5 年曾任上海申能资产管理有限公司研究部副总经理、研究部总经理、研究总监兼研究部总经理。现任公司独立董事。

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

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

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

曹鸿波：近 5 年曾任华鑫通国际招商集团股份有限公司董事会秘书，国恒时尚传媒科技集团股份有限公司执行总经理。现任国恒时尚传媒科技集团股份有限公司执行总经理、公司监事。

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

秦广津：近 5 年曾任天津松江集团有限公司财务部主管、副部长、部长、公司财务审计部部门经理，公司职工监事，现任天津滨海资产管理有限公司财务总监。

赵 宁：近 5 年曾任天津松江集团有限公司投融资部主管、财务部副部长，现任天津松江股份有限公司证券事务代表、证券部副经理、公司职工监事。

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

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

詹鹏飞：近 5 年曾任天津滨海发展投资控股有限公司总经理助理，滨海团泊新城（天津）控股有限公司总经理。现任公司董事会秘书、副总经理。



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

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
张锦珠	天津滨海发展投资控股有限公司	副董事长	2008 年 11 月	-----	否
吴金锁	天津滨海发展投资控股有限公司	总经理	2008 年 11 月	-----	是
刘新林	天津滨海发展投资控股有限公司	总会计师	2008 年 10 月	-----	是
周广泰	天津滨海发展投资控股有限公司	党委副书记、纪委书记	2008 年 11 月	-----	是
马德良	天津滨海发展投资控股有限公司	副总经理	2005 年 10 月	-----	是
曹鸿波	国恒时尚传媒科技集团股份有限公司	执行总经理	2001 年 1 月	-----	是

在其他单位任职情况

见董、监、高最近五年主要工作经历。

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

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

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
卢少辉	监事	离任	因个人原因辞去监事职务
曹鸿波	监事	选举	经股东大会选举
秦广津	职工监事	离任	因个人原因辞去职工监事职务
赵宁	职工监事	聘任	职工代表大会委派

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	295
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
营销人员	33
财务人员	48
专业技术人员	161
行政及管理人员	53
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士	22
本科	209
专科及以下	64

## 六 公司治理结构

## (一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照新《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所有关要求，制定了《内幕信息知情人管理制度》、《外部信息使用人管理制度》，修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《战略与投资委员会工作细则》、《提名与薪酬委员会工作细则》、《审计委员会工作细则》、《总经理工作细则》、《内部控制管理制度》、《关联交易管理制度》、《重大投资管理制度》、《投资者关系管理制度》、《对外担保管理制度》、《子公司管理制度》。公司法人治理结构不断完善，确保了公司各个环节规范运行。

公司法人治理结构的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在差异。公司治理的主要方面如下：

## 1 关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开 1 次年度股东大会，5 次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，2010 年第五次临时股东大会在审议公司重大关联交易议案时采取了现场与网络投票相结合的方式，能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。公司股东大会对关联交易严格按规定的程序进行审议，关联股东在表决时回避表决，保证了关联交易符合公开、公平、公正、合理的原则。

## 2 关于董事和董事会

报告期内，公司共召开了 17 次董事会，公司董事均能认真、诚信、勤勉地履行职务，董事会对公司日常经营管理进行决策，对股东大会负责并报告工作。董事会下设的审计、提名与薪酬、战略与投资等三个专门委员会，均按公司有关制度履行了相关各项职能。

## 3 关于监事与监事会

报告期内，公司共召开了 7 次监事会，公司监事均能认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，对公司财务和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

#### 4 关于高级管理人员

报告期内，公司高级管理人员均严格按照国家和公司相关法规、制度忠实勤勉地履行职责。

#### 5 关于信息披露和透明度

公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，同时公司不断完善投资者关系管理工作，通过接待股东来访、回答咨询等其他方式来增强信息披露的透明度，并指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和上海证券交易所网站为公司信息披露媒体，使所有股东都有平等的机会获得信息。

### (二) 董事履行职责情况

#### 1 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
张锦珠	否	17	17	12	0	0	否
吴金锁	否	17	13	12	4	0	否
曹立明	否	17	13	12	4	0	否
刘新林	否	17	17	12	0	0	否
黄长江	否	17	17	12	0	0	否
王艳妮	否	17	16	12	1	0	否
李莉	是	17	15	12	2	0	否
薛智胜	是	17	17	12	0	0	否
张惠强	是	17	17	12	0	0	否

年内召开董事会会议次数	17
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	12

#### 2 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

#### 3 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司制定了《独立董事工作制度》，对独立董事的任职条件、任职程序、行使职权原则、享有的权利、在审查关联交易中的义务、年报编制和披露过程中的责任和义务等作出了规定。

报告期内，公司独立董事按照《公司章程》、《独立董事工作制度》及《上市公司治理准则》等规定和要求，恪尽职守、勤勉尽责，通过公司董事会及下属专门委员会积极履行职责，对各项议案发表自己的意见。

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

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

### (四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司根据国家相关部门制定的法律、法规相关要求，结合公司的发展战略、业务特点，制定和完善了公司内部管理与控制制度，基本涵盖了公司运营和管理的各个环节和部门，包括公司治理、机构设置与权责分配、财务、审计、产品研发与投资管理等、人力资源与企业文化等方面的各项管理制度，使公司在企业管理和房地产开发的各个环节均按照国家相关法律法规和部门规章进行运作，规避了企业风险和提高了公司的运营效率。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	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》、《内幕信息知情人管理制度》。公司内控体系得到进一步的完善。
内部控制检查监督部门的设置情况	董事会下设立审计委员会，负责审查公司的重要内控制度，监督公司内部控制的建立、完善及实施情况，协调内部控制审计及其他相关事宜。审计委员会下设审计工作小组，具体进行公司内部审计监督工作。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	审计工作小组在 2010 年度着重加强对公司内部控制的日常监督工作，对内部控制相关制度在公司及公司下属子公司的经营活动、财务收支、投资管理等方面的实施情况进行了内部审计监督。

董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会审计委员会根据相关法律、法规、规章制度和公司内部控制相关制度实施情况，提出健全和完善的意见。并组织审计工作小组对公司内部控制制度执行情况进行检查。
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	公司依照《会计法》、《企业会计准则》、《企业财务通则》等相关制度制定了《财务管理制度》、《会计核算管理制度》和《内部审计制度》，规范了企业的会计核算和财务管理工作，提高了会计信息质量。
内部控制存在的缺陷及整改情况	公司将根据《企业内部控制基本规范》及企业内部控制配套指引的相关要求进一步健全公司内部控制体系，完善相关的管理制度

#### (五) 高级管理人员的考评及激励情况

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

(六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

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

## 七 股东大会情况简介

### (一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年度股东大会	2010 年 5 月 21 日	中国证券报、上海证券报	2010 年 5 月 22 日

### (二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第一次临时股东大会	2010-1-29	中国证券报、上海证券报	2010-1-30
2010 年第二次临时股东大会	2010-3-29	中国证券报、上海证券报	2010-3-30
2010 年第三次临时股东大会	2010-7-23	中国证券报、上海证券报	2010-7-24
2010 年第四次临时股东大会	2010-9-10	中国证券报、上海证券报	2010-9-14
2010 年第五次临时股东大会	2010-11-12	中国证券报、上海证券报	2010-11-13

## 八 董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 1 报告期内公司经营情况回顾

##### (1) 宏观经济形势及市场环境分析

2010 年中央政府为了确保在积极财政政策和宽松货币政策环境下遏制房地产价格过快增长而出台了一系列房地产调控政策,从年初的“国十一条”至年中的“新国十条”再到“9.29 新政”,其目的是为了维护房地产行业健康理性的发展。

2010 年的房地产市场受经济持续增长和购房需求不断升温的影响,全年全国商品房销售面积 10.43 亿平方米,销售金额 5.25 万亿元,较 2009 年分别增长 10.1%和 18.3%。

土地市场方面,2010 年全国土地成交总价款 2.7 万亿元,同比增加 70.4%,实际土地出让面积 42.8 万公顷,同比增加 105%。2010 年全国房地产开发企业完成土地购置面积 4.1 亿平方米,比上年增长 28.4%,土地购置费 9992 亿元,增长 65.9%,按此测算,2010 年,全国房地产开发企业土地成交价格为 2437 元/平方米,同比 2009 年上涨 29%。

## (2) 报告期内公司总体经营情况

2010 年,公司在董事会的领导下,面对错综复杂的政策和市场环境,紧紧围绕年初既定的经营目标,紧跟房地产市场环境变化,合理控制土地储备规模,坚定不移地实施快速开发,快速销售的发展策略,圆满完成了年初既定的各项经营目标。

报告期内,公司实现了良好的销售业绩。2010 年,公司实现房地产签约销售面积 34.8 万平方米,签约销售金额 331,191 万元,比上年同期分别增长 35%和 69%。

报告期内,公司取得了良好的经营成果。2010 年公司实现营业收入 177,469.45 万元,净利润 18,553.38 万元,比上年同期分别增长 13.71%和 40.24%。报告期内,公司结算面积 20.98 万平米,结算收入 174,553.33 万元,同比分别增长 15.72%和 18.21%。

报告期内,公司持续发展能力进一步提升。2010 年,公司新拓展项目 4 个,新增土地储备 61 万平米,新增土地储备权益建筑面积约 77 万平米。截至 2010 年 12 月 31 日,公司拥有在建拟建项目 28 个,权益建筑面约 354 万平米,其中在建面积 99 万平米。

年初公司计划新开工面积 83.32 万平米,竣工 22.44 万平米,计划签约销售面积 46.7 万平米,签约销售额 30 亿元,结算面积 20 万平米,计划结算收入 15 亿元。2010 年,公司实现新开工面积 90 万平米,竣工 20 万平米,实现签约销售面积 34.8 万平米,签约销售额 33.12 亿元,结算面积 20.98 万平米,结算收入 17.45 亿元。

2010 年主要项目开发情况:

## 项目进展情况

单位：平方米

序号	分类	项目名称	项目位置	类别	公司权益	占地面积	规划建筑面积	权益建筑面积	2010年开工面积	累计开工面积	2010年竣工面积	累计竣工面积
1	完工项目	汐岸国际	天津	住宅	85.13	112,700	111,300	94,750		111,300		111,300
2	在建项目	水岸公馆一二期	天津	城镇单一住宅用地	85.13	149,282	218,000	185,583	8,375	211,703	13,412	211,703
3		水岸公馆三期	天津	住宅	85.13	72,039	96,800	82,406		64,800		
4		水岸江南	天津	住宅	85.13	90,007	115,600	98,410	11,219	107,839	21,363	104,559
5		梅江南0号岛	天津	住宅	85.13	93,285	40,300	34,307		3,400		3,400
6		武台松江城项目	天津	城镇单一住宅用地	59.59	99,936	239,800	142,899	177,397	177,397		
7		团泊东区A地块	天津	住宅用地	85.13	146,775	154,650	131,654	4,218	25,800		
8		团泊东区D地块水岸澜轩	天津	城镇住宅用地	85.13	37,957	60,158	51,212	60,158	60,158		
9		*团泊西区松江足球场	天津	文体娱乐用地	85.13	134,255	46,032	39,187	46,032	46,032		
10		百合阳光	天津	城镇单一住宅用地	85.13	84,243	124,521	106,005	29,522	124,521	94,999	94,999
11		百合春天三期	天津	城镇单一住宅用地	100	23,451	37,166	37,166	37,166	37,166		
12		张贵庄项目金色雅筑	天津	城镇住宅、商业用地	42.77	90,792	171,281	73,248	156,665	156,665		

13		武清曹园南项目	天津	城镇单一住宅用地	100	245,888	297,834	297,834	95,491	95,491	13,311	13,311
14		宝坻项目	天津	商业用地、住宅用地	44.27	220,708	289,200	128,022	76,374	76,374		
15		左右城 3#地	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	125,679	145,811	124,129	27,786	42,883	16,929	16,929
16		左右城 4#地	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	122,443	150,597	128,203		61,753	16,249	61,753
17		阳光诺卡二期	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	189,390	170,523	145,166	68,108	122,495	22,215	22,215
18		东莞左庭右院项目	东莞	商住	41.67	36,235	103,881	43,286	103,881	103,881		
19	尚未开发项目	团泊东区 C 地块	天津	城镇单一住宅用地	85.13	184,898	184,800	157,320				
20		* 团泊西区住宅	天津	城镇住宅用地	85.13	269,531	501,036	426,532				
21		张贵庄 A 地块商业	天津	商业用地	83.85	45,243	117,600	98,611				
22		东丽湖东湖小镇项目	天津	城镇住宅用地、商务金融用地	100	141,370	180,394	180,394				
23		* 武清曹园北项目	天津	城镇住宅用地、商服用地	100	87,961	61,440	61,440				
24		天骄领域 2#地	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	103,271	153,405	130,594				



25		东河 6#地水晶阁	呼和 浩特	居住兼容 商业	85.13	21,222	31,800	27,071				
26		东河 7#地	呼和 浩特	居住兼容 商业	85.13	85,640	95,200	81,044				
27		河南留庄营帕提欧项目	新乡	批发零售 用地、其他 普通商品 住房用地	83.67	67,617	236,672	198,019				
28		*广西宁越花园及蓬莱 大道项目	钦州	商服、其他 普通商品 住房用地	60	113,918	404,065	242,439				

注：带\*号的项目为 2010 年新拓展项目。

团泊西区足球场项目：2010 年 4 月 16 日，公司子公司天津松江团泊投资发展有限公司通过天津土地交易中心竞得津静（挂）2008-122、津静（挂）2008-123B、津静（挂）2009-01、津静（挂）2009-12、津静（挂）2009-13 五宗地块土地使用权，根据挂牌出让公告相关要求，竞得人须负责静海团泊体育场的代建工作。

团泊西区住宅项目：2010 年 4 月 16 日，公司子公司天津松江团泊投资发展有限公司通过天津土地交易中心竞得津静（挂）2008-122、津静（挂）2008-123B、津静（挂）2009-01、津静（挂）2009-12、津静（挂）2009-13 五宗地块土地使用权。详情请见公告临 2010-027 号。

武清曹园北项目：2010 年 5 月 4 日，公司子公司天津运河城投资有限公司通过天津市土地交易中心竞得津武（挂）2010-051 号土地使用权。详情请见公告临 2010-030 号。

广西宁越花园及蓬莱大道项目：2010 年 2 月 8 日，公司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获得钦市 GC2009-29 号土地使用权。详情请见公告临 2010-010 号。

## (3) 公司主营业务及经营情况

报告期内,公司房地产项目结算面积 20.98 万平方米,同比增长 15.72%,结算收入 17.45 亿元,同比增长 18.21%;房地产业务的营业利润率约为 28.82%,比上年减少 2.94%。营业收入增多但营业利润率下降的主要原因为单位面积的开发成本提升。

按行业分:

单位:万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率	
	金额	增减(%)	金额	增减(%)	金额	增减
房地产行业	176,918.11	13.40%	125,930.21	18.30%	28.82%	-2.94%
其他行业	551.34	688.03%	719.23	2.17%	-30.45%	875.69%
合计	177,469.45	13.71%	126,649.44	18.19%	28.64%	-2.70%

按地区分:

	营业收入(万元)	营业收入增减(%)
天津	146,436.01	1.77%
呼和浩特市	31,033.44	154.59%
总计	177,469.45	13.71%

## (4) 公司资产构成及费用变化情况

资产构成变化情况

单位:万元

项目	2010-12-31		2009-12-31		占总资产 比重百分 比变动	变动原因
	金额	占总资 产比重	金额	占总资 产比重		
总资产	953,820.45	100.00%	724,059.75	100.00%		
流动资产	903,031.11	94.68%	673,562.33	93.03%	1.65%	
货币资金	136,427.06	14.30%	84,478.31	11.67%	2.63%	
存货	685,226.19	71.84%	504,047.03	69.61%	2.23%	在建开发产品增加
应收帐款	2,239.58	0.23%	4,054.22	0.56%	-0.33%	收回外部单位欠款
应收利息	135.65	0.01%	147.27	0.02%	-0.01%	
预付款项	60,652.01	6.36%	53,103.44	7.33%	-0.97%	预付地价款及工程款增加
其他应收款	8,416.61	0.88%	13,798.05	1.91%	-1.03%	外部单位往来减少
非流动资产	50,789.34	5.32%	50,497.42	6.97%	-1.65%	
长期应收款	11,837.28	1.24%	0.00		1.24%	团泊体育场代建项目
长期股权投资	9,396.04	0.99%	1,606.65	0.22%	0.77%	对外投资增多
投资性房地产	16,512.25	1.73%	35,884.67	4.96%	-3.23%	处置部分投资性房地产
固定资产	9,684.07	1.02%	10,023.89	1.38%	-0.36%	处置部分房屋建筑物
总负债	847,367.22	88.84%	638,403.12	88.17%	0.67%	
流动负债	657,325.05	68.91%	522,603.12	72.18%	-3.27%	

短期借款	50,300.00	5.27%	40,895.00	5.65%	-0.38%	业务规模扩大，借款规模增加
应付票据	0.00	0.00%	9,000.00	1.24%	-1.24%	票据到期解付
应付帐款	102,495.12	10.75%	162,694.92	22.47%	-11.72%	支付应付工程款
预收帐款	252,898.08	26.51%	83,231.04	11.50%	15.01%	项目销售预收房款增加
其他应付款	154,295.14	16.18%	134,783.09	18.61%	-2.43%	外部单位往来款增多
非流动负债	190,042.17	19.92%	115,800.00	15.99%	3.93%	业务规模扩大，借款规模增加
长期借款	189,810.00	19.90%	115,800.00	15.99%	3.91%	业务规模扩大，借款规模增加

公司合并报表口径的资产负债率由 88.17% 增加为 88.84%。扣除预收帐款后的资产负债率为 62%。2010 年末，我公司负债总额 84.73 亿元，其中预收房款 25.29 亿元，占负债总额的 29.85%，预收账款为已销售尚未结算的售房款，此部分不存在偿还因素，因此我公司并无偿付风险。

费用变化情况：

单位：万元

项目	2010 年度	2009 年度	增减率	变动原因
销售费用	3,200.14	1,206.80	165.18%	销售额增加，相应费用增加
管理费用	9,599.89	8,266.23	16.13%	经营规模增长
财务费用	10,785.73	3,365.47	220.48%	借款增加，利息费用增加
投资收益	3,422.69	-320.42	1168.19%	委贷利息及股权处置投资收益
所得税	9,205.04	7,373.64	24.84%	本期利润增加，所得税相应增长

(5) 报告期内现金流量情况

单位：万元

项目	2010 年度		2009 年度		变动原因
	金额	结构比	金额	结构比	
经营活动产生现金流入	473,206.28		340,511.78		房款销售收入增加
销售商品、提供劳务收到现金	338,685.30	72%	166,175.59	49%	房款销售收入增加
经营活动产生现金流出	520,546.59		303,557.13		支付土地价款和工程款增多
购买商品、接受劳务支付的现金	393,356.34	76%	147,769.43	49%	支付土地价款和工程款增多
经营活动产生现金流量净额	-47,340.32		36,954.65		本期房地产项目投入增长较多
投资活动产生现金流量净额	30,702.12		-11,788.46		处置房屋建筑物所致
筹资活动产生现金流量净额	67,229.45		24,929.73		银行贷款增加

(6) 公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

单位：万元

公司名称	注册 资本	总资产	净资产	主营业务 收入	主营业务 利润	净利润	主要产品及 服务
天津松江集团有限 公司	50000	832,578.04	80,757.04	177,521.95	50,390.85	26,532.40	房地产开发
深圳市梅江南投资 发展有限公司	1500	42,700.99	802.58	0.00	0.00	-885.07	房地产开发
天津运河城投资有 限公司	16000	92,549.07	14,858.32	0.00	0.00	-1,136.89	房地产开发
天津松江地产投资 有限公司	3000	42,164.18	3,040.98	481.66	481.66	40.98	房地产开发
广西松江房地产开 发有限公司	4000	19,880.00	3,317.55	0.00	0.00	-682.45	房地产开发
新乡市松江房地产 开发有限公司	3000	10,692.54	2,727.95	0.00	0.00	-272.05	房地产开发
天津鑫汇松江房地 产开发有限公司	10000	10,044.16	9,926.06	0.00	0.00	-73.94	房地产开发

## 2 公司未来发展展望

### (1) 外部环境分析

2010年底中央经济工作会议确定2011年实施积极的财政政策和稳健的货币政策以确保经济健康平稳运行,针对2011年的房地产行业,国务院于2011年1月研究部署进一步做好房地产市场调控工作,出台了“新国八条”。“新国八条”主要通过明确地方政府在保障房供给和稳定房价方面责任、加大土地和保障性住房的供应、合理引导住房需求、完善税收政策和加强税收征管、实施差别化信贷政策等方面全方位的遏制投资、投机性住房需求,以确保房地产市场健康平稳发展。

鉴于2010年以来,国家为了遏制房地产价格快速上涨,确保房地产市场健康发展出台一系列的调控政策,从短期来看,房地产市场在一系列房地产调控政策逐步深化和住宅供应量快速增长的环境下,会对购房者的购房心理产生一定的影响,房地产市场价格和成交量的不确定性加大,房地产市场波动性将进一步加强。但是,从中长期来看,随着经济健康平稳运行,中国城镇化步伐仍将保持较快的发展速度,房地产行业仍存在发展空间。

### (2) 公司未来发展战略及经营策略

在2010年新开工面积和施工面积大幅增加和加大调控的双重压力下,房地产销售压力及自身经营压力在2011年将逐步显现出来。在此背景下,公司将密切关注宏观经济发展态势,加强宏观调控政策的研究力度,综合分析其对行业及公司的影响,积极采取应对措施,实现公司稳步发展。

在项目开发上,公司将适度加快存量土地开发进度,根据市场变化趋势及时调整新项目拓展步伐。在做好现有保障性住房、在建项目建设的同时加快新开项目建设步伐,并根据公司发展需要,加强与知名企业的沟通与合作。

在产品研发上,加强产品品质和技术不断创新,积极开展新产品的研发,以适应市场需求和未来发展趋势,为公司未来发展需要奠定基础。根据目前国内社会人口结构变化,推出老年公寓新型产品,并使其逐步成为公司主要产品之一。

在资金管理上,公司将以提高资金使用效率为核心全面提升资金管理水平。资金支出方面,加强资金规划的合理性;资金筹措方面,加大销售资金回款速度,同时积极拓展融资渠道。

在品牌建设上,公司在“责任成就未来、品质铸就生活”的企业理念下,通过产品分层、品牌分级的方式不断丰富项目品牌,在打造项目品牌的同时,不断强化企业品牌在客户群中的认知水平。

在内部管理上,公司将继续加强内控体系建设,进一步优化公司及其对下属子公司的管理体系,在风险可控的前提下,减少管理层级,提高工作效率。

### (3) 影响公司未来发展和经营目标实现的风险因素及风险防范

#### 宏观政策风险

中央政治局经济会议明确 2011 年将实施积极的财政政策和稳健的货币政策,并且把稳定价格总水平放在更加突出的位置。2011 年将进一步通过货币政策控制流通环节资金量。从房地产行业来讲,随着“新国八条”的实施及后续政策的陆续出台和实施,2011 年房地产市场投资和投机性需求将得到遏制。

面临宏观政策的变化对公司带来的风险,公司将加强宏观经济形势和房地产行业走势的研究,及时应对因宏观政策引起的不确定因素,研究新形势下房地产的开发模式及运营模式。

#### 市场风险

2009 年以来,房地产市场投资持续高速增长,2011 年房地产行业调控政策的调控基调为“抑需求、促供给”,尤其是加大保障性住房的供应量。2011 年,商品住宅和保障型住宅供应量都将进一步增长,房地产市场的供需关系将得到改善,市场风险将逐渐显现。

针对将面临的市场风险,公司将继续坚持一贯的品牌方针,通过增加产品的附加值提升产品的品质和竞争力。与此同时,加大产品的营销力度,加快产品周转速度和资金回收速度,提升企业在激烈的市场竞争中抵御市场风险的能力。

#### 经营风险

在国家对房地产宏观调控政策不断深化的背景下,2011 年的房地产市场将备受关注,房地产企业经营环境日趋复杂,房地产市场竞争将进一步加剧,这些都对房地产开发企业在产品创新、成本质量控制、营销策划、资本运作以及日常管理等环节提出了更高的要求。

在房地产行业竞争日益激烈的情况下,企业管理水平的高低将成为公司发展的关键。面对新形势下的经营风险,公司将苦练内功,提升产品创新水平和企业管理水平,从而提高应对经营风险的能力。

### (4) 2011 年公司投资及经营计划

2011 年公司计划投资约 41 亿元,将继续加大对水岸公馆三期、武台松江城、百合阳光、百合春天三期、左右城 3#地、左右城 4#地、阳光诺卡二期等在建项目投资;并将

根据 2011 年市场情况对团泊西区项目、东丽湖东湖小镇、武清曹园北项目、东河 6#地水晶阁、东河 7#地、河南留庄营帕提欧项目、广西宁越花园及蓬莱大道等项目进行投资。

公司 2011 年计划开工面积 127 万平米，竣工面积 35 万平米，签约销售面积 36 万平米，签约销售额 31 亿元，结算销售面积 23.64 万平米，结算销售收入 19.28 亿元。

## 2011 年项目计划情况

单位：平方米

序号	分类	项目名称	项目位置	类别	公司权益	占地面积	规划建筑面积	权益建筑面积	2010 年末未开工规划建筑面积	2011 年计划开工面积	2011 年计划竣工面积
1	完工项目	汐岸国际	天津	住宅	85.13	112,700	111,300	94,750			
2	在建项目	水岸公馆一二期	天津	城镇单一住宅用地	85.13	149,282	218,000	185,583	6,297	3,700	
3		水岸公馆三期	天津	住宅	85.13	72,039	96,800	82,406	32,000	32,000	64,800
4		水岸江南	天津	住宅	85.13	90,007	115,600	98,410	7,761		
5		梅江南 0 号岛	天津	住宅	85.13	93,285	40,300	34,307	36,900		
6		武台松江城项目	天津	城镇单一住宅用地	59.59	99,936	239,800	142,899	62,403	62,403	
7		团泊东区 A 地块	天津	住宅用地	85.13	146,775	154,650	131,654	128,850	44,775	25,800
8		团泊东区 D 地块水岸澜轩	天津	城镇住宅用地	85.13	37,957	60,158	51,212			
9		团泊西区松江足球场	天津	文体娱乐用地	85.13	134,255	46,032	39,187			
10		百合阳光	天津	城镇单一住宅用地	85.13	84,243	124,521	106,005			
11		百合春天三期	天津	城镇单一住宅用地	100	23,451	37,166	37,166			37,166

