

天津松江股份有限公司

600225

2011 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 .....	12
六 公司治理结构 .....	15
七 股东大会情况简介 .....	18
八 董事会报告 .....	19
九 监事会报告 .....	37
十 重要事项.....	38
十一 财务会计报告 .....	51
十二 备查文件目录 .....	160

## 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

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

(三) 利安达会计师事务所有限责任公司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、主管会计工作负责人孙晓宁及会计机构负责人（会计主管人员）李彬声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(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	天津市西青区友谊南路与外环线交口东北侧环岛西路天湾园公建 1 号楼	天津市西青区友谊南路与外环线交口东北侧环岛西路天湾园公建 1 号楼
电话	022-58915818	022-58915818
传真	022-58915816	022-58915816
电子信箱	songjiangzqb@sina.com	songjiangzqb@sina.com

## (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	天津市西青区友谊南路与外环线交口东北侧环岛西路天湾园公建 1 号楼
办公地址的邮政编码	300221
公司国际互联网网址	www.ciity.com.cn
电子信箱	songjiangzqb@sina.com

## (四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报、证券日报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	天津市西青区友谊南路与外环线交口东北侧环岛西路天湾园公建 1 号楼

## (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

第五次变更	公司变更注册登记日期	2009 年 12 月 10 日
	公司变更注册登记地点	天津市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	120000000002179
	税务登记号码	120117734546571
	组织机构代码	73454657-1
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		北京朝阳区八里庄东里一号莱锦创意产业园 CN05 栋

### 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	351,479,198.80
利润总额	343,176,009.33
归属于上市公司股东的净利润	238,877,442.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	196,057,383.74
经营活动产生的现金流量净额	-216,395,241.86

#### (二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	附注	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	246,468.68	房屋固定资产处置收入	181,357,671.20	537,851.05
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	301,125.00	政府补助	1,180,000.00	165,000.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			18,959,754.71	
对外委托贷款取得的损益	2,293,354.06	委托贷款投资收益	6,954,296.70	4,739,215.21
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,850,783.15	捐赠及其他	-4,945,237.87	-2,561,768.61

其他符合非经常性损益定义的损益项目	76,219,061.14	股权处置投资收益	8,957,349.04	
所得税影响额	-5,908,984.37		-44,792,981.40	-1,316,911.77
少数股东权益影响额	-21,480,182.19		-27,167,550.31	-218,493.21
合计	42,820,059.17		140,503,302.07	1,344,892.67

## (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年	
				调整后	调整前
营业总收入	2,043,208,982.46	1,774,694,475.04	15.13	1,560,772,526.30	1,560,772,526.30
营业利润	351,479,198.80	132,601,287.34	165.06	222,908,741.50	222,967,249.76
利润总额	343,176,009.33	310,193,720.67	10.63	221,049,823.94	221,108,332.20
归属于上市公司股东的净利润	238,877,442.91	185,533,818.08	28.75	132,295,152.89	132,910,769.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	196,057,383.74	45,030,516.01	335.39	130,950,260.22	131,565,877.26
经营活动产生的现金流量净额	-216,395,241.86	-473,403,181.08	不适用	369,546,526.44	373,469,390.20
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末	
				调整后	调整前
资产总额	10,545,663,194.16	9,538,204,455.81	10.56	7,240,597,486.58	7,087,854,444.84
负债总额	9,189,389,027.43	8,473,672,201.59	8.45	6,384,031,159.48	6,233,629,609.48
归属于上市公司股东的所有者权益	1,133,417,637.52	895,272,630.27	26.60	709,738,812.19	707,317,394.00
总股本	626,401,707.00	626,401,707.00	0	592,981,158.00	592,981,158.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年	
				调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.38	0.30	26.67	0.32	0.32
稀释每股收益 (元 / 股)	0.38	0.30	26.67	0.32	0.32
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	0.38	/	/	/	/
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.31	0.07	342.86	0.31	0.32
加权平均净资产收益率 (%)	23.54	23.12	增加 0.42 个百分点	20.56	20.74
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	19.32	5.61	增加 13.71 个百分点	20.33	20.51

每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.35	-0.76	不适用	0.62	0.63
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.81	1.43	26.57	1.20	1.19
资产负债率（%）	87.14	88.84	减少 1.70 个百分点	88.17	87.95

#### 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	464,130,559	74.09				-8,889,272	-8,889,272	455,241,287	72.68
1、国家持股	8,889,272	1.42				-8,889,272	-8,889,272	0	0
2、国有法人持股	381,404,239	60.89				0	0	381,404,239	60.89
3、其他内资持股	73,837,048	11.79				0	0	73,837,048	11.79
其中：境内非国有法人持股	68,837,048	10.99				0	0	68,837,048	10.99
境内自然人持股	5,000,000	0.80				0	0	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	162,271,148	25.91				8,889,272	8,889,272	171,160,420	27.32
1、人民币普通股	162,271,148	25.91				8,889,272	8,889,272	171,160,420	27.32
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	626,401,707	100.00				0	0	626,401,707	100.00

##### 股份变动的批准情况

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二批限售流通股共计 8,889,272 股于 2011 年 10 月 28 日上市流通（详见公告临 2011-037 号）。

## 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	373,754,707	0	0	373,754,707	重组及股改承诺	2012 年 10 月 28 日
福建华通置业有限公司	33,720,000	0	0	33,720,000	注 1	注 1
中证联投资基金管理（北京）有限公司	3,500,000	0	0	3,500,000	注 1	注 1
邱继光	2,500,000	0	0	2,500,000	注 1	注 1
上海钰盈投资有限公司	1,000,000	0	0	1,000,000	注 1	注 1
福州圆瀚通讯技术有限公司	1,000,000	0	0	1,000,000	注 1	注 1
陈志强	500,000	0	0	500,000	注 1	注 1
龚顺	500,000	0	0	500,000	注 1	注 1
于广谦	500,000	0	0	500,000	注 1	注 1
席晓辉	500,000	0	0	500,000	注 1	注 1
顾小舟	500,000	0	0	500,000	注 1	注 1
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	8,889,272	8,889,272	0	0	股改承诺	
福清市粮食收储公司	7,649,532	0	0	7,649,532	注 2	注 2
发行人未明确持有人	610,048	0	0	610,048	注 2	注 2
合计	464,130,559	8,889,272	0	455,241,287	/	/

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，转让给中证联投资基金管理（北京）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。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于 2011 年 9 月 20 日向公司出具承诺函，就尚未置出资产的处置做出相应安排，北京德恒律师事务所出具《关于天津松江股份有限公司股权分置改革的补充法律意见（三）》、太平洋证券股份有限公司出具《关于福建华通置业有限公司华鑫通国际招商集团股份有限公司持有限制流通的股份进入解禁期的计算说明》（详见公司临 2011-034 号公告），根据上述相关文件公司认为华通置业、华鑫通及前述 9 名受让人所持的天津松江受限流通股自 2011 年 4 月 1 日起已经具备解禁期之起算日条件。

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的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

### 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

2011年末股东总数	30,917户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	29,347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	0	373,754,707	质押 209,000,000

福建华通置业有限公司	境内非国有法人	5.38	33,720,000	0	33,720,000	无	0
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	质押	4,000,000
福清市国有资产营运投资有限公司	国家	2.31	14,487,734	0	0	无	0
福清市粮食收储公司	国有法人	1.22	7,649,532	0	7,649,532	冻结	7,649,531
福建华兴信托投资公司	国有法人	0.83	5,228,983	0	0	质押	2,250,000
中证联投资基金管理（北京）有限公司	境内非国有法人	0.56	3,500,000	0	3,500,000	无	0
卞庄	境内自然人	0.51	3,211,482	3,211,482	0	无	0
邱继光	境内自然人	0.40	2,500,000	0	2,500,000	无	0
姜智琿	境内自然人	0.30	1,853,035	1,853,035	0	无	0

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
福清市国有资产营运投资有限公司	14,487,734	人民币普通股 14,487,734
福建华兴信托投资公司	5,228,983	人民币普通股 5,228,983
卞庄	3,211,482	人民币普通股 3,211,482
姜智琿	1,853,035	人民币普通股 1,853,035
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	1,563,944	人民币普通股 1,563,944
福州市粮食购销有限公司	1,394,396	人民币普通股 1,394,396
重庆万友经济发展有限责任公司	745,797	人民币普通股 745,797
李斌	731,400	人民币普通股 731,400
重庆万友康年大酒店	697,198	人民币普通股 697,198
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、中证联投资基金管理（北京）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年10月28日	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	福清市粮食收储公 司	7,649,532	注 2		注 2
5	中证联投资基金管 理(北京)有限公司	3,500,000	注 1		股改承诺
6	邱继光	2,500,000	注 1		股改承诺
7	福州圆瀚通讯技术 有限公司	1,000,000	注 1		股改承诺
8	上海钰盈投资有限 公司	1,000,000	注 1		股改承诺
9	发行人未明确持有 人	610,048	注 2		注 2
10	*龚顺	500,000	注 1		股改承诺
上述股东关联关系或一 致行动的说明		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、中证联投资基金管理(北京)有限公司的控 股股东,三者合计持有公司 10.57% 股份。 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。			

注 1、注 2: 详见限售股份变动情况表注 1、注 2。

\*另有陈志强、于广谦、席晓辉、顾小舟同持有公司限售流通股 500,000 股。

## 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
单位负责人或法定代表人	田温
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）。

注：2011 年 10 月 9 日，天津市工商行政管理局核发了天津滨海发展投资控股有限公司营业执照，法定代表人变更为田温先生。

(3) 实际控制人情况

○ 法人

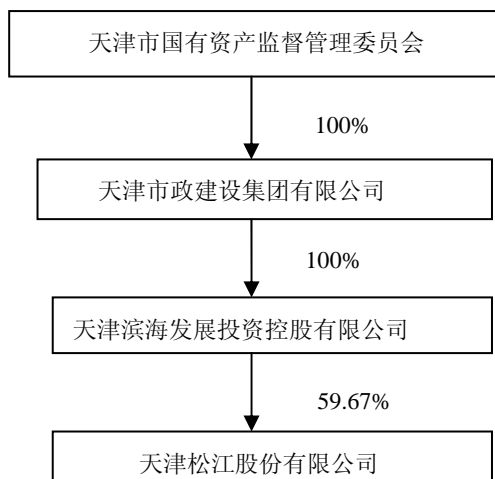
单位：元 币种：人民币

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持股变动及报酬情况

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	53	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0			是
吴金锁	董事	男	59	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0			是
曹立明	董事、 总经理	男	39	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0		42.756	否
刘新林	董事	男	40	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0			是
黄长江	董事	男	40	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0			是
王艳妮	董事	女	37	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0			是
李莉	独立董事	女	50	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0		10	否
薛智胜	独立董事	男	47	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0		10	否
张惠强	独立董事	男	48	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0		10	否
周广泰	监事会 主席	男	59	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0			是
马德良	监事	男	56	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0			是
曹鸿波	监事	男	48	2010年3月29日	2012年11月8日	0	0			是
王江华	职工监 事	男	50	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0		21.378	否
赵宁	职工监 事	男	37	2010年11月2日	2012年11月8日	0	0		11.244	否
殷尚宏	副总经 理	男	38	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0		21.378	否
刘大庆	副总经 理	男	34	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0		21.378	否
詹鹏飞	董事会 秘书、 副总经 理	男	40	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0		21.378	否
孙晓宁	财务总 监	女	33	2009年10月20日	2012年11月8日	0	0		21.378	否
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	190.89	/

### 董、监、高最近五年主要工作经历

张锦珠：近 5 年曾任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、总经理、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书记、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 年曾任天津松江集团有限公司总经理、董事长。现任公司党总支书记、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。现任滨海团泊新城（天津）控股有限公司常务副总经理、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分会副会长、中国商法研究会理事、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。

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。现任公司党总支副书记、职工监事。

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	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	-----	是
吴金锁	天津滨海发展投资控股有限公司	党委书记	2011 年 9 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

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

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

(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	40
专业技术	154
行政管理、后勤人员	68
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	20
本科	221
专科及以下	54

## 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《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《独立董事年报工作制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《审计委员会年报工作制度》，修订了《董事会秘书工作制度》及《内幕信息知情人登记管理制度》。公司法人治理结构得到进一步完善，确保了公司的法人治理制度建立情况符合监管机构的规范要求。公司治理情况具体如下：

#### 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，4 次临时股东大会。公司股东大会均经律师现场见证并对其合法性出具了法律意见书，公司股东大会的召集、召开程序完全符合《公司法》、《公司章程》及公司《股东大会议事规则》的相关规定，确保股东能够依法行使表决权。关联交易信息及时、充分披露，股东大会审议关联交易议案时，关联股东均回避表决，确保了所有股东尤其是中小股东的合法权益。

#### 2、控股股东与上市公司

报告期内公司控股股东严格按照法律法规的规定依法行使其权利并承担义务。本公司在人员、资产、财务、机构和业务等五个方面均独立于控股股东。控股股东没有超越股东大会干预公司的决策和经营活动。

#### 3、关于董事及董事会

报告期内，公司共召开 11 次董事会，公司董事均能忠实、诚信、勤勉地履行职责，不存在连续两次不出席董事会的情况。本公司董事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求。董事会的召集、召开程序完全符合《公司法》、《公司章程》及公司《董事会议事规则》的相关规定。董事会下设的审计、提名与薪酬、战略与投资三个专门委员会均严格按照其议事规则在重大事项方面提出科学合理建议。

#### 4、关于监事及监事会

报告期内，公司共召开 7 次监事会，公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的规定与要求。公司监事会的召集、召开程序完全符合《公司法》、《公司章程》及公司《监事会议事规则》的相关规定。公司监事均能认真履行自己的职责，本着对公司和全体股东负责的精神，依法、独立对公司财务以及公司董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。



## 5、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法律法规和公司治理制度的要求组织实施董事会会议决议，忠实、勤勉地履行职责。

## 6、关于信息披露和透明度

报告期内公司及时、准确、完整地完成了 4 个定期报告及 50 个临时公告的信息披露工作，《中国证券报》、《上海证券报》及《证券日报》为公司指定的信息披露报纸，上海证券交易所网站为公司信息披露网站。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、接听股东电话等形式提高公司信息披露的透明度。

## （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	11	11	9	0	0	否
吴金锁	否	11	9	9	2	0	否
曹立明	否	11	11	9	0	0	否
刘新林	否	11	11	9	0	0	否
黄长江	否	11	11	9	0	0	否
王艳妮	否	11	10	9	1	0	否
李莉	是	11	10	9	1	0	否
薛智胜	是	11	11	9	0	0	否
张惠强	是	11	11	9	0	0	否

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	0

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

### 3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司根据中国证监会的相关规定，制定了《独立董事工作制度》及《独立董事年报工作制度》。《独立董事工作制度》主要从任职条件、任职程序、行使职权原则、享有的权利、审查关联交易等责任和义务作出了规定，《独立董事年报工作制度》规定了独立董事在年报编制和披露中沟通年审注册会计师、监督检查等职责和义务。

报告期内，公司独立董事均严格按照《公司章程》及上述工作制度的规定履行工作职责，现场了解公司生产经营情况、财务状况，积极出席公司董事会及各专门委员会会议，认真审议相关议案，对关联交易事项等发表事前认可意见及独立意见，提高了董事会决策的科学性、客观性，对公司的规范运作起到了积极的推动作用。

## （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	公司按照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》等法律法规的要求，结合公司的实际情况，修订和完善了公司内部控制制度，使得公司的内部控制制度基本涵盖了公司各业务流程和职能部门，形成了初步的内部控制体系。公司各职能部门按照初步形成的内部控制体系的相关要求组织实施和运行；内控管理部组织进行内部控制体系设计与运行情况评价，并根据评价结果提出整改建议，不断优化内部控制体系，提升公司经营管理水平。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司在日常经营中，能够按照制定的规章制度的要求进行规范运作。报告期内，公司根据实际工作需要修订了《内幕信息知情人登记管理制度》、《董事会秘书工作制度》，制定了《独立董事年报工作制度》、《审计委员会年报工作制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》，进一步完善了公司的治理结构。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司设立内控管理部作为内部控制检查监督部门，履行独立的监督和评价工作，对公司各业务流程及内控制度的执行情况进行审计，发现问题提出整改建议并督促改进，确保内部控制体系有效执行。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	目前公司形成的内部控制体系能够符合公司经营管理的需要，在公司的生产经营管理过程中起到了良好的控制和防范作用。公司在日常工作中能够严格执行各项内控控制制度，保证了工作正常有序进行。
董事会对内部控制有关工作的安排	董事会下设审计委员会，协调内部控制审计事宜。内控管理部对内部控制制度的执行情况进行监督，并对内部控制制度的健全有效性进行评估并提出整改建议，同时对相关问题的整改情况进行跟踪落实。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司在报告期内严格遵守国家统一的财务会计制度及公司制定的一系列财务管理制度，财务管理和会计核算规范运作，保证了财务报告及相关信息真实完整。
内部控制存在的缺陷及整改情况	截止报告期末，公司未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

**(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) 公司披露内部控制的相关报告：**

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：否
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：否
- 3、公司是否披露社会责任报告：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**

公司第七届董事会第二十五次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，对公司年报信息披露重大差错责任认定等做了规定。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告更正等情况。

**(八) 公司是否存在因部分改制、行业特性、国家政策或收购兼并等原因导致的同业竞争和关联交易问题：是**

公司实际控制人及相关关联方就公司重大资产重组过程中的同业竞争问题做了相关承诺，具体承诺及其履行情况详见本年度报告第十项第四条“资产交易事项”及第七条“承诺事项履行情况”。

**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
2010 年度股东大会	2011 年 5 月 19 日	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 5 月 20 日

**(二) 临时股东大会情况**

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2011 年第一次临时股东大会	2011 年 8 月 16 日	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 8 月 17 日
2011 年第二次临时股东大会	2011 年 10 月 11 日	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 10 月 12 日
2011 年第三次临时股东大会	2011 年 11 月 21 日	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 11 月 22 日
2011 年第四次临时股东大会	2011 年 12 月 15 日	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 12 月 16 日

## 八 董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 1 报告期公司经营情况回顾

##### (1) 宏观经济形式及市场环境分析

2011 年我国 GDP 继续保持较高速度增长,较上年增长 9.2%,据国家统计局发布的相关统计数据表明:2011 年全社会固定资产投资同比增长 23.6%,扣除价格因素,实际增长 15.9%;全年社会消费品零售总额比上年增长 17.1%,扣除价格因素,实际增长 11.6%。

对于房地产行业,2011 年中央政府在积极的财政政策和稳健的货币政策环境下继续加强房地产调控,从“国八条”、房产税试点改革到“限购”政策的陆续出台,房地产调控政策不断细化和落实,抑制房地产的投机和投资需求。

金融政策方面,前三季度央行三次上调人民币存贷款基准利率,六次提高存款准备金率,严控房地产开发信贷规模,收紧房地产资金链,企业融资难度加大,融资成本上升。购房的贷款政策也不断收紧,银行在提高首付成数的同时提高了购房的贷款利率。因此 2011 年的房地产政策环境日趋严峻,房地产行业整体面临融资及销售都非常艰难的外部环境。

2011 年也是保障性住房的关键一年,全年全国新开工建设保障房超过 1000 万套。根据计划,2012 年政府还将继续推进保障性住房建设,新开工建设保障性住房将达到 700 万套。保障房的加快建设,有助于房地产朝着理性、健康、稳定发展。

中央政府抑制房价过快上涨初见成效,商品房销售增长的同时,增速出现回落。据国家统计局发布的相关统计数据表明:2011 年,全国房地产开发投资 61740 亿元,比上年增长 27.9%,增速比上年回落 5.3 个百分点;全国商品房销售面积 10.99 亿平方米,比上年增长 4.9%,增速比上年回落 5.7 个百分点;商品房销售额 59119 亿元,增长 12.1%,增速比上年回落 6.8 个百分点;全国商品房待售面积 27194 万平方米,增长 26.1%,增速比上年加快 18.0 个百分点。

全年房地产开发企业本年资金来源 83246 亿元,比上年增长 14.1%,增速比上年回落 12.1 个百分点。其中,国内贷款 12564 亿元,与上年持平;自筹资金 34093 亿,增长 28.0%;利用外资 814 亿,增长 2.9%;定金及预收款 21610 亿,增长 12.1%;个人按揭贷款 8360 亿,同比下降 12.2%。

土地市场方面,2011 年全国房地产开发企业土地购置面积 4.10 亿平方米,比上年增长 2.6%,增速比上年回落 22.6 个百分点;土地成交价款 8049 亿元,下降 1.9%。据此测算,全国房地产开发企业平均土地成交价格为 1963 元/平方米,比 2010 年下降 19.5%。

##### (2) 报告期内公司总体经营情况

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

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

中期调整后公司计划新开工面积 90 万平米,竣工 35 万平米,计划签约销售面积 25 万平米,签约销售额 25 亿元,计划结算销售面积 23.64 万平米,结算销售收入 19.28 亿元。2011 年,公司实现新开工面积 74 万平米,竣工 42 万平米,实现签约销售面积 18.3 万平米,

签约销售额 16.5 亿元，结算面积 21.04 万平米，结算收入 18.58 亿元。

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

2011 年主要项目开发情况：

## 2011 年项目开发情况

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	2011 年开工 面积	累计开工 面积	2011 年竣工 面积	累计竣 工面积
1	已完 工 项目	梅江南 12#、13#地汐岸 国际	天津	住宅	85.13	112700	111300	94750		111300		111300
2		百合春天三期	天津	城镇单一住宅用地	100	23451	37166	37166		37166	37166	37166
3		华盈大厦	天津	商业金融业用地	100	12464	20261	20261				
4		团泊西区 6#地 团泊足球场	天津	文体娱乐用地	85.13	134255	46032	39187		46032	46032	46032
5	在建 项目	梅江南 5#、6#地 水岸公馆一二期	天津	城镇单一住宅用地	85.13	149282	218000	185583	6035	218000		211703
6		梅江南 4#地 水岸公馆三期	天津	住宅	85.13	72039	96800	82406	31710	96800	64800	64800
7		梅江南 11#地 水岸江南	天津	住宅	85.13	90007	115600	98410	1487	109326		104559
8		梅江南 0 号岛	天津	住宅	85.13	93285	40300	34307		3400		3400
9		武台松江城 B 地块	天津	城镇单一住宅用地	59.59	99936	239800	142899	25253	202651		
10		团泊东区 A 地块 高尔夫小镇	天津	住宅用地	85.13	146775	154650	131654		25800	25800	25800
11		#团泊东区 D 地块 水岸澜轩	天津	城镇住宅用地	85.13	37957	60158	51212		60158		

12	#团泊西区住宅	天津	城镇住宅用地	85.13	269531	500401	425991	203436	203436		
13	东丽湖东湖小镇	天津	城镇住宅用地、商务金融用地	100	141370	180394	180394	114427	114427		
14	张贵庄百合阳光	天津	城镇单一住宅用地	85.13	84243	124521	106005		124521		94999
15	张贵庄金色雅筑	天津	城镇单一住宅用地、商业用地	42.77	90792	171281	73248	14616	171281	56043	56043
16	武清运河城曹园南	天津	城镇单一住宅用地	100	245888	297834	297834	40455	135946	82180	95491
17	宝坻云杉镇	天津	商业用地、住宅用地	57.89	220708	289200	167413	90829	167203		
18	左右城 3#地	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	125679	145811	124129		42883	23803	40732
19	左右城 4#地	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	122443	150597	128203		61753		61753
20	阳光诺卡二期	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	189390	273523	232850		122495	83800	106016
21	松江城东河 6#地	呼和浩特	居住兼容商业	85.13	21222	36175	30796	36175	36175		
22	#东莞左庭右院	东莞	商住	41.67	36235	103881	43286		103881		
23	松江之星空港 9 号	天津	商业金融业用地	100	18690	61163	61163		61163		
24	河南新乡帕提欧	新乡	批发零售用地、其他普通商品住房用地	83.67	67617	236672	198019	71416	71416		