12	在建项目	*张贵庄项目金色雅筑	天津	城镇单一住宅用地、商业用地	42.77	90,792	171,281	73,248	14,616	14,616	56,064
13		武清曹园南项目	天津	城镇单一住宅用地	100	245,888	297,834	297,834	202,343	36,000	82,180
14		宝坻项目	天津	商业用地、住宅用地	44.27	220,708	289,200	128,022	212,826	155,000	
15		左右城 3#地	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	125,679	145,811	124,129	102,928	20,841	10,682
16		左右城 4#地	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	122,443	150,597	128,203	88,844	18,968	
17		阳光诺卡二期	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	189,390	170,523	145,166	48,028	41,028	74,567
18		东莞左庭右院项目	东莞	商住	41.67	36,235	103,881	43,286			
19		*铭朗国际广场	天津	商业金融性用地	1000	18,690	61,163	61,163			
20		尚未开发项目	团泊东区 C 地块	天津	城镇单一住宅用地	85.13	184,898	184,800	157,320	184,800	
21	团泊西区住宅		天津	城镇住宅用地	85.13	269,531	501,036	426,532	501,036	155,265	
22	张贵庄 A 地块商业		天津	商业用地	83.85	45,243	117,600	98,611	117,600	117,600	
23	东丽湖东湖小镇项目		天津	城镇住宅用地、商务金融用地	100	141,370	180,394	180,394	180,394	180,394	
24	武清曹园北项目		天津	城镇住宅用地、商服用地	100	87,961	61,440	61,440	61,440	53,000	



25	尚未开发项目	天骄领域 2#地	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	103,271	153,405	130,594	153,405		
26		东河 6#地水晶阁	呼和浩特	居住兼容商业	85.13	21,222	31,800	27,071	31,800	31,800	
27		东河 7#地	呼和浩特	居住兼容商业	85.13	85,640	95,200	81,044	95,200	95,200	
28		河南留庄营帕提欧项目	新乡	批发零售用地、其他普通商品住房用地	83.67	67,617	236,672	198,019	236,672	98,000	
29		广西宁越花园及蓬莱大道项目	钦州	商服、其他普通商品住房用地	60	113,918	404,065	242,439	404,065	111,076	

注：带\*的项目情况如下：

张贵庄项目金色雅筑：该项目为公司控股子公司天津松江集团有限公司控股子公司天津松科房地产有限公司的项目，2010年11月18日，天津松科房地产有限公司召开股东会，同意外部股东天津万科房地产开发有限公司对其增资，增资后，天津松科房地产有限公司注册资本2000万元，其中天津万科房地产开发有限公司持有该项目49%权益，公司控股子公司天津松江集团有限公司和天津市市政地产房屋综合开发有限公司合计持有该项目51%权益。

铭朗国际广场项目：该项目为公司为解决同业竞争问题而从关联方收购的项目，项目详细信息请见公告临2010-063号。

## (5) 资金需求、使用计划及来源情况

2011 年，公司发展所需资金主要通过自有资金、销售回款、项目合作及金融机构负债等多渠道解决公司发展资金需求。

## (6) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测

否

## (二) 报告期内投资情况

单位：万元 币种：人民币

报告期内投资额	375,341
投资额增减变动数	187,316
上年同期投资额	188,025
投资额增减幅度	99.62%

## 被投资的公司情况

被投资的公司名称	注册资本（元）	占被投资公司权益的比例（%）	主要经营活动
天津松江地产投资有限公司	30,000,000	100	房地产开发
新乡市松江房地产开发有限公司	30,000,000	83.67	房地产开发
广西松江房地产开发有限公司	40,000,000	60	房地产开发
天津鑫汇松江投资有限公司	100,000,000	51	房地产开发

报告期内公司对下属子公司增资共计 20520 万元，其中对内蒙古松江房地产开发有限公司增资 5000 万元，对天津松江团泊投资发展有限公司增资 4000 万元，对天津松江恒通建设开发有限公司增资 3000 万元，对天津松江市政建设有限公司增资 1500 万元，对天津运河城投资有限公司增资 6000 万元，对天津松科房地产有限公司增资 520 万元，对天津松江生态建设开发有限公司增资 500 万元。

## 1 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

## 2 非募集资金项目情况

报告期内，公司各项目均按计划进行建设。

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

根据财政部《关于印发企业会计准则解释第 4 号的通知》（财会〔2010〕15 号）的相关要求，2011 年 3 月 16 日召开第七届董事会第二十一次会议对公司会计政策变更的议案进行了审议，董事会认为变更后的会计政策能够更准确可靠地反映公司财务状况，符合财政部的相关规定，一致同意公司所做会计政策的变更（变更内容详见临 2011-006 号公告）。

#### （四）董事会日常工作情况

##### 1 董事会会议情况及内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第七届董事会第四次次会议	2010-1-5	《关于审议公司在天津市东丽区设立全资子公司的议案》、《关于审议公司与公司控股子公司深圳市梅江南投资发展有限公司共同投资成立子公司的议案》、《关于审议公司控股子公司深圳市梅江南投资发展有限公司对外投资的议案》	中国证券报、上海证券报	2010-1-7
第七届董事会第五次次会议	2010-1-12	《关于修订公司〈股东大会议事规则〉的议案》、《关于修订公司〈董事会议事规则〉的议案》、《关于审议公司〈战略与投资委员会工作细则〉的议案》、《关于审议公司〈提名与薪酬委员会工作细则〉的议案》、《关于审议公司〈审计委员会工作细则〉的议案》、《关于审议公司〈总经理工作细则〉的议案》、《关于审议公司〈重大投资管理制度〉的议案》、《关于审议公司〈关联交易管理制度〉的议案》、《关于审议公司〈投资者关系管理制度〉的议案》、《关于审议公司〈对外担保管理制度〉的议案》、《关于审议公司〈子公司管理制度〉的议案》、《关于审议公司〈内部控制管理制度〉的议案》、《关于聘任詹鹏飞先生担任公司董事会秘书的议案》、《关于聘任赵宁先生担任公司证券事务代表的议案》、《关于聘任利安达会计师事务所有限责任公司为公司 2009 年度审计机构的议案》、《关于审议公司与上海庄恒投资有限公司共同投资成立子公司的议案》、《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司为其全资子公司天津松江创展投资发展有限公司提供担保的议案》、《关于公司控股股东及公司控股子公司为天津松江创展投资发展有限公司提供担保的议案》、《关于审议公司会计政策和会计估计变更的议案》《关于召开公司 2010 年第一次临时股东大会的议案》	中国证券报、上海证券报	2010-1-14
第七届董事会临时会议	2010-1-29	《关于审议〈公司董事、监事和高级管理人员薪酬管理办法（试行）〉的议案》、《关于审议公司董事长张锦珠女士在公司领取薪酬的议案》		
第七届董事会第六次会议	2010-3-12	《关于公司董事长张锦珠女士代行总经理职权的议案》、《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司为天津松江恒通建设开发有限公司提供委托贷款的议案》、《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司为广西松江房地产开发有限公司提供委托贷款的议案》、《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司为新乡市松江房地产开发有限公司提供委托贷款的议案》、《关于天津松江创展投资发展有限公司向民生金融租赁股份有限公司办理融资租赁业务的议案》、《关于召开公司 2010 年第二次临时股东大会的议案》	中国证券报、上海证券报	2010-3-13

第七届董事会第七次会议	2010-4-7	《关于公司 2009 年董事会工作报告的议案》、《关于公司 2009 年年报及年报摘要的议案》、《关于公司 2009 年财务决算报告的议案》、《关于公司 2009 年利润分配的预案》、《关于公司 2010 年投资计划的议案》、《关于续聘利安达会计师事务所有限责任公司为公司 2010 年度审计机构的议案》、《关于申请撤销对公司股票交易实行的其他特别处理的议案》、《关于制订〈内幕信息知情人管理制度〉的议案》、《关于制订〈外部信息使用人管理制度〉的议案》、《关于召开公司 2009 年度股东大会的议案》	中国证券报、 上海证券报	2010-4-9
第七届董事会第八次会议	2010-4-15	《同意将公司以资本公积金定向转增股本议案提交公司 2009 年度股东大会审议的议案》	中国证券报、 上海证券报	2010-4-16
第七届董事会第九次会议	2010-4-20	《关于公司 2010 年第一季度报告的议案》	中国证券报、 上海证券报	2010-4-21
第七届董事会第十次会议	2010-5-14	《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司依据张贵庄南居住区三期 A 地块智能化工程招标结果签署相关合同暨关联交易的议案》		
第七届董事会第十一次会议	2010-5-26	《关于天津松江恒通建设开发有限公司向中国建设银行河北支行申请银行授信的议案》、《关于深圳市梅江南投资发展有限公司 2009 年度利润分配的预案》、《关于天津松江集团有限公司 2009 年度利润分配的预案》	中国证券报、 上海证券报	2010-5-28
第七届董事会第十二次会议	2010-7-5	《关于公司申请银行贷款的议案》、《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司依据梅江南 6#地、11#地智能化系统工程招标结果签署相关合同暨关联交易的议案》、《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司为其控股子公司天津松江恒通建设开发有限公司办理贷款业务提供担保的议案》、《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司为其全资子公司内蒙古松江房地产开发有限公司办理贷款业务提供担保的议案》、《关于召开公司 2010 年第三次临时股东大会的议案》	中国证券报、 上海证券报	2010-7-6
第七届董事会第十三次会议	2010-8-6	《关于公司 2010 年半年度报告及摘要的议案》、《关于审议公司与通辽希望（集团）房地产开发有限公司和希望金汇投资管理有限公司共同投资成立子公司的议案》、《关于公司全资子公司天津运河城投资有限公司依据津武（挂）2009-143 商业中心工程智能化招标结果签署相关合同暨关联交易的议案》	中国证券报、 上海证券报	2010-8-7
第七届董事会第十四次会议	2010-8-21	《关于公司收购天津市铭朗置业投资有限公司涉及房地产开发业务资产的评估报告书的议案》、《关于公司收购天津市铭朗置业投资有限公司房地产开发业务资产的议案》、《关于公司变更注册资本的议案》、《关于修订公司章程的议案》、《关于召开公司 2010 年第四次临时股东大会的议案》	中国证券报、 上海证券报	2010-8-24
第七届董事会第十五次会议	2010-9-3	《关于向全资子公司天津运河城投资有限公司增资的议案》、《关于修订天津运河城投资有限公司章程的议案》	中国证券报、 上海证券报	2010-9-4

第七届董 事会第十 六次会议	2010-9-21	《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司为公司控股子公司广西松江房地产开发有限公司提供委托贷款的议案》、《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司持有的内蒙古滨海投资股份有限公司 5%股权转让暨关联交易的议案》	中国证券报、 上海证券报	2010-9-27
第七届董 事会第十 七次会议	2010-10-22	《关于公司 2010 年第三季度报告的议案》、《关于改派孙晓宁女士为公司控股子公司新乡市松江房地产开发有限公司监事的议案》、《关于改派李彬先生为公司控股子公司广西松江房地产开发有限公司监事的议案》、《关于改派李彬先生为公司全资子公司天津松江地产投资有限公司监事的议案》、《关于公司收购天津市铭朗置业投资有限公司涉及房地产开发业务资产的评估报告书的议案》、《关于公司收购天津市铭朗置业投资有限公司房地产开发业务资产的议案》、《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司相关资产转让给公司控股股东的议案》、《关于公司召开临时股东大会的议案》	中国证券报、 上海证券报	2010-10-27
第七届董 事会第十 八次会议	2010-12-10	《关于公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司依据芳湖园智能化工程招标结果签署相关合同暨关联交易的议案》、《关于公司控股子公司内蒙古松江房地产开发有限公司受让内蒙古滨海投资股份有限公司土地使用权暨关联交易的议案》	中国证券报、 上海证券报	2010-12-11
第七届董 事会第十 九次会议	2010-12-23	《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司持有的天津松江体育文化产业有限公司 65%股权转让暨关联交易的议案》	中国证券报、 上海证券报	2010-12-24

## 2 董事会对股东大会决议执行情况

报告期内，董事会严格执行股东大会各项决议。

### (1) 资本公积定向转增股本议案执行情况

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。报告期内，董事会根据股东大会相关决议实施了资本公积定向转增股本事宜，公司资本公积定向转增股本的股权登记日为 2010 年 7 月 14 日，除权日为 2010 年 7 月 15 日。

### (2) 资产出售议案执行情况

公司于 2010 年 11 月 12 日召开 2010 年第五次临时股东大会，审议通过了《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司相关资产转让给公司控股股东的议案》，股东大会决议公告刊登在 2010 年 11 月 13 日的《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站。报告期内，董事会实施完毕资产出售事宜，相关资产已于 2010 年 12 月 29 日过户至天津滨海发展投资控股有限公司名下。

### (3) 资产收购议案执行情况

公司于 2010 年 11 月 12 日召开 2010 年第五次临时股东大会，审议通过了《关于公司收购天津市铭朗置业投资有限公司房地产开发业务资产的议案》，股东大会决议公告刊登在 2010 年 11 月 13 日的《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站。报告期内，公司董事会根据相关协议组织资产过户工作，目前工作正在进行中。

## 3 董事会下设的审计委员会履职情况汇总报告

董事会审计委员会按照《公司章程》和《董事会议事规则》履行其职责：建立了《董会审计委员会工作细则》；报告期内，审计委员会共召开六次会议，对公司会计政策变更事项发表建议，认为变更后的会计政策能够更准确可靠地反映公司财务状况，符合财政部的相关规定；对公司聘用的审计机构的工作进行考核，并提出续聘建议；监督和审议公司定期财务报告的编制工作并发表意见；在公司 2010 年度报告编制过程中充分履行监督职能，在事前、事中、事后与审计机构就审计工作进行充分沟通，对审计报告进行了认真审核，认为利安达会计师事务所有限责任公司在年报审计过程中，恪尽职守，遵循独立、客观、公正的执业准则，较好地完成了公司 2010 年度财务报表的审计工作，建议续聘利安达会计师事务所有限责任公司为公司 2011 年度财务审计机构。

#### 4 董事会下设的提名与薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内，董事会提名与薪酬委员会根据《公司章程》和相关法律法规，制定了《提名与薪酬委员会工作细则》，并根据工作细则起草制定了《天津松江股份有限公司董事、监事和高级管理人员薪酬管理办法（试行）》。

报告期内审核确认了 2009 年度经营计划完成情况，并根据《天津松江股份有限公司董事、监事和高级管理人员薪酬管理办法（试行）》对董事、监事和高级管理人员薪酬进行了核定和发放。

报告期内根据《提名与薪酬委员会工作细则》要求，对詹鹏飞先生进行了任职资格审查，聘任詹鹏飞先生为公司董事会秘书。

#### （五）利润分配或资本公积金转增股本预案

经利安达会计师事务所有限责任公司审计，2010 年度公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为 18,553.38 万元；母公司净利润为 19,180.55 万元，2010 年初母公司未分配利润 -48,538.70 万元，2010 年末母公司未分配利润为 -29,358.16 万元。根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，鉴于未分配利润为负，公司本年度不进行利润分配。

#### （六）公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率（%）
2010	0	185,533,818.08	0
2009	0	132,295,152.89	0
2008	0	64,504,210.81	0

#### （七）公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

报告期内，经公司第七届董事会第七次会议审议通过建立了《外部信息使用人管理制度》，对外部信息使用人的管理更加规范。

#### （八）公司内幕信息知情人管理制度执行情况

报告期内，经公司第七届董事会第七次会议审议通过建立了《内幕信息知情人管理制度》，经自查，报告期内，公司内幕知情人没有在影响公司股价重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

#### (九) 董事会对内部控制责任的声明

公司已按照相关法律、法规建立了内部控制的基本框架，能够合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，在提高经营效益和效果，促进企业实现发展战略方面起到保障作用。在执行内部控制制度过程中，公司尚未发现重大的风险失控、严重管理舞弊及重要流程错误等重大缺陷。因此，公司董事会认为，公司在 2010 年度未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

#### (十) 其他披露事项

公司于 2010 年 8 月 5 日与北京经证网络有限公司签订媒体合作协议，公司法定信息披露内容将在《证券日报》上刊登，至此，公司信息披露报纸包括《中国证券报》、《上海证券报》和《证券日报》。

### 九 监事会报告

#### (一) 监事会的工作情况

召开会议次数	7
监事会会议情况	监事会会议议题
七届监事会第二次会议	《关于修订公司〈监事会议事规则〉的议案》、《关于审议公司会计政策和会计估计变更的议案》
七届监事会临时会议	《关于卢少辉先生辞去公司第七届监事会监事职务的议案》、《关于提名曹鸿波先生担任公司第七届监事会监事的议案》
七届监事会第三次会议	《关于公司 2009 年监事会工作报告的议案》、《关于公司 2009 年年报及年报摘要的议案》、《关于公司 2009 年财务决算报告的议案》、《关于公司 2009 年利润分配的预案》
七届监事会第四次会议	《关于公司 2010 年第一季度报告的议案》
七届监事会第五次会议	《关于公司 2010 年半年度报告及摘要的议案》
七届监事会第六次会议	《关于公司收购天津市铭朗置业投资有限公司涉及房地产开发业务资产的评估报告书的议案》、《关于公司收购天津市铭朗置业投资有限公司房地产开发业务资产的议案》
七届监事会第七次会议	《关于公司 2010 年第三季度报告的议案》、《关于公司收购天津市铭朗置业投资有限公司涉及房地产开发业务资产的评估报告书的议案》、《关于公司收购天津市铭朗置业投资有限公司房地产开发业务资产的议案》、《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司相关资产转让给公司控股股东的议案》

#### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，监事会成员出席了历次股东大会，列席了各次董事会会议，及时掌握了企业经营管理及重大事项决策情况，通过审阅报告等方式对公司依法运作情况进行监督。监事会认为：公司严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》等相关法律法规规范运作，公司决策程序合法，内部控制体系不断完善，公司董事、高级管理人员执行公司职务时无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会经认真检查公司经营业务和财务情况，认为报告期内公司财务工作严格遵守了国家相关法律法规和公司财务管理制度，公司财务报告真实、公允地反映了公司财务状况和经营成果。利安达会计师事务所为公司年度财务报告出具的标准无保留的审计报告客观、公允。

### (四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司无募集资金或以前募集资金使用延续到报告期的情况。

### (五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司为解决同业竞争问题收购关联方天津市铭朗置业投资有限公司房地产开发业务资产，该交易行为已按照相关规定履行了审议程序，交易价格公允合理，没有发现内幕交易和损害部分股东权益或造成公司资产流失的情况。

报告期内，公司控股子公司天津松江集团有限公司相关资产转让给公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司，该交易已按照相关规定履行了审议程序，交易价格公允合理，没有发现内幕交易和损害部分股东权益或造成公司资产流失的情况。

### (六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会对报告期内发生的关联交易进行了监督和核查，认为公司发生的关联交易决策程序合法合规，交易均按照市场公平交易的原则进行，交易价格公允合理，没有发现损害公司利益或其他股东利益的情况。

## 十 重要事项

### (一) 重大诉讼仲裁事项

上海交通大学医学院附属瑞金医院（以下简称“瑞金医院”）诉华通天香集团股份有限公司（本公司更名前名称）、第三人上海天广生物医药科技发展有限公司（本公司原投资子公司，已于 2009 年 7 月 31 日重大资产重组中剥离给福建华通置业有限公司，但截至 2010 年 12 月 31 日尚由本公司代管）股东出资纠纷一案，原告瑞金医院于 2007 年 12 月 27 日向上海市第一中级人民法院起诉。瑞金医院的诉讼请求包括：（1）本公司向第三人补足其抽逃的注册资本人民币 2100 万元；（2）本公司赔偿瑞金医院因抽逃注册资本造成的经济损失人民币 900 万元；（3）本公司偿还原告人民币 90 万元及相应利息。经审理，上海市第一中级人民法院于 2008 年 12 月 30 日以（2008）沪一中（商）初字第 4 号民事裁定书，以瑞金医院未履行股东代表诉讼的前置程序为由，驳回其全部诉讼请求。瑞金医院不服一审裁定，提起上诉。经审理，上海市高级人民法院于 2009 年 7 月 2 日以（2009）沪高民二（商）终字第 18 号民事裁定书撤销一审民事裁定，驳回上诉人第一、第三项诉讼请求，对于其第二项诉讼请求，由原审法院继续审理。经审理，上海市第一中级人民法院于 2009 年 8 月 11 日以（2009）沪一中民三（商）初字第 38 号民事裁定书，判决驳回瑞金医院的诉讼请求。瑞金医院不服一审判决，再次提起上诉。该案于 2009 年 11 月 19 日在上海市高级人民法院开庭审理，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。

### (二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。



### （三）公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

### （四）资产交易事项

#### 1 收购资产情况

本次资产收购是根据资产重组过程中天津市政建设集团有限公司、天津市市政建设开发有限责任公司为解决同业竞争问题所作承诺的要求，公司收购天津市市政建设开发有限责任公司控股子公司——天津市铭朗置业投资有限公司持有的房地产开发业务的资产。本次交易已于 2010 年 10 月 22 日公司第七届董事会第十七次会议、第七届监事会第七次会议审议通过，并经公司 2010 年 11 月 12 日召开的第五次临时股东大会审议通过（关于此项交易的方案及审议详细情况参见临 2010-061、临 2010-062、临 2010-063、临 2010-070 号公告）。关于本次交易情况见资产收购情况表。

截至 2010 年 12 月 31 日，公司按相关协议要求积极履行，目前相关资产产权变更工作正在积极进行中。

#### 2 出售资产情况

##### （1）重大资产重组过程中出售资产进展情况

在重大资产重组方案中，公司全部资产及负债以 0 元的价格出售给福建华通置业有限公司，截至 2010 年 12 月 31 日，尚有部分资产未剥离，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（土地证号：榕国用 2005 第 00283900054 号，面积 20126.80m<sup>2</sup>）；（2）仓山区鹭岭路 73 号（土地证号：榕国用 2005 第 00175300053 号，面积 7440.70m<sup>2</sup>）未剥离出去。

针对未剥离资产情况，公司发函询问进展情况，福建华通置业有限公司回函表示：上述两项股权，由于相关企业已停业多年，且未进行工商年检，因工商变更材料经多方设法仍无法补齐，无法办理股权过户相关手续，自愿承担股权不能过户的风险。上述两项土地使用权，争取在 2011 年 4 月 30 日完成剥离工作。

##### （2）报告期内配套公建资产出售情况

该资产出售是为了减少公司关联交易、盘活公司存量资产、加快资金周转而将公司在房产开发过程中形成的配套公建出售给公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司，本次交易已于 2010 年 10 月 22 日公司第七届董事会第十七次会议、第七届监事会第七次会议审议通过，并经公司 2010 年 11 月 12 日召开的第五次临时股东大会审议通过（关于此项交易的方案及审议详细情况参见临 2010-061、临 2010-062、临 2010-064、临 2010-070 号公告）。关于本次交易情况见资产出售情况表。

相关资产产权变更工作已于 2010 年 12 月 29 日变更完毕。

##### （3）股权出售工作

###### i 内蒙古滨海投资股份有限公司 5%股权出售

2010 年 8 月 24 日，公司控股子公司天津松江集团有限公司持有的内蒙古滨海投资股份有限公司 5%股权在天津产权交易中心公开挂牌转让。2010 年 9 月 20 日，经天津产权交易中心确认，天津滨海发展投资控股有限公司作为唯一受让方获得该股权。摘牌价格为人民币

7,231,790.00 元（详见公告临 2010-057 号）。2010 年 9 月 28 日天津松江集团有限公司与天津滨海发展控股有限公司签订的合同编号为（2010）年（201）号的产权交易合同。

ii 天津松江体育文化产业有限公司 65%股权出售

2010 年 11 月 25 日，公司控股子公司天津松江集团有限公司持有的天津松江体育文化产业有限公司 65%股权在天津产权交易中心公开挂牌转让。2010 年 12 月 23 日，经天津产权交易中心确认，天津滨海发展投资控股有限公司作为受让方获得该股权。摘牌价格为人民币 858.9165 万元（详情见公告临 2010-075 号）。2010 年 12 月 27 日天津松江集团有限公司与天津滨海发展控股有限公司签订的合同编号为（2010）年（291）号的产权交易合同。

iii 天津松江物业管理有限公司 35%股权出售

2010 年 11 月 25 日，公司控股子公司天津松江集团有限公司持有的天津松江物业管理有限公司 35%股权在天津产权交易中心公开挂牌转让。2010 年 12 月 23 日，经天津产权交易中心确认，王慧芳作为受让方获得该股权。摘牌价格为人民币 0.0001 万元。2010 年 12 月 27 日天津松江集团有限公司与自然人王慧芳签订的合同编号为（2010）年（292）号的产权交易合同。

资产收购情况表

币种：人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格 (万元)	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润	是否为关联交易	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例 (%)	关联关系
天津市铭朗置业投资有限公司	已竣工在售华盈大厦 (20260.94 平米)、在建铭朗国际广场项目 (76385 平米)	2010-8-20	34,605.27	0	是	资产评估	否	无债权债务	0	受同一控制

资产出售情况表

币种：人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格 (万元)	出售产生的损益(万元)	是否为关联交易	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例 (%)	关联关系
天津滨海发展投资控股有限公司	龙府花园 3 号楼 (14537.19 平米)、天汐园公建 3 号楼 (2669.3 平米)、天汐园公建 4 号楼 (1965.51 平米)、天汐园公建 5 号楼 (1965.51 平米)、天汐园公建 6 号楼 (2077.28 平米)	2010-9-16	38701.99	10,833.91	是	资产评估	是	是	58.39	控股股东
天津滨海发展投资控股有限公司	内蒙股滨海投资股份有限公司 5% 股权	2010-9-28	723.18	142.49	是	资产评估	是	是	0.76	控股股东
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江体育文化产业有限公司 65% 股权	2010-12-27	858.9165	572.55	是	资产评估	是	是	3.09	控股股东
王慧芳	天津市松江物业管理有限公司 35% 股权	2010-12-27	0.0001	0	否	资产评估	是	是	0	

## (五) 报告期内公司重大关联交易事项

## 1 与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额的比例	关联交易结算方式
天津滨海发展投资控股有限公司	控股母公司	购买商品	购买土地使用权	协议价格	54,210,202.44	46.49%	
内蒙古滨海投资股份有限公司	受同一控制	购买商品	购买土地使用权	协议价格	19,979,640.00	17.14%	
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	13,274,623.00	11.38%	
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	7,915,086.00	6.79%	
内蒙古津浩市政园林公司	受同一控制	接受劳务	工程施工	协议价格	5,310,527.00	4.55%	
天津隆创物业管理有限公司	受同一控制	接受劳务	工程施工	协议价格	13,111,870.31	11.25%	
天津松江田园高尔夫运动有限公司	受同一控制	接受劳务	其他服务	协议价格	20,000.00	0.02%	
天津大岛餐饮有限公司	受同一控制	接受劳务	餐饮服务	协议价格	858,617.00	0.73%	
天津大岛海鲜餐饮有限公司	受同一控制	接受劳务	餐饮服务	协议价格	54,352.00	0.05%	
天津市松江生态产业有限公司	受同一控制	接受劳务	餐饮服务	协议价格	552,600.00	0.47%	
天津松江酒店管理有限公司	受同一控制	接受劳务	餐饮服务	协议价格	237,805.00	0.20%	
天津市朗歌广告传媒有限公司	其他关联方	接受劳务	广告代理服务	协议价格	138,000.00	0.12%	
天津隆创物业管理有限公司	受同一控制	接受劳务	物业管理服务	协议价格	182,009.20	0.16%	
天津松江物业管理有限公司	原为联营单位	接受劳务	物业管理服务	协议价格	429,191.00	0.37%	
天元律师事务所	其他关联方	接受劳务	法律服务	协议价格	280,000.00	0.24%	
天津市松江科技发展有限公司	受同一控制	接受劳务	网络维护服务	协议价格	44,600.00	0.04%	
天津市松江生态产业有限公司	受同一控制	提供劳务	资产租赁	协议价格	2,631,197.00	22.43%	
天津滨海发展投资控股有限公司	控股母公司	提供劳务	资产租赁	协议价格	3,557,573.10	30.32%	

滨海团泊新城（天津）控股有限公司	受同一控制	提供劳务	资产租赁	协议价格	2,415,716.50	20.59%	
天津滨海市政建设发展有限公司	受同一控制	提供劳务	资产租赁	协议价格	1,879,938.40	16.02%	
天津市隆创物业有限公司	受同一控制	提供劳务	资产租赁	协议价格	428,783.24	3.65%	
天津松江科技发展有限公司	受同一控制	提供劳务	资产租赁	协议价格	317,543.50	2.71%	
天津滨海资产管理集团有限公司	受同一控制	提供劳务	资产租赁	协议价格	403,200.00	3.44%	
天津滨海友谊投资有限公司	受同一控制	提供劳务	资产租赁	协议价格	98,742.00	0.84%	

## 2 资产收购、出售发生的关联交易

见（四）资产交易事项。

## 3 关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
天津松江花样年置业有限公司	联营单位	0	9934.00		
天津滨海发展投资控股有限公司	控股母公司	0	0	69,033.94	5,058.56
内蒙古滨海投资股份有限公司	受同一控制	159.05	0		299.61
天津市松江科技发展有限公司	受同一控制	1.22	0		
天津滨海市政建设发展有限公司	受同一控制			1,500.00	200.00
滨海团泊新城（天津）控股有限公司	受同一控制			36,600.00	36,600.00
天津松江生态产业有限公司	受同一控制				9,026.96
天津滨海资产管理有限公司	受同一控制			370.39	1,600.39
合计		160.27	9,934.00	107,504.33	52,785.52
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）		160.27			
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		向天津松江花样年置业有限公司提供委放 9934 万元是基于天津松江花样年置业有限公司设立时相关协议要求，公司股东同比例向公司提供股东借款以支持公司发展而产生。 天津滨海发展投资控股有限公司及附属企业向我公司提供资金主要为解决我公司流动资金不足，支持我公司发展。			
关联债权债务清偿情况		截止 2010 年底大股东及附属企业已清偿我公司向其提供的资金			
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	100,000,000.00	2009-04-23	2011-04-29	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	100,000,000.00	2006-03-30	2012-07-19	否
滨海团泊新城（天津）控股有限公司	天津松江集团有限公司	100,000,000.00	2009-06-29	2012-06-28	否
天津滨海投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	68,000,000.00	2008-07-30	2011-01-28	是
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	40,000,000.00	2010-02-08	2011-02-07	是
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	70,000,000.00	2010-12-17	2011-12-16	否
滨海团泊新城（天津）控股有限公司					
天津市滨海市政建设发展有限公司	天津松江生态建设开发有限公司	15,000,000.00	2010-12-16	2011-12-15	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江市政建设有限公司	220,000,000.00	2010-12-27	2012-12-26	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	200,000,000.00	2010-04-01	2013-04-15	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	100,000,000.00	2010-04-20	2013-05-15	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	350,000,000.00	2010-02-10	2012-02-09	否
天津滨海发展投资控股有限公司	东莞市左庭右院实业投资有限公司	100,000,000.00	2009-08-21	2012-08-20	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江股份有限公司	84,100,000.00	2010-07-07	2013-07-06	否

## 5 关联租赁

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁起始日	租赁终止日	本期金额	是否关联交易	关联关系
天津松江集团有限公司	天津市松江生态产业有限公司	龙府花园办公楼	2008-1-1	2010-7-1	2,631,197.00	是	受同一控制
天津松江集团有限公司	天津滨海发展投资控股有限公司	天湾园 4#、5#办公楼	2008-9-1	2010-7-1	3,557,573.10	是	控股母公司
天津松江集团有限公司	滨海团泊新城（天津）控股有限公司	天湾园 3#办公楼	2008-9-1	2010-7-1	2,415,716.50	是	受同一控制
天津松江集团有限公司	天津滨海市政建设发展有限公司	天湾园 6#办公楼	2009-8-1	2010-7-1	1,879,938.40	是	受同一控制
天津松江集团有限公司	天津市隆创物业有限公司	生态超市	2009-5-1	2012-4-30	428,783.24	是	受同一控制

天津松江集团有限公司	天津松江科技发展有限公司	天涛园二期商业	2009-11-12	2013-11-11	317,543.50	是	受同一控制
天津松江市政建设发展有限公司	天津滨海资产管理 有限公司	百合春天底商	2010-1-1	2010-12-31	403,200.00	是	受同一控制
天津松江集团有限公司	天津滨海友谊投资 有限公司	天涛园二期商业	2010-10-1	2015-9-30	98,742.00	是	受同一控制

## 6 其他关联交易

根据 2009 年 1 月 15 日天津松江集团有限公司与天津滨海发展投资控股有限公司签署的《备忘录》，天津松江集团有限公司与天津滨海发展投资控股有限公司就双方及双方下属公司的往来款余额进行了清理：

A 报告期内，天津松江集团有限公司与天津滨海发展投资控股有限公司及其下属子公司滨海团泊新城（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签订《债权债务转移抵消协议》，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。

B 报告期内，天津滨海发展投资控股有限公司与天津松科房地产开发有限公司、天津万科房地产开发有限公司签署《债权债务抵消、转让协议》，协议约定天津滨海发展投资控股有限公司将对天津松科房地产开发有限公司享有的 223,714,700.00 元债权转移给天津万科房地产开发有限公司，同时，天津滨海发展投资控股有限公司对天津万科房地产开发有限公司的 223,714,700.00 元债务抵销。最终形成天津万科房地产开发有限公司对天津松科房地产开发有限公司享有债权 223,714,700.00 元。

C 报告期内，天津松江集团有限公司与天津滨海发展投资控股有限公司、天津松科房地产有限公司签署《债务转移协议》，协议约定天津松江集团有限公司将对天津松科房地产有限公司负有的 99,630,000.00 元债务与天津松江集团有限公司对天津滨海发展投资控股有限公司享有的 99,630,000.00 元债权抵消。

D 报告期内，天津滨海发展投资控股有限公司与天津松江集团有限公司、天津松江地产投资有限公司签署《债务转移协议》，天津松江地产投资有限公司将对天津滨海发展投资控股有限公司负有的 150,240,000.00 元债务转移给天津松江集团有限公司。最终形成天津滨海发展投资控股有限公司对天津松江集团有限公司享有债权 150,240,000.00 元，天津松江集团有限公司对天津松江地产投资有限公司债权 150,240,000.00 元。。

E 报告期内，天津松江集团有限公司与天津滨海发展投资控股有限公司、天津松江团泊投资发展有限公司签署《债权债务抵消、转让协议》，天津松江集团有限公司将对天津滨海发展投资控股有限公司享有的 370,000.00 元债权转移给天津松江团泊投资发展有限公司，同时，天津松江团泊投资发展有限公司将此笔对天津滨海发展投资控股有限公司的债权与天津松江团泊投资发展有限公司负有对天津滨海发展投资控股有限公司的 34,380,371.44 元的债务抵消。抵消后天津松江团泊投资发展有限公司对天津滨海发展投资控股有限公司负有的债务变为 34,010,371.44 元。

## (六) 重大合同及其履行情况

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

## (1) 托管情况

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

## (2) 承包情况

本年度无承包事项。

## (3) 租赁情况

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

## 2 担保情况

单位：万元 币种：人民币

报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	129,500.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	139,500.00
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	139,500.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	155.82%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	139,500.00
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	94,736.37
上述三项担保金额合计（C+D+E）	139,500.00

## 3 委托理财情况

单位：万元 币种：人民币

受托人名称	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	关联关系
北京银行股份有限公司天津分公司	9934	2009年4月10日	2011年4月10日	同期贷款利率上浮10%		695.43	是	否	是	参股子公司

## 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》,涉及地块位于河南新乡新中大道以西、向阳路以北、赵定排以南,出让面积67616.68平米,出让价款9026.8268万元。此地块为新乡市松江房地产开发



有限公司于 2009 年 12 月 18 日通过挂牌方式取得，截至 2010 年 12 月 31 日，出让价款已全部付清。

(2) 2010 年 4 月 30 日，天津松江团泊投资发展有限公司与天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源分局签订五份《天津市国有建设用地使用权出让合同》，涉及五宗地块均位于静海县团泊新城西区，五宗地块出让面积共计 269531.1 平方米，出让价款共计 40430 万元。此五宗地块为天津松江团泊投资发展有限公司于 2010 年 4 月 16 日通过挂牌方式取得，截至 2010 年 12 月 31 日，出让价款已全部付清。

(3) 2010 年 5 月 4 日，天津运河城投资有限公司与天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》，涉及地块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。该宗地块为天津运河城投资有限公司于 2010 年 5 月 4 日通过挂牌方式取得，截至 2010 年 12 月 31 日，出让价款已全部付清。

(4) 2010 年 12 月 13 日，广西松江房地产开发有限公司与钦州市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，涉及宗地由两地块组成，地块一位于钦州市永福西大街北面、宁越花园故居南面，地块二位于泥兴街南面、东泉街北面、蓬莱大道西面，出让面积总计 113918.4 平方米，出让价款 17530 万元，该宗地为广西松江房地产开发有限公司于 2010 年 2 月 8 日通过挂牌方式取得，截至 2010 年 12 月 31 日，出让价款已全部付清。

#### (七) 承诺事项履行情况

##### 1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>本次股权分置改革方案实施后，滨海控股对于本次认购的以及本次获得的定向转增的股份的出售或转让做出如下承诺： 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。 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： 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。 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。 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：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。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 12 月 31 日，上述股东对于承诺事项已履行承诺
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	就本次重组，滨海控股承诺：天香集团本次重大资产重组完成后，天香集团经审计的连续三年平均每年净利润不低于 16,445.56 万元。若重组后的天香集团经审计的连续三年平均每年净利润低于 16,445.56 万元，滨海控股承诺在承诺期满当年的年度财务报表的审计报告公告之日起十日内以现金形式补足差额。为保护股东特别是中小股东的利益，滨海控股	根据利安达会计师事务所有限公司出具的 2009 年度和 2010 年度《天津松江股份有限

	<p>于 2008 年 10 月 22 日就拟置入资产实际盈利数不足利润预测数的补偿安排出具相关承诺函，该承诺约定：“本次拟置入天香集团的资产均是优质资产，未来持续盈利能力强，滨海控股承诺本次置入天香集团资产的 2008、2009 年度归属于母公司所有者的净利润（指未来归属于重组后天香集团的天津松江集团有限公司 85.13%的股权、深圳市梅江南投资发展有限公司 66.67%的股权以及百合春天三期项目土地使用权产生的净利润）不低于 1,500.71 万元、12,706.21 万元。如果天香集团经审计的年报显示本次置入的资产归属于母公司所有者的净利润低于承诺的数额，滨海控股将在经审计的年报公布之日起十日内以现金的形式向天香集团补足差额部分。”</p>	<p>公司审计报告》，公司 2009 年度和 2010 年度分别实现净利润 13,229.52 万元和 18,553.38 万元。</p>
<p>资产置换时所作承诺</p>	<p>就本次重组，华通置业和华鑫通共同承诺：华通置业同意受让天香集团的资产，且华通置业承接或最终承接天香集团全部负债、或有负债。若因该等资产、负债、或有负债不能完全剥离出上市公司或者由于本次重大资产重组前的事宜而给本次重大资产重组完成后的上市公司造成损失的，华通置业在该等损失实际产生（重组后天香集团需要实际承担责任、义务或重组后天香集团实际丧失应享有的权利、利益时就视为损失实际产生）之日起十日内，以现金的形式足额赔付予上市公司。</p>	<p>根据利安达会计师事务所有限公司出具的《天津松江股份有限公司审计报告（2010 年度）》，截至 2010 年 12 月 31 日，未发生因资产剥离给公司造成损失。</p>

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

天津滨海发展投资控股有限公司在资产重组过程中承诺：华通天香集团股份有限公司本次重大资产重组完成后，华通天香集团股份有限公司经审计的连续三年平均每年净利润不低于 16,445.56 万元。若重组后的华通天香集团股份有限公司经审计的连续三年平均每年净利润低于 16,445.56 万元，天津滨海发展投资控股有限公司承诺在承诺期满当年的年度财务报表的审计报告公告之日起十日内以现金形式补足差额。

根据利安达会计师事务所有限责任公司出具的 2009 年度和 2010 年度《天津松江股份有限公司审计报告》，公司 2009 年度和 2010 年度分别实现净利润 13,229.52 万元和 18,553.38 万元。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

2009 年度股东大会决议确认聘请利安达会计师事务所有限责任公司为公司 2010 年度审计机构，下表为聘任会计事务所情况。

<p>是否改聘会计师事务所</p>	<p>否</p>
	<p>现聘任</p>
<p>境内会计师事务所名称</p>	<p>利安达会计师事务所有限责任公司</p>
<p>境内会计事务所报酬</p>	<p>100 万元</p>
<p>境内会计师事务所年限</p>	<p>2</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) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

#### (十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
ST 松江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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江业绩预增公告	中国证券报、上海证券报	2010-1-16	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江关于接受控股股东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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江关于股东股权拍卖的公告	中国证券报、上海证券报	2010-1-23	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江 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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江关于股东股权流拍的公告	中国证券报、上海证券报	2010-2-3	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江关于股东股权拍卖的公告	中国证券报、上海证券报	2010-3-17	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江委托贷款公告	中国证券报、上海证券报	2010-3-24	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江关于股东股权流拍的公告	中国证券报、上海证券报	2010-3-27	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江 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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江融资租赁及担保公告	中国证券报、上海证券报	2010-3-31	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江关于股东股权拍卖的公告	中国证券报、上海证券报	2010-3-31	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江关于申请撤销对公司股票交易实行其他特别处理的公告	中国证券报、上海证券报	2010-4-9	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江关于召开 2009 年度股东大会的通知	中国证券报、上海证券报	2010-4-17	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江重大事项进展公告	中国证券报、上海证券报	2010-4-20	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江股票交易异常波动公告	中国证券报、上海证券报	2010-4-22	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>

ST 松江关于 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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
ST 松江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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江 2009 年度股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-5-22	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江关联交易事项进展公告	中国证券报、上海证券报	2010-6-4	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江关联交易公告	中国证券报、上海证券报	2010-6-4	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江第七届董事会第十二次会议决议暨召开 2010 年第三次临时股东大会通知的公告	中国证券报、上海证券报	2010-7-6	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江股权分置改革补充承诺暨资本公积金转增股本方案实施公告	中国证券报、上海证券报	2010-7-9	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江关于收到中国证监会《行政复议决定书》的公告	中国证券报、上海证券报	2010-7-21	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江 2010 年第三次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-7-24	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江关联交易公告	中国证券报、上海证券报	2010-7-30	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江银行授信事项进展及提供担保公告	中国证券报、上海证券报	2010-7-31	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江第七届董事会第十三次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-8-7	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江 2010 年半年度报告摘要更正公告	中国证券报、上海证券报	2010-8-10	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江关于解决同业竞争问题的进展说明	中国证券报、上海证券报	2010-8-20	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江股票交易异常波动公告	中国证券报、上海证券报	2010-8-20	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江第七届董事会第十四次会议决议暨召开 2010 年第四次临时股东大会通知的公告	中国证券报、上海证券报	2010-8-24	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江第七届监事会第六次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-8-24	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江收购资产暨关联交易公告	中国证券报、上海证券报	2010-8-24	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江关联交易公告	中国证券报、上海证券报	2010-8-26	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江提供担保公告	中国证券报、上海证券报	2010-9-1	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江第七届董事会第十五次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-9-4	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江 2010 年第四次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-9-14	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江关于同业竞争解决进展的公告	中国证券报、上海证券报	2010-9-14	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江第七届董事会第十六次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-9-27	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江关联交易公告	中国证券报、上海证券报	2010-9-27	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江关于同业竞争问题进展的公告	中国证券报、上海证券报	2010-10-8	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江关于注册资本变更的公告	中国证券报、上海证券报	2010-10-15	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江股改有限售流通股上市公告	中国证券报、上海证券报	2010-10-23	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江第七届董事会第十七次会议决议暨召开 2010 年第五次临时股东大会通知的公告	中国证券报、上海证券报	2010-10-27	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江第七届监事会第七次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-10-27	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江收购资产暨关联交易公告	中国证券报、上海证券报	2010-10-27	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江出售资产暨关联交易公告	中国证券报、上海证券报	2010-10-27	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江关于接受控股股东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	2010-10-30	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江股份有限公司变更职工监事的公告	中国证券报、上海证券报	2010-11-4	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>

天津松江股份有限公司 2010 年第五次临时股东大会网络投票的提示性公告	中国证券报、上海证券报	2010-11-6	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江股份有限公司委托贷款公告	中国证券报、上海证券报	2010-11-10	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江股份有限公司关于股权解除质押登记的公告	中国证券报、上海证券报	2010-11-11	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江股份有限公司 2010 年第五次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-11-13	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江股份有限公司第七届董事会第十八次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-12-11	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
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	2010-12-11	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
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	2010-12-11	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
天津松江股份有限公司第七届董事会第十九次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010-12-24	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
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	2010-12-24	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>

## 十一 财务报告

公司年度财务报告已经利安达会计师事务所有限责任公司注册会计师温京辉、李耀堂审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

审计报告（附件）

## 十二 备查文件目录

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

董事长：张锦珠

天津松江股份有限公司

2011 年 4 月 8 日

十三 附件

# 天津松江股份有限公司

## 审计报告

2010 年度

### 目 录

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

委托单位：天津松江股份有限公司

审计单位：利安达会计师事务所有限责任公司

联系电话：（010）85866876、85866870

传真号码：（010）85866877

网 址：<http://www.Reanda.com>

# 审计报告

利安达审字【2011】第 1073 号

## 天津松江股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的天津松江股份有限公司（以下简称天津松江公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2010 年度的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

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

### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，天津松江公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了天津松江公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

利安达会计师事务所  
有限责任公司

中国·北京

中国注册会计师：温京辉

中国注册会计师：李耀堂

二〇一一年四月八日



## 合并资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：元

资 产	附注	年末余额	年初余额	负债和所有者权益 (或股东权益)	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	1,364,270,591.81	844,783,109.01	短期借款	五、18	503,000,000.00	408,950,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存 放			
交易性金融资产				拆入资金			
应收票据	五、2		40,000,000.00	交易性金融负债			
应收账款	五、4	22,395,792.13	40,542,245.63	应付票据	五、19		90,000,000.00
预付款项	五、6	606,520,137.59	531,034,394.61	应付账款	五、20	1,024,951,240.55	1,626,949,222.36
应收保费				预收款项	五、21	2,528,980,795.42	832,310,372.10
应收分保账款				卖出回购金融资产 款			
应收分保合同准 备金				应付手续费及佣金			
应收利息	五、3	1,356,521.72	1,472,749.52	应付职工薪酬	五、22	1,354,226.37	492,568.42
应收股利				应交税费	五、23	240,503,026.79	180,254,127.67
其他应收款	五、5	84,166,085.56	137,980,505.61	应付利息	五、24	3,509,830.17	6,120,294.84
买入返售金融资 产				应付股利	五、25		5,123,669.26
存货	五、7	6,852,261,925.99	5,040,470,277.30	其他应付款	五、26	1,542,951,387.18	1,347,830,904.83
一年内到期的非 流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	五、8	99,340,000.00	99,340,000.00	保险合同准备金			
<b>流动资产合计</b>		<b>9,030,311,054.80</b>	<b>6,735,623,281.68</b>	代理买卖证券款			
				代理承销证券款			
非流动资产：				一年内到期的非流 动负债	五、27	728,000,000.00	728,000,000.00
发放委托贷款及 垫款				其他流动负债			
可供出售金融资 产				<b>流动负债合计</b>		<b>6,573,250,506.48</b>	<b>5,226,031,159.48</b>
持有至到期投资				非流动负债：			
长期应收款	五、9	118,372,768.74		长期借款	五、28	1,898,100,000.00	1,158,000,000.00
长期股权投资	五 11	93,960,445.68	16,066,475.04	应付债券			
投资性房地产	五 12	165,122,523.36	358,846,741.43	长期应付款			
固定资产	五 13	96,840,734.48	100,238,869.78	专项应付款			
在建工程				预计负债			

工程物资				递延所得税负债	五、16	2,321,695.11	
固定资产清理				其他非流动负债			
生产性生物资产				<b>非流动负债合计</b>		<b>1,900,421,695.11</b>	<b>1,158,000,000.00</b>
油气资产				<b>负债合计</b>		<b>8,473,672,201.59</b>	<b>6,384,031,159.48</b>
无形资产	五 14	1,126,943.31	3,337,379.33	所有者权益(或股东权益)：			
开发支出				实收资本(或股本)	五、29	626,401,707.00	592,981,158.00
商誉				资本公积	五、30	-163,013,778.77	-129,593,229.77
长期待摊费用	五 15	368,000.00	16,000.00	减：库存股			
递延所得税资产	五 16	32,101,985.44	26,468,739.32	专项储备			
其他非流动资产				盈余公积	五、31	75,774,011.29	45,160,300.63
<b>非流动资产合计</b>		<b>507,893,401.01</b>	<b>504,974,204.90</b>	一般风险准备			
				未分配利润	五、32	356,110,690.75	201,190,583.33
				外币报表折算差额			
				归属于母公司所有者 权益合计		<b>895,272,630.27</b>	<b>709,738,812.19</b>
				少数股东权益		<b>169,259,623.95</b>	<b>146,827,514.91</b>
				所有者权益合计		<b>1,064,532,254.22</b>	<b>856,566,327.10</b>
<b>资产总计</b>		<b>9,538,204,455.81</b>	<b>7,240,597,486.58</b>	负债和所有者权益 总计		<b>9,538,204,455.81</b>	<b>7,240,597,486.58</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合 并 利 润 表

2010 年度

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、营业总收入</b>		<b>1,774,694,475.04</b>	<b>1,560,772,526.30</b>
其中：营业收入	五、33	1,774,694,475.04	1,560,772,526.30
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		<b>1,676,320,067.62</b>	<b>1,334,659,593.05</b>
其中：营业成本	五、33	1,266,494,408.46	1,071,573,936.35
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、34	160,133,997.15	150,426,081.39
销售费用	五、35	32,001,430.51	12,068,039.82
管理费用	五、36	95,998,933.71	82,662,343.78
财务费用	五、37	107,857,251.28	33,654,707.61
资产减值损失	五、38	13,834,046.51	-15,725,515.90
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、39	34,226,879.92	-3,204,191.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-644,520.53	-7,943,406.96
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>132,601,287.34</b>	<b>222,908,741.50</b>
加：营业外收入	五、40	182,881,146.56	721,390.45
减：营业外支出	五、41	5,288,713.23	2,580,308.01
其中：非流动资产处置损失		1,586.22	16,081.98
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>310,193,720.67</b>	<b>221,049,823.94</b>
减：所得税费用	五、42	92,050,421.41	73,736,372.80
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>218,143,299.26</b>	<b>147,313,451.14</b>
归属于母公司所有者的净利润		185,533,818.08	132,295,152.89

少数股东损益		32,609,481.18	15,018,298.25
<b>六、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益	五、43	0.30	0.32
（二）稀释每股收益	五、43	0.30	0.32
<b>七、其他综合收益</b>			
<b>八、综合收益总额</b>		<b>218,143,299.26</b>	<b>147,313,451.14</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		185,533,818.08	132,295,152.89
归属于少数股东的综合收益总额		32,609,481.18	15,018,298.25