25		广西钦州宁越花园	钦州	商服、其他普通商品住房用地	60	51926	201902	121141	100057	100057		
26	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	184898	184800	157320				
27		张贵庄 A 地块商业	天津	商业用地	83.85	45243	117600	98611				
28		武清运河城曹园北	天津	城镇住宅用地、商服用地	100	87961	52440	52440				
29		天骄领域 2#地	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	103271	153405	130594				
30		松江城东河 7#地	呼和浩特	居住兼容商业	85.13	85640	126730	107885				
31		广西钦州宁越东园	钦州	商服、其他普通商品住房用地	60	61992	201939	121163				
32		*武清运河城柴官中	天津	城镇住宅用地	100	40512	40512	40512				
33		*武清运河城柴官西	天津	城镇住宅用地	100	38961	38961	38961				
34		*武清运河城运通广场	天津	商业金融业用地	51	47538	71729	36582				
35		*武清运河城水厂南北	天津	城镇居住用地	51	131097	255907	130512				
36		*张贵庄东方红地块	天津	商业金融业用地	83.85	6251	16253	13629				
37		*东莞黄江	东莞	普通商品住房	66.67	64395	160988	107330				



注：1、带\*号的项目为 2011 年新拓展项目

武清运河城水厂南北：2011 年 3 月 3 日，公司控股子公司天津鑫汇松江投资有限公司在天津市通过挂牌方式取得编号为津武（挂）2011-003 号和津武（挂）2011-004 号两宗地块的土地使用权，详情请见公告临 2011-003。

东莞黄江：2011 年 6 月 17 日公司控股子公司深圳市梅江南投资发展有限公司在东莞市通过挂牌方式取得编号为 2011G056 号的土地使用权，详情请见公告临 2011-019。

张贵庄东方红地块：2011 年 8 月 31 日，公司控股子公司天津松江市政建设有限公司在天津市通过挂牌方式取得编号为津丽张 2004-049 号的土地使用权，详情请见公告临 2011-028 及临 2011-032。

武清运河城柴官西、武清运河城柴官中：2011 年 9 月 30 日公司全资子公司天津运河城投资有限公司在天津市武清区通过挂牌方式取得编号分别为津武（挂）2011-160 号及津武（挂）2011-161 号两宗地块的土地使用权，详情请见公告临 2011-035。

武清运河城运通广场：2011 年 11 月 16 日及 11 月 17 日公司控股子公司天津宝顺通投资有限公司分别在天津市武清区通过挂牌方式取得编号为津武（挂）2011-274 号及津武（挂）2011-072 号地块的土地使用权，详情请见公告临 2011-041。

2、带#号的项目为 2011 年出售部分或全部权益项目

东莞左庭右院：2011 年 7 月 28 日，公司控股子公司深圳市梅江南投资发展有限公司与深圳市瑞德中投资有限公司、新华信托股份有限公司签订《产权交易合同》，将其所持东莞市左庭右院实业投资有限公司 62.5% 股权转让，相应不再拥有东莞左庭右院项目权益，审议及披露详情请见公告临 2011-015、临 2011-024。

团泊东区 D 地块水岸澜轩：2011 年 9 月 6 日，公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司与天津安泽投资有限公司签订《产权交易合同》，将其所持水岸澜轩住宅小区在建工程转让，审议及披露详情请见公告临 2011-021、临 2011-022。

团泊西区住宅：团泊西区住宅项目包括公司子公司天津松江团泊投资发展有限公司所持有的津静（挂）2008-122、津静（挂）2008-123B、津静（挂）2009-01、津静（挂）2009-12、津静（挂）2009-13 五宗土地。2011 年 11 月 7 日天津松江团泊投资发展有限公司与公司全资子公司天津招江投资有限公司签订协议，将津静（挂）2009-13 号土地使用权及地上在建工程以 14857.53 万元的价格转让给天津招江投资有限公司，转让价格参照天津华夏金信资产评估有限公司出具的华夏金信评报字【2011】195 号评估报告确定。2012 年 3 月 13 日，公司与天津招胜房地产有限公司签订《产权交易合同》，将天津招江投资有限公司 77% 股权转让给天津招胜房地产有限公司，转让价格 2303.378 万元，审议详情请见公告临 2011-050。

3、公司对开发项目的项目名称进行了丰富，并对部分项目名称进行了变更：1、“东河 6#地水晶阁”变更为“松江城东河 6#地”；2、“铭朗国际广场”变更为“松江之星空港 9 号”；3、“广西宁越花园及蓬莱大道项目”变更为“广西钦州宁越花园”及“广西钦州宁越东园”。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

### (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 21.04 万平方米，同比增长 0.29%，结算收入 18.58 亿元，同比增长 6.47%；房地产业务的营业利润率约为 35.90%。

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	204,320.90	15.49%	130,962.45	4.00%	35.90%	7.08%
其他行业	0.00	-100%	0.00	-100%	0.00%	-100%
合计	204,320.90	15.13%	130,962.45	3.41%	35.90%	7.26%

按地区分：

	营业收入（万元）	营业收入增减（%）
天津	153,604.67	4.90%
呼和浩特市	50,716.23	63.42%
总计	204,320.90	15.13%

### (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	2011-12-31		2010-12-31		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	1,054,566.32	100.00%	953,820.45	100.00%		
流动资产	947,988.43	89.89%	903,031.11	94.68%	-4.79%	
货币资金	96,092.42	9.11%	136,427.06	14.30%	-5.19%	
存货	792,522.78	75.15%	685,226.19	71.84%	3.31%	项目投入增多
应收帐款	1,114.26	0.11%	2,239.58	0.23%	-0.13%	上期应收款本期收回
预付款项	53,937.28	5.11%	60,652.01	6.36%	-1.24%	预付工程款转入存货
其他应收款	4,321.69	0.41%	8,416.61	0.88%	-0.47%	收回外部单位欠款
非流动资产	106,577.89	10.11%	50,789.34	5.32%	4.78%	
长期应收款	41,280.39	3.91%	11,837.28	1.24%	2.67%	本期支付静海团泊体育场的代建项目款
长期股权投资	17,051.59	1.62%	9,396.04	0.99%	0.63%	按照权益法调整本企业长期股权投资及新增对外投资
投资性房地产	16,537.50	1.57%	16,512.25	1.73%	-0.16%	
固定资产	24,636.25	2.34%	9,684.07	1.02%	1.32%	本期购入华盈大厦
总负债	918,938.90	87.14%	847,367.22	88.84%	-1.70%	

流动负债	806,810.73	76.51%	657,325.05	68.91%	7.59%	
短期借款	68,600.00	6.51%	50,300.00	5.27%	1.23%	新增贷款增多
应付票据	3,994.00	0.38%	0	0.00%	0.38%	银行承兑汇票
应付帐款	159,233.50	15.10%	102,495.12	10.75%	4.35%	暂估工程款
预收帐款	244,385.89	23.17%	252,898.08	26.51%	-3.34%	本期结转收入
其他应付款	192,942.93	18.30%	154,295.14	16.18%	2.12%	应付外部往来款增加
非流动负债	112,128.17	10.63%	190,042.17	19.92%	-9.29%	
长期借款	111,896.00	10.61%	189,810.00	19.90%	-9.29%	部分借款下一年到期转到一年内到期的非流动负债，部分本年到期偿还

公司合并报表口径的资产负债率由 88.84% 下降为 87.14%。扣除预收账款后的资产负债率为 63.96%。2011 年末，我公司负债总额 91.89 亿元，其中预收账款 24.44 亿元，占负债总额的 26.59%，预收账款为已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	2011年度	2010年度	增减率	变动原因
销售费用	7,359.15	3,200.14	129.96%	加大销售宣传力度，相应费用增加
管理费用	9,413.94	9,599.89	-1.94%	与上年相差不大
财务费用	10,226.64	10,785.73	-5.18%	与上年相差不大
投资收益	13,470.79	3,422.69	293.57%	股权处置收益及权益法核算投资收益

#### (5) 报告期内现金流量变化情况

单位：万元

项目	2011年度		2010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	374,083.67		473,206.28		
销售商品、提供劳务收到现金	209,464.72	55.99%	338,685.30	71.57%	本年销售回款减少
经营活动产生现金流出	395,723.19		520,546.59		
购买商品、接受劳务支付的现金	231,946.28	58.61%	393,356.34	75.57%	以现金形式支付的工程款较去年少
经营活动产生现金流量净额	-21,639.52		-47,340.32		
投资活动产生现金流量净额	-6,115.92		30,702.12		去年处置房屋建筑物
筹资活动产生现金流量净额	-21,472.79		67,229.45		本年新增贷款减少

#### (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	50,000.00	888,625.26	101,498.44	181,056.96	35,570.12	20,814.70	房地产开发
深圳市梅江南投资发展有限公司	1,500.00	33,027.28	4,199.46	-	-	3,396.88	房地产开发
天津运河城投资有限公司	16,000.00	134,678.93	12,986.28	-	-	-1,872.03	房地产开发
天津松江地产投资有限公司	6,000.00	62,892.46	5,735.91	600.00	566.10	-305.08	房地产开发
广西松江房地产开发有限公司	3,000.00	17,660.38	1,162.80	-	-	-1,154.75	房地产开发
新乡市松江房地产开发有限公司	3,000.00	18,325.01	2,260.41	-	-	-467.54	房地产开发
广西盛钦置业有限公司	1,000.00	10,412.53	922.39	-	-	-77.61	房地产开发
天津招江投资有限公司	3,000.00	17,851.50	2,992.47	-	-	-7.53	房地产开发
天津鑫汇松江房地产开发有限公司	10,000.00	35,719.43	8,778.50	-	-	-1,147.56	房地产开发

## 2 公司未来发展展望

### (1) 外部环境分析

2011 年底中央经济工作会议明确 2012 年继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，突出把握好稳中求进的工作总基调。针对 2012 年的房地产行业，中央经济工作会议明确提出要坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归，加快普通商品住房建设，扩大有效供给，促进房地产市场健康发展。从短期来看，商品房市场会面临一定的销售压力。从长期来看，刚性需求、改善性需求及城镇化进程对住房需求的拉动等因素对后续市场发展的影响不容忽视，在房价合理回归后房地产行业仍存在发展空间。

随着国家抑制物价上涨幅度取得成效，为缓解流动性日趋偏紧的局面，央行于 2011 年 11 月 30 日宣布下调存款准备金率，2012 年 2 月 24 日，再度下调存款准备金率 0.5 个百分点，因此社会整体流动性环境相比 2011 年可能会有所改善，但另一方面，由于房地产调控的方向并未发生任何变化，房地产行业的融资环境能否得到改善尚存在很大不确定性。

### (2) 公司未来发展战略及经营策略

在 2011 年不断细化和落实房地产调控、抑制需求与增加供给、行政与经济手段进一步细化的多重压力下，房价过快上涨的趋势已被遏制。2012 年房地产业投资放缓，量价下行，来自于市场销售及自身经营的压力也将更加显现出来。基于目前房地产行业的形势，公司将更加稳健地进行 2012 年的投资开发与管理。

在项目开发方面，将着手于现有项目的梳理，合理调整开发节奏和开发模式，对储备项目做好前期工作准备，根据公司发展的需要加强企业间的合作开发。

在产品研发方面，细化产品的规划与设计流程，加强集团采购体系的优化，合理资源配

备，从前期工作着手进行成本的合理控制。

在资金管理方面，公司仍将以提高资金使用效率为核心，进行全面精细化管理。资金支出方面，进一步提高规划的合理性；资金筹措方面，在已有的融资模式下，进一步开拓思路，寻求新的融资方式和渠道。

在品牌建设方面，仍延续公司现有的品牌战略，从细节管理入手对品牌进行提升和延展，不断强化公司品牌在客户群中的认知度。

在销售及售后管理方面，积极调整在售项目的销售策略和推广力度，通过采取全员营销和联合营销等多种方式加快销售速度；2012 年，公司将继续完善售后服务体系，从细节入手，全面提升各项目物业管理水平，用真诚回报广大业主的信任与支持。

在内部管理方面，公司将继续加强内部控制制度建设，强化内部管理，对内部控制制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行定期检查和评估。根据监管部门要求及公司运营需要进一步完备内部控制制度，及时发现内部控制的薄弱环节，进行整改、堵塞漏洞，同时公司将继续加强员工的专业培训及管理流程细化。

### (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

在继续从紧的宏观政策环境下，2012 年房地产行业的波动性将进一步加强。针对面临的宏观政策风险，公司将时刻保持清醒的头脑，密切关注经济形势和政策走向，顺应市场调整变化，研究新形势下的房地产开发、销售及运营模式。

#### 市场风险

2012 年商品房住宅供应量将进一步增长，加之 2011 年开工建设的 1000 万套保障房将陆续入市，房地产市场的供求关系将发生变化，市场风险将逐渐显现。针对面临的市场风险，公司将充分发挥企业特色，进一步加大产品营销力度，加快产品周转速度和资金回收速度，同时通过增加产品附加值、提升产品品质和竞争力等方式提升公司竞争力来抵御市场风险。

#### 经营风险

随着房地产行业宏观调控的深化，2012 年房地产企业经营环境日趋复杂，房地产市场竞争进一步加剧。针对面临的经营风险，公司将本着从稳的发展思路，深挖潜，广积累，练内功，合理调整和控制投资开发的模式和节奏，提升公司抗风险的能力。

### (4) 2012 年公司投资与经营计划

2012 年公司计划投资约 32 亿元，将继续加大对梅江南 4#地水岸公馆三期、武台松江城 B 地块、张贵庄百合阳光、武清运河城曹园南、阳光诺卡二期、松江城东河 6#地、河南新乡帕提欧、广西钦州宁越花园等在建项目投资；并将根据 2012 年市场情况对梅江南 0#岛、团泊西区项目、武清运河城曹园北、武清运河城柴官、松江城东河 7#地等项目进行投资。

公司 2012 年计划开工面积 34 万平方米，竣工面积 37 万平方米，签约销售面积 24 万平方米，签约销售额 27 亿元，结算销售面积 22 万平方米，结算销售收入 23 亿元。

### (5) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

## 2012 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	2011 年 末未开 工规 划建筑 面积	2012 年 计划开 工面积	2012 年 计划竣 工面积
1	已完工项目	梅江南 12#、13#地 汐岸国际	天津	住宅	85.13	112700	111300	94750			
2		百合春天三期	天津	城镇单一住宅用地	100	23451	37166	37166			
3		华盈大厦	天津	商业金融业用地	100	12464	20261	20261			
4		团泊西区 6#地 团泊足球场	天津	文体娱乐用地	85.13	134255	46032	39187			
5	在建项目	梅江南 5#、6#地 水岸公馆一二期	天津	城镇单一住宅用地	85.13	149282	218000	185583			3740
6		梅江南 4#地 水岸公馆三期	天津	住宅	85.13	72039	96800	82406			31710
7		梅江南 11#地 水岸江南	天津	住宅	85.13	90007	115600	98410	6274		3280
8		梅江南 0 号岛	天津	住宅	85.13	93285	40300	34307	36900	8500	
9		武台松江城 B 地块	天津	城镇单一住宅用地	59.59	99936	239800	142899	37149	37000	135029
10		团泊东区 A 地块 高尔夫小镇	天津	住宅用地	85.13	146775	154650	131654	128850	5100	
11		团泊西区住宅	天津	城镇住宅用地	85.13	222034	444040	378011	296964	65000	

12	在建项目	东丽湖东湖小镇	天津	城镇住宅用地、商务金融用地	100	141370	180394	180394	65967	8000	
13		张贵庄百合阳光	天津	城镇单一住宅用地	85.13	84243	124521	106005			29522
14		张贵庄金色雅筑	天津	城镇单一住宅用地、商业用地	42.77	90792	171281	73248			95800
15		武清运河城曹园南	天津	城镇单一住宅用地	100	245888	297834	297834	161888	3700	
16		宝坻云杉镇	天津	商业用地、住宅用地	57.89	220708	289200	167413	121997		
17		左右城 3#地	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	125679	145811	124129	102928		2151
18		左右城 4#地	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	122443	150597	128203	88844		
19		阳光诺卡二期	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	189390	273523	232850	151028	100000	16480
20		松江城东河 6#地	呼和浩特	居住兼容商业	85.13	21222	36175	30796			
21		松江之星空港 9 号	天津	商业金融业用地	100	18690	61163	61163			61163
22		河南新乡帕提欧	新乡	批发零售用地、其他普通商品住房用地	83.67	67617	236672	198019	165256		
23		广西钦州宁越花园	钦州	商服、其他普通商品住房用地	60	51926	201902	121141	101845		

24	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	184898	184800	157320	184800	3000	
25		张贵庄 A 地块商业	天津	商业用地	83.85	45243	117600	98611	117600		
26		武清运河城曹园北	天津	城镇住宅用地、商服用地	100	87961	52440	52440	52440	52000	
27		天骄领域 2#地	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	103271	153405	130594	153405		
28		松江城东河 7#地	呼和浩特	居住兼容商业	85.13	85640	126730	107885	126730	37000	
29		广西钦州宁越东园	钦州	商服、其他普通商品住房用地	60	61992	201939	121163	201939		
30		武清运河城柴官中	天津	城镇住宅用地	100	40512	40512	40512	40512		
31		武清运河城柴官西	天津	城镇住宅用地	100	38961	38961	38961	38961	20000	
32		武清运河城运通广场	天津	商业金融业用地	51	47538	71729	36582	71729		
33		武清运河城水厂南北	天津	城镇居住用地	51	131097	255907	130512	255907		
34		张贵庄东方红地块	天津	商业金融业用地	83.85	6251	16253	13629	16253		
35		东莞黄江	东莞	普通商品住房	66.67	64395	160988	107330	160988		



## (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	425662
投资额增减变动数	50321
上年同期投资额	375341
投资额增减幅度	13%

## 被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例	备注
天津招江投资有限公司	房地产开发	100%	

报告期内公司对下属子、孙公司增资共计 10500 万元，其中对天津松江地产投资有限公司增资 3000 万元，对天津松江生态建设产业有限公司增资 5500 万元，对天津松江市政建设有限公司增资 1000 万元，对天津招江投资有限公司增资 1000 万元。

## 1、委托理财及委托贷款情况

## (1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

## (2) 委托贷款情况

单位：万元 币种：人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率 (%)	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源是否为募集资金	关联关系	预期收益	投资盈亏
天津松江花样年置业有限公司	9,934.00	2009.4.10-2011.4.9	7.020	否	是	否	否	否	联营公司		
天津松江恒通建设开发有限公司	13,500.00	2010.1.19-2011.1.18	6.372	否	是	否	否	否	控股子公司的控股子公司		
深圳梅江南投资发展有限公司	12,800.00	2010.11.1-2011.10.31	7.228	否	是	是	否	否	控股子公司		
深圳梅江南投资发展有限公司	12,800.00	2011.11.1-2012.10.31	8.528	否	是	否	否	否	控股子公司		
深圳梅江南投资发展有限公司	6,850.00	2011.6.13-2012.6.12	12.50	否	是	否	否	否	控股子公司		
深圳梅江南投资发展有限公司	5,000.00	2011.8.12-2012.7.4	7.93	否	是	否	否	否	控股子公司		
广西松江房地产开发有限公司	8,000.00	2010.3.22-2012.3.16	6.480	否	是	否	否	否	控股子公司		

广西松江房地产开发有限公司	1,000.00	2010.4.20-2012.4.19	6.480	否	是	否	否	否	控股子公司		
广西松江房地产开发有限公司	7,000.00	2010.11.3-2012.11.2	7.020	否	是	否	否	否	控股子公司		
广西松江房地产开发有限公司	2,000.00	2011.1.25-2013.1.24	7.605	否	是	否	否	否	控股子公司		
广西松江房地产开发有限公司	850.00	2011.8.26-2013.2.25	9.975	否	是	否	否	否	控股子公司		
新乡市松江房地产开发有限公司	4,470	2010.3.19-2011.3.18	7.930	否	是	是	否	否	控股子公司		
新乡市松江房地产开发有限公司	4,470	2011.3.19-2012.3.18	7.228	否	是	否	否	否	控股子公司		
新乡市松江房地产开发有限公司	1,400	2010.11.3-2011.11.2	7.228	否	是	是	否	否	控股子公司		
新乡市松江房地产开发有限公司	1,400	2011.11.3-2012.11.2	8.528	否	是	否	否	否	控股子公司		
新乡市松江房地产开发有限公司	1,545	2011.11.9-2012.11.8	8.528	否	是	否	否	否	控股子公司		

上表所列举的委贷主要为母公司对子公司、子公司之间的委贷，产生的利息收支已作为内部交易进行抵消，对公司损益无重大影响。

## 2、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。

## 3、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

### (三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更。

### (四) 董事会日常工作情况

#### 1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第七届董事会第二十次会议	2011-1-21	《关于公司在天津市静海县设立全资子公司的议案》；《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司依据梅江南4号地1-4号楼高层及地库智能化工程招标结果签署相关合同暨关联交易的议案》；《关于对全资子公司天津松江地产投资有限公司增资的议案》；《关于修订天津松江地产投资有限公司章程的议案》	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011-1-22

第七届董事会第二十一次会议	2011-3-16	《关于公司会计政策变更的议案》	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011-3-17
第七届董事会第二十二次会议	2011-4-8	《关于公司 2010 年董事会工作报告的议案》；《关于公司 2010 年年报及年报摘要的议案》；《关于公司 2010 年财务决算报告的议案》；《关于公司 2010 年利润分配的预案》；《关于公司 2011 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 2011 年度审计机构的议案》；《关于公司 2011 年日常关联交易的议案》；《关于召开公司 2010 年度股东大会的议案》	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011-4-12
第七届董事会第二十三次会议	2011-4-28	《关于公司 2011 年第一季度报告的议案》；《关于制定公司<董事会秘书工作制度>的议案》；《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司对其控股子公司天津松江生态建设开发有限公司增资暨关联交易的议案》	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011-4-29
第七届董事会第二十四次会议	2011-5-19	《关于公司控股子公司深圳市梅江南投资发展有限公司持有的东莞市左庭右院实业投资有限公司 62.5%股权转让的议案》；	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011-5-21
第七届董事会第二十五次会议	2011-7-26	《关于制定<年报信息披露重大差错责任追究制度>的议案》；《关于制定<审计委员会年报工作制度>的议案》；《关于制定<独立董事年报工作制度>的议案》；《关于公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司持有的“水岸澜轩”项目转让的议案》；《关于公司全资子公司天津松江地产投资有限公司与银行签署借款合同的议案》；《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借款提供担保的议案》；《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司为公司全资子公司天津松江地产投资有限公司借款提供担保的议案》；《关于公司为控股子公司天津松江集团有限公司水岸公馆三期项目借款提供担保的议案》；《关于公司为控股子公司天津松江集团有限公司团泊体育场项目借款提供担保的议案》；《关于召开公司 2011 年第一次临时股东大会的议案》	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011-7-28
第七届董事会第二十六次会议	2011-8-24	《关于公司 2011 年半年度报告及摘要的议案》；《关于修改公司 2011 年经营计划的议案》		
第七届董事会第二十七次会议	2011-9-15	《关于公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司为公司控股子公司天津松江市政建设有限公司借款提供抵押担保的议案》；《关于公司控股子公司天津松江市政建设有限公司与公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司签署合同暨关联交易的议案》；《关于公司控股子公司广西松江房地产开发有限公司向公司关联方广西滨海城市建设发展有限公司借款的议案》；《关于召开公司 2011 年第二次临时股东大会的议案》	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011-9-17
第七届董事会第二十八次会议	2011-10-26	《关于公司 2011 年第三季度报告的议案》；《关于公司全资子公司天津运河城投资有限公司向公司控股股东出售相关商业地产的议案》；《关于召开公司 2011 年第三次临时股东大会的议案》	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011-10-28
第七届董事会第二十九次会议	2011-11-29	《关于对全资子公司天津招江投资有限公司增资的议案》；《关于修订天津招江投资有限公司章程的议案》；《关于公司全资子公司天津松江地产投资有限公司向关联方借款的议案》；《关于	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011-11-30

		公司控股子公司天津松江恒通建设开发有限公司向关联方借款的议案》；《关于公司全资子公司天津运河城投资有限公司向关联方借款的议案》；《关于公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司向关联方借款的议案》；《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市政建设有限公司借款提供抵押担保的议案》；《关于公司为控股子公司天津松江集团有限公司借款提供担保的议案》；《关于公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司为公司控股子公司天津松江集团有限公司借款提供抵押担保的议案》；《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司为公司全资子公司天津松江地产投资有限公司向关联方借款提供担保的议案》；《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司为其控股子公司天津松江恒通建设开发有限公司向关联方借款提供担保的议案》；《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司为公司全资子公司天津运河城投资有限公司向关联方借款提供担保的议案》；《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天津松江团泊投资发展有限公司向关联方借款提供担保的议案》；《关于召开公司 2011 年第四次临时股东大会的议案》		
第七届董事会第三十次会议	2011-12-28	《关于公司控股子公司广西松江房地产开发有限公司分立的议案》；《关于修订广西松江房地产开发有限公司章程的议案》；《关于存续分立成立广西盛钦置业有限公司的议案》；《关于制定<内幕信息知情人登记管理制度>的议案》；《关于公司持有的天津招江投资有限公司 77% 股权转让的议案》	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011-12-29

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会根据《公司法》、《证券法》和《公司章程》等相关法律、法规的要求，严格按照股东大会的决议和授权，认真执行了股东大会通过的各项议案。

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

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 8 次会议，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 2011 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 2011 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 2012 年度财务审计机构。

## 4、董事会下设的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严格按照《提名与薪酬委员会工作细则》履行相关职责，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年度薪酬进行了核定和发放。

#### 5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司《外部信息使用人管理制度》已经公司第七届董事会第七次会议审议通过，报告期内，公司严格按照上述制度规范外部信息使用人使用公司相关信息。

#### 6、董事会对于内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会的责任。公司董事会按照相关法律法规的要求规范运作，通过建立有效的内部控制制度，合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。

董事会认为，公司初步建立的内部控制体系基本健全、执行有效，报告期内未发现内部控制设计或运行方面的重大缺陷。随着公司业务的发展和内外部环境的不不断变化，本公司将不断对内部控制体系进行补充和完善，为公司内部控制目标的实现提供合理保障。

#### 7、应于 2012 年开始实施内部控制规范的主板上市公司披露建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

2012 年，公司将继续完善内部控制体系，制定内部控制目标，梳理存在的风险，查找内控缺陷，并根据查找的内控缺陷编制整改方案，建立健全相应的规章制度，不断提升公司的经营管理水平，使公司形成一套更加系统化、更加行之有效的内控管理体系。

#### 8、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

报告期内，经公司第七届董事会第三十次会议审议通过并建立了《内幕信息知情人登记管理制度》，公司严格按照该制度的要求对报告期内重大事项的内幕信息知情人进行了登记备案，同时经自查，未发现报告期内公司内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

#### 9、公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

#### （五）现金分红政策的制定及执行情况

公司章程规定公司的现金分红政策为：最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。公司的利润分配方案由公司董事会制定、由股东大会审议批准。

#### （六）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，2011 年度公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为 23,887.74 万元；母公司净利润为 5,275.94 万元，2011 年初母公司未分配利润 -29,358.16 万元，2011 年末母公司未分配利润为 -24,082.22 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。

(七) 公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况:

单位: 元 币种: 人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2011	0	0	0	0	238,877,442.91	0
2010	0	0	注 1	0	185,533,818.08	0
2009	0	0	注 2	0	132,295,152.89	0

注 1: 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、中证联投资基金管理(北京)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。

注 2: 2008 年 11 月 24 日, 公司召开股东大会暨相关股东会议审议通过了《华通天香集团股份有限公司股权分置改革方案》, 以资本公积向全体流通股股东每 10 股定向转增 1.8988790 股, 同时向天津滨海发展投资控股有限公司每 10 股定向转增 0.8171627 股。公司以 2009 年 10 月 26 日为股权分置改革实施股权登记日, 共计转增 44,795,672 股。

## 九 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	7
监事会会议情况	监事会会议议题
七届监事会第八次会议	《关于公司会计政策变更的议案》
七届监事会第九次会议	《关于公司 2010 年监事会工作报告的议案》; 《关于公司 2010 年年报及年报摘要的议案》; 《关于公司 2010 年财务决算报告的议案》; 《关于公司 2010 年利润分配的预案》; 《关于公司 2011 年日常关联交易的议案》
七届监事会第十次会议	《关于公司 2011 年第一季度报告的议案》; 《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司对其控股子公司天津松江生态建设开发有限公司增资暨关联交易的议案》
七届监事会第十一次会议	《关于公司 2011 年半年度报告及摘要的议案》
七届监事会第十二次会议	《关于公司控股子公司天津松江市政建设有限公司与公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司签署合同暨关联交易的议案》
七届监事会第十三次会议	《关于公司 2011 年第三季度报告的议案》; 《关于公司全资子公司天津运河城投资有限公司向公司控股股东出售相关商业地产的议案》
七届监事会第十四次会议	《关于公司全资子公司天津松江地产投资有限公司向关联方借款的议案》; 《关于公司控股子公司天津松江恒通建设开发有限公司向关联方借款的议案》; 《关于公司全资子公司天津运河城投资有限公司向关联方借款的议案》; 《关于公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司向关联方借款的议案》

## （二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司监事均依照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》等有关规定，依法列席了公司的股东大会和董事会，对公司的决策程序和公司董事会、经理层履行职务的情况进行了严格的监督检查，认真履行了监事会职能。监事会认为：公司根据《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的相关规定，规范运作，依法经营，科学决策，公司内部控制制度和体系不断完善，公司董事和高级管理人员在履行职务时勤勉尽责、廉洁自律，不存在违反法律法规、《公司章程》或有损于公司和股东利益的行为。

## （三）监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，公司监事会依法对公司定期报告进行了审议，对公司的经营业务和财务情况进行了认真的检查，监事会认为公司财务会计制度基本健全、财务管理基本规范，公司财务报告真实、公允地反映了公司的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期到报告期的情况。

## （五）监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司通过在产权交易所挂牌的形式转让了“水岸澜轩”项目、东莞市左庭右院实业投资有限公司 62.5% 股权及天津招江投资有限公司 77% 股权。监事会认为上述资产出售事项的董事会表决程序符合法律法规的规定，所交易的资产由外部评估机构进行评估并以此作为定价依据，遵循了公开、公平、公正的原则，未发现损害公司及股东利益的情况。

## （六）监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司进行的关联交易均遵守“公平、公正、公开”原则，履行了法定的决策程序。监事会认为公司关联交易的信息披露规范透明，不损害公司及中小股东利益，不影响公司独立性。

## 十 重要事项

### （一）重大诉讼仲裁事项

2005 年 7 月 26 日，华通天香集团股份有限公司（公司重组前身）向上海浦东发展银行虹口支行借款 4900 万元，由华通国际招商集团股份有限公司、深圳市华天投资发展有限公司、厦门华通国际招商有限公司等提供连带责任保证，并由公司、厦门华通国际招商有限公司将其各自持有的北京天香园生物科技投资有限公司的 7000 万股和 3000 万股股权和北京天香园生物科技投资有限公司、深圳市华天投资发展有限公司将其持有的已经质押的中关村证券股份有限公司的 7500 万股股权的剩余价值提供质押担保，借款期限自 2005 年 8 月 18 日至 2006 年 2 月 13 日并约定在 2005 年 10 月 20 日前归还本金 500 万元，12 月 25 日前归还本金 500 万元，2006 年 2 月 13 日前归还本金 3900 万元。因本公司未依约定还款，保证人也未履行保证责任，上海浦东发展银行虹口支行遂向上海市第二中级人民法院提起诉讼。公司于 2006 年 2 月收到上海市第二中级人民法院起诉书。

2006 年 1 月 18 日，上海市第二中级人民法院下达了(2006)沪二中民三(商)初字第 17 号裁定书，裁定如下：冻结本公司、华通国际招商集团股份有限公司、北京天香园生物科技投资有限公司、深圳市华天投资发展有限公司、厦门华通国际招商有限公司存款共

48,701,129.50 元或查封其相同价值的其他财产权益。

2006 年 3 月 24 日上海市第二中级人民法院下达了（2006）沪二中民三（商）初字第 17 号民事判决书，判决如下：本公司应于本判决生效之日起十日内偿还上海浦东发展银行虹口支行借款本金人民币 4,850 万元；本公司应于本判决生效之日起十日内偿还上海浦东发展银行虹口支行利息 165,720.50 元及逾期利息；如本公司到期不履行上述还款义务，上海浦东发展银行虹口支行可以本公司持有的北京天香园生物科技投资有限公司的 7000 万股股权折价或申请拍卖、变卖所得的价款优先受偿；厦门华通国际招商有限公司对本公司上述还款义务，在本公司提供的质押物处置后仍不足清偿的部分，承担质押担保责任；华通国际招商集团股份有限公司、北京天香园生物科技投资有限公司、深圳市华天投资发展有限公司在本公司提供的质押物处置后仍不足清偿的部分，承担连带保证责任；案件受理费和财产保全费共计人民币 497,541.30 元由本公司和担保人共同承担。

2009 年 1 月 6 日，上海浦东发展银行虹口支行、本公司、上海华育发展有限公司、福建华通置业有限公司、天津滨海发展投资控股有限公司、厦门华通国际招商有限公司、华鑫通国际招商集团股份有限公司、北京天香园置业发展有限公司、华恒鑫投资担保有限公司签订和解协议，就还款事项进行了约定，并按照该协议履行完毕了全部还款义务。

2012 年 1 月 9 日，上海市第二中级人民法院下达了（2006）沪二中执字第 489 号执行裁定书，裁定如下：上海市第二中级人民法院做出的（2006）沪二中民三（商）初字第 17 号民事判决的执行程序终结。

## （二）破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

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 2011 年 8 月 25 日，交易标的“在售华盈大厦项目”已完成产权过户工作；另一交易标的“在建铭朗国际广场项目”也已完成土地证过户工作。2012 年 3 月 12 日，公司收到太平洋证券股份有限公司出具的《关于天津松江股份有限公司重大资产重组持续督导期后事项之总结报告》，太平洋证券股份有限公司认为：截至报告出具之日，天津松江已取得铭朗置业此次交易的房地产开发业务的资产，交易及决策程序符合《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定，相关产权已过户至天津松江名下。该交易依照市政集团、市政开发、滨海控股关于解决同业竞争的承诺内容，该交易的实施解决了上市公司本次重大资产重组涉及的同业竞争问题。

市政集团和市政开发出承诺，说明其目前未以任何形式直接或者间接从事与天津松江营业执照上所列名营业范围内的业务存在竞争的同业或相似的业务活动，未拥有与天津松江



业务相同或相似的控股公司，与天津松江不存在同业竞争；其将承担因违反该声明、承诺与保证而给天津松江造成的任何损失及相关法律责任。该承诺的履行有利于保护投资者，尤其是中小投资者的利益。

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
天津市铭朗置业投资有限公司	已竣工在售华盈大厦、在建铭朗国际广场项目	2010年8月20日	34,605.27	2.78	0	是	资产评估	是	是	0	集团兄弟公司

## 2、出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)
天津安泽投资有限公司	"水岸澜轩"项目	2011年9月6日	176,066,200.00	0.00	35,700,846.18	否	资产评估	是	是	14.95
深圳市瑞德中投资有限公司与新华信托股份有限公司	东莞市左庭右院实业投资有限公司62.5%股权	2011年7月28日	42,560,000.00	-3,703,277.59	29,020,120.07	否	资产评估	是	是	12.14

### (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2011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;一项土地使用权: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。企业停业多年,原有债权债务已超过诉讼时效,且有限责任公司股东仅承担出资有限责任,因此对上市公司的利益不构成损害。目前,华通置业及华鑫通、高扬瑜先生正在根据2011年9月20日向公司作出的承诺,积极推进该两项股权所属公司的解散与清算工作,其中上海浦东新区人民法院已接受解散上海天广生物医药科

技发展有限公司的诉讼材料,解散厦门中润粮油饲料工业有限公司的诉讼材料正在按照厦门市中级人民法院的要求予以补充完善。仓山区鹭岭路 73 号地块已被福州市政府纳入社会保障用地范围内,现仍在与政府部门沟通协商相关收储具体事宜。”

根据华通置业转交的相关文件,解散上海天广生物医药科技发展有限公司及解散厦门中润粮油饲料工业有限公司的诉讼材料均已立案(详见公司临 2012-006、临 2012-007 号公告)。

## (2) 开发项目转让情况

为加快项目投资的回收速度,提高资金使用效率,公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司在天津产权交易中心公开挂牌的方式转让其所开发的“水岸澜轩”项目。2011 年 8 月 30 日,经天津产权交易中心确认,天津安泽投资有限公司为受让方获得该股权。摘牌价格为人民币 176,066,200 元。2011 年 9 月 6 日天津松江团泊投资发展有限公司与天津安泽投资有限公司签订的合同编号为(2011)年(163)号的产权交易合同。

## (3) 股权出售情况

### ①东莞市左庭右院实业投资有限公司 62.5% 股权出售

2011 年 6 月 13 日,公司控股子公司深圳市梅江南投资发展有限公司持有的东莞市左庭右院实业投资有限公司 62.5% 股权在天津产权交易中心公开挂牌转让。2011 年 7 月 11 日,经天津产权交易中心确认,深圳市瑞德中投资有限公司和新华信托股份有限公司为受让方获得该股权。摘牌价格为人民币 42,560,000.00 元。2011 年 7 月 28 日深圳市梅江南投资发展有限公司与其签订的合同编号为(2011)年(143)号的产权交易合同。

### ②天津招江投资有限公司 77% 股权出售

2012 年 1 月 31 日,公司持有的天津招江投资有限公司 77% 股权在天津产权交易中心公开挂牌转让。2012 年 2 月 28 日,经天津产权交易中心确认,天津招胜房地产有限公司为受让方获得该股权。摘牌价格为人民币 23,033,780.00 元。2012 年 3 月 13 日公司与其签订的合同编号为(2012)年(030)号的产权交易合同。

## (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	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场价格差异较大的原因
天津滨海发展投资控股有限公司	控股股东	购买商品	购买土地使用权	协议价格	67,900,000.00	40,000,000.00	9.72	现金		
天津铭朗置业有限责任公司	股东的子公司	购买商品	收购资产	协议价格	346,052,700.00	346,052,700.00	84.13	现金		
天津市松江科技发展有限公司	股东的子公司	接受劳务	工程施工	协议价格		4,428,302.00	1.08	现金		
天津隆创物业管理有限公司	股东的子公司	接受劳务	工程施工	协议价格		8,018,989.20	1.95	现金		

天津大岛餐饮有限公司	股东的子公司	接受劳务	餐饮服务	协议价格		960,601.00	0.23	现金		
天津大岛海鲜餐饮有限公司	股东的子公司	购买商品	餐饮服务	协议价格		201,190.00	0.05	现金		
天津大岛六十号餐饮有限公司	股东的子公司	接受劳务	餐饮服务	协议价格		170,086.00	0.04	现金		
天津市松江生态产业有限公司	股东的子公司	接受劳务	餐饮服务	协议价格		912,300.0	0.22	现金		
天津松江酒店管理有限公司	股东的子公司	接受劳务	餐饮服务	协议价格		223,886.00	0.05	现金		
天津市巨安物业发展有限公司	股东的子公司	接受劳务	物业管理服务	协议价格		113,154.30	0.03	现金		
天津松江田园高尔夫运动有限公司	股东的子公司	接受劳务	其他服务	协议价格		45,245.00	0.01	现金		
天津市柏杨兆俊广告有限公司	其他关联人	接受劳务	广告代理服务	协议价格		353,614.00	0.09	现金		
天津松江体育文化产业有限公司	股东的子公司	接受劳务	广告服务	协议价格		7,029,500.00	1.71	现金		
天津松江足球俱乐部有限责任公司	股东的子公司	接受劳务	广告服务	协议价格		383,000.00	0.09	现金		
天津隆创物业管理有限公司	股东的子公司	接受劳务	物业管理服务	协议价格		874,408.30	0.21	现金		
天津松江物业管理有限公司	其他关联人	接受劳务	物业管理服务	协议价格		261,211.00	0.06	现金		
天元律师事务所	其他关联人	接受劳务	法律服务	协议价格		956,560.00	0.23	现金		
天津市松江科技发展有限公司	股东的子公司	接受劳务	网络维护服务	协议价格		81,300.00	0.02	现金		
天津松江体育文化产业有限公司	股东的子公司	接受劳务	工装费	协议价格		269,488.13	0.07	现金		
天津市隆创物业管理有限公司	股东的子公司	提供劳务	资产租赁	协议价格		470,105.40	27.34	现金		
天津松江科技发展有限公司	股东的子公司	提供劳务	资产租赁	协议价格		330,562.25	19.22	现金		
天津松江体育文化产业有限公司	股东的子公司	提供劳务	资产租赁	协议价格		120,948.00	7.03	现金		
天津滨海资产管理集团有限公司	股东的子公司	提供劳务	资产租赁	协议价格		403,200.00	23.44	现金		
天津滨海友谊投资有限公司	股东的子公司	提供劳务	资产租赁	协议价格		394,968.00	22.97	现金		

## 2、资产收购、出售发生的关联交易

见（四）资产交易事项

## 3、共同对外投资的重大关联交易

单位:万元 币种:人民币

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的资产规模	被投资企业的净利润	被投资企业的重大在建项目的进展情况
天津滨海资产管理有限公司	股东的子公司	天津松江生态建设开发有限公司	房地产开发	10,000	58,438.30	-461.83	开发建设中
天津市松江生态产业有限公司							

注：公司控股子公司天津松江集团有限公司与天津滨海资产管理有限公司、天津市松江生态产业有限公司共同投资成立天津松江生态建设开发有限公司，注册资本 2500 万元，报告期内，松江集团及滨海资产管理公司共同对该子公司增资，该事项经公司第七届董事会第二十三次会议及公司 2010 年年度股东大会审议，具体审议及披露程序详见公司公告临 2011-010、临 2011-012、临 2011-014。

## 4、关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
天津滨海发展投资控股有限公司	控股股东			66,963.72	72,022.28
天津滨海市政建设发展有限公司	股东的子公司			1,300.00	1,500.00
滨海团泊新城（天津）控股有限公司	股东的子公司			0	36,600.00
天津松江生态产业有限公司	股东的子公司			-1,539.00	7,487.96
天津滨海资产管理有限公司	股东的子公司			2,847.27	4,447.66
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）		0			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）		0			
关联债权债务形成原因		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		截止到 2011 年底大股东及附属企业无占用我公司资金的情况			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无不利影响			

## 5、关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	50,000,000.00	2006-03-30	2012-03-20	是

滨海团泊新城（天津）控股有限公司	天津松江集团有限公司	90,000,000.00	2009-06-29	2012-06-28	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	130,000,000.00	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	70,000,000.00	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	200,000,000.00	2010-02-10	2012-02-09	是
天津滨海投资控股有限公司 滨海团泊新城（天津）控股有限公司	天津松江集团有限公司	20,000,000.00	2011-12-17	2012-12-16	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	290,000,000.00	2010-12-27	2012-12-26	否
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	2011-10-20	2012-10-19	否
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	2011-12-14	2012-12-13	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

## 6、关联租赁情况

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	天津市隆创物业有限公司	生态超市	2009-5-1	2012-4-30	470,105.40	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	330,562.25	是	受同一控制
天津松江集团有限公司	天津松江体育文化产业有限公司	天涛园二期商业	2010-2-23	2014-2-23	120,948.00	是	受同一控制
天津松江市政建设有限公司	天津滨海资产管理有限公司	百合春天底商	2011-1-1	2011-12-31	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	394,968.00	是	受同一控制

## 7、其他重大关联交易

(1) 公司控股子公司天津松江市政建设有限公司于 2011 年 8 月 31 日在天津市通过挂牌方式摘得编号为津丽张 2004-049 地块中张贵庄南侧居住区一期 A 地块，该地块由公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司委托天津土地交易中心实施经营性土地公开转让，该事项于 2011 年 9 月 15 日经第七届董事会第二十七次会议、第七届监事会第十二次会议审议通过，并于 2011 年 10 月 11 日经公司 2011 年第二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 2011-029、临 2011-030、临 2011-032、临 2011-036 号公告）。

2011 年 10 月 17 日,天津松江市政建设有限公司与天津滨海发展投资控股有限公司签订《天津市国有建设用地使用权转让合同》。

(2) 为加快公司资金周转,提高资金使用效率将公司全资子公司天津运河城投资有限公司开发建设的大岛大厦出售给公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司,该笔交易于 2011 年 10 月 26 日经第七届董事会第二十八次会议、第七届监事会第十三次会议审议通过,并于 2011 年 11 月 21 日经公司 2011 年第三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 2011-038、临 2011-039、临 2011-040、临 2011-042 号公告)。

#### (六) 重大合同及其履行情况

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

##### (1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

##### (2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

##### (3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:元 币种:人民币

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	606,500,000.00
报告期末对子公司担保余额合计(B)	1,913,500,000.00
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)	1,913,500,000.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	168.83
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)	0.00
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)	1,913,500,000.00
担保总额超过净资产 50%部分的金额(E)	1,346,791,181.24
上述三项担保金额合计(C+D+E)	1,913,500,000.00

3、其他重大合同

(1) 2011 年 3 月 9 日,天津鑫汇松江房地产开发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,出让面积 62870.1 平米,出让价款 19500 万元。此地块为天津运河城投资有限公司于 2011 年 3 月 3 日通过挂牌方式取得,截至 2011 年 12 月 31 日,出让价款已全部付清。

(2) 2011 年 3 月 9 日,天津鑫汇松江房地产开发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,出让面积 68226.8 平米,出让价款 20500 万元。此地块为天津运河城投资有限公司于 2011 年 3 月 3 日通过挂牌方式取得,截至 2011 年 12 月 31 日,出让价款已全部付清。

(3) 2011 年 6 月 17 日, 深圳市梅江南投资发展有限公司与东莞市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》, 涉及地块位于广东省东莞市黄江镇常梅路西侧, 出让面积 64395 平米, 出让价款 27400 万元。此地块为深圳市梅江南投资发展有限公司于 2011 年 6 月 17 日通过挂牌方式取得, 截至 2011 年 12 月 31 日, 出让价款已全部付清。2011 年 8 月, 深圳市梅江南投资发展有限公司投资 1000 万元人民币成立全资子公司东莞市益展恒泰房地产开发有限公司。2011 年 11 月 14 日, 东莞市益展恒泰房地产开发有限公司与东莞市国土资源局《国有建设用地使用权出让合同》(合同补充条款), 将受让人由深圳市梅江南投资发展有限公司变更为东莞市益展恒泰房地产开发有限公司。

(4) 2011 年 10 月 17 日, 天津松江市政建设有限公司与天津滨海发展投资控股有限公司签订《天津市国有建设用地使用权转让合同》, 涉及地块位于东丽区张贵庄道(现为津滨大道)南侧、京山铁路北侧, 出让面积 6251.3 平米, 出让价款 6790 万元。此地块为天津松江市政建设有限公司于 2011 年 8 月 31 日通过挂牌方式取得, 截至 2011 年 12 月 31 日, 出让价款已支付 4000 万元。

(5) 2011 年 10 月 18 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新城北运河南侧, 出让面积 38961.3 平米, 出让价款 7020 万元。此地块为天津运河城投资有限公司于 2011 年 9 月 30 日通过挂牌方式取得, 截至 2011 年 12 月 31 日, 出让价款已全部付清。

(6) 2011 年 10 月 18 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新城北运河南侧, 出让面积 40512.3 平米, 出让价款 7300 万元。此地块为天津运河城投资有限公司于 2011 年 9 月 30 日通过挂牌方式取得, 截至 2011 年 12 月 31 日, 出让价款已全部付清。