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并现金流量表

2010 年度

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,386,852,967.96	1,661,755,940.56
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、44	1,345,209,782.74	1,743,361,865.15
经营活动现金流入小计		4,732,062,750.70	3,405,117,805.71
购买商品、接受劳务支付的现金		3,933,563,407.63	1,477,694,325.36
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		49,839,175.94	39,239,924.22
支付的各项税费		238,840,992.15	110,838,828.89
支付其他与经营活动有关的现金	五、44	983,222,356.06	1,407,798,200.80
经营活动现金流出小计		5,205,465,931.78	3,035,571,279.27
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-473,403,181.08</b>	<b>369,546,526.44</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		7,231,790.00	
取得投资收益收到的现金		7,070,524.50	3,544,947.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		354,443,386.55	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		368,745,701.05	3,545,647.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,834,750.37	5,744,681.68
投资支付的现金		54,385,878.00	115,685,564.00
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	五、44	1,503,894.71	
投资活动现金流出小计		61,724,523.08	121,430,245.68
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>307,021,177.97</b>	<b>-117,884,597.78</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		36,600,000.00	15,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		36,600,000.00	15,000,000.00
取得借款收到的现金		2,581,100,000.00	1,498,501,000.00
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		2,617,700,000.00	1,513,501,000.00
偿还债务支付的现金		1,682,950,000.00	1,126,550,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		246,101,459.96	137,503,658.57
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、44	16,354,000.00	150,000.00
筹资活动现金流出小计		1,945,405,459.96	1,264,203,658.57
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>672,294,540.04</b>	<b>249,297,341.43</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>505,912,536.93</b>	<b>500,959,270.09</b>
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>		<b>841,886,062.02</b>	<b>340,926,791.93</b>
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,347,798,598.95</b>	<b>841,886,062.02</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



3. 对所有者（或股东）的分配									-45,718,354.13	-45,718,354.13
4. 其他										
<b>（五）所有者权益内部结转</b>	33,420,549.00	-33,420,549.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	33,420,549.00	-33,420,549.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
<b>（六）专项储备</b>										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
<b>（七）其他</b>									-1,059,018.01	-1,059,018.01
<b>四、本年年末余额</b>	626,401,707.00	-163,013,778.77			75,774,011.29		356,110,690.75		169,259,623.95	1,064,532,254.22

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 合并所有者权益变动表

年度 2010 年度

编制单位：天津松江股份有限公司

单位：元

项 目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
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							3,037,035.23		-3,037,035.23	
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		84,710,838.62		116,809,216.66	696,652,875.96
三、本年增减变动金额	371,881,157.00	-374,281,157.00			15,815,408.18		116,479,744.71		30,018,298.25	159,913,451.14
（一）净利润							132,295,152.89		15,018,298.25	147,313,451.14
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							132,295,152.89		15,018,298.25	147,313,451.14
（三）所有者投入和减少资本	327,085,485.00	-329,485,485.00							15,000,000.00	12,600,000.00
1. 所有者投入资本	327,085,485.00	-327,085,485.00							15,000,000.00	15,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-2,400,000.00								-2,400,000.00
（四）利润分配					15,815,408.18		-15,815,408.18			

1. 提取盈余公积					15,815,408.18		-15,815,408.18			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
<b>（五）所有者权益内部结转</b>	44,795,672.00	-44,795,672.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	44,795,672.00	-44,795,672.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
<b>（六）专项储备</b>										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
<b>（七）其他</b>										
<b>四、本年年末余额</b>	592,981,158.00	-129,593,229.77			45,160,300.63		201,190,583.33		146,827,514.91	856,566,327.10

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 资 产 负 债 表

2010 年 12 月 31 日

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：元

资 产	附注	年末余额	年初余额	负债和所有者权 益（或股东权益）	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		148,633,357.87	4,763,437.06	短期借款			24,000,000.00
交易性金融 资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款		43,851,857.00	
预付款项		643,900.00	152,000,000.00	预收款项		364,968,558.00	
应收利息				应付职工薪酬		796,034.50	
应收股利		181,585,977.60		应交税费		-21,462,541.84	117,253.00
其他应收款	十 三、1	220,374,278.26	105,107,000.00	应付利息		143,904.44	
存货		134,997,156.44	70,199,205.30	应付股利			
一年内到期 的非流动资 产				其他应付款		241,447,304.88	340,256,452.25
其他流动资 产				一年内到期的非 流动负债			
<b>流动资产合 计</b>		<b>686,234,670.17</b>	<b>332,069,642.36</b>	其他流动负债			
非流动资产：				<b>流动负债合计</b>		<b>629,745,116.98</b>	<b>364,373,705.25</b>
可供出售金 融资产				非流动负债：			
持有至到期 投资				长期借款		84,100,000.00	
长期应收款				应付债券			
长期股权投 资	十 三、2	1,618,296,588.58	1,438,373,685.50	长期应付款			
投资性房地 产				专项应付款			
固定资产		427,329.76		预计负债			
在建工程				递延所得税负债			
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清 理				<b>非流动负债合计</b>		<b>84,100,000.00</b>	

生产性生物资产				负债合计		<b>713,845,116.98</b>	<b>364,373,705.25</b>
油气资产				所有者权益(或股东权益):			
无形资产		1,105,966.67		实收资本(或股本)		626,401,707.00	592,981,158.00
开发支出				资本公积		1,250,468,147.26	1,283,888,696.26
商誉				减: 库存股			
长期待摊费用				专项储备			
递延所得税资产		5,655,651.81		盈余公积		14,586,804.77	14,586,804.77
其他非流动资产				一般风险准备			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,625,485,536.82</b>	<b>1,438,373,685.50</b>	未分配利润		-293,581,569.02	-485,387,036.42
				所有者权益合计		<b>1,597,875,090.01</b>	<b>1,406,069,622.61</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,311,720,206.99</b>	<b>1,770,443,327.86</b>	负债和所有者权益总计		<b>2,311,720,206.99</b>	<b>1,770,443,327.86</b>

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 利 润 表

2010 年度

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、营业收入</b>	十三、3		<b>411,477.00</b>
减：营业成本	十三、3		286,853.77
营业税金及附加			72,903.72
销售费用		2,235,594.00	
管理费用		20,917,312.77	5,372,574.71
财务费用		-134,276.68	20,888,122.94
资产减值损失		2,900.00	-8,050,015.71
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	209,208,880.68	-5,740,935.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-377,096.92	-5,740,935.72
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>186,187,350.59</b>	<b>-23,899,898.15</b>
加：营业外收入	十三、5		74,211,611.44
减：营业外支出		37,535.00	8,381.35
其中：非流动资产处置损失			
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>186,149,815.59</b>	<b>50,303,331.94</b>
减：所得税费用		-5,655,651.81	818,840.75
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>191,805,467.40</b>	<b>49,484,491.19</b>
<b>五、每股收益</b>			
基本每股收益			
稀释每股收益			
<b>六、其他综合收益</b>			
<b>七、综合收益总额</b>		<b>191,805,467.40</b>	<b>49,484,491.19</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 现 金 流 量 表

编制单位：天津松江股份有限公司

2010 年度

单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		364,948,798.00	411,477.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		764,851,433.89	359,232,895.34
经营活动现金流入小计		1,129,800,231.89	359,644,372.34
购买商品、接受劳务支付的现金		18,036,496.88	152,000,794.30
支付给职工以及为职工支付的现金		9,756,243.73	294,248.71
支付的各项税费		22,414,328.83	1,258,799.63
支付其他与经营活动有关的现金		863,665,055.52	101,277,829.16
经营活动现金流出小计		913,872,124.96	254,831,671.80
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>215,928,106.93</b>	<b>104,812,700.54</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		28,000,000.00	
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		28,000,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,665,740.00	
投资支付的现金		180,300,000.00	100,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		181,965,740.00	100,000,000.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-153,965,740.00</b>	<b>-100,000,000.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		84,100,000.00	
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		84,100,000.00	
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		1,742,446.12	
支付其他与筹资活动有关的现金		450,000.00	190,052.03
筹资活动现金流出小计		2,192,446.12	190,052.03
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>81,907,553.88</b>	<b>-190,052.03</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>143,869,920.81</b>	<b>4,622,648.51</b>

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		148,633,357.87	4,763,437.06

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





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--同一控制下企业合并引起的未分配利润变动									
（五）所有者权益内部结转		33,420,549.00	-33,420,549.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）		33,420,549.00	-33,420,549.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
<b>四、本年年末余额</b>		626,401,707.00	1,250,468,147.26			14,586,804.77		-293,581,569.02	1,597,875,090.01

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 所有者权益变动表

2010 年度

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：元

	附注	上年金额							
		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		21,100,001.00	120,219,418.21			14,586,804.77		-534,871,527.61	-178,965,303.63
加： 1. 会计政策变更									
2. 前期差错更正									
3. 其他									
二、本年初余额		221,100,001.00	120,219,418.21			14,586,804.77		-534,871,527.61	-178,965,303.63
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		371,881,157.00	1,163,669,278.05					49,484,491.19	1,585,034,926.24
(一) 净利润								49,484,491.19	49,484,491.19
(二) 其他综合收益									
上述 (一) 和 (二) 小计								49,484,491.19	49,484,491.19
(三) 所有者投入和减少资本		327,085,485.00	1,208,464,950.05						1,535,550,435.05
1. 所有者投入资本		327,085,485.00	1,079,382,100.50						1,406,467,585.50
2. 股份支付计入所有者权益的金额									

3. 其他			129,082,849.55						129,082,849.55
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转		44,795,672.00	-44,795,672.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)		44,795,672.00	-44,795,672.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备		-	-						
1. 本期提取									
2. 本期使用									-
(七) 其他									
<b>四、本年年末余额</b>		592,981,158.00	1,283,888,696.26			14,586,804.77		-485,387,036.42	1,406,069,622.61

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 天津松江股份有限公司

## 财务报表附注

截止 2010 年 12 月 31 日

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

---

### 一、公司基本情况

#### 1、历史沿革

天津松江股份有限公司(原名华通天香集团股份有限公司, 2009 年 11 月 18 日更现名, 以下简称“本公司”、“公司”或“华通天香”), 是于 1992 年 7 月 30 日经福建省经济体制改革委员会闽体改[1992]048 号文批准, 由福清市粮食局高山油厂为主改制, 并联合福建宏裕粮油开发公司、福清市粮食经济开发总公司共同发起设立的定向募集股份公司, 经福建省经济体制改革委员会闽体改[1992]131 号文确认, 总股本为人民币 2, 646. 55 万元。

1996 年 9 月经股东大会同意, 并于 1996 年 10 月经福建省经济体制改革委员会闽体改[1996]140 号文批复和福建省国有资产管理局[1996]462 号文批准, 公司股本由人民币 2, 646. 55 万元增资扩股到人民币 8, 900 万元。

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

2001 年 6 月召开的 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》。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天津滨海发展投资控股有限公司(以下简称“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。

2010 年 4 月 9 日华通置业持有的本公司 1,050 万股限售流通股拍卖成交，分别由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、顾小舟取得，并于 2010 年 5 月 20 日办理了股权变更手续。

2010 年 5 月 21 日召开的 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》，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（以下简称“华通置业”）、华鑫通国际招商集团股份有限公司以外的限售流通股股东每 10 股定向转增 0.5636022 股。

2010 年 7 月 15 日，本公司实施完成了股权分置改革补充承诺的资本公积金定向转增资本事宜，以 2009 年度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，向除华通置业、华鑫通国际招商集团股份有限公司（以下简称“华鑫通”）、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，增加公司注册资本 10,507,943.00 元，变更后的注册资本为 626,401,707.00 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 12 月 31 日，公司下属 6 家子公司，10 家孙公司。基本情况详见本附注四、1 及 2 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，合并财务报表的比较数也已作出了相应的调整。

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。

### 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

#### (1) 外币交易

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。

## (2) 外币财务报表的折算

① 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

② 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

③ 现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

## 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：

<p>单项金额重大的判断依据或金额标准</p>	<p>将单项金额超过100万元的应收款项及100万元的其他应收款视为重大应收款项。</p>
<p>单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法</p>	<p>单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备； 单独测试未发生减值的应收账款、其他应收款，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试，并计提坏账准备。</p>

## (2) 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备

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。

应收账款及其他应收款按账龄划分组合的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)	0.50	0.50
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

## (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照账龄分析法计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	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

(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）。

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和/或为资本增值而持有的房地产，包括已出租或准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

### （1）采用成本模式计量的投资性房地产的折旧或摊销方法

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

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

(2) 采用成本模式计量的投资性房地产减值准备计提依据

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

#### 14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

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

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司固定资产折旧采用年限平均法。

各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

- ① 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- ② 企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- ③ 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产



预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

- ④ 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏；
- ⑤ 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- ⑥ 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如：资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等；
- ⑦ 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

#### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

### 15、在建工程

#### (1) 在建工程的分类

本公司在建工程以立项项目进行分类。

#### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

#### (3) 在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

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

- ① 长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；
- ② 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；
- ③ 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

### 16、 借款费用

#### (1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

- ① 资产支出已经发生；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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

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

#### (2) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

### 17、无形资产

#### (1) 无形资产的计价方法

无形资产按成本进行初始计量。

#### (2) 无形资产使用寿命及摊销

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

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

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

#### (3) 寿命不确定的无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，应当在资产负债表日进行减值测试。当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期

损益，同时计提相无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或多项以下情况的，对无形资产进行减值测试：

① 该无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；

② 该无形资产的市价在当期大幅下跌，并在剩余年限内可能不会回升；

③ 其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

(4) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### 18、长期待摊费用

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

#### 19、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

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

① 该义务是公司承担的现时义务；

② 该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；

③ 该义务的金额能够可靠地计量。

公司的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

(2) 预计负债的计量

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

(3) 最佳估计数的确定方法

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

① 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生的金额确定；

② 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

清偿确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 20、股份支付及权益工具

### （1）股份支付的种类

本公司的股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

#### ① 以现金结算的股份支付

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

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

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

#### ② 以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

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

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

### （2）权益工具公允价值的确定方法

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

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

### （3）确认可行权权益工具最佳估计的依据：

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

### （4）实施股份支付计划的会计处理

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

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

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

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

## 21、收入

收入确认原则和计量方法：

### (1) 商品销售收入

本公司商品销售收入同时满足下列条件时才能予以确认：

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

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

### (2) 建造合同收入

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

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

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

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

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

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

② 建造合同的结果不能可靠估计的,分别下列情况处理:

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

b、合同成本不可能收回的,在发生时立即确认为合同费用,不确认合同收入。

③ 如果合同总成本很可能超过合同总收入,则预期损失立即确认为费用。

(3) 提供劳务

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

提供劳务交易的结果能够可靠估计,是指同时满足下列条件:

a、收入的金额能够可靠地计量;

b、相关的经济利益很可能流入企业;

c、交易的完工进度能够可靠地确定;

d、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

② 提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的,分别下列情况处理:

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

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

(4) 让渡资产使用权

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

① 与交易相关的经济利益能够流入企业公司;

② 收入的金额能够可靠地计量。

利息收入金额,按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额,按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 22、政府补助

(1) 政府补助的确认条件

① 企业能够满足政府补助所附条件;

② 企业能够收到政府补助。

(2) 政府补助的类型及会计处理方法

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

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

### (3) 政府补助的计量

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

(4) 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

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

## **23、 递延所得税资产和递延所得税负债**

本公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

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

### (1) 递延所得税资产的确认依据

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

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

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

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

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

### (2) 递延所得税负债的确认

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

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

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

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

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

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

## 24、经营租赁和融资租赁

### (1) 经营租赁

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

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

### (2) 融资租赁

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

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



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

## 25、持有待售资产

### (1) 持有待售资产的确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：

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

### (2) 会计处理方法

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

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

- ① 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；
- ② 决定不再出售之日的再收回金额。

## 26、主要会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

#### ① 会计政策变更的审批程序

本公司第七届董事会第二十一次会议审议并通过了《关于公司会计政策变更的议案》，决定对合并财务报表的编制方法进行变更。

#### ② 会计政策变更的内容和原因

根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第二十一条规定：“子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额应当分别下列情况进行处理：（1）公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，该项余额应当冲减少数股东权益；（2）公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该项余额应当冲减母公司的所有者权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了由母公司所有者权益所承担的属于少数股东的损失之前，应当全部归属母公司的所有者权益。”

2010年7月14日财政部下发《关于印发企业会计准则解释第4号的通知》(财会[2010]15号)，规定：在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

该事项作为会计政策变更，本公司采用追溯法进行处理。具体受影响的报表项目和金额情况如下：

调整事项	留存收益增加(减少)		资产负债表项目增加(减少)	
	未分配利润	盈余公积	报表项目	影响金额
2010年1月1日				
未追溯调整前余额	198,769,165.14			
超额亏损	2,431,379.81			
2010年1月1日				
追溯调整后余额	201,200,544.95			

上述会计政策变更对本公司2010年和2009年度利润表影响如下：

调整事项	利润表	2010年度	2009年度
超额亏损	归属于母公司所有者的净利润	-1,297,614.78	-605,655.42
	少数股东损益	1,297,614.78	605,655.42

(2) 本公司本期无会计估计变更事项。

## 27、前期主要会计差错

本公司本期无前期会计差错更正事项。

## 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	房地产销售收入、物业出租收入等	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	房地产销售收入-扣除项目金额	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

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本
1	天津运河城投资有限公司	全资子公司	天津市	房地产开发	160,000,000.00
2	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
3	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
4	广西松江房地产开发有限公司	控股子公司	广西钦州	房地产开发	40,000,000.00
5	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
6	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

通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

序号	子公司全称	经营范围
1	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。
2	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，房屋建筑工程、道路桥梁工程施工，建筑安装，室内外装饰装修，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。（以上经营范围涉及前置许可的在取得之前或超过有效期限的不得从事经营活动，国家有专项专营规定的按规定办理）。
3	新乡市松江房地产开发有限公司	房地产开发经营（以上范围法律法规规定应经审批方可经营的项目，凭有效许可证或资质证核定的范围经营，未获审批前不得经营）。
4	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限期限内经营）。
5	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
6	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

通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

序号	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%	是否合 并报表	少数股东权益
1	天津运河城投资有限公司	160,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是	0.00
2	天津松江地产投资有限公司	30,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是	0.00
3	新乡市松江房地产开发有限公司	15,300,000.00	0.00	100.00	100.00	是	0.00
4	广西松江房地产开发有限公司	24,000,000.00	0.00	60.00	60.00	是	13,270,217.02
5	天津松江集团有限公司	1,283,929,212.79	0.00	85.13	85.13	是	120,092,012.40
6	深圳市梅江南投资发展有限公司	54,444,472.71	0.00	66.67	66.67	是	2,674,159.21

注 1：本公司直接持有新乡市松江房地产开发有限公司 51.00% 股权，同时通过子公司深圳市梅江南投资发展有限公司（以下简称“梅江南公司”）持有 49.00%。

注 2：天津松江集团有限公司（以下简称“松江集团”）、梅江南公司为本公司 2009 年 10 月向滨海控股发行股份购买资产取得的公司。

## 2、孙公司情况

### (1) 通过设立或投资等方式取得的孙公司

序号	孙公司全称	孙公司类型	注册地	业务性质	注册资本
1	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
2	内蒙古松江房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	呼和浩特	房地产开发	100,000,000.00
3	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	呼和浩特	房地产开发	3,000,000.00
4	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
5	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	20,000,000.00
6	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
7	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
8	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

### 通过设立或投资等方式取得的孙公司（续）

序号	孙公司全称	经营范围
1	东莞市左庭右院实业投资有限公司	实业投资、房地产开发。
2	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。
3	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。
4	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。
5	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。
6	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。
7	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。
8	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。

## 通过设立或投资等方式取得的孙公司（续）

序号	孙公司名称	期末实际投资金额	实质上构成	持股比	表决权	是否合	少数股东权益
			对子公司净				
			投资的其他				
			项目余额				
1	东莞市左庭右院实业投资有限公司	11,250,000.00	0.00	41.67	62.50	是	2,751,980.97
2	内蒙古松江房地产开发有限公司	100,000,000.00	0.00	85.13	100.00	是	0.00
3	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	85.13	100.00	是	0.00
4	天津松江建设发展有限公司	9,500,000.00	0.00	80.87	95.00	是	-1,331,804.34
5	天津松江市政建设有限公司	20,000,000.00	0.00	83.85	100.00	是	896,348.88
6	天津松江团泊投资发展有限公司	190,000,000.00	0.00	85.13	100.00	是	0.00
7	天津松江恒通建设开发有限公司	42,000,000.00	0.00	59.59	70.00	是	16,652,912.89
8	天津松江创展投资发展有限公司	100,000,000.00	0.00	85.13	100.00	是	0.00

注 1：东莞市左庭右院实业投资有限公司为梅江南的子公司，持股比例为 62.50%，本公司享有权益比例为 41.67%。

注 2：序号 2-8 项下的公司全部为松江集团设立的公司。

注 3：天津松江市政建设有限公司为松江集团出资设立的公司，持股比例为 95.00%，并通过天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司持有 5.00%，合计持有 100.00%。

## (2) 同一控制下企业合并取得的孙公司

序号	孙公司名称	孙公司类型	注册地	业务性质	注册资本
1	天津松江生态建设开发有限公司	控股子公司的子公司	天津市	房地产开发	25,000,000.00
2	天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司	控股子公司的子公司	天津市	房地产开发	15,000,000.00

## 同一控制下企业合并取得的孙公司（续）

序号	孙公司名称	是否合并报表	经营范围
1	天津松江生态建设开发有限公司	是	市政、公路、土木工程项目的建设开发；房地产开发；园林景观设计与施工；以自有资金对房地产投资；商品房销售。
2	天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司	是	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。

## 同一控制下企业合并取得的孙公司（续）

序号	孙公司名称	期末实际投资金额	实质上构成对孙	持股比	表决权	少数股东权益	
			公司净投资的其				例%
			他项目余额				
1	天津松江生态建设开发有限公司	12,949,292.84	0.00	44.27	52.00	10,512,283.79	
2	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	59.59	70.00	3,741,513.13	

注 1：天津松江生态建设开发有限公司系由松江集团、天津市松江生态产业有限公司、天津滨海资产管理有限公司设立的公司，其中松江集团出资 800.00 万元，占公司注册资本的 40.00%。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 800.00 万元变更为 1,300 万元，变更后出资额占其注册资本的 52.00%。因天津市松江生态产业有限公司、天津滨海资产管理有限公司与松江集团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。

注 2：天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司为松江集团下属公司，持股比例为 70.00%。

### 3、合并范围发生变更的说明

#### (1) 合并范围变更及理由

① 本公司在 2010 年 1 月 8 日投资设立天津松江地产投资有限公司，本公司拥有天津松江地产投资有限公司股权的 100.00%。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。

② 本公司在 2010 年 1 月 15 日投资设立新乡市松江房地产开发有限公司，其中本公司直接持股 51.00%，通过梅江南公司持股 49.00%。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。

③ 本公司在 2010 年 1 月 18 日与其他企业投资设立广西松江房地产开发有限公司本公司持股 60.00%。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。

④ 2010 年 3 月，松江集团对天津松江生态建设开发有限公司的持股比例上升为 52%。因此，本报告合并财务报表的合并范围与上年度相比，增加了天津松江生态建设开发有限公司。

⑤ 本公司编制 2009 年度合并财务报表时纳入合并范围的孙公司天津松科房地产有限公司，因其母公司松江集团表决权比例下降为 50%，不再享有对该公司的控制权，因此本报告合并财务报表的合并范围与上年度相比，减少了天津松科房地产有限公司。

⑥ 本公司编制 2009 年度合并财务报表时纳入合并范围的孙公司天津凯运安居建设有限公司，已于 2010 年 7 月 16 日清算完毕，并办理了工商注销手续，因此本报告合并财务报表的合并范围与上年度相比，减少了天津凯运安居建设有限公司。

⑦ 本公司编制 2009 年度合并财务报表时纳入合并范围的孙公司天津松江体育文化产业有限公司，已于 2010 年 12 月 27 日作价转让给了天津滨海发展投资控股有限公司，因此本报告合并财务报表的合并范围与上年度相比，减少了天津松江体育文化产业有限公司。

⑧ 本公司编制 2009 年度合并财务报表时纳入合并范围的孙公司天津松江足球俱乐部有限责任公司，因其母公司天津松江体育文化产业有限公司于 2010 年 12 月 27 日作价转让给了天津滨海发展投资控股有限公司，因此本报告合并财务报表的合并范围与上年度相比，减少了天津松江足球俱乐部有限责任公司。

#### 4、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、孙公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名 称	期末净资产	本期净利润
天津松江生态建设开发有限公司	21,900,591.23	-3,001,895.01
天津松江地产投资有限公司	30,409,845.76	409,845.76
新乡市松江房地产开发有限公司	27,279,496.56	-2,720,503.44
广西松江房地产开发有限公司	33,175,542.56	-6,824,457.44

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司、孙公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名 称	处置日净资产	期初至处置日净利润
天津松科房地产有限公司	10,192,858.46	-7,141.54
天津凯运安居建设有限公司	4,726,865.88	81,054.05
天津松江体育文化产业有限公司	13,225,099.50	3,005,914.39
天津松江足球俱乐部有限责任公司	-10,199,333.76	4,496,503.26

#### 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

天津松江生态建设开发有限公司 2010 年 3 月召开董事会、股东会，通过修改注册资本及松江集团增资的董事会决议以及修改后的章程，松江集团于 2010 年 3 月 30 日完成对该公司的增资，因此，本财务报表将其合并日确定为 2010 年 3 月 31 日。

### 五、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

项 目	年末数	年初数
库存现金	370,868.22	229,324.12
银行存款	1,285,555,359.57	463,822,731.16
其他货币资金	<u>78,344,364.02</u>	<u>380,731,053.73</u>
合 计	<u>1,364,270,591.81</u>	<u>844,783,109.01</u>

(1) 年末其他货币资金 78,344,364.02 元,为质押存单 40,000,000.00 元,履约保证金 1,000,239.97 元,信用卡存款 1,705,343.28 元,银行还贷保证金 20,167,027.88 元,按揭贷款保证金 15,471,752.89 元。

(2) 货币资金年末较期初增加 61.49%, 主要原因为房地产销售回款增加及信贷资金增加所致。

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

## 2、应收票据

### (1) 应收票据分类

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

(2) 年末本公司无办理质押的应收票据。

(3) 截至 2010 年 12 月 31 日,本公司无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据,以及公司已经背书给其他方但尚未到期的票据情况。

(4) 截至 2010 年 12 月 31 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	年初数	本年增加	本年减少	年末数
天津松江花样年置业有限公司	<u>1,472,749.52</u>	<u>6,954,296.70</u>	<u>7,070,524.50</u>	<u>1,356,521.72</u>
合 计	<u>1,472,749.52</u>	<u>6,954,296.70</u>	<u>7,070,524.50</u>	<u>1,356,521.72</u>