(7) 2011 年 11 月 30 日, 天津宝顺通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新城京津公路东侧, 出让面积 37307.7 平米, 出让价款 8120 万元。此地块为天津宝顺通投资有限公司于 2011 年 11 月 16 日通过挂牌方式取得, 截至 2012 年 3 月 31 日, 出让价款已全部付清。

(8) 2011 年 11 月 30 日, 天津宝顺通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新城京津公路东侧, 出让面积 10230.3 平米, 出让价款 3410 万元。此地块为天津宝顺通投资有限公司于 2011 年 11 月 17 日通过挂牌方式取得, 截至 2012 年 3 月 31 日, 出让价款已全部付清。

#### (七) 承诺事项履行情况

##### 1、上市公司、控投股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承	股份限售	天津滨海发展投资控股有限公司	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。	否	是		

诺	股份限售	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	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： <b>A、</b> 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>B、</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。 <b>C、</b> 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。华通置业关于公司股权分置改革的补充承诺函： <b>A、</b> 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>B、</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。	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	盈利预测及补偿	天津滨海发展投资控股有限公司	就本次重组，滨海控股承诺：天香集团本次重大资产重组完成后，天香集团经审计的连续三年平均每年净利润不低于 16,445.56 万元。若重组后的天香集团经审计的连续三年平均每年净利润低于 16,445.56 万元，滨海控股承诺在承诺期满当年的年度财务报表的审计报告公告之日起十日内以现金形式补足差额。为保护股东特别是中小股东的利益，滨海控股于 2008 年 10 月 22 日就拟置入资产实际盈利数不足利润预测数的补偿安排出具相关承诺函，该承诺约定：“本次拟置入天香集团的资产均是优质资产，未来持续盈利能力强，滨海控股承诺本次置入天香集团资产的 2008、2009 年度归属于母公司所有者的净利润（指未来归属于重组后天香集团的天津松江集团有限公司 85.13% 的股权、深圳市梅江南投资发展有限公司 66.67% 的股权以及百合春天三期项目土地使用权产生的净利润）不低于 1,500.71 万元、12,706.21 万元。如果天香集团经审计的年报显示本次置入的资产归属于母公司所有者的净利润低于承诺的数额，滨海控股将在经审计的年报公布之日起十日内以现金的形式向天香集团补足差额部分。”	是	是		
	其他	福建华通置业有限公司、华鑫通国际	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	否	履行中	尚有部分资产未剥离	按承诺履行



	招商集团 股份有限 公司	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。				
--	--------------------	---	--	--	--	--

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，公司就资产或项目是否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公司出具的《天津松江股份有限公司审计报告（2009 年度）》、《天津松江股份有限公司审计报告（2010 年度）》和《天津松江股份有限公司审计报告（2011 年度）》，公司 2009 年度、2010 年度和 2011 年度分别实现净利润 13,229.52 万元、18,553.38 万元和 23,887.74 万元。连续三年平均每年净利润 18,556.88 万元，大于利润承诺的最低额 16,445.56 万元，完成此前重组时所作的利润承诺。

#### （八）聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	利安达会计师事务所有限责任公司
境内会计师事务所报酬	100
境内会计师事务所年限	3

#### （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

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

#### （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
天津松江第七届董事会第二十次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 1 月 22 日	www.sse.com.cn
天津松江关联交易公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 1 月 22 日	www.sse.com.cn
天津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、证券日报	2011 年 3 月 5 日	www.sse.com.cn

天津松江第七届董事会第二十一次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 3 月 17 日	www.sse.com.cn
天津松江第七届监事会第八次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 3 月 17 日	www.sse.com.cn
天津松江关于会计政策变更的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 3 月 17 日	www.sse.com.cn
天津松江第七届董事会第二十二次会议决议暨召开 2010 年度股东大会通知的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 4 月 12 日	www.sse.com.cn
天津松江第七届监事会第九次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 4 月 12 日	www.sse.com.cn
天津松江 2011 年度日常关联交易预计的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 4 月 12 日	www.sse.com.cn
天津松江第七届董事会第二十三次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 4 月 29 日	www.sse.com.cn
天津松江第七届监事会第十次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 4 月 29 日	www.sse.com.cn
天津松江对外投资暨关联交易公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 4 月 29 日	www.sse.com.cn
天津松江关于增加 2010 年年度股东大会临时提案的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn
天津松江 2010 年度股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 5 月 20 日	www.sse.com.cn
天津松江第七届董事会第二十四次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 5 月 21 日	www.sse.com.cn
天津松江股票交易异常波动公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 5 月 31 日	www.sse.com.cn
天津松江关于法人股股份解除质押的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 6 月 4 日	www.sse.com.cn
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、证券日报	2011 年 6 月 11 日	www.sse.com.cn
天津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、证券日报	2011 年 6 月 21 日	www.sse.com.cn
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、证券日报	2011 年 7 月 19 日	www.sse.com.cn
天津松江第七届董事会第二十五次会议决议暨召开 2011 年第一次临时股东大会通知的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 7 月 28 日	www.sse.com.cn
天津松江关于控股子公司转让开发项目的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 7 月 28 日	www.sse.com.cn
天津松江提供担保公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 7 月 28 日	www.sse.com.cn
天津松江关于控股子公司转让股权的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 7 月 30 日	www.sse.com.cn
天津松江 2011 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 8 月 17 日	www.sse.com.cn

	报、证券日报		
天津松江重大事项进展公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011年8月27日	www.sse.com.cn
天津松江关于法人股股份解除质押的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011年9月1日	www.sse.com.cn
天津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、证券日报	2011年9月3日	www.sse.com.cn
天津松江第七届董事会第二十七次会议决议暨召开2011年第二次临时股东大会通知的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011年9月17日	www.sse.com.cn
天津松江第七届监事会第十二次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011年9月17日	www.sse.com.cn
天津松江提供担保公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011年9月17日	www.sse.com.cn
天津松江关联交易的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011年9月17日	www.sse.com.cn
天津松江关于公司控股子公司接受关联方委托贷款暨关联交易的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011年9月17日	www.sse.com.cn
天津松江重大事项公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011年9月24日	www.sse.com.cn
天津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、证券日报	2011年10月11日	www.sse.com.cn
天津松江2011年第二次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011年10月12日	www.sse.com.cn
天津松江股改限售流通股上市公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011年10月25日	www.sse.com.cn
天津松江第七届董事会第二十八次会议决议暨召开2011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、证券日报	2011年10月28日	www.sse.com.cn
天津松江第七届监事会第十三次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011年10月28日	www.sse.com.cn
天津松江出售商品暨关联交易公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011年10月28日	www.sse.com.cn
天津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、证券日报	2011年11月18日	www.sse.com.cn
天津松江2011年第三次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011年11月22日	www.sse.com.cn
天津松江第七届董事会第二十九次会议决议暨召开2011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、证券日报	2011年11月30日	www.sse.com.cn
天津松江第七届监事会第十四次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011年11月30日	www.sse.com.cn
天津松江提供担保公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011年11月30日	www.sse.com.cn
天津松江关联交易及提供担保公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011年11月30日	www.sse.com.cn

天津松江股权质押公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 12 月 13 日	www.sse.com.cn
天津松江 2011 年第四次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 12 月 16 日	www.sse.com.cn
天津松江股权质押公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 12 月 28 日	www.sse.com.cn
天津松江第七届董事会第三十次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报	2011 年 12 月 29 日	www.sse.com.cn

## 十一 财务会计报告

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、刘洪跃审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### (一) 审计报告

## 审 计 报 告

利安达审字[2012]第 1074 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 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是天津松江公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天津松江公司 2011 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

利安达会计师事务所

中国注册会计师 温京辉

有限责任公司

中国注册会计师 刘洪跃

中国·北京

二〇一二年四月十六日

## (二) 财务报表

**合并资产负债表**  
2011 年 12 月 31 日

编制单位:天津松江股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	(七)、1	960,924,248.07	1,364,270,591.81
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(七)、3	11,142,568.27	22,395,792.13
预付款项	(七)、5	539,372,796.21	606,520,137.59
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	(七)、2		1,356,521.72
应收股利			
其他应收款	(七)、4	43,216,910.46	84,166,085.56
买入返售金融资产			
存货	(七)、6	7,925,227,754.18	6,852,261,925.99
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)、7		99,340,000.00
流动资产合计		9,479,884,277.19	9,030,311,054.80
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	(七)、8	412,803,866.26	118,372,768.74
长期股权投资	(七)、10	170,515,903.63	93,960,445.68
投资性房地产	(七)、11	165,375,003.29	165,122,523.36
固定资产	(七)、12	246,362,531.67	96,840,734.48
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			

生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(七)、13	1,745,060.02	1,126,943.31
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(七)、14	11,104,058.68	368,000.00
递延所得税资产	(七)、15	57,872,493.42	32,101,985.44
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,065,778,916.97	507,893,401.01
资产总计		10,545,663,194.16	9,538,204,455.81
<b>流动负债：</b>			
短期借款	(七)、17	686,000,000.00	503,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	(七)、18	39,940,000.00	
应付账款	(七)、19	1,592,334,977.44	1,024,951,240.55
预收款项	(七)、20	2,443,858,937.39	2,528,980,795.42
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(七)、21	498,754.35	1,354,226.37
应交税费	(七)、22	199,358,715.57	240,503,026.79
应付利息	(七)、23	5,686,625.81	3,509,830.17
应付股利			
其他应付款	(七)、24	1,929,429,321.76	1,542,951,387.18
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	(七)、25	1,171,000,000.00	728,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		8,068,107,332.32	6,573,250,506.48
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	(七)、26	1,118,960,000.00	1,898,100,000.00
应付债券			

长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	(七)、15	2,321,695.11	2,321,695.11
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,121,281,695.11	1,900,421,695.11
负债合计		9,189,389,027.43	8,473,672,201.59
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	(七)、27	626,401,707.00	626,401,707.00
资本公积	(七)、28	-163,016,765.98	-163,013,778.77
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	(七)、29	95,356,015.84	75,774,011.29
一般风险准备			
未分配利润	(七)、30	574,676,680.66	356,110,690.75
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,133,417,637.52	895,272,630.27
少数股东权益		222,856,529.21	169,259,623.95
所有者权益合计		1,356,274,166.73	1,064,532,254.22
负债和所有者权益总计		10,545,663,194.16	9,538,204,455.81

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

### 母公司资产负债表

2011 年 12 月 31 日

编制单位：天津松江股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		69,085,621.21	148,633,357.87
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(十五)、1	41,616.70	
预付款项		502,425.00	643,900.00
应收利息			
应收股利		181,585,977.60	181,585,977.60
其他应收款	(十五)、2	317,504,686.56	220,374,278.26



存货		261,348,933.36	134,997,156.44
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		830,069,260.43	686,234,670.17
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十五)、3	1,672,444,038.41	1,618,296,588.58
投资性房地产		14,827,705.54	
固定资产		154,133,694.56	427,329.76
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,727,393.42	1,105,966.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		10,824,058.68	
递延所得税资产		4,219,129.69	5,655,651.81
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,858,176,020.30	1,625,485,536.82
资产总计		2,688,245,280.73	2,311,720,206.99
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		106,114,028.18	43,851,857.00
预收款项		274,228.34	364,968,558.00
应付职工薪酬		19,831.71	796,034.50
应交税费		6,994,733.85	-21,462,541.84
应付利息			143,904.44
应付股利			
其他应付款		924,208,018.09	241,447,304.88
一年内到期的非流动负债			

其他流动负债			
流动负债合计		1,037,610,840.17	629,745,116.98
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			84,100,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			84,100,000.00
负债合计		1,037,610,840.17	713,845,116.98
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		626,401,707.00	626,401,707.00
资本公积		1,250,468,147.26	1,250,468,147.26
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		14,586,804.77	14,586,804.77
一般风险准备			
未分配利润		-240,822,218.47	-293,581,569.02
所有者权益（或股东权益）合计		1,650,634,440.56	1,597,875,090.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,688,245,280.73	2,311,720,206.99

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

**合并利润表**  
2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,043,208,982.46	1,774,694,475.04
其中：营业收入	(七)、31	2,043,208,982.46	1,774,694,475.04
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,826,437,657.81	1,676,320,067.62
其中：营业成本	(七)、31	1,309,624,509.31	1,266,494,408.46
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	(七)、32	240,415,136.76	160,133,997.15
销售费用	(七)、33	73,591,503.00	32,001,430.51
管理费用	(七)、34	94,139,398.18	95,998,933.71
财务费用	(七)、35	102,266,369.33	107,857,251.28
资产减值损失	(七)、36	6,400,741.23	13,834,046.51
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）	(七)、37	134,707,874.15	34,226,879.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		56,195,457.95	-644,520.53
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		351,479,198.80	132,601,287.34
加：营业外收入	(七)、38	763,831.63	182,881,146.56
减：营业外支出	(七)、39	9,067,021.10	5,288,713.23
其中：非流动资产处置损失		29,464.36	1,586.22
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		343,176,009.33	310,193,720.67

减：所得税费用	(七)、40	72,014,899.04	92,050,421.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		271,161,110.29	218,143,299.26
归属于母公司所有者的净利润		238,877,442.91	185,533,818.08
少数股东损益		32,283,667.38	32,609,481.18
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	(七)、41	0.38	0.30
（二）稀释每股收益	(七)、41	0.38	0.30
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		271,161,110.29	218,143,299.26
归属于母公司所有者的综合收益总额		238,877,442.91	185,533,818.08
归属于少数股东的综合收益总额		32,283,667.38	32,609,481.18

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

**母公司利润表**  
2011 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(十五)、4	381,214,757.07	
减：营业成本	(十五)、4	224,262,722.29	
营业税金及附加		45,661,366.84	
销售费用		8,432,914.17	2,235,594.00
管理费用		25,429,615.68	20,917,312.77
财务费用		-424,724.05	-134,276.68
资产减值损失		6,151.91	2,900.00
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）	(十五)、5	-5,852,550.17	209,208,880.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,852,550.17	-377,096.92
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		71,994,160.06	186,187,350.59
加：营业外收入		167,987.59	
减：营业外支出		10,003.50	37,535.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		72,152,144.15	186,149,815.59
减：所得税费用		19,392,793.60	-5,655,651.81

四、净利润（净亏损以“-”号填列）		52,759,350.55	191,805,467.40
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		52,759,350.55	191,805,467.40

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

**合并现金流量表**  
2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<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		2,094,647,165.86	3,386,852,967.96
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	(七)、42	1,646,189,498.22	1,345,209,782.74
经营活动现金流入小计		3,740,836,664.08	4,732,062,750.70
购买商品、接受劳务支付的现金		2,319,462,768.99	3,933,563,407.63
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		53,134,297.74	49,839,175.94
支付的各项税费		331,987,201.27	238,840,992.15
支付其他与经营活动有关的现金	(七)、42	1,252,647,637.94	983,222,356.06
经营活动现金流出小计		3,957,231,905.94	5,205,465,931.78
经营活动产生的现金流量净额		-216,395,241.86	-473,403,181.08
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		101,916,750.00	7,231,790.00
取得投资收益收到的现金		3,649,875.78	7,070,524.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,153,991.00	354,443,386.55
处置子公司及其他营业单位收到的		32,445,023.00	

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		143,165,639.78	368,745,701.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		183,964,875.15	5,834,750.37
投资支付的现金		20,360,000.00	54,385,878.00
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			1,503,894.71
投资活动现金流出小计		204,324,875.15	61,724,523.08
投资活动产生的现金流量净额		-61,159,235.37	307,021,177.97
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		20,000,000.00	36,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		20,000,000.00	36,600,000.00
取得借款收到的现金		1,599,800,000.00	2,581,100,000.00
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		1,619,800,000.00	2,617,700,000.00
偿还债务支付的现金		1,602,940,000.00	1,682,950,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		222,632,756.30	246,101,459.96
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	(七)、42	8,955,150.41	16,354,000.00
筹资活动现金流出小计		1,834,527,906.71	1,945,405,459.96
筹资活动产生的现金流量净额		-214,727,906.71	672,294,540.04
<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>		-492,282,383.94	505,912,536.93
加：期初现金及现金等价物余额		1,347,798,598.95	841,886,062.02
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		855,516,215.01	1,347,798,598.95

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

**母公司现金流量表**  
2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<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		16,349,482.58	364,948,798.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,126,135,325.05	764,851,433.89
经营活动现金流入小计		2,142,484,807.63	1,129,800,231.89
购买商品、接受劳务支付的现金		252,000,161.83	18,036,496.88
支付给职工以及为职工支付的现金		12,757,149.96	9,756,243.73
支付的各项税费		19,491,216.24	22,414,328.83
支付其他与经营活动有关的现金		1,607,981,377.95	863,665,055.52
经营活动现金流出小计		1,892,229,905.98	913,872,124.96
经营活动产生的现金流量净额		250,254,901.65	215,928,106.93
<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		183,400,282.05	1,665,740.00
投资支付的现金		30,000,000.00	180,300,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		30,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		243,400,282.05	181,965,740.00
投资活动产生的现金流量净额		-243,400,282.05	-153,965,740.00
<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		84,100,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,302,356.26	1,742,446.12
支付其他与筹资活动有关的现金			450,000.00
筹资活动现金流出小计		86,402,356.26	2,192,446.12
筹资活动产生的现金流量净额		-86,402,356.26	81,907,553.88
<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>		-79,547,736.66	143,869,920.81
加：期初现金及现金等价物余额		148,633,357.87	4,763,437.06
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		69,085,621.21	148,633,357.87

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

## 合并所有者权益变动表

2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	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	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
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-2,987.21			19,582,004.55		218,565,989.91		53,596,905.26	291,741,912.51
(一) 净利润							238,877,442.91		32,283,667.38	271,161,110.29
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							238,877,442.91		32,283,667.38	271,161,110.29
(三) 所有者投入和减少资本									20,580,802.22	20,580,802.22
1. 所有者投入资本									20,000,000.00	20,000,000.00

2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他								580,802.22	580,802.22
(四) 利润分配					19,582,004.55	-19,582,004.55			
1. 提取盈余公积					19,582,004.55	-19,582,004.55			
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		-2,987.21					-729,448.45	732,435.66	
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他		-2,987.21					-729,448.45	732,435.66	
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	626,401,707.00	-163,016,765.98			95,356,015.84		574,676,680.66	222,856,529.21	1,356,274,166.73

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	592,981,158.00	-129,593,229.77			45,160,300.63		198,769,165.14		146,907,441.36	854,224,835.36
加:会计政策变更							2,431,379.81		-2,431,379.81	
前期差错更正										
其他							-9,961.62		2,351,453.36	2,341,491.74
二、本年初余额	592,981,158.00	-129,593,229.77			45,160,300.63		201,190,583.33		146,827,514.91	856,566,327.10
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	33,420,549.00	-33,420,549.00			30,613,710.66		154,920,107.42		22,432,109.04	207,965,927.12
(一)净利润							185,533,818.08		32,609,481.18	218,143,299.26
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							185,533,818.08		32,609,481.18	218,143,299.26
(三)所有者投入和减少资本									36,600,000.00	36,600,000.00
1.所有者投入资本									36,600,000.00	36,600,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										

(四) 利润分配					30,613,710.66		-30,613,710.66		-45,718,354.13	-45,718,354.13
1. 提取盈余公积					30,613,710.66		-30,613,710.66			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配									-45,718,354.13	-45,718,354.13
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	33,420,549.00	-33,420,549.00							-1,059,018.01	-1,059,018.01
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									-1,059,018.01	-1,059,018.01
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	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：张锦珠 主管会计工作负责人：孙晓宁 会计机构负责人：李彬

母公司所有者权益变动表

2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	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	所有者权益合计
一、上年年末余额	626,401,707.00	1,250,468,147.26			14,586,804.77		-293,581,569.02	1,597,875,090.01
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	626,401,707.00	1,250,468,147.26			14,586,804.77		-293,581,569.02	1,597,875,090.01
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							52,759,350.55	52,759,350.55
(一) 净利润							52,759,350.55	52,759,350.55
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							52,759,350.55	52,759,350.55
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								

(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	626,401,707.00	1,250,468,147.26			14,586,804.77		-240,822,218.47	1,650,634,440.56

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	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	所有者权益合计
一、上年年末余额	592,981,158.00	1,283,888,696.26			14,586,804.77		-485,387,036.42	1,406,069,622.61
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	592,981,158.00	1,283,888,696.26			14,586,804.77		-485,387,036.42	1,406,069,622.61
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	33,420,549.00	-33,420,549.00					191,805,467.40	191,805,467.40
(一) 净利润							191,805,467.40	191,805,467.40
(二) 其他综合收益								

上述（一）和（二）小计							191,805,467.40	191,805,467.40
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	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								
四、本期期末余额	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：张锦珠 主管会计工作负责人：孙晓宁 会计机构负责人：李彬



### （三）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基金管理（北京）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”）、中证联投资基金管理（北京）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 2011 年 12 月 31 日，公司下属 8 家子公司，9 家孙公司。基本情况详见本附注（六）、1 及 2 所述。

（四）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、外币业务和外币报表折算

#### (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：

- 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作出让步；
- 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：

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

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	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。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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。

(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：①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；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤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；⑥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；⑦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

① 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：

A. 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；

B. 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；

C. 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。本公司的长期待摊费用为无产权车库和办公楼装修费，其中车库按照剩余使用年限摊销，摊销期 409 个月。

#### 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作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作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。

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条

件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额

## 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。

### （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

② 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/业务业务收入。

## 25、持有待售资产

### (1) 持有待售资产的确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售：

- ① 公司已经就处置该非流动资产作出决议；
- 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) 本公司本期无会计政策变更事项。
- (2) 本公司本期无会计估计变更事项。

27、前期会计差错

本公司本期无前期会计差错更正事项。

(五) 税项

本公司适用的主要税种及税率如下：

税 种	计税依据	税率
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%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	1%-2%
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%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(六) 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

单位:元 币种:人民币

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	60,000,000.00
3	天津招江投资有限公司	全资子公司	天津市	房地产开发	30,000,000.00
4	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
5	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	30,000,000.00
6	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
7	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
8	广西盛钦置业有限公司	控股子公司	广西钦州	房地产开发	10,000,000.00

## 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	天津招江投资有限公司	以自有资金对房地产、高新技术产业、建筑业、园林绿化进行投资；房地产开发；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。
4	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）。
5	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）。
6	天津松江集团有限公司	以自有资金对房地产、高新技术产业、公用事业、环保业、物流业、能源、建材、建筑行业、文教体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业投资；道路、桥梁开发、建设；沿线附属设施开发、建设、经营、管理；房地产开发；商品房销售；房屋租赁；电子与信息、机电一体化技术开发；工程咨询。
7	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。

- 8 广西盛钦置业有限公司 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（仅限分支经营）。（凡涉及许可证的项目凭许可证在有效期内经营）。

通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

单位:元 币种:人民币

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	60,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是	0.00
3	天津招江投资有限公司	30,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是	0.00
4	新乡市松江房地产开发有限公司	15,300,000.00	0.00	83.67	100.00	是	-1,207,743.85
5	广西松江房地产开发有限公司	18,000,000.00	0.00	60.00	60.00	是	4,651,199.50
6	天津松江集团有限公司	1,283,929,212.79	0.00	85.13	85.13	是	151,042,950.88
7	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	15,203,779.65
8	广西盛钦置业有限公司	6,000,000.00	0.00	60.00	60.00	是	3,689,542.38

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

单位:元 币种:人民币

序号	孙公司全称	孙公司类型	注册地	业务性质	注册资本
1	东莞市益展恒泰房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	广东东莞	房地产开发	10,000,000.00
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	30,000,000.00
5	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
6	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
7	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	东莞市益展恒泰房地产开发有限公司	房地产开发、投资（凭有效资质证经营），实业投资。
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。
5	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。
6	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。
7	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 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比 例%	单位:元 币种:人民币		
					表决权 比例%	是否合 并报表	少数股东权益
1	东莞市益展恒泰房地产开发有限公 司		0.00	66.67	66.67	是	0.00
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	天津松江市政建设有限公司	30,000,000.00	0.00	83.85	100.00	是	556,347.74
5	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
6	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	15,366,878.51
7	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：东莞市益展恒泰房地产开发有限公司为梅江南的子公司，持股比例为 100.00%，本公司享有权益比例为 66.67%。

注 2：序号 2-7 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%。

(3) 同一控制下企业合并取得的孙公司

单位:元 币种:人民币

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	100,000,000.00
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	实质上构成对孙公司净投资的其他项目余额	持股比例%	表决权比例%	少数股东权益
1	天津松江生态建设开发有限公司	67,949,292.84	0.00	57.89	68.00	29,530,329.75
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	4,023,244.65

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 万元，占公司注册资本的 40.00%。2010 年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%。根据 2011 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 2,500 万元变更为 10,000 万元，其中松江集团出资由 1,300 万元变更为 6,800 万元，变更后出资额占其注册资本的 68.00%。

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 2011 年 6 月 29 日投资设立天津招江投资有限公司，本公司拥有天津招江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招江投资有限公司。

② 本公司本年度将广西松江房地产开发有限公司分立为广西松江房地产开发有限公司和广西盛钦置业有限公司，其中广西松江房地产开发有限公司注册资本从 4,000 万元变更为 3,000 万元，广西盛钦置业有限公司的注册资本为 1,000 万元。本公司所占股权比例未发生变化，均为 60.00%。

③ 本公司编制 2010 年度合并财务报表时纳入合并范围的孙公司天津松江建设发展有限公司，已于 2011 年 7 月清算完毕，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，减少了天津松江建设发展有限公司。

④ 本公司编制 2010 年度合并财务报表时纳入合并范围的孙公司东莞市左庭右院实业投资有限公司，因其母公司深圳市梅江南投资发展有限公司于 2011 年 7 月 28 日作价转让给了深圳市瑞德中投资有限公司及新华信托股份有限公司，因此本报告合并财务报表的合并范围与上年度相比，减少了东莞市左庭右院实业投资有限公司。

#### 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、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	单位:元 币种:人民币
		本期净利润
天津招江投资有限公司	29,924,684.79	-75,315.21
广西盛钦置业有限公司	9,223,855.94	-776,144.06

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司、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	单位:元 币种:人民币
		期初至处置日净利润
东莞市左庭右院实业投资有限公司	-1,548,805.93	-8,887,421.85
天津松江建设发展有限公司	3,537.70	26,639,624.44

#### (七) 合并财务报表项目注释

##### 1、货币资金

单位:元 币种:人民币

项 目	年末数	年初数
库存现金	248,385.77	370,868.22
银行存款	852,966,600.20	1,285,555,359.57
其他货币资金	<u>107,709,262.10</u>	<u>78,344,364.02</u>
合 计	<u>960,924,248.07</u>	<u>1,364,270,591.81</u>

(1) 年末其他货币资金 107,709,262.10 元, 为银行还贷保证金 4,107,511.82 元、工程保证金 1,506,366.87 元、质押存单 53,300,000.00 元、票据保证金 19,970,000.00 元、按揭保证金 26,524,154.37 元以及信用卡存款 2,301,229.04 元。

(2) 货币资金年末较期初减少 29.56%, 主要原因为工程款支付以及偿还借款利息。

(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、应收利息

### (1) 应收利息

单位:元 币种:人民币

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>1,356,521.72</u>	<u>0.00</u>	<u>1,356,521.72</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>1,356,521.72</u>	<u>0.00</u>	<u>1,356,521.72</u>	<u>0.00</u>

(2) 本公司截至报表日无逾期应收利息。

## 3、应收账款

### (1) 应收账款按种类披露

单位:元 币种:人民币

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	13,083,235.96	100.00	1,940,667.69	14.83
组合小计	<u>13,083,235.96</u>	<u>100.00</u>	<u>1,940,667.69</u>	<u>14.83</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>13,083,235.96</u>	<u>100.00</u>	<u>1,940,667.69</u>	<u>14.83</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	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	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>23,515,806.21</u>	<u>100.00</u>	<u>1,120,014.08</u>	<u>4.76</u>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位:元 币种:人民币

账 龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内	5,457,171.10	41.70	27,285.86
1 至 2 年	2,474,807.60	18.92	123,740.38
2 至 3 年	2,619,957.26	20.03	523,991.45
3 年以上	<u>2,531,300.00</u>	<u>19.35</u>	<u>1,265,650.00</u>
合 计	<u>13,083,235.96</u>	<u>100.00</u>	<u>1,940,667.69</u>

续表:

账 龄	年初数		
	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>

(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款项。

(3) 应收账款金额前五名单位情况:

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例%
------	--------	----	----	------------

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例%
天津市松江酒店管理 有限公司	实际控制人的附属 企业	3,131,300.00	2-4 年	23.93
天津瑞金国际学校	非关联方	2,753,333.25	2 年以内	21.04
天津万科房地产有 限公司	非关联方	1,200,000.00	3 年以上	9.17
个人租房户	非关联方	928,873.72	3 年以内	7.10
天津滨海资产管理 有限公司	实际控制人的附属 企业	<u>806,400.00</u>	1-2 年	<u>6.16</u>
合 计		<u>8,819,906.97</u>		<u>67.40</u>

## (4) 应收关联方账款情况

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额比例%
天津市松江酒店管理有限公司	实际控制人的附属企业	3,131,300.00	23.93
天津滨海资产管理有限公司	实际控制人的附属企业	806,400.00	6.16
天津隆创物业管理有限公司	实际控制人的附属企业	705,158.10	5.39
天津松江体育文化产业有限公司	实际控制人的附属企业	224,089.77	1.71
天津松江科技发展有限公司	实际控制人的附属企业	186,233.68	1.42
天津滨海友谊投资有限公司	实际控制人的附属企业	131,656.00	1.01
天津市市政景观设计有限公司	实际控制人的附属企业	<u>42,000.00</u>	<u>0.32</u>
合 计		<u>5,226,837.55</u>	<u>39.95</u>

(5) 应收账款年末较期初减少 50.25%，主要原因为上期应收销售款本期收回。

## 4、其他应收款

## (1) 其他应收款按种类披露:

单位:元 币种:人民币

年末数

种 类	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	3,839,436.00	7.29	3,839,436.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
账龄组合	47,410,721.28	90.02	4,193,810.82	8.85
组合小计	<u>47,410,721.28</u>	<u>90.02</u>	<u>4,193,810.82</u>	<u>8.85</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>1,417,670.72</u>	<u>2.69</u>	<u>1,417,670.72</u>	<u>100.00</u>
合 计	<u>52,667,828.00</u>	<u>100.00</u>	<u>9,450,917.54</u>	<u>17.94</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	1.88	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	<u>1,397,670.72</u>	<u>1.52</u>	<u>1,397,670.72</u>	<u>100.00</u>
合 计	<u>92,222,044.31</u>	<u>100.00</u>	<u>8,055,958.75</u>	<u>8.74</u>

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

单位:元 币种:人民币

账 龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内	21,281,496.96	44.89	101,429.94
1 至 2 年	15,786,814.58	33.30	789,340.73
2 至 3 年	5,727,215.72	12.08	1,145,443.14
3 年以上	<u>4,615,194.02</u>	<u>9.73</u>	<u>2,157,597.01</u>
合 计	<u>47,410,721.28</u>	<u>100.00</u>	<u>4,193,810.82</u>

续表:

账 龄	年初数		
	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>

账 龄	年初数		坏账准备
	账面余额 金额	比例(%)	
合 计	<u>89,084,937.59</u>	<u>100.00</u>	<u>4,918,852.03</u>

(2) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款:

单位:元 币种:人民币

其他应收款内容	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	1,739,436.00	1,739,436.00	100.00	长期无往来业务
赖敬东	<u>2,100,000.00</u>	<u>2,100,000.00</u>	100.00	外部借款
合 计	<u>3,839,436.00</u>	<u>3,839,436.00</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:元 币种:人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
上海超智桑拿泳池设备有限公司	646,000.00	646,000.00	100.00	长期无业务往来
上海三菱电梯有限公司天津分公司	116,120.00	116,120.00	100.00	收回可能性小
东丽办公室	100,000.00	100,000.00	100.00	收回可能性小
天津市河西区自来水公司	20,000.00	20,000.00	100.00	收回可能性小
天津瑞腾技术开发有限公司	15,300.00	15,300.00	100.00	收回可能性小
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>1,417,670.72</u>	<u>1,417,670.72</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情况:

单位:元 币种:人民币

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

(5) 其他应收款金额前五名单位情况:

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例 %
静海县建设管理委员会	非关联方	5,890,020.00	2 年以内	11.18



天津市盛瑞市政工程有限公司	非关联方	5,000,000.00	2 年以内	9.49
深圳市里城地产顾问有限公司	非关联方	3,507,750.80	1 年以内	6.66
赖敬东	非关联方	2,100,000.00	3 年以上	3.99
河北华兴基础工程有限公司	非关联方	<u>2,000,000.00</u>	1 年以内	<u>3.80</u>
合 计		<u>18,497,770.80</u>		<u>35.12</u>

## (6) 应收关联方账款情况:

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例%
天津松江田园高尔夫运动有限公司	实际控制人的附属企业	<u>10,000.00</u>	<u>0.02</u>
合 计		<u>10,000.00</u>	<u>0.02</u>

(7) 其他应收款年末较期初减少 48.65%，主要原因为收回天津松科房地产有限公司往来款 42,793,760.23 元。

## 5、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位:元 币种:人民币

账 龄	年末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	218,997,306.25	40.60	587,701,805.71	96.90
1-2年	319,320,489.96	59.20	13,900,183.00	2.29
2-3年	1,055,000.00	0.20	1,119,344.00	0.18
3年以上	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>3,798,804.88</u>	<u>0.63</u>
合 计	<u>539,372,796.21</u>	<u>100.00</u>	<u>606,520,137.59</u>	<u>100.00</u>

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位:元 币种:人民币

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 县国土资源局	非关联方	238,030,000.00	1-2 年	预付土地款
天津市雍阳公路工程集团有限公司	非关联方	118,987,077.02	2 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	58,317,783.14	4 年以内	预付配套费
天津滨海发展投资控股有限公司	控股股东	40,000,000.00	1 年以内	预付土地款

天津市武清区建筑工程总公司	非关联方	31,411,309.00	2 年以内	预付工程款
合 计		<u>486,746,169.16</u>		

(3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

单位:元 币种:人民币

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公司	40,000,000.00	0.00	0.00	0.00

注: 本公司本期以挂牌方式从天津滨海发展投资控股公司取得土地使用权, 具体说明详见本财务报表附注七、6 所述。

6、存货

(1) 存货分类

单位:元 币种:人民币

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
周转材料	2,911,959.27	0.00	2,911,959.27	2,957,729.19	0.00	2,957,729.19
开发产品	992,284,002.87	15,149,262.87	977,134,740.00	456,943,742.05	13,108,042.73	443,835,699.32
开发成本	<u>6,945,181,054.91</u>	<u>0.00</u>	<u>6,945,181,054.91</u>	<u>6,405,468,497.48</u>	<u>0.00</u>	<u>6,405,468,497.48</u>
合 计	<u>7,940,377,017.05</u>	<u>15,149,262.87</u>	<u>7,925,227,754.18</u>	<u>6,865,369,968.72</u>	<u>13,108,042.73</u>	<u>6,852,261,925.99</u>

(2) 开发产品

单位:元 币种:人民币

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	290,567,102.74	14,235,888.49	60,419,936.26	244,383,054.97
天汐园项目	2004年9月	9,645,274.45	2,004,807.86	788,740.75	10,861,341.56
天湾园项目	2009年11月	84,224,747.23	0.00	19,603,636.12	64,621,111.11
0 号地会所	2008年1月	45,361,138.80	0.00	0.00	45,361,138.80
张贵庄限价房	2010年10月	1,280,252.30	0.00	1,280,252.30	0.00
天浦园项目	2011年10月	0.00	413,588,989.92	358,500,227.72	55,088,762.20
滨海新城(3#地)	2010年8月	4,012,246.41	124,268,417.96	96,080,139.07	32,200,525.30
天骄领域二期(4#地)	2009年5月	4,744,766.51	0.00	843,988.61	3,900,777.90
百合春天三期	2011年12月	0.00	207,734,339.07	190,126,811.24	17,607,527.83
大岛酒楼项目	2011年10月	0.00	273,432,188.83	0.00	273,432,188.83
芳湖园项目	2011年10月	0.00	420,827,500.00	198,904,849.24	221,922,650.76
阳光诺卡二期(住宅)	2011年10月	0.00	269,465,806.77	249,634,706.04	19,831,100.73

阳光诺卡二期(商业街)	2010年10月	<u>17,108,213.61</u>	<u>3,348,017.50</u>	<u>17,382,408.23</u>	<u>3,073,822.88</u>
合 计		<u>456,943,742.05</u>	<u>1,728,905,956.40</u>	<u>1,193,565,695.58</u>	<u>992,284,002.87</u>

## (3) 开发成本

单位:元 币种:人民币

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6月	192,170万元	54,011,813.26	96,553,173.35
天浦园项目	2009年5月	2012年9月	102,773万元	355,270,036.27	208,017,555.24
天湾园项目	2007年8月	2012年1月	113,194万元	23,894,476.36	58,743,784.74
张贵庄限价房项目	2008年12月	2012年6月	70,049万元	53,586,718.71	136,609,123.42
滨海新城 I-4 号地	2006年12月	2014年7月	61,766万元	44,235,935.85	49,091,899.93
滨海新城 I-3 号地	2007年5月	2014年5月	60,047万元	97,600,638.59	8,011,552.56
阳光诺卡项目二期	2008年5月	2013年9月	71,319万元	376,625,386.43	158,087,551.09
团泊湖 A 号地项目	2009年7月	2014年4月	203,426万元	970,149,649.69	219,823,132.10
团泊湖 D 号地项目	2010年11月			66,065,699.39	0.00
团泊足球场 1-4 号地项目				20,996,073.51	21,477,266.14
梅江南 0 号岛				368,918,831.73	373,751,911.66
津丽张 2004-04 号 A 地块				386,323,942.18	391,541,915.64
团泊 C 号地项目	2012年6月	2015年5月	146,170万元	219,680,140.39	227,795,670.20
团泊西区 5 号地项目	2011年12月	2014年9月		103,758,572.07	111,447,795.92
滨海新城 I-2 号地				301,461,205.26	301,461,177.26
松江城项目	2010年5月	2013年6月	275,361万元	751,411,260.38	1,089,976,391.13
东河 6#7#项目	2011年5月	2014年8月	63,413万元	160,860,231.36	229,910,490.08
津宝挂 2009-006 号宗地	2010年11月	2012年10月	184,811.96万元	218,883,505.65	507,683,038.42
津宝挂 2009-007 号宗地	2011年9月	2013年10月		69,091,100.00	69,091,100.00
北运河项目	2010年3月	2014年3月	471,766万元	602,457,090.98	977,792,350.14
左庭右院项目	2010年7月			353,048,717.62	0.00
百合春天三期	2010年4月	2011年12月	30,922万元	93,288,901.44	0.00
松江-帕提欧	2011年12月	2014年6月	64,000万元	101,587,748.67	174,334,928.51
松江宁越花园	2011年7月	2014年5月	39,000万元	88,043,343.16	157,650,149.10
蓬莱大道				100,218,219.88	100,866,623.87
东丽湖百合澜庭	2011年5月	2014年7月	131,038万元	413,067,423.75	537,466,318.21
铭朗国际广场	2009年6月	2012年7月	57,000万元	0.00	229,396,728.73
东莞·黄江项目				0.00	284,055,308.30
依云郡项目				0.00	147,400,896.15

其他项目前期费		10,931,834.90	77,143,223.02
合 计		6,405,468,497.48	6,945,181,054.91

## (4) 存货跌价准备

单位:元 币种:人民币

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	13,108,042.73	2,147,218.84	0.00	105,998.70	15,149,262.87
合 计	13,108,042.73	2,147,218.84	0.00	105,998.70	15,149,262.87

## (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		

## (6) 存货抵押事项

① 截至 2011 年 12 月 31 日, 本公司天涛园二期 25 套房产及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 83,632,975.84 元。

② 截至 2011 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
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
团泊西区5号地项目	土地使用权	房地证津字第123051000758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	
北运河项目	土地使用权	房地证津字第122051000054号
松江城一期项目	土地使用权、17、18号楼	房地证津字第111051000047号
松江城二期项目	1、2、7、16、19号楼	
百合春天三期	土地使用权	房地产津字第110050900975号
东丽湖百合澜庭	土地使用权	房地证津字第110051000187号、房地证津字第110051000188号、房地证津字第110051000189号、房地证津字第110051000197号

## 7、其他流动资产

单位:元 币种:人民币

项 目	年末数	年初数
委托贷款	<u>0.00</u>	<u>99,340,000.00</u>
合 计	<u>0.00</u>	<u>99,340,000.00</u>

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，本期已还清。

#### 8、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	<u>412,803,866.26</u>	<u>118,372,768.74</u>
合 计	<u>412,803,866.26</u>	<u>118,372,768.74</u>

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 2011 年 12 月 31 日，本公司已支付团泊体育场项目代建成本 412,803,866.26 元。

#### 9、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表 决权比例(%)	期末资产总额
一、联营企业			
天津松江花样年置业有限公司	40.00	40.00	412,300,415.71
天津宝顺通投资有限公司	40.457	40.457	58,958,561.98
二、合营企业			
天津松科房地产有限公司	51.00	50.00	1,091,029,013.84
天津鑫汇松江投资有限公司	51.00	50.00	357,194,339.68

续表：

被投资单位名称	期末负债及所有者权益	本年损益
---------	------------	------

	<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>
一、联营企业				
天津松江花样年置业有限公司	281,928,577.68	130,371,838.03	663,815,218.00	105,229,611.59
天津宝顺通投资有限公司	24,229,600.00	34,728,961.98	0.00	-271,038.02
二、合营企业				
天津松科房地产有限公司	1,003,267,029.40	87,761,984.44	470,952,570.00	44,006,264.58
天津鑫汇松江投资有限公司	269,409,333.97	87,785,005.71	0.00	-11,475,588.56

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 松江集团于 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，松江集团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，松江集团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。

③天津宝顺通投资有限公司由天津运河城投资有限公司、天津运通劝业投资有限公司、天津物资招商有限公司、天津宝顺鑫投资有限公司共同出资成立，其中天津运河城投资有限公司出资 5,100 万元，占注册资本的 51%；天津运通劝业投资有限公司出资 2,000 万元，占注册资本的 20%；天津物资招商有限公司出资 1,000 万元，占注册资本的 10%；天津宝顺鑫投资有限公司出资 1,900 万元，占注册资本的 19%。公司章程规定各股东应于 2011 年 10 月 31 日前完成首期出资；公司各股东应当于 2013 年 10 月 30 日前完成第二次出资；股东根据其出资份额享有表决权。截止 2011 年 12 月 31 日，天津运河城投资有限公司出资 14,160,000.00 元，持股比例为 40.457%。

## 10、长期股权投资

### (1) 长期股权投资情况

单位:元 币种:人民币

<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					
呼和浩特市城发供热有限责任公司	6,395,760.00	1,100,000.00	7,495,760.00	0.00	0.00
小 计	<u>6,395,760.00</u>	<u>1,100,000.00</u>	<u>7,495,760.00</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	26,884,892.03	25,165,817.33	52,050,709.36	0.00	0.00

天津宝顺通投资有限公司	0.00	14,050,346.15	14,050,346.15	0.00	0.00
天津松江花样年置业有限公司	10,056,890.57	42,091,844.64	52,148,735.21	0.00	0.00
天津鑫汇松江投资有限公司	50,622,903.08	-5,852,550.17	44,770,352.91	0.00	0.00
小 计	<u>87,564,685.68</u>	<u>75,455,457.95</u>	<u>163,020,143.63</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>93,960,445.68</u>	<u>76,555,457.95</u>	<u>170,515,903.63</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

续表：

被投资单位名称	投资成本	在被投资单	在被投资单位	在被投资单位持股	本年现金
		位持股比例	表决权比例	比例与表决权比例	
				不一致的说明	
一、成本法核算的长期股权投资					
呼和浩特市城发供热有限责任公司	7,495,760.00	—	—	注 1	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	34,252,613.17	51.00%	50.00%	注 2	0.00
天津宝顺通投资有限公司	14,160,000.00	40.457%	40.457%	注 3	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%	注 4	0.00

注 1：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 2011 年 12 月 31 日，投资额为 7,495,760.00 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。

注 2：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

注 3：天津宝顺通投资有限公司由天津运河城投资有限公司、天津运通劝业投资有限公司、天津物资招商有限公司、天津宝顺鑫投资有限公司共同出资成立，其中天津运河城投资有限公司出资 5,100 万元，占注册资本的 51%；天津运通劝业投资有限公司出资 2,000 万元，占注册资本的 20%；天津物资招商有限公司天津运河城投资有限公司出资 1,000 万元，占注册资本的 10%；天津宝顺鑫投资有限公司出资 1,900 万元，占注册资本的 19%。公司章程规定各股东应于 2011 年 10 月 31 日前完成首期出资；公司各股东应当于 2013 年 10 月 30 日前完成第二次出资；股东根据其出资份额享有表决权。截止 2011 年 12 月 31 日，天津运河城投资有限公司出资 14,160,000.00 元，持股比例为 40.457%。

注 4：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%。

## 11、投资性房地产

### (1) 按成本模式进行计量的投资性房地产

单位:元 币种:人民币				
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>176,922,818.44</u>	<u>30,163,415.22</u>	<u>25,638,064.38</u>	<u>181,448,169.28</u>
1. 房屋、建筑物	<u>176,922,818.44</u>	<u>30,163,415.22</u>	<u>25,638,064.38</u>	<u>181,448,169.28</u>
2. 土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>11,800,295.08</u>	<u>5,198,353.98</u>	<u>925,483.07</u>	<u>16,073,165.99</u>
1. 房屋、建筑物	<u>11,800,295.08</u>	<u>5,198,353.98</u>	<u>925,483.07</u>	<u>16,073,165.99</u>
2. 土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
三、投资性房地产账面净值合计	<u>165,122,523.36</u>			<u>165,375,003.29</u>
1. 房屋、建筑物	<u>165,122,523.36</u>			<u>165,375,003.29</u>
2. 土地使用权	0.00			0.00
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	<u>0.00</u>			<u>0.00</u>
1. 房屋、建筑物	<u>0.00</u>			<u>0.00</u>
2. 土地使用权	0.00			0.00
五、投资性房地产账面价值合计	<u>165,122,523.36</u>			<u>165,375,003.29</u>
1. 房屋、建筑物	<u>165,122,523.36</u>			<u>165,375,003.29</u>
2. 土地使用权	0.00			0.00

注：本年投资性房地产计提摊销额 5,114,183.92 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) 投资性房地产抵押情况

单位:元 币种:人民币			
项 目	账面原值	累计摊销(折旧)	备注
天汐园	8,551,370.20	1,580,521.20	6 套房产
天涛园	82,728,605.53	4,403,836.51	34 套房产
梅江南环岛东路 38 号房产	17,212,147.61	3,633,675.66	房地证津字第 111010900710 号
百合底商东里 2#	<u>11,097,251.63</u>	<u>1,054,392.96</u>	1 套房产
合 计	<u>119,589,374.97</u>	<u>10,672,426.33</u>	