(2) 应收利息的说明详见本财务报表附注五、8 所述。

## 4、应收账款

### (1) 应收账款按种类披露



种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的 应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	23,515,806.21	100.00	1,120,014.08	4.76
组合小计	<u>23,515,806.21</u>	<u>100.00</u>	<u>1,120,014.08</u>	<u>4.76</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准 备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	<u>23,515,806.21</u>	<u>100.00</u>	<u>1,120,014.08</u>	<u>4.76</u>

续表：

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的 应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	41,766,807.83	100.00	1,224,562.20	2.93
组合小计	<u>41,766,807.83</u>	<u>100.00</u>	<u>1,224,562.20</u>	<u>2.93</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准 备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	<u>41,766,807.83</u>	<u>100.00</u>	<u>1,224,562.20</u>	<u>2.93</u>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例%	
1 年以内	17,677,138.44	75.17	88,385.69
1 至 2 年	3,307,367.77	14.06	165,368.39
2 至 3 年	1,331,300.00	5.66	266,260.00
3 年以上	<u>1,200,000.00</u>	<u>5.11</u>	<u>600,000.00</u>
合 计	<u>23,515,806.21</u>	<u>100.00</u>	<u>1,120,014.08</u>

续表：

账 龄	年初数		坏账准备
	账面余额		
	金额	比例%	
1 年以内	31,195,070.83	74.69	155,975.35
1 至 2 年	9,371,737.00	22.44	468,586.85
2 至 3 年	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>
合 计	<u>41,766,807.83</u>	<u>100.00</u>	<u>1,224,562.20</u>

(2) 本报告期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欠项。

(3) 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	4,970,000.00	1 年以内	21.13
个人购房户 2	非关联方	3,468,080.00	1 年以内	14.75
天津市松江酒店管理有限公司	实际控制人的附属企业	3,131,300.00	3 年以内	13.32
个人购房户 3	非关联方	1,887,805.00	1 年以内	8.03
个人购房户 4	非关联方	<u>1,685,911.00</u>	1 年以内	<u>7.17</u>
合 计		<u>15,143,096.00</u>		<u>64.40</u>

(4) 本报告期应收账款中关联方单位款项

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额比例%
天津松江科技发展有限公司	实际控制人的附属企业	208,868.48	0.89
天津隆创物业管理有限公司	实际控制人的附属企业	235,052.70	1.00
天津市松江酒店管理有限公司	实际控制人的附属企业	3,131,300.00	13.32
天津滨海友谊投资有限公司	实际控制人的附属企业	98,742.00	0.42
天津滨海资产管理有限公司	实际控制人的附属企业	403,200.00	1.71
天津市市政景观设计有限公司	实际控制人的附属企业	42,000.00	0.18
天津松江体育文化产业有限公司	实际控制人的附属企业	<u>103,141.77</u>	<u>0.44</u>
合 计		<u>4,222,304.95</u>	<u>17.96</u>

(5) 应收账款年末比期初减少 43.70%，主要原因系上期应收销售款本期收回所致。

## 5、其他应收款

## (1) 其他应收款按种类披露

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,739,436.00	1.88	1,739,436.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	89,084,937.59	96.60	4,918,852.03	5.52
组合小计	<u>89,084,937.59</u>	<u>96.60</u>	<u>4,918,852.03</u>	<u>5.52</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,397,670.72	1.52	1,397,670.72	100.00
合 计	<u>92,222,044.31</u>	<u>100.00</u>	<u>8,055,958.75</u>	<u>8.74</u>

续表:

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,739,436.00	1.20	1,739,436.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	142,306,833.65	98.00	4,326,328.04	3.04
组合小计	<u>142,306,833.65</u>	<u>98.00</u>	<u>4,326,328.04</u>	<u>3.04</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,166,250.72	0.80	1,166,250.72	100.00
合 计	<u>145,212,520.37</u>	<u>100.00</u>	<u>7,232,014.76</u>	<u>4.98</u>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账 龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例%	
1 年以内	67,676,917.00	75.98	336,609.12
1 至 2 年	8,431,767.87	9.46	421,588.40
2 至 3 年	6,995,775.00	7.85	1,399,155.00
3 年以上	<u>5,980,477.72</u>	<u>6.71</u>	<u>2,761,499.51</u>
合 计	<u>89,084,937.59</u>	<u>100.00</u>	<u>4,918,852.03</u>

续表:

账 龄	年初数		坏账准备
	账面余额	比例%	
	金额	比例%	
1 年以内	115,792,325.99	81.37	457,440.80
1 至 2 年	12,144,273.33	8.53	606,919.28
2 至 3 年	13,077,164.69	9.19	2,615,433.14
3 年以上	<u>1,293,069.64</u>	<u>0.91</u>	<u>646,534.82</u>
合 计	<u>142,306,833.65</u>	<u>100.00</u>	<u>4,326,328.04</u>

(2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例%	计提理由
深圳市怡康苑房地产开发有限公司	<u>1,739,436.00</u>	<u>1,739,436.00</u>	100.00	长期无法联系
合 计	<u>1,739,436.00</u>	<u>1,739,436.00</u>		

(3) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款:

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例%	计提理由
上海超智桑拿设备有限公司	646,000.00	646,000.00	100.00	长期无法联系
上海三菱电梯有限公司天津分公司	116,120.00	116,120.00	100.00	长期无法联系
东丽办公室	100,000.00	100,000.00	100.00	长期挂账
天津瑞腾技术公司	15,300.00	15,300.00	100.00	长期无法联系
其他无法对应具体单位明细汇总	<u>520,250.72</u>	<u>520,250.72</u>	100.00	长期挂账
合 计	<u>1,397,670.72</u>	<u>1,397,670.72</u>		

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

单位名称	年末数		年初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
天津滨海发展投资控股有限公司	<u>2,576,749.00</u>	<u>12,883.75</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>2,576,749.00</u>	<u>12,883.75</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

应收天津滨海发展投资控股有限公司款为转让天津松江体育文化产业有限公司股权款尾款,截至报告期末,天津滨海发展投资控股有限公司已缴存于天津产权交易市场。

(5) 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%
天津松科房地产有限公司	合营公司	42,793,760.23	1 年以内	46.40
静海县建设管理委员会	非关联方	5,870,020.00	1 年以内	6.37

深圳市花样年投资发展有限公司	非关联方	3,000,000.00	2-3年	3.25
濮阳市超越建筑工程有限公司	非关联方	2,800,000.00	1-2年	3.04
呼和浩特物业管理处	非关联方	<u>2,778,195.00</u>	1年以内	<u>3.01</u>
合 计		<u>57,241,975.23</u>		<u>62.07</u>

(6) 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%
天津松科房地产有限公司	合营公司	42,793,760.23	46.40
天津滨海发展投资控股有限公司	母公司	2,576,749.00	2.79
天津松江田园高尔夫运动有限公司	实际控制人的附属企业	<u>10,000.00</u>	<u>0.01</u>
合 计		<u>45,380,509.23</u>	<u>49.20</u>

(7) 其他应收款年末比期初减少 36.49%，主要原因为：①2009 年支付给新乡市财政局的土地招拍挂保证金 80,000,000.00 元本期转入开发成本；②应收福建华通置业有限公司 24,000,000.00 元已处理完毕；③本期增加应收天津松科房地产有限公司往来款 42,793,760.23 元。

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	587,701,805.71	96.90	381,595,688.61	71.86
1-2年	13,900,183.00	2.29	104,368,706.00	19.65
2-3年	1,119,344.00	0.18	45,070,000.00	8.49
3年以上	<u>3,798,804.88</u>	<u>0.63</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>606,520,137.59</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
天津市国土资源和房屋管理局静海 县国土资源分局	非关联方	309,280,000.00	1年以内	预付土地款
北京市国泰建设发展有限公司	非关联方	145,564,589.42	1年以内	预付工程款
天津市武清区建筑工程总公司	非关联方	56,099,732.00	1年以内	预付工程款
天津市雍阳公路工程集团有限公司	非关联方	45,626,507.25	1年以内	预付工程款
天津市康瑞实业发展有限公司	非关联方	<u>23,819,408.10</u>	3年以内	预付煤气配套 费
合 计		<u>580,390,236.77</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。

## 7、存货

### (1) 存货分类

项 目	年末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	0.00	0.00	0.00	1,912,398.00	0.00	1,912,398.00
周转材料	2,957,729.19	0.00	2,957,729.19	2,970,739.35	0.00	2,970,739.35
开发产品	456,943,742.05	13,108,042.73	443,835,699.32	611,363,388.71	0.00	611,363,388.71
开发成本	<u>6,405,468,497.48</u>	<u>0.00</u>	<u>6,405,468,497.48</u>	<u>4,424,223,751.24</u>	<u>0.00</u>	<u>4,424,223,751.24</u>
合 计	<u>6,865,369,968.72</u>	<u>13,108,042.73</u>	<u>6,852,261,925.99</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	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
天涛园项目	2007年8月	411,803,102.38	187,050,355.35	308,286,354.99	290,567,102.74
天汐园项目	2004年9月	17,604,003.70	998,374.05	8,957,103.30	9,645,274.45
天湾园项目	2009年11月	138,495,919.67	236,131,967.57	290,403,140.01	84,224,747.23
0号地会所	2008年1月	0.00	45,361,138.80	0.00	45,361,138.80
张贵庄限价房	2010年10月	0.00	445,968,851.37	444,688,599.07	1,280,252.30
滨海新城(3#地)	2010年8月	0.00	65,312,579.07	61,300,332.66	4,012,246.41
天骄领域二期(4#地)	2009年5月	43,460,362.96	23,862,396.26	62,577,992.71	4,744,766.51
阳光诺卡二期(商业街)	2010年10月	<u>0.00</u>	<u>91,954,324.47</u>	<u>74,846,110.86</u>	<u>17,108,213.61</u>
合 计		<u>611,363,388.71</u>	<u>1,096,639,986.94</u>	<u>1,251,059,633.60</u>	<u>456,943,742.05</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
天涛园项目	2005年11月	2012年5月	192,170万元	218,438,637.03	54,011,813.26
天浦园项目	2009年5月	2012年8月	90,592万元	217,077,129.63	355,270,036.27
天湾园项目	2007年8月	2011年9月	95,928万元	93,231,484.41	23,894,476.36
张贵庄限价房项目	2008年12月	2012年6月	70,049万元	332,186,266.05	53,586,718.71
滨海新城 I-4 号地	2006年12月	2013年7月	61,766万元	122,165,455.35	44,235,935.85
滨海新城 I-3 号地	2007年5月	2013年5月	60,047万元	196,374,106.45	97,600,638.59
阳光诺卡项目二期	2008年5月	2012年9月	71,319万元	309,370,405.47	376,625,386.43
团泊湖 A 号地项目	2009年7月	2014年4月	203,426万元	836,853,002.73	970,149,649.69
团泊湖 D 号地项目	2010年11月	2012年11月	29,427万元	50,259.61	66,065,699.39
团泊足球场 1-4 号地项目				300,000.00	20,996,073.51
梅江南 0 号岛				349,860,775.30	368,918,831.73
津丽张 2004-04 号 A 地块	2011年7月	2013年9月	120,729万元	386,395,319.77	386,323,942.18

津丽张 2004-04 号 BC 地块	2010 年 9 月	2012 年 4 月	109,827 万元	594,229,297.95	0.00
团泊 C 号地项目	2012 年 5 月	2015 年 5 月	146,170 万元	200,903,340.39	219,680,140.39
团泊西区 5 号地项目	2011 年 7 月	2014 年 9 月		0.00	103,758,572.07
滨海新城 I-2 号地				131,222,452.80	301,461,205.26
松江城项目	2010 年 5 月	2013 年 6 月	210,000 万元	20,395,402.60	751,411,260.38
东河 6#7#项目	2011 年 5 月	2013 年 8 月	63,413 万元	4,846,649.18	160,860,231.36
津宝挂 2009-006 号宗地	2010 年 11 月	2012 年 10 月	184,811.96 万元	85,325,800.00	218,883,505.65
津宝挂 2009-007 号宗地	2011 年 9 月	2013 年 10 月		68,901,100.00	69,091,100.00
北运河项目	2010 年 3 月	2014 年 3 月	471,766 万元	4,797,400.00	602,457,090.98
左庭右院项目	2010 年 7 月	2012 年 5 月	67,857 万元	210,213,461.42	353,048,717.62
百合春天三期	2010 年 4 月	2011 年 11 月	30,922 万元	29,843,505.30	93,288,901.44
松江-帕提欧	2011 年 6 月	2013 年 6 月	64,000 万元	0.00	101,587,748.67
松江宁越花园	2011 年 5 月	2014 年 5 月	39,000 万元	0.00	88,043,343.16
蓬莱大道	2012 年 9 月	2015 年 7 月	36,000 万元	0.00	100,218,219.88
东丽湖百合澜庭	2011 年 4 月	2013 年 7 月	115,412 万元	0.00	413,067,423.75
其他项目前期费				11,242,499.80	10,931,834.90
合 计				<u>4,424,223,751.24</u>	<u>6,405,468,497.48</u>

开发成本说明：津丽张 2004-04 号 BC 地块属于天津松科房地产有限公司，该公司 2010 年不再纳入合并范围。

#### (4) 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本年计提	本年减少		年末账面余额
			本年转回	本年转销	
开发产品	<u>0.00</u>	<u>13,108,042.73</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>13,108,042.73</u>
合 计	<u>0.00</u>	<u>13,108,042.73</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>13,108,042.73</u>

#### (5) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转回金额占该项存货期末余额的比例
开发产品	成本与可变现净值孰低		
合 计			

#### (6) 存货抵押事项

① 截至 2010 年 12 月 31 日，本公司天涛园项目一组团别墅项目中的 30-2 号、30-3 号、30-4 号已用于借款抵押，开发产品金额为 19,920,041.62 元。

② 截至 2010 年 12 月 31 日，本公司开发成本中下列资产用于借款抵押：

项目名称	抵押物	权属证书编号
天湾园项目	梅江南11号别墅地块土地使用权	西青单国用（2006）第137号
天浦园项目	梅江南4号地块土地使用权	西青单国用（2008）第037号
张贵庄限价房项目	张贵庄中间地块项目土地使用权	房地证津字第110050900978号
梅江南0号岛项目	土地使用权	西青单国用（2007）第039号
津丽张2004-04号A地块	土地使用权	房地证津字第110050900951号
团泊C号地项目	土地使用权	房地证津字第123050903881号
阳光诺卡二期项目	土地使用权	呼国用2010第00275号
阳光诺卡二期项目	1、2、4、5、11、12、商业32、商业33号楼	
松江城一期项目	土地使用权	房地证津字第111051000047号
百合春天三期	土地使用权	房地产津字第110050900975号
左庭右院项目	土地使用权	东府国用（2002）第特464-2号

（7）本公司存货年末较期初增加 36.20%，主要原因为开发成本增加所致。

## 8、其他流动资产

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

其他流动资产的说明：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、长期应收款

项 目	年末数	年初数
静海县团泊新城开发建设委员会	118,372,768.74	0.00
合 计	118,372,768.74	0.00

长期应收款说明：根据 2010 年 4 月 16 日天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源局分局下发的《挂牌地块成交确认书》，本公司下属子公司天津松江团泊投资发展有限公司通过公开竞买的方式摘得位于静海县团泊新城西区，宗地编号为津静（挂）2001-122、津静（挂）2001-123B、津静（挂）2009-01、津静（挂）2009-12、津静（挂）2009-13 宗地的国有建设用地使用权，同时，根据《挂牌地块成交确认书》，须负责静海团泊体育场的代建工作，项目总投资约为 6.2604 亿元人民币。截止 2010 年 12 月 31 日，本公司已支付团泊体育场项目代建成本 118,372,768.74 元。

## 10、对合营企业投资和联营企业投资



<u>被投资单位名称</u>	<u>本企业持股比例</u>	<u>本企业在被投资单位表决权比例%</u>	<u>期末资产总额</u>
联营企业			
天津松江花样年置业有限公司	40.00	40.00	660,326,483.33
合营企业			
天津松科房地产有限公司	51.00	50.00	870,331,656.76
天津鑫汇松江投资有限公司	51.00	50.00	100,441,563.29

续表：

<u>被投资单位名称</u>	<u>期末负债及所有者权益</u>		<u>本年损益</u>	
	<u>负债总额</u>	<u>净资产总额</u>	<u>营业收入总额</u>	<u>净利润</u>
联营企业				
天津松江花样年置业有限公司	635,184,256.89	25,142,226.44	278,430,270.00	5,000,743.83
合营企业				
天津松科房地产有限公司	836,575,936.90	33,755,719.86	0.00	-4,453,653.58
天津鑫汇松江投资有限公司	1,180,969.02	99,260,594.27	0.00	-739,405.73

① 松江集团对天津松科房地产有限公司持股比例为 51.00%，表决权比例为 50.00%。根据投资协议、章程的规定，松江集团与其他股东共同控制天津松科房地产有限公司的经营

活动。

② 本公司于 2010 年 10 月 8 日出资 51,000,000.00 元，参与设立天津鑫汇松江投资有限公司，本公司出资占该公司股权比例为 51.00%，表决权比例为 50.00%。根据投资协议、章程的规定，本公司与其他股东共同控制天津鑫汇松江投资有限公司的经营

## 11、长期股权投资

### (1) 长期股权投资情况

<u>被投资单位名称</u>	<u>年初余额</u>	<u>本年增减变动</u>	<u>年末余额</u>	<u>减值准备</u>	<u>本年计提减值准备</u>
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	0.00	0.00
		5,000,000.00			
呼和浩特市城发供热有限责任公司	3,009,882.00	3,385,878.00	6,395,760.00	0.00	0.00
小 计	<u>8,009,882.00</u>	<u>-1,614,122.00</u>	<u>6,395,760.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
二、权益法核算的长期股权投资					

天津松科房地产有限公司	0.00	26,884,892.03	26,884,892.03	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
天津松江花样年置业有限公司	8,056,593.04	2,000,297.53	10,056,890.57	0.00	0.00
天津鑫汇松江投资有限公司	0.00	50,622,903.08	50,622,903.08	0.00	0.00
小 计	8,056,593.04	79,508,092.64	87,564,685.68	0.00	0.00
合 计	16,066,475.04	77,893,970.64	93,960,445.68	0.00	0.00

续表:

被投资单位名称	投资成本	在被投资单位持		本年现金红利
		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	0.00	0.00	0.00	0.00
呼和浩特市城发供热有限责任公司	6,395,760.00	—	—	0.00
二、权益法核算的长期股权投资				
天津松科房地产有限公司	29,152,613.17	51.00	50.00	0.00
天津松江物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00
天津松江花样年置业有限公司	20,000,000.00	40.00	40.00	0.00
天津鑫汇松江投资有限公司	51,000,000.00	51.00	50.00	0.00

关于长期股权投资的说明:

① 根据 2010 年 9 月 28 日松江集团与天津滨海发展控股有限公司签订的合同编号为 (2010) 年 (201) 号号的产权交易合同, 松江集团将持有的内蒙古滨海投资股份有限公司的 5% 股权以 723.179 万元的价格转让给天津滨海发展投资控股有限公司, 转让完成后, 松江集团不再持有内蒙古滨海投资股份有限公司的股权。

② 根据呼和浩特市人民政府《关于同意城发公司集中供热设施建设试行市场化运作的批复》(呼政批字[2006]60 号), 内蒙古松江房地产开发有限公司因开发“左右城 4 号地住宅小区”、“阳光诺卡商业街”项目, 与呼和浩特市城发供热有限责任公司签订《集中供热设施建设投资协议书》, 按照 50 元/平米的标准, 对呼和浩特市城发供热有限责任公司投资, 截止 2010 年 12 月 31 日, 投资额为 6,395,760.00 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。

③ 根据 2010 年 12 月 27 日松江集团与自然人王慧芳签订的合同编号为(2010)年(292)号的产权交易合同, 松江集团将持有的天津松江物业管理有限公司的 35% 股权以 0.0001 万元的价格转让给王慧芳, 转让完成后, 松江集团不再持有天津松江物业管理有限公司的股权。

## 12、投资性房地产

## (1) 按成本模式进行计量的投资性房地产

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原价合计	<u>381,011,188.68</u>	<u>40,388,840.17</u>	<u>244,477,210.41</u>	<u>176,922,818.44</u>
房屋、建筑物	<u>381,011,188.68</u>	<u>40,388,840.17</u>	<u>244,477,210.41</u>	<u>176,922,818.44</u>
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>22,164,447.25</u>	<u>9,218,703.80</u>	<u>19,582,855.97</u>	<u>11,800,295.08</u>
房屋、建筑物	<u>22,164,447.25</u>	<u>9,218,703.80</u>	<u>19,582,855.97</u>	<u>11,800,295.08</u>
三、投资性房地产账面价值合计	<u>358,846,741.43</u>			<u>165,122,523.36</u>
房屋、建筑物	<u>358,846,741.43</u>			<u>165,122,523.36</u>

本年投资性房地产计提的折旧（摊销额）9,218,703.80 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
天涛园二期商业部分	尚未办理	2011 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
梅江南环岛东路 38 号房产	17,212,147.61	3,088,624.32	房地证津字第 111010900710 号
天汐园	17,812,434.45	2,665,006.83	14 套房产
天涛园	21,607,021.98	1,419,878.96	8 套房产
百合春天底商	<u>12,259,268.95</u>	<u>679,367.78</u>	2 套房产
合 计	<u>68,890,872.99</u>	<u>7,852,877.89</u>	

上述资产全部用于本公司银行贷款抵押。

## 13、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	<u>111,065,816.69</u>	<u>78,503,935.37</u>	<u>77,962,847.18</u>	<u>111,606,904.88</u>
房屋及建筑物	95,200,546.11	74,423,578.51	76,540,594.18	93,083,530.44
机械、机器和其他生产设备	9,994,778.80	93,700.00	0.00	10,088,478.80
运输设备	2,419,882.00	2,700,685.71	1,124,922.00	3,995,645.71
电子设备	<u>3,450,609.78</u>	<u>1,285,971.15</u>	<u>297,331.00</u>	<u>4,439,249.93</u>
二、累计折旧合计	<u>10,826,946.91</u>	<u>13,049,459.88</u>	<u>9,110,236.39</u>	<u>14,766,170.40</u>
房屋及建筑物	897,665.16	10,717,911.93	8,502,945.32	3,112,631.77
机械、机器和其他生产设备	7,063,821.18	1,311,111.63	0.00	8,374,932.81
运输设备	694,510.30	448,347.21	412,020.64	730,836.87
电子设备	<u>2,170,950.27</u>	<u>572,089.11</u>	<u>195,270.43</u>	<u>2,547,768.95</u>

三、固定资产账面价值合计	<u>100,238,869.78</u>	<u>96,840,734.48</u>
房屋及建筑物	94,302,880.95	89,970,898.67
机械、机器和其他生产设备	2,930,957.62	1,713,545.99
运输设备	1,725,371.70	3,264,808.84
电子设备	<u>1,279,659.51</u>	<u>1,891,480.98</u>

固定资产累计折旧增加额中，本年计提 4,580,521.86 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) 固定资产抵押情况

项 目	账面原值	累计折旧	备注
百合春天项目	10,155,420.12	562,779.56	8 套房产
天湾园配套公建	<u>12,783,200.00</u>	<u>438,534.78</u>	3 套房产
合 计	<u>22,938,620.12</u>	<u>1,001,314.34</u>	

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
天涛园售楼处	正在办理中	2011 年
天湾园底商	正在办理中	2011 年
张贵庄北区 6 号、南区 5 号	尚未办理	2011 年

## 14、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原价合计	<u>4,055,955.90</u>	<u>1,229,200.00</u>	<u>4,039,600.00</u>	<u>1,245,555.90</u>
软件使用权	55,955.90	1,229,200.00	39,600.00	1,245,555.90
品牌使用许可费	<u>4,000,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>4,000,000.00</u>	<u>0.00</u>
二、累计摊销合计	<u>718,576.57</u>	<u>496,969.41</u>	<u>1,096,933.39</u>	<u>118,612.59</u>
软件使用权	51,909.90	106,302.69	39,600.00	118,612.59
品牌使用许可费	<u>666,666.67</u>	<u>390,666.72</u>	<u>1,057,333.39</u>	<u>0.00</u>
三、无形资产账面净值合计	<u>3,337,379.33</u>			<u>1,126,943.31</u>
软件使用权	4,046.00			1,126,943.31
品牌使用许可费	<u>3,333,333.33</u>			<u>0.00</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>1,126,943.31</u>
软件使用权	4,046.00			1,126,943.31
品牌使用许可费	<u>3,333,333.33</u>			<u>0.00</u>

无形资产说明：本期无形资产减少主要是由于出售天津松江体育文化产业有限公司所致。本年无形资产的摊销额为 496,969.41 元。

(2) 公司无形资产未发生减值迹象，因此未计提减值准备。

### 15、长期待摊费用

项 目	年初额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末额
办公楼维修费	16,000.00	420,000.00	68,000.00	0.00	368,000.00
合 计	16,000.00	420,000.00	68,000.00	0.00	368,000.00

### 16、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和递延所得税负债

项 目	年末数	年初数
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	4,915,363.05	1,335,281.30
预提的费用	492,322.42	691,774.51
土地增值税递延	8,911,253.03	14,638,795.42
可抵扣亏损	13,873,786.51	9,802,888.09
其他	3,909,260.43	0.00
小 计	32,101,985.44	26,468,739.32
<b>递延所得税负债：</b>		
长期股权投资	2,321,695.11	0.00
小 计	2,321,695.11	0.00

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末数	年初数
其他抵扣暂时性差异	2,622,563.36	3,115,451.81
可抵扣亏损	94,835,859.07	35,355,252.86
合 计	97,458,422.43	38,470,704.67

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末数	年初数
2011 年	0.00	984,935.18
2012 年	984,935.18	4,751,967.54
2013 年	4,751,967.54	29,618,350.14
2014 年	29,618,350.14	0.00
2015 年	59,480,606.21	0.00
合 计	94,835,859.07	35,355,252.86

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项 目	年末数	年初数
<b>可抵扣差异项目：</b>		
资产减值准备	19,661,452.20	5,341,125.15