上述资产全部用于本公司银行贷款抵押。

## 12、固定资产



## (1) 固定资产情况

单位:元 币种:人民币

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>111,606,904.88</u>	<u>173,561,784.26</u>	<u>16,989,610.26</u>	<u>268,179,078.88</u>
房屋及建筑物	93,083,530.44	172,327,664.37	16,202,586.88	249,208,607.93
机器设备	10,088,478.80	101,710.00	0.00	10,190,188.80
运输工具	3,995,645.71	392,000.00	0.00	4,387,645.71
电子设备	<u>4,439,249.93</u>	<u>740,409.89</u>	<u>787,023.38</u>	<u>4,392,636.44</u>
二、累计折旧合计	<u>14,766,170.40</u>	<u>7,723,983.84</u>	<u>673,607.03</u>	<u>21,816,547.21</u>
房屋及建筑物	3,112,631.77	5,942,403.86	188,892.29	8,866,143.34
机器设备	8,374,932.77	772,514.78	0.00	9,147,447.55
运输工具	730,836.87	480,851.06	0.00	1,211,687.93
电子设备	<u>2,547,768.99</u>	<u>528,214.14</u>	<u>484,714.74</u>	<u>2,591,268.39</u>
三、固定资产账面净值合计	<u>96,840,734.48</u>			<u>246,362,531.67</u>
房屋及建筑物	89,970,898.67			240,342,464.59
机器设备	1,713,546.03			1,042,741.25
运输工具	3,264,808.84			3,175,957.78
电子设备	<u>1,891,480.94</u>			<u>1,801,368.05</u>
四、减值准备合计	<u>0.00</u>			<u>0.00</u>
房屋及建筑物	0.00			0.00
机器设备	0.00			0.00
运输设备	0.00			0.00
电子设备	<u>0.00</u>			<u>0.00</u>
五、固定资产账面价值合计	<u>96,840,734.48</u>			<u>246,362,531.67</u>
房屋及建筑物	89,970,898.67			240,342,464.59
机器设备	1,713,546.03			1,042,741.25
运输设备	3,264,808.84			3,175,957.78
电子设备	<u>1,891,480.94</u>			<u>1,801,368.05</u>

固定资产累计折旧增加额中，本年计提 7,473,874.64 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	单位:元 币种:人民币	
				备注
百合春天项目	11,305,526.44	1,073,870.88		9套房产

## 13、无形资产

## (1) 无形资产情况

项 目	单位:元 币种:人民币			
	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>1,245,555.90</u>	<u>1,003,600.00</u>	<u>0.00</u>	<u>2,249,155.90</u>
软件使用权	<u>1,245,555.90</u>	<u>1,003,600.00</u>	<u>0.00</u>	<u>2,249,155.90</u>
二、累计摊销合计	<u>118,612.59</u>	<u>385,483.29</u>	<u>0.00</u>	<u>504,095.88</u>
软件使用权	<u>118,612.59</u>	<u>385,483.29</u>	<u>0.00</u>	<u>504,095.88</u>
三、无形资产账面净值合计	<u>1,126,943.31</u>			<u>1,745,060.02</u>
软件使用权	<u>1,126,943.31</u>			<u>1,745,060.02</u>
四、减值准备合计	<u>0.00</u>			<u>0.00</u>
软件使用权	<u>0.00</u>			<u>0.00</u>
五、无形资产账面价值合计	<u>1,126,943.31</u>			<u>1,745,060.02</u>
软件使用权	<u>1,126,943.31</u>			<u>1,745,060.02</u>

注：本年无形资产的摊销额为 385,483.29 元。

(2) 公司无形资产未发生减值迹象，因此未计提减值准备。

## 14、长期待摊费用

项 目	单位:元 币种:人民币				
	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	368,000.00	0.00	88,000.00	0.00	280,000.00
铭朗置业华盈大厦项目无产权车库	<u>0.00</u>	<u>11,040,000.00</u>	<u>215,941.32</u>	<u>0.00</u>	<u>10,824,058.68</u>
合 计	<u>368,000.00</u>	<u>11,040,000.00</u>	<u>303,941.32</u>	<u>0.00</u>	<u>11,104,058.68</u>

长期待摊费用的说明：根据“中企华评报字（2010）第 355 号”评估报告，天津松江购入华

大厦车库评估值为 11,040,000.00 元，购入时间为 2011 年 5 月，摊销期为 409 个月，月摊销额

26,992.67 元。

15、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

单位:元 币种:人民币

项 目	年末数	年初数
递延所得税资产:		
资产减值准备	5,935,174.33	4,915,363.05
预提的费用	769,473.12	492,322.42
土地增值税递延	26,860,320.62	8,911,253.03
可抵扣亏损	10,911,514.98	13,873,786.51
未实现内部利润	5,667,267.90	0.00
其他	<u>7,728,742.47</u>	<u>3,909,260.43</u>
小 计	<u>57,872,493.42</u>	<u>32,101,985.44</u>
递延所得税负债:		
长期股权投资	<u>2,321,695.11</u>	<u>2,321,695.11</u>
小 计	<u>2,321,695.11</u>	<u>2,321,695.11</u>

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异	2,800,150.75	2,622,563.36
可抵扣亏损	<u>67,218,251.72</u>	<u>94,835,859.07</u>
合 计	<u>70,018,402.47</u>	<u>97,458,422.43</u>

(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

单位:元 币种:人民币

年 份	年末数	年初数
2012 年	0.00	984,935.18
2013 年	0.00	4,751,967.54
2014 年	2,039,027.38	29,618,350.14
2015 年	29,071,143.34	59,480,606.21
2016 年	<u>36,108,081.00</u>	<u>0.00</u>

合 计 67,218,251.72 94,835,859.07

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位:元 币种:人民币

项 目	金 额
可抵扣差异项目:	
资产减值准备	23,740,697.35
预提的费用	3,077,892.49
土地增值税递延	107,441,282.50
可抵扣亏损	43,646,059.88
未实现内部利润	22,669,071.57
其他	<u>30,914,969.85</u>
小 计	<u>231,489,973.64</u>
应纳税差异项目:	
长期股权投资	<u>9,286,780.46</u>
小 计	<u>9,286,780.46</u>

16、资产减值准备

单位:元 币种:人民币

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	9,175,972.83	4,471,662.64	218,140.25	2,037,909.99	11,391,585.23
二、存货跌价准备	<u>13,108,042.73</u>	<u>2,147,218.84</u>	<u>0.00</u>	<u>105,998.70</u>	<u>15,149,262.87</u>
合 计	<u>22,284,015.56</u>	<u>6,618,881.48</u>	<u>218,140.25</u>	<u>2,143,908.69</u>	<u>26,540,848.10</u>

17、短期借款

(1) 短期借款分类

单位:元 币种:人民币

类 别	年 末 数	年 初 数
质押借款	50,000,000.00	38,000,000.00
保证借款	140,000,000.00	125,000,000.00
信用借款	346,000,000.00	340,000,000.00
抵押借款	<u>150,000,000.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>686,000,000.00</u>	<u>503,000,000.00</u>

## (2) 短期借款明细

单位:元 币种:人民币				
贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率%	金额
质押借款:				
北京银行天津河北支行	2011/12/29	2012/12/28	浮动利率	50,000,000.00
小 计				<u>50,000,000.00</u>
抵押借款:				
北京银行天津河北支行	2011/12/13	2012/12/12	基准利率上浮 5%	150,000,000.00
小 计				<u>150,000,000.00</u>
保证借款:				
哈尔滨银行天津分行	2011/12/17	2012/12/16	基准利率上浮 20%	20,000,000.00
天津融鑫小额贷款有限公司	2011/12/27	2012/12/26	12.20	20,000,000.00
天津银行股份有限公司天马支行	2011/10/20	2012/10/19	8.528	15,000,000.00
天津银行股份有限公司天马支行	2011/12/14	2012/12/13	8.528	15,000,000.00
天津融鑫小额贷款有限公司	2011/12/27	2012/12/26	12.20	10,000,000.00
天津融鑫小额贷款有限公司	2011/12/27	2012/12/26	12.20	20,000,000.00
天津融鑫小额贷款有限公司	2011/12/27	2012/12/26	12.20	20,000,000.00
兴业银行钦州支行	2011/9/23	2012/6/30	13.00	20,000,000.00
小 计				<u>140,000,000.00</u>
信用借款				
中国建设银行天津河北支行	2011/1/28	2012/1/27	7.553	40,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2011/6/9	2012/6/8	8.203	58,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2011/7/15	2012/7/14	8.528	100,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2010/10/28	2012/10/27	8.528	100,000,000.00
天津信托有限责任公司	2011/4/15	2012/4/15	8.528	32,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2011/7/20	2012/7/19	7.872	16,000,000.00
小 计				<u>346,000,000.00</u>
合 计				<u>686,000,000.00</u>

短期借款的说明：信用借款中天津市松江生态产业有限公司提供委托贷款 16,000,000.00 元，天津滨海发展投资控股有限公司提供的委托贷款 330,000,000.00 元。上表中中国建设银行天津河北支行借款起始日为 2010 年 10 月 28 日的 1 亿元借款应予 2011 年 10 月 27 日到期，本年度展期，展期到期日为 2012 年 10 月 27 日，贷款率调整为 8.528%，其他权力和义务仍按照原签订的 ETDK201006 号委托贷款合同约定的条款执行。

## 18、应付票据

单位:元 币种:人民币		
项 目	年末数	年初数
商业承兑汇票	0.00	0.00
银行承兑汇票	<u>39,940,000.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>39,940,000.00</u>	<u>0.00</u>

下一会计期间将到期的金额为 39,940,000.00 元。

## 19、应付账款

### (1) 账龄分析

单位:元 币种:人民币

项 目	年末数	年初数
1 年以内	1,187,426,893.92	546,621,672.88
1-2 年	159,454,405.64	297,962,545.33
2-3 年	74,470,694.15	178,498,051.84
3 年以上	<u>170,982,983.73</u>	<u>1,868,970.50</u>
合 计	<u>1,592,334,977.44</u>	<u>1,024,951,240.55</u>

(2) 截止 2011 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:元 币种:人民币

单位名称	款项内容	年末数	年初数
天津市松江生态产业有限公司	应付工程款	427,528.00	8,513,527.70
天津市松江科技发展有限公司	应付工程款	<u>437,234.00</u>	<u>225,511.65</u>
合 计		<u>864,762.00</u>	<u>8,739,039.35</u>

### (3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况

单位:元 币种:人民币

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
暂估松江城房屋开发成本	134,565,739.42	1-2 年	未决算	0.00
暂估天涛园房屋开发成本	18,775,327.30	2-3 年	未决算	0.00
暂估张贵庄限价房房屋开发成本	37,859,515.00	1-3 年	未决算	0.00
暂估天湾园房屋开发成本	21,679,660.00	2-3 年	未决算	0.00
暂估汐岸国际房屋开发成本	21,319,537.78	3 年以上	未决算	0.00
暂估梅江南土地开发成本	<u>147,583,843.74</u>	3 年以上	未决算	<u>0.00</u>
合 计	<u>381,783,623.24</u>			<u>0.00</u>

(4) 应付账款年末较期初增加 55.36%，主要原因为期末根据工程量单暂估应付账款。

## 20、预收款项

### (1) 账龄分析

单位:元 币种:人民币

项 目	年末数	年初数
1 年以内	1,449,534,449.94	2,324,727,562.00

1-2 年	992,994,487.45	203,454,554.05
2-3 年	1,310,000.00	368,911.00
3 年以上	<u>20,000.00</u>	<u>429,768.37</u>
合 计	<u>2,443,858,937.39</u>	<u>2,528,980,795.42</u>

## (2) 主要预收房款如下

单位:元 币种:人民币			
项目名称	年末数	年初数	竣工时间
天涛园	2,081,484.00	6,797,252.00	2007 年 8 月
天浦园	3,288,738.00	605,995,280.00	2011 年 10 月
天浦园公馆别墅	177,993,829.00	0.00	尚未竣工
天湾园	230,560.00	6,292,340.00	2009 年 11 月
天汐园	4,960,000.00	75,502.37	2004 年 9 月
公馆临湖独栋	4,000,000.00	0.00	尚未竣工
张贵庄限价房	225,413,960.00	2,830,000.00	尚未竣工
阳光诺卡二期(商业街)	1,975,041.00	2,520,925.00	2010 年 12 月
阳光诺卡二期(住宅)	111,811,155.00	288,090,686.00	尚未竣工
水晶阁	24,016,880.00	0.00	尚未竣工
滨海新城 I -3 号地	33,976,445.60	96,597,350.60	尚未竣工
滨海新城 I -4 号地	25,257,440.45	18,881,569.45	尚未竣工
团泊湖 A 号地项目	3,672,640.00	155,806,338.00	2011 年 10 月
百合三期项目	0.00	364,968,558.00	2011 年 12 月
北运河项目	461,884,252.00	223,919,001.00	尚未竣工
松江城项目	<u>1,360,891,139.00</u>	<u>752,108,765.00</u>	尚未竣工
合 计	<u>2,441,453,564.05</u>	<u>2,524,883,567.42</u>	

(3) 截止 2011 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。

## 21、应付职工薪酬

单位:元 币种:人民币				
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	1,091,954.07	32,307,072.15	33,140,993.84	258,032.38
二、职工福利费	0.00	975,637.45	975,637.45	0.00

三、社会保险费	42,660.11	9,747,417.66	9,738,164.76	51,913.01
其中：① 医疗保险费	0.00	2,974,526.87	2,974,526.87	0.00
② 基本养老保险费	42,660.11	3,961,407.21	3,952,637.71	51,429.61
③ 年金缴费	0.00	1,598,112.39	1,597,992.39	120.00
④ 失业保险费	0.00	565,714.73	565,714.73	0.00
⑤ 工伤保险费	0.00	205,833.15	205,596.55	236.60
⑥ 生育保险费	0.00	155,989.57	155,862.77	126.80
⑦ 补充医疗保险	0.00	285,833.74	285,833.74	0.00
四、住房公积金	51,708.23	8,919,441.50	8,919,441.50	51,708.23
其中：① 住房公积金	51,708.23	5,637,372.50	5,637,372.50	51,708.23
② 补充住房公积金	0.00	3,282,069.00	3,282,069.00	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	167,903.96	920,012.40	950,815.63	137,100.73
七、非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00
八、因解除劳动关系给予的补偿	0.00	0.00	0.00	0.00
九、其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>1,354,226.37</u>	<u>52,869,581.16</u>	<u>53,725,053.18</u>	<u>498,754.35</u>

## 22、应交税费

单位:元 币种:人民币

税 种	年末数	年初数
应交营业税	49,504,156.23	14,837,429.37
教育费附加	1,462,913.31	418,959.40
应交城市维护建设税	3,053,641.00	1,004,651.52
防洪、粮油基金	415,341.51	242,506.02
地方教育费附加	81,872.60	-91,292.91
应交土地增值税	5,266,837.91	44,530,628.62
应交房产税	1,755,770.84	4,653,358.15
应交土地使用税	7,402,735.16	204,480.86
应交所得税	119,183,640.10	153,841,453.58
应交个人所得税	212,065.82	256,931.04
应交印花税	646,093.30	1,428,916.37
契税	10,245,347.76	19,361,464.58
水利建设基金	128,300.03	-171,181.55
其他	<u>0.00</u>	<u>-15,278.26</u>



合 计 199,358,715.57 240,503,026.79

(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 2011 年 12 月 31 日, 本公司应缴纳预交所得税 380,764,009.35 元, 实际缴纳 193,151,280.68 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 2011 年 12 月 31 日, 本公司应缴纳预征土地增值税 176,017,363.09 元, 实际缴纳 125,875,740.68 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 2011 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 429,598,561.55 元, 实际缴纳 235,764,028.09 元。

### 23、应付利息

单位:元 币种:人民币

项 目	年末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款利息	5,035,169.45	2,549,102.18
短期借款应付利息	<u>651,456.36</u>	<u>960,727.99</u>
合 计	<u>5,686,625.81</u>	<u>3,509,830.17</u>

### 24、其他应付款

#### (1) 账龄分析

单位:元 币种:人民币

项 目	年末数	年初数
1 年以内	1,273,267,488.79	594,158,052.45
1-2 年	388,391,363.59	253,281,177.46
2-3 年	171,895,667.79	691,498,153.94
3 年以上	<u>95,874,801.59</u>	<u>4,014,003.33</u>
合 计	<u>1,929,429,321.76</u>	<u>1,542,951,387.18</u>

(2) 截止 2011 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:元 币种:人民币

单位名称	款项内容	年末数	年初数
天津滨海发展投资控股有限公司	往来款	720,222,788.94	50,585,571.94
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	往来款	366,000,000.00	366,000,000.00
天津市松江生态产业有限公司	往来款	74,879,550.00	90,269,550.00
天津滨海资产管理有限公司	往来款	44,476,568.64	16,003,926.00
天津市铭朗置业投资有限公司	往来款	33,589,537.14	0.00

天津市滨海市政建设发展有限公司	往来款	15,000,000.00	2,000,000.00
天津市松江科技发展有限公司	往来款	50,990.30	74,239.00
福建华通置业有限公司	往来款	0.00	300,000.00
内蒙古滨海投资股份有限公司	往来款及股权转让款	0.00	2,996,100.00
天津市体育文化产业有限公司	押金	17,538.00	17,538.00
天津大岛餐饮有限公司	往来款	<u>0.00</u>	<u>67,108.00</u>
合 计		<u>1,254,236,973.02</u>	<u>528,314,032.94</u>

## (3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

单位:元 币种:人民币

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	366,000,000.00	1-2 年	往来款
静海县团泊风景区管理委员会	87,983,958.00	1-3 年	往来款
静海县县直属园区财政所	75,726,500.00	3 年以上	往来款
天津市松江生态产业有限公司	59,269,550.00	1-3 年	往来款
天津滨海发展投资控股有限公司	34,085,571.94	2-3 年	往来款
张志有	<u>15,000,000.00</u>	3 年以上	往来款
合 计	<u>638,065,579.94</u>		

## (4) 金额较大的账龄 1 年以内其他应付款情况

单位:元 币种:人民币

单位名称	所欠金额	内 容
天津滨海发展投资控股有限公司	686,137,217.00	往来款
天津招胜房地产有限公司	171,906,939.27	往来款
土地增值税清算准备金	107,441,282.50	预提土地增值税
双河(天津)投资有限公司	74,000,000.00	往来款
天津滨海资产管理有限公司	44,476,568.64	往来款
天津松科房地产有限公司	37,180,305.05	往来款
天津市铭朗置业投资有限公司	33,589,537.14	往来款
内蒙古华岳房地产开发有限公司	19,000,000.00	往来款
东莞市鼎兆置业有限公司	16,990,537.30	往来款
天津市松江生态产业有限公司	15,610,000.00	往来款
天津市滨海市政建设发展有限公司	15,000,000.00	往来款
天津宝顺鑫投资有限公司	14,160,000.00	往来款
内蒙古爱屋房地产有限公司	<u>10,000,000.00</u>	往来款
合 计	<u>1,245,492,386.90</u>	

(5) 其他应付款年末较期初增加 25.05%，主要原因为应付股东天津滨海发展投资控股

有限公司的往来款增加所致。

## 25、一年内到期的非流动负债

### (1) 类别

单位:元 币种:人民币

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>1,171,000,000.00</u>	<u>728,000,000.00</u>
合 计	<u>1,171,000,000.00</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

单位:元 币种:人民币

类 别	年末数	年初数
保证加抵押借款	446,000,000.00	168,000,000.00
抵押借款	165,000,000.00	260,000,000.00
保证借款	<u>560,000,000.00</u>	<u>300,000,000.00</u>
合 计	<u>1,171,000,000.00</u>	<u>728,000,000.00</u>

#### ② 1年内到期的长期借款明细

单位:元 币种:人民币

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	0.00	100,000,000.00
上海浦东发展银行天津分行	2008/07/30	2011/01/28	7.560	0.00	68,000,000.00
上海浦东发展银行呼和浩特分行	2010/8/31	2012/8/26	6.480	156,000,000.00	0.00
建设银行天津河北支行	2010/12/27	2012/12/26	5.850	210,000,000.00	0.00
建设银行天津河北支行	2011/1/10	2012/12/25	5.850	80,000,000.00	0.00
小 计				<u>446,000,000.00</u>	<u>168,000,000.00</u>
抵押借款:					
中国建设银行天津河北支行	2009/11/27	2012/11/26	5.400	100,000,000.00	0.00
中国建设银行天津河北支行	2009/4/27	2012/4/26	5.400	65,000,000.00	0.00
北京银行天津开发区支行	2009/12/29	2011/12/10	5.400	0.00	160,000,000.00
北方国际信托股份有限公司	2010/03/30	2011/06/30	10.800	0.00	100,000,000.00
小 计				<u>165,000,000.00</u>	<u>260,000,000.00</u>
保证借款:					
天津信托投资有限责任公司	2011/6/24	2012/12/24	浮动利率	50,000,000.00	0.00

中德住房储蓄银行有限责任公司	2009/11/27	2012/6/28	5.400	90,000,000.00	
中国农业银行天津东丽支行	2006/3/30	2012/3/20	浮动利率	50,000,000.00	0.00
天津信托投资有限责任公司	2011/12/5	2012/12/13	浮动利率	70,000,000.00	0.00
民生金融租赁股份有限公司	2010/4/15	2012/4/15	浮动利率	63,333,333.33	0.00
民生金融租赁股份有限公司	2010/5/15	2012/5/15	浮动利率	36,666,666.67	0.00
天津信托投资有限责任公司	2010/2/10	2012/1/27	注 1	200,000,000.00	0.00
天津信托投资有限责任公司	2010/02/10	2011/09/27	12.00	0.00	150,000,000.00
民生金融租赁股份有限公司	2010/05/15	2011/05/15	8.00	0.00	30,000,000.00
民生金融租赁股份有限公司	2010/04/15	2011/04/15	8.00	0.00	70,000,000.00
中国农业银行东丽支行	2006/03/30	2011/07/19	6.534	0.00	50,000,000.00
小 计				<u>560,000,000.00</u>	<u>300,000,000.00</u>
合 计				<u>1,171,000,000.00</u>	<u>728,000,000.00</u>

注 1: 该贷款为固定利息, 总利息为 7,800 万元。其中: 2010 年支付 3,200 万元, 2011 年支付 3,600 万元, 2012 年无需支付利息。

## 26、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位:元 币种:人民币

项 目	年末数	年初数
保证加抵押借款	596,500,000.00	638,100,000.00
抵押借款	201,460,000.00	399,000,000.00
保证借款	<u>321,000,000.00</u>	<u>861,000,000.00</u>
合 计	<u>1,118,960,000.00</u>	<u>1,898,100,000.00</u>

### (2) 长期借款明细

单位:元 币种:人民币

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:					
中国民生银行	2011/10/20	2014/1/26	9.97	10,000,000.00	0.00
中国民生银行	2011/12/21	2014/1/26	9.97	36,500,000.00	0.00
上海浦东发展银行呼和浩特分行	2010/08/31	2012/08/26	6.48	0.00	140,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2010/06/11	2013/06/10	5.40	310,000,000.00	314,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2011/4/29	2014/4/21	6.40	240,000,000.00	0.00
中国农业银行天津分行	2010/07/07	2013/07/06	5.40	0.00	84,100,000.00
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	0.00	100,000,000.00

小 计					<u>596,500,000.00</u>	<u>638,100,000.00</u>
抵押借款:						
天津农村商业银行静海支行	2011/5/24	2015/12/13	基准利率		144,410,000.00	0.00
			上浮 15%			
中国建设银行天津河北支行	2009/04/27	2012/04/26	5.40		0.00	95,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2009/11/27	2012/11/26	5.40		0.00	100,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2010/01/15	2013/01/14	5.40		0.00	50,000,000.00
天津农村商业银行静海支行	2010/12/14	2015/12/13	6.854		48,550,000.00	49,550,000.00
农业银行梅江支行	2011/1/7	2013/10/13	6.65		8,500,000.00	0.00
中国农业银行天津分行	2010/10/19	2013/11/25	5.40		0.00	104,450,000.00
小 计					<u>201,460,000.00</u>	<u>399,000,000.00</u>
保证借款:						
中国农业银行东丽支行	2006/03/30	2012/03/20	6.44		0.00	50,000,000.00
中德住房储蓄银行有限责任公司	2009/06/29	2012/06/28	5.94		0.00	100,000,000.00
中国建设银行天津河北支行	2010/12/27	2012/12/26	5.40		0.00	220,000,000.00
民生金融租赁股份有限公司	2010/04/15	2013/04/15	浮动利率		66,666,666.67	130,000,000.00
民生金融租赁股份有限公司	2010/05/15	2013/05/15	浮动利率		33,333,333.33	70,000,000.00
天津信托有限责任公司	2010/02/10	2012/01/27	12.00		0.00	200,000,000.00
中国农业银行天津梅江支行	2010/02/03	2014/02/02	浮动利率		91,000,000.00	91,000,000.00
天津信托投资有限责任公司	2011/12/5	2013/12/13	浮动利率		130,000,000.00	0.00
小 计					<u>321,000,000.00</u>	<u>861,000,000.00</u>
合 计					<u>1,118,960,000.00</u>	<u>1,898,100,000.00</u>

## 27、股本

数量单位: 股

项 目	年初数	本年变动增减 (+、-)					小 计	年末数
		发行新股	送股	公积金转	其 他	股		
一、有限售条件股份								
1.国家持股	8,889,272	0.00	0.00	0.00	-8,889,272	-8,889,272	0.00	
2.国有法人持股	381,404,239	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	381,404,239	
3.其他内资持股	73,837,048	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	73,837,048	
其中: 境内法人持股	68,837,048	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	68,837,048	
境内自然人持股	5,000,000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,000,000	
4. 外资持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

其中：境外法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境外自然人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
有限售条件股份合计	<u>464,130,559</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>-8,889,272</u>	<u>-8,889,272</u>	<u>455,241,287</u>
二、无限售条件流通股份							
1.人民币普通股	162,271,148	0.00	0.00	0.00	8,889,272	8,889,272	171,160,420
2.境内上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.境外上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无限售条件流通股份合计	<u>162,271,148</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>8,889,272</u>	<u>8,889,272</u>	<u>171,160,420</u>
股份总数	<u>626,401,707</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>626,401,707</u>

## 28、资本公积

单位:元 币种:人民币

类 别	年初数	本年增 加	本年减 少	年末数
资本溢价（股本溢价）	-5,682,349.00	0.00	0.00	-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>2,987.21</u>	<u>3,041.02</u>
合 计	<u>-163,013,778.77</u>	<u>0.00</u>	<u>2,987.21</u>	<u>-163,016,765.98</u>

注：本公司之子公司天津松江集团有限公司本年度增资其子公司天津松江生态建设开发有限公司，增资金额大于其享有的持股比例对应的所有者权益，因此冲减天津松江集团有限公司合并资本公积 3,509.00 元，冲减留存收益 729,448.45 元，该部分冲减的资本公积归属于本公司的金额为 2,987.21 元。

## 29、盈余公积

单位:元 币种:人民币

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	<u>75,774,011.29</u>	19,582,004.55		95,356,015.84
任意盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00
储备基金	0.00	0.00	0.00	0.00
企业发展基金	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>75,774,011.29</u>	<u>19,582,004.55</u>	<u>0.00</u>	<u>95,356,015.84</u>

## 30、未分配利润

单位:元 币种:人民币

项 目	本年数	上年数
调整前上年末未分配利润	0.00	198,769,165.14
调整年初未分配利润合计数	0.00	2,421,418.19
调整后年初未分配利润	356,110,690.75	201,190,583.33
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	238,877,442.91	185,533,818.08
减: 提取法定盈余公积	19,582,004.55	30,613,710.66
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	0.00	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
其他	<u>729,448.45</u>	<u>0.00</u>
年末未分配利润	<u>574,676,680.66</u>	<u>356,110,690.75</u>

注: 本公司之子公司天津松江集团有限公司本年度增资天津松江生态建设开发有限公司, 增资金额大于其享有的持股比例对应的所有者权益, 因此冲减天津松江集团有限公司资本公积 3,509.00 元, 冲减留存收益 729,448.45 元。

### 31、营业收入及营业成本

#### (1) 营业收入

单位:元 币种:人民币

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	2,034,451,025.67	1,751,046,683.31
其他业务收入	<u>8,757,956.79</u>	<u>23,647,791.73</u>
营业收入合计	<u>2,043,208,982.46</u>	<u>1,774,694,475.04</u>
主营业务成本	1,302,646,769.48	1,253,024,702.18
其他业务成本	<u>6,977,739.83</u>	<u>13,469,706.28</u>
营业成本合计	<u>1,309,624,509.31</u>	<u>1,266,494,408.46</u>

#### (2) 主营业务 (分行业)

单位:元 币种:人民币

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	2,034,451,025.67	1,302,646,769.48	1,745,533,282.41	1,245,832,375.39
其他行业	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>5,513,400.90</u>	<u>7,192,326.79</u>
合 计	<u>2,034,451,025.67</u>	<u>1,302,646,769.48</u>	<u>1,751,046,683.31</u>	<u>1,253,024,702.18</u>

## (3) 主营业务(分类别)

单位:元 币种:人民币

产品名称	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	1,858,384,825.67	1,184,755,768.46	1,745,533,282.41	1,245,832,375.39
在建项目转让收入	176,066,200.00	117,891,001.02	0.00	0.00
商品销售收入	0.00	0.00	2,755,746.90	2,359,164.91
其他	0.00	0.00	2,757,654.00	4,833,161.88
合计	<u>2,034,451,025.67</u>	<u>1,302,646,769.48</u>	<u>1,751,046,683.31</u>	<u>1,253,024,702.18</u>

## (4) 房产销售收入\成本

单位:元 币种:人民币

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	93,491,267.00	51,607,322.75	496,392,878.00	274,966,347.68
天湾园项目	25,718,613.67	19,603,636.12	448,290,310.91	290,471,267.04
天汐园项目	2,041,696.00	788,740.75	16,621,915.00	6,723,936.80
百合三期	381,011,738.00	190,129,497.63	0.00	0.00
天骄领域二期	1,372,617.00	843,988.62	109,326,440.50	92,835,781.28
张贵庄限价房	1,164,665.00	1,280,252.30	473,893,811.00	444,688,599.07
天浦园	644,122,572.00	358,500,227.72	0.00	0.00
芳湖园	203,672,021.00	198,904,849.24	0.00	0.00
滨海新城(3#地)	147,186,225.00	96,080,139.08	77,010,904.00	61,300,332.66
阳光诺卡二期(住宅)	333,868,250.00	249,634,706.05	0.00	0.00
阳光诺卡二期(商业街)	<u>24,735,161.00</u>	<u>17,382,408.20</u>	<u>123,997,023.00</u>	<u>74,846,110.86</u>
合计	<u>1,858,384,825.67</u>	<u>1,184,755,768.46</u>	<u>1,745,533,282.41</u>	<u>1,245,832,375.39</u>

## (5) 主营业务(分地区)

单位:元 币种:人民币

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	1,527,288,772.67	938,705,527.53	1,440,712,315.81	1,024,042,477.38
呼和浩特市	<u>507,162,253.00</u>	<u>363,941,241.95</u>	<u>310,334,367.50</u>	<u>228,982,224.80</u>
合计	<u>2,034,451,025.67</u>	<u>1,302,646,769.48</u>	<u>1,751,046,683.31</u>	<u>1,253,024,702.18</u>

## 32、营业税金及附加

单位:元 币种:人民币



项 目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	115,790,271.84	94,017,941.13	应纳营业收入的5%
城建税	7,577,005.41	6,589,590.60	应缴纳流转税额的7%
教育费附加	3,473,744.08	2,799,478.22	应缴纳流转税额的3%
土地增值税	111,165,336.56	54,713,879.79	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	887,976.09	786,202.88	天津市按照应缴纳流转税额的1%
地方教育费附加	1,013,640.52	155,167.19	应缴纳流转税额的1%-2%
水利基金	507,162.26	321,738.72	呼和浩特市按照应税营业收入的0.1%
文化事业费	0.00	749,998.62	应纳营业收入的3%
合 计	<u>240,415,136.76</u>	<u>160,133,997.15</u>	

## 33、销售费用

单位:元 币种:人民币

项 目	本年发生额	上年发生额
办公费	5,308,511.42	922,260.64
物料消耗	287,328.86	109,391.50
销售代理费	19,696,086.70	5,435,594.00
广告宣传费	41,436,500.75	24,395,463.37
业务招待费	77,617.50	61,200.00
人力资源费	497,200.16	0.00
装修费	830,000.00	0.00
租赁费	764,177.36	0.00
其他	<u>4,694,080.25</u>	<u>1,077,521.00</u>
合 计	<u>73,591,503.00</u>	<u>32,001,430.51</u>

## 34、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人力资源类	33,407,043.77	34,141,187.48
业务招待费	12,182,889.67	10,538,091.17
办公费	6,034,057.09	7,462,090.34
差旅费	2,683,088.40	2,786,754.85
交通费	32,201.10	46,755.26
车辆费用	1,155,331.50	2,162,777.50
物料消耗	1,494,389.85	815,575.33

税金	17,611,979.02	20,566,139.38
计提摊销类、折旧费	8,163,299.25	6,471,214.46
中介机构咨询服务费	9,076,651.40	9,367,246.08
技术服务费	60,553.00	620,153.00
其他	2,237,914.13	546,913.44
专卖店费用	<u>0.00</u>	<u>474,035.42</u>
合 计	<u>94,139,398.18</u>	<u>95,998,933.71</u>

## 35、财务费用

单位:元 币种:人民币

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	103,853,754.21	101,785,886.73
减: 利息收入	6,508,199.98	5,158,319.98
汇兑损益		0.00
银行手续费	4,920,815.10	11,229,684.53
其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>102,266,369.33</u>	<u>107,857,251.28</u>

## 36、资产减值损失

单位:元 币种:人民币

项 目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	4,253,522.39	726,003.78
二、存货跌价损失	<u>2,147,218.84</u>	<u>13,108,042.73</u>
合 计	<u>6,400,741.23</u>	<u>13,834,046.51</u>

## 37、投资收益

## (1) 投资收益明细

单位:元 币种:人民币

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	0.00	0.00
权益法核算的长期股权投资收益	56,195,457.95	-644,520.53
处置长期股权投资产生的投资收益	76,219,062.14	27,917,103.75
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	0.00	0.00
持有至到期投资期间取得的投资收益	<u>2,293,354.06</u>	<u>6,954,296.70</u>
合 计	<u>134,707,874.15</u>	<u>34,226,879.92</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的原因
天津松江花样年置业有限公司	42,091,844.64	2,000,297.53	盈利加大
天津松科房地产有限公司	20,065,817.33	-2,267,721.14	扭亏为盈
天津鑫汇松江投资有限公司	-5,852,550.17	-377,096.92	亏损加大
天津宝顺通投资有限公司	<u>-109,653.85</u>	<u>0.00</u>	本年亏损
合 计	<u>56,195,457.95</u>	<u>-644,520.53</u>	

## (3) 处置长期股权投资产生的投资收益

单位:元 币种:人民币

被投资单位	本年发生额	上年发生额
东莞市左庭右院实业投资有限公司	76,219,061.14	0.00
天津松江物业管理有限公司	1.00	0.00
天津松科房地产有限公司	0.00	18,959,754.71
内蒙古滨海投资股份有限公司	0.00	2,231,790.00
天津松江体育文化产业有限公司	<u>0.00</u>	<u>6,725,559.04</u>
合 计	<u>76,219,062.14</u>	<u>27,917,103.75</u>

(4) 本年度投资收益比上年度增长 293.57%，其原因为被投资单位盈利加大和处置长投取得的投资收益增大。

## 38、营业外收入

## (1) 营业外收入明细

单位:元 币种:人民币

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	275,933.04	181,359,257.42	275,933.04
其中：固定资产处置利得	275,933.04	181,359,257.42	275,933.04
无形资产处置利得	0.00	0.00	0.00
政府补助	301,125.00	1,180,000.00	301,125.00
其他	<u>186,773.59</u>	<u>341,889.14</u>	<u>186,773.59</u>
合 计	<u>763,831.63</u>	<u>182,881,146.56</u>	<u>763,831.63</u>

## (2) 政府补助明细

单位:元 币种:人民币

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	东丽区财政税收政策领导小组办

		公室《关于对松江地产开发公司<关于给予天津松江地产开发有限公司政府奖励的请示>》(批复[2006]1号)
保障房利息补贴	<u>301,125.00</u>	根据天津市财政局津财金【2008】15号文件, 对本公司承建的保障房项目进行的利息贴息。
合 计	<u>301,125.00</u>	<u>1,180,000.00</u>

39、营业外支出

单位:元 币种:人民币

项 目	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>	<u>计入当期非经常性损益的金 额</u>
非流动资产处置损失合计	29,464.36	1,586.22	29,464.36
其中: 固定资产处置损失	29,464.36	1,586.22	29,464.36
无形资产处置损失	0.00	0.00	0.00
对外捐赠	811,219.40	253,014.80	811,219.40
非常损失罚款	7,653,827.34	5,023,423.76	7,653,827.34
无法收回的税金	568,400.00	0.00	568,400.00
其他	<u>4,110.00</u>	<u>10,688.45</u>	<u>4,110.00</u>
合 计	<u>9,067,021.10</u>	<u>5,288,713.23</u>	<u>9,067,021.10</u>

40、所得税费用

单位:元 币种:人民币

项 目	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
按税法及相关规定计算的当期所得税	97,785,407.02	95,361,972.42
递延所得税调整	<u>-25,770,507.98</u>	<u>-3,311,551.01</u>
合 计	<u>72,014,899.04</u>	<u>92,050,421.41</u>

41、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

单位:元/股 币种:人民币

<u>报告期利润</u>	<u>本年金额</u>		<u>上年金额</u>	
	<u>基本每股收益</u>	<u>稀释每股收益</u>	<u>基本每股收益</u>	<u>稀释每股收益</u>
归属于公司普通股股东的净利润	0.38	0.38	0.30	0.30
扣除非经常性损益后归属于	0.31	0.31	0.07	0.07

公司普通股股东的净利润

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

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

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。

#### 42、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

单位:元 币种:人民币

项 目	本年金额	上年金额
收到的往来款	1,566,805,858.26	1,281,321,273.60
代收契税	17,096,780.66	45,327,299.31
银行存款利息	6,508,199.98	5,158,319.98
收到、收回的保证金、押金	51,715,115.53	11,853,558.00
收到的政府补助	301,125.00	1,180,000.00
收回职工备用金	1,390,152.22	0.00
其他收入	<u>2,372,266.57</u>	<u>369,331.85</u>
合 计	<u>1,646,189,498.22</u>	<u>1,345,209,782.74</u>

##### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位:元 币种:人民币

项 目	本年金额	上年金额
支付的往来款	1,000,170,333.51	818,079,030.95
支付、退回的保证金、押金	121,911,417.40	31,539,290.01
代缴契税	13,095,608.58	40,040,535.01

办公费支出	11,587,553.13	7,813,440.46
业务招待费	12,687,313.02	11,345,563.55
车辆使用费	1,245,221.90	2,292,579.25
会议费支出	98,671.00	264,686.10
广告、展览、宣传费	41,388,079.49	34,383,024.16
中介机构费用	8,947,920.40	9,696,064.84
差旅费支出	3,345,792.22	3,359,447.48
销售代理费支出	11,927,352.00	10,003,932.21
罚款、捐赠支出	701,483.68	5,371,206.17
备用金借款支出	2,565,131.91	1,354,302.61
手续费支出	4,573,295.00	
其他支出	<u>18,402,464.70</u>	<u>7,679,253.26</u>
合 计	<u>1,252,647,637.94</u>	<u>983,222,356.06</u>

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位:元 币种:人民币

项 目	本年金额	上年金额
银行贷款融资费用	<u>8,955,150.41</u>	<u>16,354,000.00</u>
合 计	<u>8,955,150.41</u>	<u>16,354,000.00</u>

43、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位:元 币种:人民币

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	271,161,110.29	218,143,299.26
加: 资产减值准备	6,400,741.23	13,834,046.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折 旧	12,588,058.56	6,487,688.70
无形资产摊销	385,483.29	496,969.41
长期待摊费用摊销	303,941.32	68,000.00
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)	-246,468.68	-181,359,256.70

固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	1,585.50
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）	140,680,568.60	111,933,886.73
投资损失（收益以“-”号填列）	-134,707,874.15	-34,226,879.92
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-25,770,507.98	-5,633,246.12
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	2,321,695.11
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,418,977,566.54	-1,880,706,934.19
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,740,437,800.16	14,332,483.70
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-808,650,527.96	1,260,903,480.93
其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>-216,395,241.86</u>	<u>-473,403,181.08</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	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
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	855,516,215.01	1,347,798,598.95
减：现金的期初余额	1,347,798,598.95	841,886,062.02
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>-492,282,383.94</u>	<u>505,912,536.93</u>

## (2) 本年取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

单位：元 币种：人民币

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	0.00	1,000,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	0.00	1,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	0.00	1,077,136.24
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	-77,136.24
4. 取得子公司的净资产	0.00	4,902,486.24
流动资产	0.00	155,304,036.24
非流动资产	0.00	0.00

流动负债	0.00	150,401,550.00
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	42,560,000.00	27,588,607.43
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	75,251,057.43	6,012,416.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	42,806,034.43	7,516,310.71
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	32,445,023.00	-1,503,894.71
4. 处置子公司的净资产	-1,548,805.93	13,218,624.20
流动资产	584,304,439.37	657,573,576.92
非流动资产	180,842.41	3,918,691.99
流动负债	436,034,087.71	648,273,644.71
非流动负债	150,000,000.00	0.00

## (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项 目	本年金额	上年金额
一、现金	855,516,215.01	1,347,798,598.95
其中：库存现金	248,385.77	370,868.22
可随时用于支付的银行存款	852,966,600.20	1,285,555,359.57
可随时用于支付的其他货币资金	2,301,229.04	61,872,371.16
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
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	855,516,215.01	1,347,798,598.95
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

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 2011 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 的差异为本公司及子公司天津松江集团有限公司向银行贷款缴存的保证金 4,107,511.82 元，质押了定期存单 53,300,000.00 元、开具银行承兑汇票缴存的票据保证金 19,970,000.00 元，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 26,524,154.37 元以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 1,506,366.87 元，本公司未将其作为现金及现金等价物。

(八) 资产证券化业务的会计处理

本公司无资产证券化业务。

(九) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

<u>母公司名称</u>	<u>关联关系</u>	<u>企业类型</u>	<u>注册地</u>	<u>法人代表</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u>
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：

<u>母公司名称</u>	<u>母公司对本企业的控股比例</u>	<u>母公司对本企业的表决权比例</u>	<u>本企业最终控制方</u>	<u>组织机构代码</u>
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、本企业的子公司情况

本公司子公司、孙公司情况详见本财务报表附注（六）、1 及 2 所述。

3、本企业的合营和联营企业情况

单位:元 币种:人民币

<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>	<u>注册资本</u>	<u>本企业</u>	<u>本企业在被</u>	<u>组织机构代码</u>
						<u>持股比</u>	<u>投资单位表</u>	
						<u>例(%)</u>	<u>决权比例(%)</u>	

一、合营企

业

天津松科房 有限责任 天津市 曹立明 房地产开 3,000 万元 51.00 50.00 79252280-X  
地产有限公 发

司

天津鑫汇松 有限责任 天津市 孙卫华 投资行业 10,000 万元 51.00 50.00 56266854-7

江投资有限

公司

二、联营企

业

天津松江花 有限责任 天津市 曹立明 房地产开 5,000 万元 40.00 40.00 78639113-7  
样年置业有 发

限公司

天津宝顺通 有限责任 天津市 刘大庆 房地产开 10,000.00 万 40.457 40.457 58328936-X  
投资有限公 发 元

司

续表:

<u>被投资单位名</u>	<u>期末资产总额</u>	<u>期末负债总额</u>	<u>期末净资产总</u>	<u>本年营业收入</u>	<u>本年净利润</u>
<u>称</u>			<u>额</u>	<u>总额</u>	
一、合营企业					
天津松科房地	1,091,029,013.84	1,003,267,029.40	87,761,984.44	470,952,570.00	44,006,264.58
产有限公司					
天津鑫汇松江	357,194,339.68	269,409,333.97	87,785,005.71	0.00	-11,475,588.56
投资有限公司					
二、联营企业					
天津松江花	412,300,415.71	281,928,577.68	130,371,838.03	663,815,218.00	105,229,611.59
样年置业有					
限公					
天津宝顺通	58,958,561.98	24,229,600.00	34,728,961.98	0.00	-271,038.02
投资有限公					
司					

#### 4、本企业的其他关联方情况

<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
广西滨海城市建设发展有限公司	母公司的控股子公司	69988091-X
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
天津融鑫小额贷款有限公司	控股母公司控股子公司	56931725-6
天津大岛六十号餐饮有限公司	母公司的全资孙公司	697405621
天津铭朗置业有限责任公司	控股母公司兄弟公司	77733179X

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。

### （2）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) 采购商品、接受劳务情况表

单位:元 币种:人民币

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	预付土地使用权	40,000,000.00	54,210,202.44
内蒙古滨海投资股份有限公司	购买土地使用权	0.00	19,979,640.00
天津铭朗置业有限责任公司	购买资产	347,528,211.00	0.00
天津市松江科技发展有限公司	工程施工	4,428,302.00	13,274,623.00
天津市松江生态产业有限公司	工程施工	0.00	7,915,086.00
内蒙古津浩市政园林公司	工程施工	0.00	5,310,527.00
天津隆创物业管理有限公司	工程施工	8,018,989.20	13,111,870.31
天津大岛餐饮有限公司	餐饮服务	960,601.00	858,617.00
天津大岛海鲜餐饮有限公司	餐饮服务	201,190.00	54,352.00
天津大岛六十号餐饮有限公司	餐饮服务	170,086.00	0.00
天津市松江生态产业有限公司	餐饮服务	912,300.00	552,600.00
天津松江酒店管理有限公司	餐饮服务	223,886.00	237,805.00
天津市朗歌广告传媒有限公司	广告代理服务		138,000.00
天津市巨安物业发展有限公司	物业管理服务	113,154.30	0.00
天津市柏杨兆俊广告有限公司	广告服务	353,614.00	0.00
天津松江体育文化产业有限公司	广告服务	7,029,500.00	0.00
天津松江足球俱乐部有限责任公司	广告服务	383,000.00	0.00
天津隆创物业管理有限公司	物业管理服务	874,408.30	182,009.20
天津松江物业管理有限公司	物业管理服务	261,211.00	429,191.00
天元律师事务所	法律服务	956,560.00	280,000.00
天津市松江科技发展有限公司	网络维护服务	81,300.00	44,600.00
天津融鑫小额贷款有限公司	资金拆借	70,000,000.00	0.00

天津松江体育文化产业有限公司	工装费	269,488.13	0.00
天津松江田园高尔夫运动有限公司	其他服务	45,245.00	20,000.00

注 1、公司控股子公司天津松江市政建设有限公司于 2011 年 8 月 31 日在天津市东丽区通过挂牌方式取得位于天津市东丽区张贵庄道（现为津滨大道）南侧、京山铁路北侧，为津丽张 2004-049 号地块，成交面积 18399.2 平米，总成交价格为 6790 万元，并于 2011 年 10 月 17 日与天津滨海发展投资控股有限公司签订了国有建设用地使用权出让合同。截至 2011 年 12 月 31 日，上述地块的土地款已支付 4000 万元，土地使用证尚在办理过程中。

注 2、为了解决同业竞争，本公司本期从天津铭朗置业有限责任公司购入其持有的涉及房地产开发业务的资产，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。

## (2) 关联租赁情况

单位:元 币种:人民币

<u>承租方名称</u>	<u>租赁资产情况</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
天津市松江生态产业有限公司	龙府花园办公楼	0.00	2,631,197.00
天津滨海发展投资控股有限公司	天湾园 4#、5#办公楼	0.00	3,557,573.10
滨海团泊新城（天津）控股有限公司	天湾园 3#办公楼	0.00	2,415,716.50
天津滨海市政建设发展有限公司	天湾园 6#办公楼	0.00	1,879,938.40
天津市隆创物业有限公司	生态超市	470,105.40	428,783.24
天津松江科技发展有限公司	天涛园二期商业	330,562.25	317,543.50
天津松江体育文化产业有限公司	天涛园二期商业	120,948.00	103,141.77
天津滨海资产管理有限公司	百合春天底商	403,200.00	403,200.00
天津滨海友谊投资有限公司	天涛园二期商业	394,968.00	98,742.00