预提的费用	1,969,289.66	2,767,098.04
土地增值税递延	35,645,012.13	58,555,181.67
可抵扣亏损	55,495,146.03	39,211,552.36
其他	<u>15,637,041.70</u>	<u>0.00</u>
小 计	<u>128,407,941.72</u>	<u>105,874,957.22</u>
<b>应纳税差异项目:</b>		
长期股权投资	<u>9,286,780.46</u>	<u>0.00</u>
小 计	<u>9,286,780.46</u>	<u>0.00</u>

## 17、资产减值准备

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	8,456,576.96	726,003.78	6,607.91		9,175,972.83
二、存货跌价准备	<u>0.00</u>	<u>13,108,042.73</u>		<u>0.00</u>	<u>13,108,042.73</u>
合 计	<u>8,456,576.96</u>	<u>13,834,046.51</u>	<u>6,607.91</u>		<u>22,284,015.56</u>

资产减值准备说明：本公司本年转销数为转出天津松江体育文化产业有限公司、天津市团泊新城足球俱乐部有限责任公司提取的坏账准备。

## 18、短期借款

### (1) 短期借款分类

类 别	年末数	年初数
质押借款	38,000,000.00	0.00
保证借款	125,000,000.00	204,000,000.00
信用借款	340,000,000.00	150,000,000.00
抵押借款	0.00	14,950,000.00
商业承兑汇票	<u>0.00</u>	<u>40,000,000.00</u>
合 计	<u>503,000,000.00</u>	<u>408,950,000.00</u>

### (2) 短期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率%	金额
质押借款:				
浙商银行天津分行	2010-02-09	2011-02-09	4.779	38,000,000.00
小 计				<u>38,000,000.00</u>
保证借款:				
浙商银行天津分行	2010-02-08	2011-02-07	5.310	40,000,000.00
哈尔滨银行天津分行	2010-12-17	2011-12-16	5.560	70,000,000.00
天津银行天马支行	2010-12-16	2011-12-15	6.116	15,000,000.00
小 计				<u>125,000,000.00</u>
信用借款:				
中国建设银行天津河北支行	2010-01-18	2011-01-17	6.372	100,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2010-06-09	2011-06-08	6.372	38,000,000.00

中国建设银行天津河北支行	2010-06-28	2011-06-27	6.372	20,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2010-07-15	2011-07-14	6.903	50,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2010-10-28	2011-10-27	7.228	100,000,000.00
天津信托有限责任公司	2010-10-28	2011-04-28	6.630	32,000,000.00
小 计				<u>340,000,000.00</u>
合 计				<u>503,000,000.00</u>

短期借款说明：信用借款全部为天津滨海发展投资控股有限公司提供的委托贷款。

## 19、应付票据

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

## 20、应付账款

### (1) 账龄分析

项 目	年末数	年初数
1 年以内	546,621,672.88	1,333,759,497.89
1-2 年	297,962,545.33	290,223,052.97
2-3 年	178,498,051.84	998,734.00
3 年以上	<u>1,868,970.50</u>	<u>1,967,937.50</u>
合 计	<u>1,024,951,240.55</u>	<u>1,626,949,222.36</u>

(2) 截止 2010 年 12 月 31 日，应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位名称	款项内容	年末数	年初数
天津滨海发展投资控股有限公司	购买土地款	0.00	812,014,630.40
天津市松江生态产业有限公司	应付工程款	8,513,527.70	31,523,560.00
天津市松江科技发展有限公司	应付工程款	<u>225,511.65</u>	<u>1,200,331.65</u>
合 计		<u>8,739,039.35</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
暂估天浦园房屋开发成本	68,300,038.00	1-2 年	未决算	0.00
暂估张贵庄限价房房屋开发成本	37,626,263.00	1-2 年	未决算	0.00
暂估天湾园房屋开发成本	118,702,593.81	1-2 年	未决算	0.00
暂估天涛园房屋开发成本	71,068,210.18	1-2 年	未决算	0.00
暂估梅江南土地开发成本	156,461,949.89	2-3 年	未决算	0.00
暂估天汐园房屋开发成本	<u>21,615,226.08</u>	2-3 年	未决算	<u>0.00</u>
合 计	<u>473,774,280.96</u>			<u>0.00</u>

## 21、预收款项

### (1) 账龄分析

项 目	年 末 数	年 初 数
1 年以内	2,324,727,562.00	818,885,083.73
1-2 年	203,454,554.05	12,026,464.00
2-3 年	368,911.00	306,765.37
3 年以上	429,768.37	1,092,059.00
合 计	<u>2,528,980,795.42</u>	<u>832,310,372.10</u>

### (2) 主要预收房款如下

项目名称	年 末 数	年 初 数	竣 工 时 间
天涛园	6,797,252.00	65,613,142.70	2007 年 8 月
天浦园	605,995,280.00	94,803,046.00	尚未竣工
天湾园	6,292,340.00	139,180,715.00	2009 年 11 月
天汐园	75,502.37	5,044,558.37	2004 年 9 月
张贵庄限价房	2,830,000.00	332,666,768.00	尚未竣工
滨海新城(3#地)	2,520,925.00	45,075,334.00	尚未竣工
阳光诺卡二期	288,090,686.00	14,342,639.00	尚未竣工
滨海新城 I-3 号地	96,597,350.60	41,422,810.60	尚未竣工
滨海新城 I-4 号地	18,881,569.45	47,787,019.45	2009 年 5 月
团泊湖 A 号地项目	155,806,338.00	45,778,422.00	尚未竣工
百合三期项目	364,968,558.00	0.00	尚未竣工
北运河项目	223,919,001.00	0.00	尚未竣工
松江城项目	<u>752,108,765.00</u>	<u>0.00</u>	尚未竣工
合 计	<u>2,524,883,567.42</u>	<u>831,714,455.12</u>	

(3) 截止 2010 年 12 月 31 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。

## 22、应付职工薪酬

项 目	年 初 账 面 余 额	本 年 增 加	本 年 减 少	年 末 账 面 余 额
一、工资、奖金、津贴和补贴	169,163.77	36,647,867.03	35,725,076.73	1,091,954.07
二、职工福利费	0.00	590,558.75	590,558.75	0.00
三、社会保险费	42,660.11	5,771,055.28	5,771,055.28	42,660.11
其中：① 医疗保险费	0.00	1,241,247.19	1,241,247.19	0.00
② 基本养老保险费	42,660.11	3,095,033.02	3,095,033.02	42,660.11
③ 年金缴费	0.00	886,274.46	886,274.46	0.00



④ 失业保险费	0.00	270,324.34	270,324.34	0.00
⑤ 工伤保险费	0.00	90,876.15	90,876.15	0.00
⑥ 生育保险费	0.00	97,940.12	97,940.12	0.00
⑦ 补充医疗保险	0.00	89,360.00	89,360.00	0.00
四、住房公积金	51,708.23	6,185,196.00	6,185,196.00	51,708.23
其中：① 住房公积金	51,708.23	3,716,510.00	3,716,510.00	51,708.23
② 补充住房公积金	0.00	2,468,686.00	2,468,686.00	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	528,971.19	590,103.54	167,903.96
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	245,380.00	245,380.00	0.00
九、其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>492,568.42</u>	<u>49,969,028.25</u>	<u>49,107,370.30</u>	<u>1,354,226.37</u>

### 23、应交税费

税 种	年未数	年初数
企业所得税	153,841,453.58	108,624,148.21
土地增值税	44,530,628.62	6,090,403.79
契税	19,361,464.58	22,486,255.86
房产税	4,653,358.15	3,099,843.07
营业税	14,837,429.37	35,545,668.51
城市维护建设税	1,004,651.52	2,444,169.05
教育费附加	418,959.40	1,064,556.15
地方教育费附加	-91,292.91	-60,149.80
水利建设基金	-171,181.55	-120,299.60
防洪、粮、油基金	242,506.02	417,680.42
土地使用税	204,480.86	194,860.58
增值税	0.00	44,988.68
个人所得税	256,931.04	249,640.84
印花税	1,428,916.37	189,183.22
其他	<u>-15,278.26</u>	<u>-16,821.31</u>
合 计	<u>240,503,026.79</u>	<u>180,254,127.67</u>

(1) 公司应在预收客户购房款符合纳税义务时预交企业所得税。截至 2010 年 12 月 31 日，本公司应缴纳预交所得税 106,535,579.97 元，实际缴纳 6,478,947.81 元。

(2) 公司应在预收客户购房款符合纳税义务时预交土地增值税。截至 2010 年 12 月 31 日，本公司应缴纳预征土地增值税 67,798,539.01 元，实际缴纳 42,967,532.38 元。

(3) 公司应在预收客户购房款符合纳税义务时预交营业税、城市维护建设税、教育费附加、防洪、粮、油基金等。截至 2010 年 12 月 31 日, 本公司应缴纳营业税、城市维护建设税、教育费附加、防洪、粮、油基金等合计 238,260,925.02 元, 实际缴纳 117,436,246.11 元。

## 24、应付利息

项 目	年末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款利息	2,549,102.18	2,627,241.67
短期借款应付利息	<u>960,727.99</u>	<u>3,493,053.17</u>
合 计	<u>3,509,830.17</u>	<u>6,120,294.84</u>

## 25、应付股利

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

## 26、其他应付款

### (1) 账龄分析

项 目	年末数	年初数
1 年以内	594,158,052.45	625,006,827.75
1-2 年	253,281,177.46	717,554,281.45
2-3 年	691,498,153.94	3,039,084.52
3 年以上	<u>4,014,003.33</u>	<u>2,230,711.11</u>
合 计	<u>1,542,951,387.18</u>	<u>1,347,830,904.83</u>

(2) 截止 2010 年 12 月 31 日, 其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位名称	款项内容	年末数	年初数
福建华通置业有限公司	代收款	300,000.00	0.00
天津松江体育文化产业有限公司	押金	17,538.00	0.00
天津市松江生态产业有限公司	往来款	90,269,550.00	122,201,550.00
天津市松江科技发展有限公司	押金	74,239.00	54,339.00
天津市滨海市政建设发展有限公司	往来款	2,000,000.00	2,000,000.00
天津大岛餐饮有限公司	往来款	67,108.00	1,270,189.33
天津滨海资产管理有限公司	往来款	16,003,926.00	12,300,000.00
天津滨海发展投资控股有限公司	往来款	50,585,571.94	193,217,000.00
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	往来款	366,000,000.00	0.00

内蒙古滨海投资股份有限公司	往来款及股权转让款	2,996,100.00	4,196,100.00
合 计		<u>528,314,032.94</u>	<u>335,239,178.33</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	1-2 年	往来款
深圳市花千里房地产开发有限公司	1,250,000.00	2-3 年	往来款
个人购房户	4,149,948.00	1-2 年	购房定金
天津市滨海市政建设发展有限公司	2,000,000.00	1-2 年	往来款
张志有(个人)	15,000,000.00	2-3 年	往来款
天津市成大拆迁中心	3,000,000.00	3 年以上	往来款
内蒙古滨海投资股份有限公司	2,996,100.00	2-3 年	往来款
静海县团泊风景区管理委员会	83,000,000.00	1-2 年	往来款
天津滨海发展投资控股有限公司	34,010,371.44	1-2 年	往来款
天津市松江生态产业有限公司	75,269,550.00	1-2 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
天津滨海资产管理有限公司	<u>12,300,000.00</u>	1-2 年	往来款
合 计	<u>933,102,469.44</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
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	366,000,000.00	往来款
通辽希望(集团)房地产开发有限公司	51,000,000.00	往来款
预计土地增值税	35,645,012.13	预提土地增值税
天津安泽投资有限公司	28,050,502.10	往来款
天津万科房地产有限公司	25,074,065.28	往来款
天津滨海发展投资控股有限公司	16,500,000.00	往来款
天津市仁通市政排水有限公司	12,000,000.00	往来款
江苏弘盛建设工程集团有限公司	<u>10,000,000.00</u>	往来款
合 计	<u>544,269,579.51</u>	

本公司及下属子公司、孙公司根据《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187号)、《天津市房地产开发企业土地增值税清算管理办法(试行)》(津地税地[2007]25号)基于清算口径累计补充计提了土地增值税准备金计人民币 35,645,012.13 元,并对补充计提的土地增值税对所得税的影响确认了递延所得税资产。土地增值税是按 30%~60%的累进税率,对销售房地产所获得的增值额征收的。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的费用,其中包括土地使用权的摊销,借款利息以及相关的房地产开发成本。考虑到土地增值税有可能受到当地税务局的影响,

实际的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。估计额的任何增减变动都影响以后年度的损益。

## 27、一年内到期的非流动负债

### (1) 类别

项 目	年末账面余额	年初账面余额
1年内到期的长期借款	<u>728,000,000.00</u>	<u>728,000,000.00</u>
合 计	<u>728,000,000.00</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	年末数	年初数
保证加抵押借款	168,000,000.00	100,000,000.00
抵押借款	260,000,000.00	378,000,000.00
保证借款	<u>300,000,000.00</u>	<u>250,000,000.00</u>
合 计	<u>728,000,000.00</u>	<u>728,000,000.00</u>

#### ② 1年内到期的长期借款明细

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	2009-04-23	2011-04-29	8.700	100,000,000.00	100,000,000.00
上海浦东发展银行天津分行	2008-07-30	2011-01-28	7.560	68,000,000.00	0.00
小 计				<u>168,000,000.00</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	2010-04-05	7.470	0.00	100,000,000.00
中国工商银行天津河西支行	2007-04-11	2010-04-05	6.570	0.00	25,000,000.00
中国工商银行天津河西支行	2008-01-29	2010-05-28	7.560	0.00	38,000,000.00
天津银行官银号支行	2009-06-29	2010-06-28	5.940	0.00	100,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2008-08-01	2010-07-31	8.316	0.00	115,000,000.00
北京银行天津开发区支行	2009-12-29	2011-12-10	5.400	160,000,000.00	0.00
北方国际信托股份有限公司	2010-03-30	2011-06-30	10.800	100,000,000.00	0.00
小 计				<u>260,000,000.00</u>	<u>378,000,000.00</u>
保证借款：					
中国建设银行天津河北支行	2008-12-25	2010-12-24	5.400	0.00	200,000,000.00
天津信托有限责任公司	2010-02-10	2011-09-27	12.00	150,000,000.00	0.00
民生金融租赁股份有限公司	2010-05-15	2011-05-15	8.00	30,000,000.00	0.00
民生金融租赁股份有限公司	2010-04-15	2011-04-15	8.00	70,000,000.00	0.00
中国农业银行东丽支行	2006-03-30	2011-07-19	6.534	50,000,000.00	50,000,000.00
小 计				<u>300,000,000.00</u>	<u>250,000,000.00</u>
合 计				<u>728,000,000.00</u>	<u>728,000,000.00</u>

## 28、长期借款

## (1) 长期借款分类

项 目	年末数	年初数
保证加抵押借款	638,100,000.00	438,000,000.00
抵押借款	399,000,000.00	520,000,000.00
保证借款	<u>861,000,000.00</u>	<u>200,000,000.00</u>
合 计	<u>1,898,100,000.00</u>	<u>1,158,000,000.00</u>

## (2) 长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率%	年末数	年初数
保证加抵押借款:					
天津信托投资有限责任公司	2009-04-23	2011-04-29	8.70	0.00	100,000,000.00
上海浦东发展银行天津分行	2008-01-29	2011-01-28	7.56	0.00	7,000,000.00
上海浦东发展银行天津分行	2008-01-29	2011-01-28	7.56	0.00	49,090,000.00
上海浦东发展银行天津分行	2008-02-20	2011-01-28	7.56	0.00	71,410,000.00
上海浦东发展银行天津分行	2008-05-30	2011-01-28	7.56	0.00	40,500,000.00
上海浦东发展银行天津分行	2008-07-30	2011-01-28	7.56	0.00	120,000,000.00
上海浦东发展银行呼和浩特分行	2010-08-31	2012-08-26	6.48	140,000,000.00	0.00
中国建设银行天津河北支行	2010-06-11	2013-06-10	5.40	314,000,000.00	0.00
中国农业银行天津分行	2010-07-07	2013-07-06	5.40	84,100,000.00	0.00
中国工商银行股份有限公司东莞新城支行	2009-08-21	2012-08-20	5.40、 5.94	100,000,000.00	50,000,000.00
小 计				<u>638,100,000.00</u>	<u>438,000,000.00</u>
抵押借款:					
中国建设银行天津河北支行	2009-03-02	2012-03-01	5.40	0.00	20,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2009-04-27	2012-04-26	5.40	95,000,000.00	200,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2009-11-27	2012-11-26	5.40	100,000,000.00	100,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2010-01-15	2013-01-14	5.40	50,000,000.00	0.00
天津农村商业银行静海支行	2010-12-14	2015-12-13	6.854	49,550,000.00	0.00
北京银行天津开发区支行	2009-12-29	2011-12-10	5.40	0.00	200,000,000.00
中国农业银行天津分行	2010-10-19	2013-11-25	5.40	104,450,000.00	0.00
小 计				<u>399,000,000.00</u>	<u>520,000,000.00</u>
保证借款:					
中国农业银行东丽支行	2006-03-30	2012-07-19	6.44	50,000,000.00	100,000,000.00
中德住房储蓄银行有限责任公司	2009-06-29	2012-06-28	5.94	100,000,000.00	100,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2010-12-27	2012-12-26	5.40	220,000,000.00	0.00
民生金融租赁股份有限公司	2010-04-15	2013-04-15	8.00	130,000,000.00	0.00
民生金融租赁股份有限公司	2010-05-15	2013-05-15	8.00	70,000,000.00	0.00
天津信托有限责任公司	2010-02-10	2012-02-09	12.00	200,000,000.00	0.00
中国农业银行天津分行	2010-02-03	2014-02-02	5.76	91,000,000.00	0.00
小 计				<u>861,000,000.00</u>	<u>200,000,000.00</u>
合 计				<u>1,898,100,000.00</u>	<u>1,158,000,000.00</u>

## 29、股本

数量单位：股

项 目	年初数	本年变动增减 (+、-)				年末数	
		发行新股	送 股	公积金转股	其 他		
一、有限售条件股份							
1. 国家持股	19,470,000			1,097,334	-11,678,062	-10,580,728	8,889,272
2. 国有法人持股	371,219,095			20,921,988	-10,736,844	10,185,144	381,404,239
3. 其他内资持股	89,076,521			893,284	-16,132,757	-15,239,473	73,837,048
其中：境内法人持股	83,398,233			573,254	-15,134,439	-14,561,185	68,837,048
境内自然人持股	5,678,288			320,030	-998,318	-678,288	5,000,000
4. 外资持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
<b>有限售条件股份合计</b>	<u>479,765,616</u>			<u>22,912,606</u>	<u>-38,547,663</u>	<u>-15,635,057</u>	<u>464,130,559</u>
二、无限售条件流通股							
1. 人民币普通股	113,215,542			10,507,943	38,547,663	49,055,606	162,271,148
2. 境内上市的外资股							
3. 境外上市的外资股							
4. 其他							
<b>无限售条件流通股合计</b>	<u>113,215,542</u>			<u>10,507,943</u>	<u>38,547,663</u>	<u>49,055,606</u>	<u>162,271,148</u>
<b>股份总数</b>	<u>592,981,158</u>			<u>33,420,549</u>		<u>33,420,549</u>	<u>626,401,707</u>

## 股本变动情况说明：

2010年7月16日，本公司实施完成了股权分置改革补充承诺的资本公积金定向转增资本事宜，以2009年度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，向除华通置业、华鑫通国际招商集团股份有限公司（以下简称“华鑫通”）、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，增加公司股本33,420,549股。

上述股本变化情况业经利安达会计师事务所有限责任公司2010年9月14日出具的利安达验字[2010]第1049号验资报告给予验证。

### 30、资本公积

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资本溢价（股本溢价）	27,738,200.00	0.00	33,420,549.00	-5,682,349.00
模拟天津松江公司股权结构及数量产生的资本公积	-157,337,458.00	0.00	0.00	-157,337,458.00
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>33,420,549.00</u>	<u>-163,013,778.77</u>

注：资本公积减少详见财务报表附注注释五、29 所述。

### 31、盈余公积

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	<u>45,160,300.63</u>	<u>30,613,710.66</u>	<u>0.00</u>	<u>75,774,011.29</u>
合 计	<u>45,160,300.63</u>	<u>30,613,710.66</u>	<u>0.00</u>	<u>75,774,011.29</u>

### 32、未分配利润

项 目	本年数	上年数
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	2,421,418.19	-4,973,073.20
调整后年初未分配利润	201,190,583.33	84,710,838.62
加：本年归属于母公司所有者的净利润	185,533,818.08	132,295,152.89
减：提取法定盈余公积	30,613,710.66	15,815,408.18
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>
年末未分配利润	<u>356,110,690.75</u>	<u>201,190,583.33</u>

调整年初未分配利润明细：

- （1）会计政策变更追溯调整，增加年初未分配利润 2,431,379.81 元。
- （2）同一控制下企业合并导致的合并范围变更，减少年初未分配利润 9,961.62 元。

### 33、营业收入及营业成本

#### （1）营业收入

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	1,751,046,683.31	1,527,846,840.98
其他业务收入	<u>23,647,791.73</u>	<u>32,925,685.32</u>

营业收入合计	<u>1,774,694,475.04</u>	<u>1,560,772,526.30</u>
主营业务成本	1,253,024,702.18	1,054,811,357.77
其他业务成本	<u>13,469,706.28</u>	<u>16,762,578.58</u>
营业成本合计	<u>1,266,494,408.46</u>	<u>1,071,573,936.35</u>

## (2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	1,745,533,282.41	1,245,832,375.39	1,527,147,198.88	1,047,771,976.12
其他行业	<u>5,513,400.90</u>	<u>7,192,326.79</u>	<u>699,642.10</u>	<u>7,039,381.65</u>
合 计	<u>1,751,046,683.31</u>	<u>1,253,024,702.18</u>	<u>1,527,846,840.98</u>	<u>1,054,811,357.77</u>

## (3) 主营业务（分类别）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售收入	1,745,533,282.41	1,245,832,375.39	1,476,647,198.88	1,046,234,013.12
土地转让收入	0.00	0.00	1,500,000.00	1,500,000.00
代建项目管理费收入	0.00	0.00	49,000,000.00	37,963.00
商品销售收入	2,755,746.90	2,359,164.91	535,964.10	534,766.00
其他	<u>2,757,654.00</u>	<u>4,833,161.88</u>	<u>163,678.00</u>	<u>6,504,615.65</u>
合 计	<u>1,751,046,683.31</u>	<u>1,253,024,702.18</u>	<u>1,527,846,840.98</u>	<u>1,054,811,357.77</u>

2009 年度代建项目管理费收入系本公司及内蒙古松江房地产开发有限公司、天津松江市政建设有限公司为天津滨海发展投资控股有限公司及其子公司代建项目获得的收入。

## (4) 房地产业务收入\成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
天涛园项目	496,392,878.00	274,966,347.68	787,394,153.00	464,233,079.43
天湾园项目	448,290,310.91	290,471,267.04	540,112,946.00	440,620,171.47
天汐园项目	16,621,915.00	6,723,936.80	27,242,518.18	12,430,577.55
天骄领域二期	109,326,440.50	92,835,781.28	121,897,581.70	128,950,184.67
张贵庄限价房	473,893,811.00	444,688,599.07	0.00	0.00
滨海新城(3#地)	77,010,904.00	61,300,332.66	0.00	0.00
阳光诺卡二期	<u>123,997,023.00</u>	<u>74,846,110.86</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>1,745,533,282.41</u>	<u>1,245,832,375.39</u>	<u>1,476,647,198.88</u>	<u>1,046,234,013.12</u>

12



## (5) 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
天津市	1,440,712,315.81	1,024,042,477.38	1,405,949,259.28	925,861,173.10
呼和浩特市	310,334,367.50	228,982,224.80	121,897,581.70	128,950,184.67
合 计	<u>1,751,046,683.31</u>	<u>1,253,024,702.18</u>	<u>1,527,846,840.98</u>	<u>1,054,811,357.77</u>

(6) 本年营业收入较上年增长 13.71%，主要原因为 2010 年本公司交付楼盘增加所致。

## 34、营业税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	94,017,941.13	78,035,034.34	应纳营业收入的5%
城建税	6,589,590.60	5,464,621.38	应缴纳流转税额的7%
教育费附加	2,799,478.22	2,341,746.29	应缴纳流转税额的3%
土地增值税	54,713,879.79	63,659,835.81	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	786,202.88	720,933.49	天津市按照应缴纳流转税额的1%
地方教育费附加	155,167.19	60,948.79	呼和浩特市按照应缴纳流转税额的1%
水利基金	321,738.72	129,050.95	呼和浩特市按照应税营业收入的0.1%
文化事业费	<u>749,998.62</u>	<u>13,910.34</u>	应纳营业收入的3%
合 计	<u>160,133,997.15</u>	<u>150,426,081.39</u>	

## 35、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
办公费	922,260.64	2,461,277.74
物料消耗	109,391.50	97,051.18
销售代理费	5,435,594.00	1,740,000.00
广告宣传费	24,395,463.37	7,450,028.90
业务招待费	61,200.00	0.00
其他	<u>1,077,521.00</u>	<u>319,682.00</u>
合 计	<u>32,001,430.51</u>	<u>12,068,039.82</u>

## 36、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人力资源类	34,141,187.48	35,614,227.78
业务招待费	10,538,091.17	9,342,284.32
办公费	7,462,090.34	9,893,777.83
差旅费	2,786,754.85	1,781,075.43

交通费	46,755.26	118,758.30
车辆费用	2,162,777.50	3,211,012.55
物料消耗	815,575.33	730,920.50
税金	20,566,139.38	13,716,549.65
计提摊销类、折旧费	6,471,214.46	4,737,616.11
中介机构咨询服务费	9,367,246.08	2,660,024.00
技术服务费	620,153.00	156,736.50
其他	546,913.44	613,274.54
专卖店费用	<u>474,035.42</u>	<u>86,086.27</u>
合 计	<u>95,998,933.71</u>	<u>82,662,343.78</u>

### 37、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	101,785,886.73	35,393,147.63
减：利息收入	5,158,319.98	6,488,335.22
汇兑损益	0.00	0.00
银行手续费	11,229,684.53	888,173.77
贴现利息支出	0.00	3,861,721.43
其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>107,857,251.28</u>	<u>33,654,707.61</u>

### 38、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	726,003.78	-15,725,515.90
二、存货跌价损失	<u>13,108,042.73</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>13,834,046.51</u>	<u>-15,725,515.90</u>

### 39、投资收益

#### (1) 投资收益明细

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-644,520.53	-7,943,406.96
持有至到期投资期间取得的投资收益	6,954,296.70	4,739,215.21
处置长期股权投资产生的投资收益	<u>27,917,103.75</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>34,226,879.92</u>	<u>-3,204,191.75</u>

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益:

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
天津松江花样年置业有限公司	2,000,297.53	-7,943,406.96	被投资单位本期盈利
天津松科房地产有限公司	-2,267,721.14	0.00	
天津鑫汇松江投资有限公司	-377,096.92	0.00	
合 计	-644,520.53	-7,943,406.96	

## (3) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额
天津松科房地产有限公司	18,959,754.71	0.00
内蒙古滨海投资股份有限公司	2,231,790.00	0.00
天津松江体育文化产业有限公司	6,725,559.04	0.00
合 计	27,917,103.75	0.00

(4) 本年度投资收益比上年度增加 37,431,071.67 元,其原因主要本期处置长期股权投资产生投资收益及权益法核算单位亏损减少所致。

## 40、营业外收入

## (1) 营业外收入明细

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置利得	181,359,257.42	553,933.03
其中: 固定资产处置利得	181,359,257.42	553,933.03
无形资产处置利得	0.00	0.00
政府补助	1,180,000.00	165,000.00
其他	341,889.14	2,457.42
合 计	182,881,146.56	721,390.45

## (2) 政府补助明细

项 目	本年发生额	上年发生额	说明
东丽区政府奖励	1,180,000.00	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	1,180,000.00	165,000.00	

## 41、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损失合计	1,586.22	16,081.98
其中: 固定资产处置损失	1,586.22	16,081.98
无形资产处置损失	0.00	0.00
对外捐赠	253,014.80	392,364.00

非常损失	5,023,423.76	1,721,720.46
其他	10,688.45	450,141.57
合 计	<u>5,288,713.23</u>	<u>2,580,308.01</u>

#### 42、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	95,361,972.42	88,445,807.40
递延所得税调整	<u>-3,311,551.01</u>	<u>-14,709,434.60</u>
合 计	<u>92,050,421.41</u>	<u>73,736,372.80</u>

#### 43、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期利润	本年金额		上年金额	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.30	0.30	0.32	0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.07	0.07	0.31	0.31

基本每股收益= $P_0 \div S$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中： $P_0$ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； $S$ 为发行在外的普通股加权平均数； $S_0$ 为期初股份总数； $S_1$ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； $S_i$ 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； $S_j$ 为报告期因回购等减少股份数； $S_k$ 为报告期缩股数； $M_0$ 为报告期月份数； $M_i$ 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； $M_j$ 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

稀释每股收益= $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， $P_1$ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。

#### 44、现金流量表项目注释

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
收到的往来款	1,281,321,273.60	1,549,436,853.15
代收契税	45,327,299.31	25,817,302.11
银行存款利息	5,158,319.98	6,486,717.35
收到、收回的保证金、押金	11,853,558.00	156,117,800.00
收到的政府补助	1,180,000.00	165,000.00

收回职工备用金	0.00	609,304.00
其他支出	<u>369,331.85</u>	<u>4,728,888.54</u>
合 计	<u>1,345,209,782.74</u>	<u>1,743,361,865.15</u>

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本金额	上年金额
支付的往来款	818,079,030.95	1,184,969,443.27
支付、退回的保证金、押金	31,539,290.01	161,946,984.08
代缴契税	40,040,535.01	19,690,381.89
办公费支出	7,813,440.46	10,941,935.37
业务招待费	11,345,563.55	8,518,954.62
车辆使用费	2,292,579.25	1,347,213.01
会议费支出	264,686.10	1,622,530.34
广告、展览、宣传费	34,383,024.16	6,574,544.47
中介机构费用	9,696,064.84	2,629,598.00
承兑汇票贴现支出	0.00	1,890,721.43
差旅费支出	3,359,447.48	1,512,666.65
销售代理费支出	10,003,932.21	896,000.00
罚款、捐赠支出	5,371,206.17	557,690.00
备用金借款支出	1,354,302.61	160,220.97
其他支出	<u>7,679,253.26</u>	<u>4,539,316.70</u>
合 计	<u>983,222,356.06</u>	<u>1,407,798,200.80</u>

### (3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本金额	上年金额
处置子公司及其他营业单位的现金净额	<u>1,503,894.71</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>1,503,894.71</u>	<u>0.00</u>

### (4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本金额	上年金额
银行贷款融资费用	<u>16,354,000.00</u>	<u>150,000.00</u>
合 计	<u>16,354,000.00</u>	<u>150,000.00</u>

## 45、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	218,143,299.26	147,313,451.14
加: 资产减值准备	13,834,046.51	-15,725,515.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折	6,487,688.70	5,444,598.13

旧		
无形资产摊销	496,969.41	621,565.21
长期待摊费用摊销	68,000.00	8,000.00
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)	-181,359,256.70	-537,851.05
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1,585.50	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)	111,933,886.73	35,393,147.63
投资损失(收益以“-”号填列)	-34,226,879.92	3,204,191.75
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-5,633,246.12	-14,709,434.60
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	2,321,695.11	0.00
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,880,706,934.19	-1,492,995,316.33
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	14,332,483.70	-456,167,615.93
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,260,903,480.93	1,983,594,353.38
其他(不作为现金及现金等价物的保证金)	0.00	174,102,953.01
经营活动产生的现金流量净额	<u>-473,403,181.08</u>	<u>369,546,526.44</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	1,347,798,598.95	841,886,062.02
减: 现金的期初余额	841,886,062.02	340,926,791.93
加: 现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的期初余额	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>505,912,536.93</u>	<u>500,959,270.09</u>

## (2) 本年取得子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	本年金额	上年金额
一、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	1,000,000.00	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	1,000,000.00	0.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,077,136.24	102,373.07
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-77,136.24	-102,373.07
4. 取得子公司的净资产	4,902,486.24	-6,841,959.60
流动资产	155,304,036.24	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
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	27,588,607.43	0.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	6,012,416.00	0.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	7,516,310.71	0.00
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-1,503,894.71	0.00
4. 处置子公司的净资产	13,218,624.20	0.00
流动资产	657,573,576.92	0.00
非流动资产	3,918,691.99	0.00
流动负债	648,273,644.71	0.00
非流动负债	0.00	0.00

① 本公司取得的子公司天津松江生态建设开发有限公司的相关信息为截至 2010 年 3 月 31 日的财务数据。

② 本公司处置的子公司天津松江体育文化产业有限公司及其下属天津松江足球俱乐部有限责任公司的相关信息为截至 2010 年 12 月 31 日的财务数据。

③ 本公司处置的子公司天津松科房地产有限公司的相关信息为截至 2010 年 11 月 23 日的财务数据。根据天津中兴财光华会计师事务所有限责任公司天津分所于 2010 年 11 月 23 日出具的中兴财光华【津】验字（2010）第 078 号验资报告，天津万科房地产有限公司于 2010 年 11 月 22 日按照天津松科房地产有限公司公司章程及投资协议的规定对天津松科房地产有限公司增资完毕，本公司持股比例由 100% 下降到 51%，并丧失控制权，因此，本公司将 2011 年 11 月 23 日确定为处置日。截至 2010 年 11 月 23 日，天津松科房地产有限公司公允价值为 57,161,986.61 元，本公司剩余股权的公允价值为 29,152,613.17 元，按照公允价值确认处置收益 18,959,754.71 元。

### （3）现金和现金等价物的构成

项 目	本金额	上年金额
一、现金	1,347,798,598.95	841,886,062.02
其中：库存现金	370,868.22	229,324.12
可随时用于支付的银行存款	1,285,555,359.57	463,822,731.16
可随时用于支付的其他货币资金	61,872,371.16	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	1,347,798,598.95	841,886,062.02

① 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

15,471,752.89 元及天津松江生态建设开发有限公司支付的工程施工保证金 1,000,239.97 元, 本公司未将其作为现金及现金等价物。

② 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。

#### 46、所有者权益变动表项目注释

(1) 根据 2010 年 7 月 14 日财政部下发《关于印发企业会计准则解释第 4 号的通知》(财会[2010]15 号) 的规定: 在合并财务报表中, 子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的, 其余部分仍应当冲减少数股东权益。本公司据此进行了追溯调整, 调增 2010 年期初未分配利润 2,431,379.81 元, 调减少数股东权益 2,431,379.81 元。

(2) 2010 年 3 月, 松江集团对天津松江生态建设开发有限公司持股比例由 40.00% 变更为 52.00%, 本公司取得控制权, 将其纳入合并范围。因天津市松江生态产业有限公司、天津滨海资产管理有限公司与本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。本公司调减了 2010 年期初未分配利润 9,961.62 元, 调增少数股东权益 2,351,453.36 元。

### 六、资产证券化业务的会计处理

本公司无资产证券化业务。

### 七、关联方及关联交易

#### 1、本公司的母公司情况

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

续表:

母公司名称	母公司对本公司的控股比例%	母公司对本公司的表决权比例%	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、孙公司情况

本公司子公司、孙公司情况详见本财务报表附注注释四、1及2所述。

## 3、本公司的合营和联营企业情况

<u>被投资单位名称</u>	<u>企业类型</u>	<u>注册地</u>	<u>法人代表</u>	<u>业务性质</u>
一、合营企业				
天津松科房地产有限公司	有限责任	天津市	曹立明	房地产开发
天津鑫汇松江投资有限公司	有限责任	天津市	孙卫华	投资行业
二、联营企业				
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

续表：

<u>被投资单位名称</u>	<u>注册资本</u>	<u>本公司持股比例%</u>	<u>本公司在被投资单位表 决权比例%</u>	<u>组织机构代码</u>
一、合营企业				
天津松科房地产有限公司	2,000 万元	51.00	50.00	79252280-X
天津鑫汇松江投资有限公司	10,000 万元	51.00	50.00	56266854-7
二、联营企业				
天津松江花样年置业有限公司	5,000 万元	40.00	40.00	78639113-7

续表：

<u>被投资单位名称</u>	<u>期末资产总额</u>	<u>期末负债总额</u>	<u>期末净资产</u>	<u>本年营业收入总额</u>	<u>本年净利润</u>
一、合营企业					
天津松科房地产有限公司	870,331,656.76	836,575,936.90	33,755,719.86	0.00	-4,453,653.58
天津鑫汇松江投资有限公司	100,441,563.29	1,180,969.02	99,260,594.27	0.00	-739,405.73
二、联营企业					
天津松江花样年置业有限公司	660,326,483.33	635,184,256.89	25,142,226.44	278,430,270.00	5,000,743.83

## 4、本公司的其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>	<u>组织机构代码</u>
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	母公司的全资孙公司	77361100-6
天津大岛海鲜餐饮有限公司	母公司的全资孙公司	55342754-9
天津市松江生态产业有限公司	母公司的控股子公司	72750213-2
内蒙古津浩市政园林公司	母公司的控股孙公司	79018171-4
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	母公司的控股孙公司	78031093-0

天津滨海友谊投资有限公司	母公司的控股孙公司	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	母公司的全资孙公司	66032506-2
渤海早报传媒(天津)股份有限公司	母公司的参股公司	68771261-X
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
天津松江体育文化产业有限公司	本公司原子公司, 现母公司的控股子公司	67371330-4
天津松江足球俱乐部有限责任公司	本公司原孙公司, 现母公司的控股子公司	78709256-9
天元律师事务所	其他关联方	40135766-8

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为一致行动人, 本公司的母公司, 现持有公司股本的 10.01%, 为本公司的第二大股东。

## 5、关联交易定价方式及决策程序

### (1) 关联交易定价方式

本公司与关联方交易的价格按市场价格确定, 如果该产品无市场价格可供参考, 则按公平、公开、公允、平等、自愿、等价、有偿的原则由双方协商确定, 原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。

### (1) 关联交易决策程序

根据公司《关联交易管理制度》的规定, 公司关联交易决策程序如下:

① 公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易、公司与关联法人发生的交易金额在人民币 300 万元以上且占公司最近一期经审计净资产值 0.5%以上的关联交易, 需提交董事会审议。

② 公司与关联人发生的交易金额在人民币 3000 万元以上且占公司最近一期经审计净资产值 5%以上的关联交易, 需提交股东大会审议。

③ 除上述①、②规定外, 公司其他关联交易由公司总经理办公会决定。

④ 公司为关联人提供担保的, 不论数额大小, 均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。

公司为持有本公司 5%以下股份的股东提供担保的, 参照前款的规定执行, 有关股东应当在股东大会上回避表决。

## 6、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	本年发生额	上年发生额
天津滨海发展投资控股有限公司	购买土地使用权	0.00	949,000,000.00
天津滨海发展投资控股有限公司	购买土地使用权	54,210,202.44	157,450,083.56
内蒙古滨海投资股份有限公司	购买土地使用权	19,979,640.00	0.00
内蒙古滨海投资股份有限公司	购买资产	0.00	70,519,662.07

天津滨海发展投资控股有限公司	购买资产	0.00	38,320,073.22
内蒙古滨海投资股份有限公司	购买资产	0.00	6,342,992.40
天津市松江科技发展有限公司	工程施工	13,274,623.00	9,728,364.00
天津市松江生态产业有限公司	工程施工	7,915,086.00	58,559,651.00
天津市滨海市政建设发展有限公司	工程施工	0.00	4,637,701.00
内蒙古津浩市政园林公司	工程施工	5,310,527.00	0.00
天津隆创物业管理有限公司	工程施工	13,111,870.31	14,759,849.71
天津松江田园高尔夫运动有限公司	其他服务	20,000.00	0.00
天津大岛餐饮有限公司	餐饮服务	858,617.00	566,166.20
天津大岛海鲜餐饮有限公司	餐饮服务	54,352.00	0.00
天津市松江生态产业有限公司	餐饮服务	552,600.00	331,760.76
天津松江酒店管理有限公司	餐饮服务	237,805.00	101,991.00
天津市朗歌广告传媒有限公司	广告代理服务	138,000.00	0.00
天津隆创物业管理有限公司	物业管理服务	182,009.20	50,646.00
天津松江物业管理有限公司	物业管理服务	429,191.00	547,964.29
天元律师事务所	法律服务	280,000.00	120,000.00
天津市松江科技发展有限公司	网络维护服务	44,600.00	24,600.00

① 根据 2008 年 10 月本公司与天津滨海发展投资控股有限公司签订的《天津市国有建设用的使用权转让合同》，公司向天津滨海发展投资控股有限公司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。该地块土地用途为居住，土地转让面积为 84,242.90 平米，全部建设限价商品房，转让总价款为 211,660,826 元。2009 年取得该宗地 62,666.70 平米的土地使用权，入账土地使用权成本为 157,450,083.56 元。2010 年取得该宗地剩余 21,576.20 平米的土地使用权，入账土地使用权成本为 54,210,202.44 元。

② 根据 2010 年 12 月内蒙古松江房地产开发有限公司与内蒙古滨海投资股份有限公司签订的《呼和浩特市“滨海新城 I”4#地项目土地使用权转让协议》，内蒙古松江房地产开发有限公司向内蒙古滨海投资股份有限公司购买“滨海新城 I”4#地，该地块位于呼和浩特市新城区毫沁营镇府兴营村，土地使用证号为呼国用（2009）第 00150 号，土地规划性质为城镇混合住宅用地，土地转让面积为 11,099.82 平方米，入账土地使用权成本为 1,997.9640 万元。根据内蒙古孚坤地产咨询评估有限责任公司内孚（估）字 2010-37 号土地使用权价格评估报告书，以 2010 年 11 月 12 日为估价基准日，评估土地总地价为 2,142.27 万元。

## (2) 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本年发生额		上年发生额	
		金额	占同类交易	金额	占同类交易
		金额的比例%		金额的比例%	
天津滨海发展投资控股有限公司	项目管理费	0.00	0.00	49,000,000.00	100.00

## (3) 关联租赁情况

承租方名称	租赁资产情况	本期金额	上期金额
天津市松江生态产业有限公司	龙府花园办公楼	2,631,197.00	5,306,005.00
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	7,174,111.50
天津市松江酒店管理有限公司	0 号岛南、北会所	0.00	1,800,000.00
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	4,871,472.50
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	1,589,119.20
天津市隆创物业有限公司	生态超市	428,783.24	315,550.20
天津松江科技发展有限公司	天涛园	317,543.50	54,338.98
天津滨海资产管理有限公司	百合春天底商	403,200.00	0.00
天津滨海友谊投资有限公司	天涛园二期商业	98,742.00	0.00

## (4) 关联担保情况

## ① 关联方为本公司及下属子公司提供担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	100,000,000.00	2009-04-23	2011-04-29
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	100,000,000.00	2006-03-30	2012-07-19
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	2009-06-29	2012-06-28
天津滨海投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	68,000,000.00	2008-07-30	2011-01-28
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	40,000,000.00	2010-02-08	2011-02-07
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	70,000,000.00	2010-12-17	2011-12-16
滨海团泊新城(天津)控股有限公司				
天津市滨海市政建设发展有限公司	天津松江生态建设开发有限公司	15,000,000.00	2010-12-16	2011-12-15
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江市政建设有限公司	220,000,000.00	2010-12-27	2012-12-26
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	200,000,000.00	2010-04-01	2013-04-15
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	100,000,000.00	2010-04-20	2013-05-15
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	350,000,000.00	2010-02-10	2012-02-09
天津滨海发展投资控股有限公司	东莞市左庭右院实业投资有限公司	100,000,000.00	2009-08-21	2012-08-20
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江股份有限公司	84,100,000.00	2010-07-07	2013-07-06
合计		<u>1,547,100,000.00</u>		

## ② 子公司之间提供担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
天津松江集团有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	200,000,000.00	2010-04-01	2013-04-15
天津松江集团有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	100,000,000.00	2010-04-20	2013-05-15
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	2010-02-10	2012-02-09
天津松江集团有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	91,000,000.00	2010-02-03	2014-02-02
天津松江集团有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	100,000,000.00	2010-03-30	2011-06-30
天津松江集团有限公司	天津松江恒通建设开发有限公司	314,000,000.00	2010-06-11	2013-06-10
天津松江集团有限公司	内蒙古松江房地产开发有限公司	140,000,000.00	2010-08-31	2012-08-26
天津松江市政建设有限公司	天津松江集团有限公司	<u>100,000,000.00</u>	2009-11-27	2012-11-26
合 计		<u>1,395,000,000.00</u>		

## (5) 关联方资金拆借

## ① 关联方拆入

关联方	拆借金额	起始日	到期日	利息支出	说明
天津滨海发展投资控股有限公司	100,000,000.00	2010-01-18	2011-01-17	6,159,600.00	短期借款
天津滨海发展投资控股有限公司	38,000,000.00	2010-06-09	2011-06-08	1,385,556.00	短期借款
天津滨海发展投资控股有限公司	20,000,000.00	2010-06-28	2011-06-27	661,980.00	短期借款
天津滨海发展投资控股有限公司	50,000,000.00	2010-07-15	2011-07-14	1,629,875.00	短期借款
天津滨海发展投资控股有限公司	100,000,000.00	2010-10-28	2011-10-27	1,254,861.11	短期借款
天津滨海发展投资控股有限公司	<u>32,000,000.00</u>	2010-10-28	2011-04-28	<u>377,173.33</u>	短期借款
合 计	<u>340,000,000.00</u>			<u>11,469,045.44</u>	

说明：除上述关联方拆借外，本公司本期归还 2009 年拆借本金 150,000,000.00 元，支付拆借利息 5,306,798.52 元。

## ② 关联方拆出

关联方	拆借金额	起始日	到期日	投资收益	说明
天津松江花样年置业有限公司	<u>99,340,000.00</u>	2009-04-10	2011-04-09	<u>6,954,296.70</u>	委托贷款
合 计	<u>99,340,000.00</u>			<u>6,954,296.70</u>	

## (6) 关联方资产转让

## ① 购买股权

天津松江生态建设开发有限公司系由松江集团、天津市松江生态产业有限公司、天津滨海资产管理有限责任公司共同设立的有限公司，原注册资本为 2,000 万元，其中松江集团出资 800 万元，占注册资本的 40.00%。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 52.00%。

② 出售内蒙古滨海投资股份有限公司的 5% 股权

根据 2010 年 9 月 28 日松江集团与天津滨海发展控股有限公司签订的合同编号为(2010)年(201)号号的产权交易合同，松江集团将持有的内蒙古滨海投资股份有限公司的 5% 股权以 723.179 万元的价格转让给天津滨海发展投资控股有限公司。根据天津国信资产评估有限公司出具的津国信评报字(2010)第 017 号资产评估报告书，截至 2009 年 10 月 31 日，内蒙古滨海投资股份有限公司经评估的净资产为 14,463.58 万元，5% 股权对应的净资产为 723.179 万元。

③ 出售天津松江体育文化产业有限公司的 65% 股权

根据 2010 年 12 月 27 日松江集团与天津滨海发展控股有限公司签订的合同编号为(2010)年(291)号的产权交易合同，松江集团将持有的天津松江体育文化产业有限公司的 65% 股权以 858.9165 万元的价格转让给天津滨海发展投资控股有限公司。根据天津华正资产评估有限公司出具的华正评报字(2010)第 179 号资产评估报告书，截至 2010 年 8 月 31 日，天津松江体育文化产业有限公司经评估的净资产为 1,321.41 万元，65% 股权对应的净资产为 859.9165 万元。

④ 出售物业

根据 2010 年 9 月 16 日松江集团与天津滨海发展投资控股有限公司于签订的《财产转让协议》，松江集团将位于天津市西青经济开发区的龙府花园 3 号楼、位于天津市西青区友谊南路与外环线交口东北侧天湾园公建 3 号楼、4 号楼、5 号楼、6 号楼转让给天津滨海发展投资控股有限公司，转让价款合计 38,701.99 万元。根据天津华夏金信资产评估有限公司出具的华夏金信评报字[2010]123 号单项资产评估报告，截至 2010 年 8 月 31 日，龙府花园 3 号楼评估价值为 8,992.47 万元；根据天津华夏金信资产评估有限公司出具的华夏金信评报字[2010]124 号单项资产评估报告，截至 2010 年 8 月 31 日，天湾园公建 3 号楼、4 号楼、5 号楼、6 号楼评估价值为 29,709.52 万元。

(7) 关联方债务重组情况

① 根据 2010 年 6 月 30 日松江集团与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签订的《债权债务转移抵销协议》，松江集团将应收滨海团泊新城(天津)控股有限公司房屋租赁费 8,915,462.00 元、天津滨海市政建设发展有限公司房屋租赁费 3,469,057.60 元、天津市松江生态产业有限公司房屋租赁费 13,257,744.00 元、天津隆创物业管理有限公司房屋租赁费 509,280.85 元按上述债权金额转让给天津滨海发展投资控股有限公司，转让后松江集团与滨海团泊新城(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债权债务消

除，天津滨海发展投资控股有限公司享有上述债权，松江集团对天津滨海发展投资控股有限公司新增债权 26,151,544.45 元。

② 根据 2010 年 12 月 31 日松江集团与天津滨海发展投资控股有限公司、天津松江团泊投资发展有限公司签订的《债权债务抵销、转让协议》，松江集团将应收天津滨海发展控股有限公司的债权 370,000.00 元转让给天津松江团泊投资发展有限公司，同时，天津松江团泊投资发展有限公司将新增债权 370,000.00 元与对天津滨海发展投资控股有限公司的债务 34,380,371.44 元进行抵销。转让抵销完成后，松江集团享有对天津松江团泊投资发展有限公司债权 370,000.00 元，天津松江团泊投资发展有限公司对天津滨海发展投资控股负有的债务变为 34,010,371.44 元。

③ 根据 2010 年 12 月 31 日松江集团与天津松江地产投资有限公司、天津滨海发展投资控股有限公司签订的《债务转移协议》，天津松江地产投资有限公司将应付天津滨海发展投资控股有限公司债务 150,240,000.00 元转让给松江集团。转让完成后，上述款项债务的债务人变更为松江集团，最终形成松江集团对天津滨海发展投资控股有限公司债务 150,240,000.00 元，松江集团对天津松江地产投资有限公司债权 150,240,000.00 元。

④ 根据 2010 年 12 月 31 日松江集团与天津滨海发展投资控股有限公司、天津松科房地产有限公司签订的《债务转移协议》，将松江集团对天津松科房地产有限公司负有的债务 99,630,000.00 元与松江集团对天津滨海发展投资控股有限公司享有的债权 99,963,000.000 元进行抵销，该笔款项实质为天津松科房地产有限公司支付给天津滨海发展投资控股有限公司张贵庄 B、C 号地的地款，抵销完成后，最终形成天津松科房地产有限公司直接支付给天津滨海发展投资控股有限公司张贵庄 B、C 号地的地款，松江集团就该笔款项对天津滨海发展投资控股有限公司不再享有债权，松江集团就该笔款项对天津松科房地产有限公司不再负有债务。

#### (8) 其他关联交易

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司尚为股东华通置业代管部分资产，具体情况详见本报告附注十二、2 所述。

### 6、关联方应收应付款项

#### (1) 应收关联方款项

关联方	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据:				
天津滨海发展投资控股有限公司	0.00	0.00	40,000,000.00	0.00
应收利息:				
天津松江花样年置业有限公司	1,356,521.72	0.00	1,472,749.52	0.00
应收账款:				

滨海团泊新城(天津)控股有限公司	0.00	0.00	6,499,745.50	105,771.01
天津滨海友谊投资有限公司	98,742.00	493.71	0.00	0.00
天津隆创物业管理有限公司	235,052.70	1,175.26	315,550.20	1,577.75
天津市滨海市政建设发展有限公司	0.00	0.00	1,589,119.20	7,945.60
天津市松江酒店管理有限公司	3,131,300.00	356,260.00	3,131,300.00	75,565.00
天津市松江生态产业有限公司	0.00	0.00	10,626,547.00	292,557.13
天津市市政景观设计有限公司	42,000.00	2,100.00	42,000.00	210.00
天津市松江科技发展有限公司	208,868.48	1,044.34	54,338.98	271.69
天津松江体育文化产业有限公司	103,141.77	515.71	0.00	0.00
天津滨海资产管理有限公司	403,200.00	2,016.00	0.00	0.00
其他应收款:				
天津滨海发展投资控股有限公司	2,576,749.00	12,883.75	0.00	0.00
天津松江田园高尔夫运动有限公司	10,000.00	275.00	5,000.00	25.00
天津松科房地产有限公司	42,793,760.23	213,968.80	0.00	0.00
福建华通置业有限公司	0.00	0.00	24,000,000.00	0.00
预付账款:				
天元律师事务所	150,000.00	0.00	0.00	0.00

## (2) 应付关联方款项

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款:		
天津市松江科技发展有限公司	225,511.65	1,200,331.65
天津市松江生态产业有限公司	8,513,527.70	31,523,560.00
天津滨海发展投资控股有限公司	0.00	812,014,630.40
其他应付款:		
天津市松江科技发展有限公司	74,239.00	54,339.00
大岛餐饮有限公司	67,108.00	1,270,189.33
内蒙古滨海投资股份有限公司	2,996,100.00	4,196,100.00
天津滨海发展投资控股有限公司	50,585,571.94	193,217,000.00
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	90,269,550.00	122,201,550.00
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	366,000,000.00	0.00
福建华通置业有限公司	300,000.00	0.00
天津松江体育文化产业有限公司	17,538.00	0.00
天津滨海资产管理有限公司	16,003,926.00	12,300,000.00

## 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 12 月 31 日，内蒙松江房地产开发有限公司为购买商品房屋业主的按揭贷款提供担保的余额 299,225,057.80 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，至本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、抵押事项

(1) 根据松江集团与浙商银行股份有限公司天津分行签订的编号为（110014）浙商银借字（2010）第 00002 号《借款合同》及（110014）浙商银权质字（2010）第 00001 号《权利质押合同》，松江集团以一年期定期存单 40,000,000.00 元作为质押物，向其借款 38,000,000.00 元，抵押期限为 2010 年 2 月 9 日至 2011 年 2 月 9 日。

(2) 根据松江集团与天津信托投资有限公司签订的编号为 140913001 号的《贷款合同》及 140913001 号的《贷款抵押担保合同》，松江集团以梅江南 0# 岛土地使用权（土地使用证编号为西青单国用(2007)第 039 号）作为抵押物，向其借款 100,000,000.00 元，抵押期限为 2009 年 4 月 23 日至 2011 年 4 月 29 日。

(3) 根据松江集团与上海浦东发展银行天津分行签订的编号为 77072008280109 号《商品房开发项目贷款合同》及 YD7707200828010901 号《土地使用权抵押合同》，松江集团以梅江南 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）作为抵押物，向其借款 68,000,000.00 元，抵押期限为 2008 年 7 月 30 日至 2011 年 1 月 28 日。

(4) 根据松江集团与北京银行股份有限公司天津开发区支行签订的《借款合同》及《抵押合同》，松江集团以梅江南环岛东路 38 号地房产（房地证津字第 111010900710 号）、天津松江团泊投资发展有限公司名下的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（房地证津字第 123050903881 号）作为抵押物，向其贷款 160,000,000.00 元，抵押期限为 2009 年 12 月 29 日至 2011 年 12 月 10 日。

(5) 根据天津松江创展投资发展有限公司与北方国际信托股份有限公司签订的编号为 2010JZD004 号《信托资金借款合同》及松江集团与北方国际信托股份有限公司签订的编号为 2010JZD004 和 2010JZD003 《抵押合同》，松江集团以天汐园 8 套房产、天涛园 11 套房产、天湾园商业 3 套房产、天津松江市政建设有限公司名下的东丽区雪莲东里的百合春天商业 10 套房产作为抵押物，为天津松江创展投资发展有限公司向其贷款 100,000,000.00 元提供担保，抵押期限为 2010 年 3 月 30 日至 2011 年 6 月 30 日。

(6) 根据内蒙古松江房地产开发有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司呼和浩特分行签订的编号为 59012010280086 号《房地产开发项目贷款合同》及 YD591201028008601

号、YD591201028008602 号的《贷款抵押担保合同》，内蒙古松江房地产开发有限公司分别以阳光诺卡二期土地使用权（土地使用证编号为呼国用 2010 第 00275 号）、在建工程（阳光诺卡二期项目 1、2、4、5、11、12、商业 32、商业 33 号楼）作为抵押物，向其贷款 140,000,000.00 元，抵押期限为 2010 年 8 月 9 日至 2012 年 8 月 26 日。

(7) 根据天津松江恒通建设开发有限公司与中国建设银行河北分行签订的编号为 FKDK201002-1 号《最高额综合授信协议》及 FKDK201002-1 号的《贷款抵押担保合同》，天津松江恒通建设开发有限公司以“松江城一期项目”土地使用权（土地使用证编号为房地证津字第 111051000047 号）作为抵押物，向其贷款 314,000,000.00 元，抵押期限为 2010 年 6 月 11 日至 2013 年 6 月 10 日。

(8) 根据松江集团与中国建设银行股份有限公司天津河北支行签订的编号为 FKDK200904 号《人民币资金借款合同》及 FKDK200904-01《抵押合同》，松江集团以梅江南 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）作为抵押物，向其贷款 95,000,000.00 元，抵押期限为 2009 年 4 月 27 日至 2012 年 4 月 26 日。

(9) 根据松江集团与中国建设银行股份有限公司天津河北支行签订的编号为 FKDK200906 号《人民币资金借款合同》及天津松江市政建设有限公司与中国建设银行股份有限公司天津河北支行签订的编号为 FKDK200906-01《最高额抵押合同》，天津松江市政建设有限公司以津丽张 2004-04 号 A 地块土地使用权（《房地产权证》房地证津字第 110050900951 号）作为抵押物，为松江集团向其贷款 100,000,000.00 元提供担保，抵押期限为 2009 年 11 月 27 日至 2012 年 11 月 26 日。

(10) 根据松江集团与中国建设银行股份有限公司天津河北支行签订的编号为 FKDK201001 号《项目融资借款合同》及 FKDK201001-01《抵押合同》，松江集团以张贵庄限价房中间地块土地使用权（《国有土地使用证》证书编号：房地证津字第 110050900978 号）作为抵押物，向其贷款 50,000,000.00 元，抵押期限为 2010 年 1 月 15 日至 2013 年 1 月 14 日。

(11) 根据松江集团与天津农村商业银行股份有限公司静海支行签订的编号为抵 2010376 号《固定资产借款合同》及抵 2010376 号《抵押合同》，松江集团以天汐园 6 套房产、天涛园一期 8 套和天涛园一期别墅一组团 3 套房产作为抵押物，向其贷款 49,550,000.00 元，抵押期限为 2010 年 12 月 14 日至 2015 年 12 月 13 日。

(12) 根据本公司与中国农业银行股份有限公司天津市分行签订的编号为 12101201000000894 号《固定资产借款合同》及 12901201000001698 号的《保证合同》，本公司以百合三期项目土地使用权（土地使用证编号为房地产津字第 110050900975 号）作为抵押物，向其贷款 84,100,000.00 元，抵押期限为 2010 年 7 月 7 日至 2013 年 7 月 6 日。

(13) 根据天津运河城投资有限公司与中国农业银行梅江支行签订的编号为 12101201000001240 号的《借款合同》及 12902201000011573 号《抵押合同》，天津运河城

投资有限公司以北运河项目祥福园一期 1-9 号楼, 17-58 号楼占用范围的编号为房地证津字第 122051000054 号的土地使用权作为抵押物, 向其贷款 104, 450, 000. 00 元, 抵押期限为 2010 年 10 月 19 日至 2013 年 11 月 25 日。

(14) 根据东莞市左庭右院实业投资有限公司与中国工商银行东莞新城支行签订的 2009 年新支借字第[002]号《借款合同》及东莞市东城区房地产开发公司与中国工商银行东莞新城支行签订的编号为 2009 年新支借字第[002]号《抵押合同》, 东莞市左庭右院实业投资有限公司以左庭右院项目所属东府国用(2002)第特 464-2 号土地使用权作为抵押物, 向其贷款 100, 000, 000. 00 元, 抵押期限为 2009 年 8 月 21 日至 2012 年 8 月 20 日。

## 十、承诺事项

截至资产负债表日, 本公司无需要披露的承诺事项。

## 十一、资产负债表日后事项

### 1、拟注销公司

本公司拟于 2011 年将天津松江建设发展有限公司、呼和浩特市松江创展置业发展有限责任公司、天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司等三家公司进行清算注销。

### 2、取得土地使用权

2011 年 3 月 3 日, 公司持股 51.00%的天津鑫汇松江投资有限公司在天津市通过挂牌方式取得位于武清区京津公路东侧的两个地块(宗地挂牌编号: 津武(挂)2011-003 号和津武(挂)2011-004 号)。津武(挂)2011-003 号地块项目规划用地面积 62870.1 平方米, 成交总价为 19,500 万元。容积率不大于 1.9, 用地性质为居住。津武(挂)2011-004 号地块项目规划用地面积 68226.8 平方米, 成交总价为 20,500 万元。容积率不大于 2.0, 用地性质为居住。

## 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 200 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。

### 2、代保管资产情况

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。由于资产登记部门转移登记期限较长等原因致使部分资产在 2009 年 7 月 31 日未能转移登记完毕, 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 12 月 31 日，尚由本公司代管资产情况如下：

项 目	代管资产情况		目前进展
	账面原值	账面净值	
长期股权投资			
厦门中润粮油饲料工业公司	23,681,652.61	0.00	两家企业已停业多年，因工商变更
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， 无法预计剥离时间。
无形资产			
榕国用(2005)第 00283900054 号、 第 00175300053 号土地使用权	16,537,891.84	14,585,757.61	正在与福州市政府商谈土地收储 或过户至华通置业，争取在 2011 年 4 月 30 日前完成剥离。
合 计	40,219,544.45	14,585,757.61	

### 3、关于收购铭朗公司持有的涉及房地产开发业务的资产的事项

为解决公司与实际控制人天津市政建设集团有限公司下属全资子公司天津市市政建设开发有限责任公司（以下简称“市政开发”）的同业竞争问题，公司拟收购市政开发的控股子公司天津市铭朗置业投资有限公司（以下简称“铭朗公司”）持有的涉及房地产开发业务的资产，并于 2010 年 8 月 20 日与铭朗公司签订《关于铭朗置业涉及房地产开发业务的资产转让协议》。2010 年 10 月 22 日召开的第七届董事会第十七次会议审议并通过此关联交易议案，并经 2010 年 11 月 12 日召开的 2010 年第五次临时股东大会审议通过。根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字(2010)第 355 号《资产评估报告书》，以 2010 年 6 月 30 日为评估基准日，本次收购资产账面价值 18,119.05 万元，评估价值 34,605.27 万元，本次交易价格为评估价值 34,605.27 万元。

截至 2010 年 12 月 31 日，上述交易尚在执行中。

### 4、其他

① 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 12 月 31 日，上述两幅地块的成交价款已全部缴清，土地使用证尚在办理过程中。

② 梅江南公司于 2009 年 12 月 18 日在河南省新乡市通过挂牌方式取得位于新中大道以西、向阳路以北、赵定排以南地块（宗地编号：2009-38 号），规划用地面积 67,616.68 平方米，成交总价 9,026.8268 万元，并由新乡市松江房地产开发有限公司于 2010 年 1 月 19 日与新乡市国土资源局就上述地块签订编号为豫（新）出让（2010 年）第 0003 号国有建设用地使用权出让合同。截至 2010 年 12 月 31 日，上述地块的土地款已全部缴清，土地使用证尚在办理过程中。

③ 内蒙古松江房地产开发有限公司于 2010 年 12 月向内蒙古滨海投资股份有限公司购买“滨海新城 I”4#地，该地块位于呼和浩特市新城区毫沁营镇府兴营村，土地使用证号为呼国用(2009)第 00150 号，土地规划性质为城镇混合住宅用地，土地转让面积为 11,099.82 平方米，入账土地使用权成本为 1,997.9640 万元。截至 2010 年 12 月 31 日，土地使用证尚在办理过程中。

④ 天津松江团泊投资发展有限公司于 2010 年 4 月 16 日在天津市静海县通过挂牌方式取得位于静海县团泊新城西区五地块，总成交价格为 40,430 万元，并于 2010 年 4 月 30 日与天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源局签订了国有建设用地使用权出让合同。截至 2010 年 12 月 31 日，上述地块的土地款已全部缴清，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	年 末 数			
	账 面 余 额		坏 账 准 备	
	金 额	比 例 %	金 额	比 例 %
单项金额重大并单项计提坏账准备的 其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	220,377,178.26	100.00	2,900.00	0.00
组合小计	<u>220,377,178.26</u>	<u>100.00</u>	<u>2,900.00</u>	<u>0.00</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准 备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	<u>220,377,178.26</u>	<u>100.00</u>	<u>2,900.00</u>	<u>0.00</u>

续表:

种 类	年初数		坏账准备	
	账面余额		金额	比例%
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的 其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	105,107,000.00	100.00	0.00	0.00
组合小计	<u>105,107,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准 备的其他应收款	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>

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账 龄	年末数		坏账准备
	账面余额		
	金额	比例 (%)	
1 年以内	220,377,178.26	100.00	2,900.00
1 至 2 年	0.00	0.00	0.00
2 至 3 年	0.00	0.00	0.00
3 年以上	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>220,377,178.26</u>	<u>100.00</u>	<u>2,900.00</u>

续表:

账 龄	年初数		坏账准备
	账面余额		
	金额	比例%	
1 年以内	105,107,000.00	100.00	0.00
1 至 2 年	0.00	0.00	0.00
2 至 3 年	0.00	0.00	0.00
3 年以上	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>105,107,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>0.00</u>

(2) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款情况。

## (3) 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
天津运河城投资有限公司	全资子公司	112,698,497.86	1年以内	51.14
天津松江地产投资有限公司	全资子公司	106,889,180.40	1年以内	48.50
天津市东丽区建设工程质量监督站	非关联方	500,000.00	1年以内	0.23
天津市瀛洲电力机电设备有限公司	非关联方	60,000.00	1年以内	0.03
内蒙古松江房地产开发有限公司	孙公司	24,200.00	1年以内	0.01
合计		220,171,878.26		99.91

## (4) 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
天津运河城投资有限公司	全资子公司	112,698,497.86	51.14
天津松江地产投资有限公司	全资子公司	106,889,180.40	48.50
内蒙古松江房地产开发有限公司	孙公司	24,200.00	0.01
天津松江团泊投资发展有限公司	孙公司	9,400.00	0.00
天津松江恒通建设开发有限公司	孙公司	4,900.00	0.00
合计		219,626,178.26	99.65

## 2、长期股权投资

## (1) 长期股权投资的基本情况

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
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	160,000,000.00	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
新乡市松江房地产开发有限公司	成本法	15,300,000.00	51.00	100.00	注 1
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
天津鑫汇松江投资有限公司	权益法	51,000,000.00	51.00	50.00	注 2

续表：

被投资单位名称	期初余额	增减变动	期末余额	减值准 备	本期计提 减值准备
天津松江集团有限公司	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	60,000,000.00	160,000,000.00	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
新乡市松江房地产开发有限公司	0.00	15,300,000.00	15,300,000.00	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
天津鑫汇松江投资有限公司	0.00	50,622,903.08	50,622,903.08	0.00	0.00
合 计	1,438,373,685.50	179,922,903.08	1,618,296,588.58	0.00	0.00

注 1：本公司除直接持有新乡市松江房地产开发有限公司 51.00% 股权外，通过梅江南公司持有 49.00%，因此表决权比例为 100.00%

注 2：本公司持有天津鑫汇松江投资有限公司 51.00% 股权，但根据投资协议和章程的规定，本公司与其他股东共同控制天津鑫汇松江投资有限公司的经营活动，因此，本公司的表决权比例为 50.00%。

### 3、营业收入和成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	0.00	0.00
其他业务收入	0.00	411,477.00
营业收入合计	0.00	411,477.00
主营业务成本	0.00	0.00
其他业务成本	0.00	286,853.77
营业成本合计	0.00	286,853.77

注：2009 年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	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	209,585,977.60	0.00
权益法核算的长期股权投资收益	-377,096.92	-5,740,935.72
合 计	209,208,880.68	-5,740,935.72

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



## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
北京恒泰隆兴置业有限公司	0.00	61,024.82	2009年已处置该项投资
北京天香园置业发展有限公司	0.00	-5,801,960.54	2009年已处置该项投资
天津鑫汇松江投资有限公司	-377,096.92	0.00	
合 计	-377,096.92	-5,740,935.72	

## 5、营业外收入

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

## 6、现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	191,805,467.40	49,484,491.19
加: 资产减值准备	2,900.00	-8,050,015.71
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	52,910.24	334,416.47
无形资产摊销	102,033.33	319,830.06
长期待摊费用摊销	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	0.00	0.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
财务费用(收益以“-”号填列)	0.00	20,891,074.17
投资损失(收益以“-”号填列)	-209,208,880.68	5,740,935.72
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-5,655,651.81	0.00
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	0.00	0.00
存货的减少(增加以“-”号填列)	-62,408,500.58	-2,105,305.30
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	12,085,921.74	-340,452,481.47
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	289,151,907.29	249,164,270.46
其他	0.00	129,485,484.95
经营活动产生的现金流量净额	215,928,106.93	104,812,700.54

## 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:

债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	148,633,357.87	4,763,437.06
减: 现金的期初余额	4,763,437.06	140,788.55
加: 现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的期初余额	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>143,869,920.81</u>	<u>4,622,648.51</u>

## 十四、 补充资料

### (一) 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	181,357,671.20	详见本附注五、40 及 41
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免	0.00	
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,180,000.00	详见本附注五、40
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	18,959,754.71	详见本附注五、39
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	6,954,296.70	详见本附注五、39
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	0.00	

整对当期损益的影响

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	-4,945,237.87	详见本附注五、40 及 41
其他符合非经营性损益定义的损益项目	<u>8,957,349.04</u>	详见本附注五、39
小 计	<u>212,463,833.78</u>	
减：所得税影响额	44,792,981.40	
少数股东权益影响额	<u>27,167,550.31</u>	
合 计	<u>140,503,302.07</u>	

非经常性损益说明：

(1) 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为处置天津松科房地产有限公司 49% 股权的处置收益。

(2) 其他符合非经营性损益定义的损益项目为除处置天津松科房地产有限公司外的 2010 年处置长期股权投资投资收益。

## (二) 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	23.12	0.30	0.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.61	0.07	0.07

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）第四条规定：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P<sub>0</sub> 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期期初起进行加权；计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算（权重为零）。

计算过程如下：

同一控制下企业合并被合并方的净资产=4,902,486.24 元

2010 年 3 月 30 日，松江集团通过单方面增资的形式购买其他股东持有天津松江生态建设开发有限公司 12% 股权。本财务报表将其合并日确定为 2010 年 3 月 31 日。天津松江生态建设开发有限公司因该收购事项归属于本公司的净资产为-9,961.62 元。

(1) 加权平均净资产收益率(未扣除非经常性损益)：

$185,533,818.08 \div (709,748,773.81 + 185,533,818.08 \div 2 - 9,961.62 \times 12 \div 12) = 23.12\%$

(2) 加权平均净资产收益率(扣除非经常性损益)：

$45,030,516.01 \div (709,748,773.81 + 185,533,818.08 \div 2 - 9,961.62 \times 9 \div 12) = 5.61\%$

### (三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

#### 1、资产负债表项目

(1) 货币资金年末余额为 1,364,270,591.81 元，较年初余额增加 61.49%，主要原因是：房地产销售回款增加及信贷资金增加所致。

(2) 应收票据年末余额为 0.00 元，较年初余额减少 40,000,000.00 元，主要原因是：上期结存票据全部到期所致。

(3) 应收账款年末余额为 23,515,806.21 元，较年初余额减少 43.70%，主要原因是：上期应收销售款本期收回所致。

(4) 其他应收款年末余额为 92,222,044.31 元，较年初余额减少 36.49%，主要原因是：①2009 年支付给新乡市财政局的土地招拍挂保证金 80,000,000.00 元本期转入开发成本；②应收福建华通置业有限公司 24,000,000.00 元已处理完毕；③本期增加应收天津松科房地产有限公司往来款 42,793,760.23 元。

(5) 存货年末余额为 6,865,369,968.72 元，较年初余额增加 35.94%，主要原因是：本期年开发项目增加所致。

(6) 长期应收款年末余额为 118,372,768.74 元，较年初余额增加 118,372,768.74 元，主要原因是：本期增加静海团泊体育场的代建项目所致。

(7) 长期股权投资年末余额为 93,960,445.68 元，较年初余额增加 484.82%，主要原因是：本期新增对外投资所致。

(8) 投资性房地产年末余额为 165,122,523.36 元，较年初余额减少 53.99%，主要原因是：本期处置位于天津市西青经济开发区的龙府花园 3 号楼、位于天津市西青区友谊南路与外环线交口东北侧天湾园公建 3 号楼、4 号楼、5 号楼、6 号楼所致。

(9) 应付票据年末余额为 0.00 元，较年初余额减少 90,000,000.00 元，主要原因是：上期开具的商业汇票到期承兑所致。

(10) 应付账款年末余额为 1,024,951,240.55 元,较年初余额减少 37.00%,主要原因是:前期工程款已大量结算所致。

(11) 预收款项年末余额为 2,528,980,795.42 元,较年初余额增加 203.85%,主要原因是:本期开发项目预售款增加所致。

(12) 应交税费年末余额 240,503,026.79 元,较年初余额增加 33.42%,主要原因是:应交企业所得税、土地增值税增加所致。

(13) 长期借款年末余额为 1,898,100,000.00 元,较年初余额增加 63.91%,主要原因是:本期开发项目较多,需要资金量较大,大幅增加信贷资金所致。

## 2、利润表、现金流量表项目

(1) 销售费用本期金额为 32,001,430.51 元,比上期金额增加 165.18%,主要原因是:本期开发项目较多,销售费用随之增加所致。

(2) 财务费用本期金额为 107,857,251.28 元,比上期金额增加 220.48%,主要原因是:随着本期信贷资金的增加,利息费用化金额增加所致。

(3) 资产减值损失本期金额为 13,834,046.51 元,比上期金额增加 29,559,562.41 元,主要原因是:①本期对部分完工开发产品计提存货跌价准备 13,108,042.73 元;②上期因收回欠款时间较长的应收款项而转回的减值准备较多。

(4) 投资收益本期金额为 34,226,879.92 元,比上期金额增加 37,431,071.67 元,主要原因是:①权益法核算单位本期亏损减少;②本期处置部分股权投资,形成一次性投资收益。

(5) 营业外收入本期金额为 182,881,146.56 元,比上期金额增加 25251.20%,主要原因是:①本期处置位于天津市西青经济开发区的龙府花园 3 号楼、位于天津市西青区友谊南路与外环线交口东北侧天湾园公建 3 号楼、4 号楼、5 号楼、6 号楼,形成处置收益 169,684,193.85 元;②本期处置百合春天底商,形成处置收益 11,426,877.03 元。

(6) 销售商品、提供劳务收到的现金本期金额为 3,386,852,967.96 元,比上期金额增加 103.81%,主要原因是:本期收到开发项目销售款增加所致;

(7) 购买商品、接受劳务支付的现金本期金额为 3,933,563,407.63 元,比上期金额增加 166.20%,主要原因是:本期开发项目支付工程款增加所致。

(8) 支付的各项税费本期金额为 238,840,992.15 元,比上期金额增加 115.48%,主要原因是:随着本期开发项目销售款增加,缴纳税金增加所致。

(9) 支付其他与经营活动有关的现金本期金额为 983,222,356.06 元,比上期金额减少 30.16%,主要原因是:本期减少与外部单位资金往来所致。

(10) 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额本期金额为 354,443,386.55 元,比上期金额增加 50634669.51%,主要原因是:本期处置位于天津市西

青经济开发区的龙府花园 3 号楼、位于天津市西青区友谊南路与外环线交口东北侧天湾园公建 3 号楼、4 号楼、5 号楼、6 号楼及百合春天底商，收到处置款所致。

(11) 投资支付的现金本期金额为 54,385,878.00 元，比上期金额减少 52.99%，主要原因是：上期提供给天津松江花样年置业有限公司委托贷款 99,340,000.00 元。

#### (四) 财务报表的批准

本财务报表于 2011 年 4 月 8 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：

李彬

日期：2011 年 4 月 8 日

日期：2011 年 4 月 8 日

日期：2011 年 4 月 8 日

天津松江股份有限公司  
会计政策变更情况的  
专项说明  
2010 年度

委托单位：天津松江股份有限公司  
审计单位：利安达会计师事务所有限责任公司  
联系电话：（010）85866870  
传真号码：（010）85866877  
网 址：<http://www.reanda.com>

# 关于天津松江股份有限公司 会计政策变更情况的 专项说明

## 上海证券交易所：

本会计师事务所接受天津松江股份有限公司（以下简称天津松江公司）委托，对天津松江公司 2010 年年度财务报表及财务报表附注进行审计。现对天津松江公司 2010 年会计政策变更情况说明如下：

根据天津松江公司 2011 年 3 月 16 日召开的第七届董事会第二十一次会议审议并通过的《关于公司会计政策变更的议案》，天津松江公司对子公司超额亏损在编制合并财务报表时的会计处理方法进行了变更：

### （一）变更前采用的会计政策

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额应当分别下列情况进行处理：（1）公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，该项余额应当冲减少数股东权益；（2）公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该项余额应当冲减母公司的所有者权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了由母公司所有者权益所承担的属于少数股东的损失之前，应当全部归属母公司的所有者权益。”

### （二）变更后采用的会计政策

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

天津松江公司上述会计政策变更系根据财政部 2010 年 7 月 14 日



发布的《关于印发企业会计准则解释第 4 号的通知》（财会〔2010〕15 号）的规定。

天津松江公司 2010 年财务报表系按照上述变更后的会计政策进行编制，并对比较期财务报表进行了追溯调整。在编制 2010 年年度财务报表及财务报表附注时，根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，对上述会计政策变更情况进行了如实披露。

利安达会计师事务所  
有限责任公司  
二〇一一年四月八日