注：龙府花园办公楼、天湾园 3-6 号办公楼已于 2010 年出售给天津滨海发展投资控股有限公司，本年度无相关资产的关联方租赁收入。

## (3) 关联担保情况

### ① 关联方为本公司及下属子公司提供担保

<u>担保方</u>	<u>被担保方</u>	<u>贷款余额</u>	<u>担保起始</u>	<u>担保到期日</u>
				且
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	50,000,000.00	2006/03/30	2012/03/20

滨海团泊新城(天津)控股有限公司	天津松江集团有限公司	90,000,000.00	2009/06/29	2012/06/28
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	130,000,000.00	2010/04/01	2013/04/15
	司			
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	70,000,000.00	2010/04/20	2013/05/15
	司			
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	200,000,000.00	2010/02/10	2012/02/09
	司			
天津滨海投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	20,000,000.00	2011/12/17	2012/12/16
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	天津松江市政建设有限公司	290,000,000.00	2010/12/27	2012/12/26
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	15,000,000.00	2011/10/20	2012/10/19
	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	15,000,000.00	2011/12/14	2012/12/13
	司			
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江股份有限公司	<u>84,100,000.00</u>	2010/07/07	2013/07/06
		<u>964,100,000.00</u>		

注：最后一笔关联方为本公司提供的担保，本公司已于 2011 年 12 月 1 日全部还清，关联方担保责任尚未到期。

②本公司为关联方担保

单位:元 币种:人民币

担保方	被担保方	贷款金额	担保起始日	担保到期日
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	70,000,000.00	2011/12/3	2012/12/2
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	130,000,000.00	2011/12/3	2013/12/2
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	50,000,000.00	2011/6/28	2012/12/28
天津松江集团有限公司	天津松江恒通建设开发有限公司	310,000,000.00	2010/06/17	2013/06/10
天津松江集团有限公司	天津松江恒通建设开发有限公司	240,000,000.00	2011/4/29	2014/4/21
天津松江集团有限公司	内蒙古松江房地产开发有限公司	156,000,000.00	2010/08/31	2012/08/26
天津松江集团有限公司	天津运河城投资有限公司	20,000,000.00	2011/12/27	2012/12/26
天津松江集团有限公司	天津松江恒通建设开发有限公司	10,000,000.00	2011/12/27	2012/12/26
天津松江集团有限公司	天津松江地产投资有限公司	20,000,000.00	2011/12/27	2012/12/26
天津松江集团有限公司	天津松江地产投资有限公司	10,000,000.00	2011/10/20	2014/1/26

天津松江集团有限公司	天津松江地产投资有限公司	36,500,000.00	2011/12/21	2014/1/26
天津松江集团有限公司	天津松江团泊投资发展有限公司	20,000,000.00	2011/12/27	2012/12/26
天津松江集团有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	130,000,000.00	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	70,000,000.00	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	200,000,000.00	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
天津松江团泊投资发展有限公司	天津松江集团有限公司	150,000,000.00	2011/12/13	2012/12/12
天津松江团泊投资发展有限公司	天津松江市政建设有限公司	290,000,000.00	2010/12/27	2012/12/26
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>2,103,500,000.00</u>		

(4) 关联方资金拆借

① 关联方拆入

单位:元 币种:人民币

序号	关联方	拆借金额	起始日	到期日	利息支出	说明
1	天津滨海发展投资控股有限公司	58,000,000.00	2011/6/9	2012/6/8	2,722,484.56	短期借款
2	天津滨海发展投资控股有限公司	100,000,000.00	2011/7/15	2012/7/14	4,027,111.11	短期借款
3	天津滨海发展投资控股有限公司	100,000,000.00	2011/10/28	2012/10/27	9,807,602.2	短期借款
					7	
4	天津滨海发展投资控股有限公司	40,000,000.00	2011/1/28	2012/1/27	2,836,571.6	短期借款
					0	
5	天津滨海发展投资控股有限公司	32,000,000.00	2011/04/15	2012/04/15	1,888,398.40	短期借款
6	广西滨海城市建设发展有限公司	20,000,000.00	2011/09/23	2012/06/30	642,777.78	短期借款
7	天津市松江生态产业有限公司	<u>16,000,000.00</u>	2011/7/20	2012/7/19	<u>577,280.00</u>	短期借款
合 计		<u>366,000,000.00</u>			<u>22,502,225.7</u>	
					<u>2</u>	

说明：除上述关联方拆借外，本公司本期归还 2010 年拆借天津滨海发展投资控股有限公司本金 240,000,000.00 元，支付拆借利息 4,829,876.00 元。

② 关联方拆出

单位:元 币种:人民币

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>2,293,354.06</u>	委托贷款
合 计				<u>2,293,354.06</u>	

说明：此笔借款已还清。

### (5) 关联方资产转让情况

#### 1、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，本公司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。本公司与铭朗公司于 2011 年 6 月 11 日签订了补充协议，协议约定将 2010 年 6 月 30 日至 2011 年 2 月 28 日交割期间铭朗公司代垫的工程款等费用 3,999.46 万元由本公司支付，同时铭朗公司在评估日到交割日已经售出的华盈大厦 7 套房产从应付款中冲减，7 套房产评估价值 624 万元，售出价值 641 万元，与评估值差异归本公司所有。

#### 2、购买土地

本公司控股子公司天津松江市政建设有限公司（以下简称“市政建设”）于 2011 年 8 月 31 日在天津市通过挂牌方式摘得编号为津丽张 2004-049 地块中张贵庄南侧居住区一期 A 地块，该地块由天津滨海发展投资控股有限公司（以下简称“滨海控股”）委托天津土地交易中心实施经营性土地公开转让，该地块无抵押、无查封、无权属争议等任何土地纠纷。根据《挂牌转让地块成交确认书》的约定，市政建设拟与滨海控股签订《天津市国有建设用地使用权转让合同》。该转让地块转让价款为人民币 6790 万元整。市政建设另需在开工前按规划建筑面积 30 元/平方米的标准一次性向滨海控股缴纳公共区域环境管理费，该费用根据实际规划建筑面积结算，即交易总价格不超出 6838.76 万元。截至 2011 年 12 月 31 日，上述地块的土地款已支付 4000 万元，土地使用证尚在办理过程中，工程尚未开工。

#### 3、增资同一控制下子公司

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 万元，占公司注册资本的 40.00%。2010 年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%。根据 2011 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 2,500 万元变更为 10,000 万元，其中松江集团出资由 1,300 万元变更为 6,800 万元，变更后出资额占其注册资本的 68.00%。

#### 7、关联方应收应付款项



## (1) 应收关联方款项

单位:元 币种:人民币

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
应收利息:				
天津松江花样年置业有限公司	0.00	0.00	1,356,521.72	0.00
应收账款:				
天津滨海友谊投资有限公司	131,656.00	658.28	98,742.00	493.71
天津隆创物业管理有限公司	705,158.10	14,103.16	235,052.70	1,175.26
天津市松江酒店管理有限公司	3,131,300.00	1,025,650.00	3,131,300.00	356,260.00
天津市市政景观设计有限公司	42,000.00	8,400.00	42,000.00	2,100.00
天津市松江科技发展有限公司	186,233.68	931.17	208,868.48	1,044.34
天津松江体育文化产业有限公司	224,089.77	5,761.83	103,141.77	515.71
天津滨海资产管理有限公司	806,400.00	22,176.00	403,200.00	2,016.00
其他应收款:				
天津滨海发展投资控股有限公司	0.00	0.00	2,576,749.00	12,883.75
天津松江田园高尔夫运动有限公司	10,000.00	1,250.00	10,000.00	275.00
天津松科房地产有限公司	0.00	0.00	42,793,760.23	213,968.80
预付账款:				
天元律师事务所	0.00	0.00	150,000.00	0.00
天津滨海发展投资控股有限公司	40,000,000.00	0.00	0.00	0.00

## (2) 应付关联方款项

单位:元 币种:人民币

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	840,024.00	225,511.65
天津市松江生态产业有限公司	427,528.00	8,513,527.70
其他应付款:		
天津市松江科技发展有限公司	50,990.30	74,239.00
大岛餐饮有限公司	0.00	67,108.00
内蒙古滨海投资股份有限公司	0.00	2,996,100.00
天津滨海发展投资控股有限公司	720,222,788.94	50,585,571.94
天津市滨海市政建设发展有限公司	15,000,000.00	2,000,000.00

天津市松江生态产业有限公司	74,879,550.00	90,269,550.00
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	366,000,000.00	366,000,000.00
福建华通置业有限公司	0.00	300,000.00
天津松江体育文化产业有限公司	17,538.00	17,538.00
天津滨海资产管理有限公司	44,476,568.64	16,003,926.00
天津松科房地产有限公司	37,180,305.05	0.00
天津市铭朗置业投资有限公司	33,589,537.14	0.00

#### (十) 股份支付

报告期内，本公司无股份支付情况。

#### (十一) 或有事项

##### 1、 对外担保事项

截止 2011 年 12 月 31 日，内蒙松江房地产开发有限公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额 518,546,057.80 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、 质押、抵押事项

(1) 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。截至 2011 年 12 月 31 日，该贷款已经提前偿还。

(2) 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 65,000,000.00 元，抵押期限为 2009 年 4 月 27 日至 2012 年 4 月 26 日。

(3) 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《项目融资借款合同》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。

(4) 根据松江集团与北京银行股份有限公司天津河北支行签订的编号为 110710108761-0 号《借款合同》及 110710108761-1、110710108761-2 号《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土地使用权（《房地证津字第 123050903881 号》）作为抵押物，向其贷款 150,000,000.00 元，抵押期限为 2011 年 12 月 13 日至 2012 年 12 月 12 日。

（5）根据松江集团与北京银行股份有限公司天津河北支行签订的编号为 110710110185-0 号《借款合同》及 110710110185-1 号《质押合同》，松江集团以其名下的 50,000,000.00 元定期存单（单据号为 00001212）作为质押物，向其贷款 50,000,000.00 元，质押期限为 2011 年 12 月 29 日至 2012 年 12 月 28 日。

（6）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 48,550,000.00 元，抵押期限为 2010 年 12 月 14 日至 2015 年 12 月 13 日。

（7）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 2011146 号《固定资产借款合同》及抵 2011146 号《抵押合同》，松江集团以 51 套房产作为抵押物，向其贷款 144,410,000.00 元，抵押期限为 2011 年 5 月 24 日至 2015 年 12 月 13 日。

（8）根据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《借款合同》，天津松江市政建设有限公司向中国建设银行股份有限公司天津河北支行借款 29,000 万元，贷款期限为 2010 年 12 月 27 日至 2012 年 12 月 26 日。本公司子公司天津松江团泊投资发展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《抵押合同》，以其名下的静海县团泊新城西区土地使用权（房地证津字第 123051000758 号）作为抵押物提供抵押担保。

（9）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 8,500,000.00 元，抵押期限为 2010 年 10 月 19 日至 2013 年 11 月 25 日。

（10）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 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）作为抵押物及 17、18 号楼，向其贷款 310,000,000.00 元，抵押期限为 2010 年 6 月 11 日至 2013 年 6 月 10 日。

（11）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 FKDK201102 号《最高额综合授信协议》及 FKDK201102-1 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施工中的 1、2、7、16、19 号楼作为抵押物，向其贷款

240,000,000.00 元，抵押期限为 2011 年 4 月 29 日至 2014 年 4 月 21 日。

(12) 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 YD591201028008601 号土地使用权抵押合同及 YD591201028008602 号在建工程抵押合同，公司以编号为呼国用(2010)第 00275 号的土地使用权(阳光诺卡二期项目用地)、阳光诺卡二期项目 1、2、4、5、11、12、商业 32、商业 33 号楼(建设用地规划许可证为呼规村字(2005)008 号；建筑工程规划许可证为建字第 150101201000034、(2009)呼规建副字 058 号)作为抵押物，向上海浦东发展银行股份有限公司呼和浩特分行贷款额度为 25,000.00 万元，抵押期限为 2010 年 8 月 27 日至 2012 年 8 月 26 日。

(13) 根据天津松江地产投资有限公司以“百合澜庭”项目土地使用权作为抵押物向中国民生银行股份有限公司天津市分行贷款人民币伍亿元，合同编号：公借贷字第 99212011294225 号，期限为 2011 年 7 月 27 日到 2014 年 1 月 26 日。抵押合同编号分别为：公担抵字第 99212011294218 号(土地使用证编号:房地证津字第 110051000189 号)；公担抵字第 99212011294217 号(土地使用证编号:房地证津字第 110051000187 号)；公担抵字第 99212011294214 号(土地使用证编号:房地证津字第 110051000188 号)；公担抵字第 99212011294215 号(土地使用证编号:房地证津字第 110051000197 号)。天津松江集团有限公司为该笔贷款业务提供担保，担保合同编号：公担保字第 99212011294213 号。截止 2011 年 12 月 31 日，贷款实际金额为 4,650 万元。

## (十二) 承诺事项

公司控股子公司天津松江市政建设有限公司于 2011 年 8 月 31 日在天津市东丽区通过挂牌方式取得位于天津市东丽区张贵庄道(现为津滨大道)南侧、京山铁路北侧，为津丽张 2004-049 号地块，成交面积 18399.2 平米，总成交价格为 6790 万元，并于 2011 年 10 月 17 日与天津滨海发展投资控股有限公司签订了国有建设用地使用权出让合同。截至 2011 年 12 月 31 日，上述地块的土地款已支付 4000 万元，还有 2790 万元尚未支付给天津滨海发展投资控股有限公司。

## (十三) 资产负债表日后事项

### 1、 代管资产情况

2011 年 9 月 20 日，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就本公司重大资产重组过程中未过户的代管资产上海天广生物医药科技发展有限公司和中厦门中润粮油饲料工业有限公司的股权的处置做出相应安排，启动两家公司的司法解散和清算程序。本公司 2 月至 3 月初分别接到上海浦东新区人民法院和厦门市中级人民法院决定立案审理的受理通知书。

### 2、 法人股股份质押、解除质押情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《证券质押登记解除通知书》，华鑫通持有的公司 4,000,000 股限售流通股于 2012 年 1 月 10 日解除质押登记。截至报告

日，华鑫通所持有的公司 29,007,000 股限售流通股股份情况为：无冻结、无质押。

本公司股东天津滨海发展投资控股有限公司将其所持有的本公司 9,000 万股限售流通股质押给大业信托有限责任公司，质押期限自 2012 年 1 月 17 日起至双方办理质押解除手续为止；将其所持有的本公司 3,000 万股限售流通股质押给大业信托有限责任公司，质押期限自 2012 年 1 月 11 日起至双方办理质押解除手续为止。截至报告日，滨海控股累计质押本公司限售流通股 32,900 万股，占其所持本公司股份总数的 88.03%，占本公司股份总数的 52.52%。

### 3、担保情况

本公司全资子公司天津运河城投资有限公司计划向哈尔滨银行股份有限公司天津分行申请金额为人民币捌仟万元的银行授信，借款期限一年。公司控股子公司天津松江集团有限公司以其名下房产为上述借款事项提供担保。截至报告日，贷款事项尚在协商过程中。

### 4、关联交易

本公司控股子公司天津松江恒通建设开发有限公司为松江城一期智能化工程进行公开招标，最终确定天津市松江科技发展有限公司（以下简称“松江科技”）为中标单位。公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司持有松江科技 100% 的股权，此项交易构成了公司的关联交易。

### 5、拟注销公司

本公司拟于 2012 年将呼和浩特市松江创展置业发展有限责任公司和天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司进行清算注销。

### 6、出售子公司

根据 2011 年第七届董事会第三十次会议决议，本公司通过天津产权交易中心以挂牌方式出售的子公司天津招江投资有限公司 77% 股权，天津招胜房地产有限公司以 2303.378 万元的取得该股权。双方于 2012 年 3 月 13 日签订了产权交易合同，合同约定双方于 2012 年 3 月 15 日至 2012 年 4 月 15 日期间完成产权转让交割。截至报告日，该产权交易尚在办理过程中。

## （十四）其他重要事项

### 1、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 2011 年 12 月 31 日，尚由本公司代管资产情况如下：

<u>项 目</u>	<u>目前进展</u>
长期股权投资	
厦门中润粮油饲料工业公司	详见（十三）、1
上海天广生物医药科技发展公司	
无形资产	
仓山区鹭岭路 73 号榕国用（2005）仓山区鹭岭路 73 号地块已被福州市政府纳入社会保障房地范围内，现第 00175300053 号土地使用权	仍在与政府部门沟通协商相关收储具体事宜。

合 计

2、 华通置业、华鑫通持股冻结、质押情况

华鑫通国际招商集团股份有限公司原持有的400万股质押限售流通股已于2012 年1 月 10 日解除质押登记（详见（十三）、2）。

3、 滨海控股持股质押情况

截至报告日，本公司股东天津滨海发展投资控股有限公司分别将其所持有的本公司 30,000 万股限售流通股质押给大业信托有限责任公司，将其所持有的本公司2,900 万股限售流通股质押给中国民生银行股份有限公司总行营业部，且均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。

滨海控股累计质押本公司限售流通股32,900 万股,占其所持本公司股份总数的88.03%，占本公司股份总数的52.52%。

4、 其他

①截至报告日，本公司控股孙公司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分局签订了国有建设用地使用权出让合同。截至 2011 年 12 月 31 日，上述地块的土地款已全部缴清，其中一号地（土地款 97,730,000.00 元，面积 65,153.80 平方米）、三号地（土地款 56,460,000.00 元，面积 37,641.80 平方米）、四号地（土地款 83,840,000.00 元，面积 55,893.90 平方米）等三块地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 2011 年 12 月 31 日，上述地块的土地款已全部缴清，其中 46,456.20 平方米的土地已取得编号为新国用（2011）第 02060 号土地使用证，剩余面积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 2011 年 12 月 31 日，土地使用证尚在办理过程中。

④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]082 号地块，成交面积为 85639.6 平米（合 128.46 亩），成交地价款总额 12,189.4268 万元。截至 2011 年 12 月 31 日，上述地块的成交价款已全部缴清，土地使用证尚在办理过程中。

#### （十五）母公司财务报表主要项目注释

##### 1、应收账款

##### （1）应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

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	41,825.83	100.00	209.13	0.50
组合小计	<u>41,825.83</u>	<u>100.00</u>	<u>209.13</u>	<u>0.50</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>41,825.83</u>	<u>100.00</u>	<u>209.13</u>	<u>0.50</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				

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
账龄组合				
组合小计	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账 龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1 年以内	41,825.83	100.00	209.13
1 至 2 年	0.00	0.00	0.00
2 至 3 年	0.00	0.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00
合 计	41,825.83	100.00	209.13

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

(3) 应收账款单位情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额
				比例%
中铁十三局集团天津工程科技 有限公司	非关联方	17,355.00	1 年以内	41.49
天津市登雅工贸有限公司	非关联方	24,470.83	1 年以内	58.51
合 计		41,825.83		100.00

## 2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元 币种：人民币

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



种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	317,513,529.34	100.00	8,842.78	0.00
组合小计	<u>317,513,529.34</u>	<u>100.00</u>	<u>8,842.78</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	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>317,513,529.34</u>	<u>100.00</u>	<u>8,842.78</u>	<u>0.00</u>

续表:

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大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	<u>0.00</u>	<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>	<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:

单位:元 币种:人民币

账 龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内	280,748,546.48	88.42	4,842.78
1 至 2 年	36,764,982.86	11.58	4,000.00
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>317,513,529.34</u>	<u>100.00</u>	<u>8,842.78</u>

续表:

账 龄	年初数		
	账面余额		坏账准备
	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

账 龄	年初数		坏账准备
	账面余额 金额	比例(%)	
3年以上	0.00	0.00	0.00
合 计	<u>220,377,178.26</u>	<u>100.00</u>	<u>2,900.00</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:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	金额	性质	年限	占其他应收款 总额比例%
天津运河城投资有限公司	全资子公司	239,809,077.62	往来款	2年以内	75.53
天津松江地产投资有限公司	全资子公司	70,601,010.92	往来款	1年以内	22.24
深圳市梅江南投资发展有限公司	控股子公司	4,600,000.00	往来款	1年以内	1.45
新乡市松江房地产开发有限公司	控股子公司	1,325,000.00	往来款	1年以内	0.42
天津市格瑞园林发展有限公司	非关联方	<u>610,000.00</u>	<u>往来款</u>	1年以内	<u>0.19</u>
合 计		<u>316,945,088.54</u>			<u>99.83</u>

(4) 其他应收关联方款项情况

单位:元 币种:人民币

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	239,809,077.62	75.53
天津松江地产投资有限公司	全资子公司	70,601,010.92	22.24
深圳市梅江南投资发展有限公司	控股子公司	4,600,000.00	1.45
新乡市松江房地产开发有限公司	控股子公司	1,325,000.00	0.42
天津松江团泊投资发展有限公司	全资孙公司	<u>4,450.64</u>	<u>0.00</u>
合 计		<u>316,339,539.18</u>	<u>99.64</u>

### 3、长期股权投资

(1) 长期股权投资的基本情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	核算方法	投资成本	在被投资 单位持股	在被投资单 位表决权比	在被投资单位持股 比例与表决权比例
---------	------	------	--------------	----------------	----------------------

			比例	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	60,000,000.00	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	18,000,000.00	60.00	60.00	不适用
广西盛钦置业有限公司	成本法	6,000,000.00	60.00	60.00	不适用
天津招江投资有限公司	成本法	30,000,000.00	100.00	100.00	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	现金股利
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	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	0.00
天津运河城投资有限公司	160,000,000.00	0.00	160,000,000.00	0.00	0.00	0.00
天津松江地产投资有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	60,000,000.00	0.00	0.00	0.00
新乡市松江房地产开发有限公司	15,300,000.00	0.00	15,300,000.00	0.00	0.00	0.00
天津招江投资有限公司	0.00	30,000,000.00	30,000,000.00	0.00	0.00	0.00
广西松江房地产开发有限公司	24,000,000.00	-6,000,000.00	18,000,000.00	0.00	0.00	0.00
广西盛钦置业有限公司	0.00	6,000,000.00	6,000,000.00	0.00	0.00	0.00
天津鑫汇松江投资有限公司	50,622,903.08	-5,852,550.17	44,770,352.91	0.00	0.00	0.00
合计	1,618,296,588.58	54,147,449.83	1,672,444,038.41	0.00	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%。

#### 4、营业收入和成本

单位: 元 币种: 人民币

项 目	本年发生额	上年发生额
-----	-------	-------

主营业务收入	381,011,738.00	0.00
其他业务收入	<u>203,019.07</u>	<u>0.00</u>
营业收入合计	<u>381,214,757.07</u>	<u>0.00</u>
主营业务成本	224,108,343.33	0.00
其他业务成本	<u>154,378.96</u>	<u>0.00</u>
营业成本合计	<u>224,262,722.29</u>	<u>0.00</u>

注：本年度本公司主营业务收入为对外销售百合春天房屋收入。

## 5、投资收益

### (1) 投资收益明细

	单位:元 币种:人民币	
<u>项    目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
成本法核算的长期股权投资收益	0.00	209,585,977.60
权益法核算的长期股权投资收益	<u>-5,852,550.17</u>	<u>-377,096.92</u>
合    计	<u>-5,852,550.17</u>	<u>209,208,880.68</u>

### (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

	单位:元 币种:人民币		
<u>被投资单位</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>	<u>本年比上年增减变动的原因</u>
天津鑫汇松江投资有限公司	<u>-5,852,550.17</u>	<u>-377,096.92</u>	亏损加大
合    计	<u>-5,852,550.17</u>	<u>-377,096.92</u>	

## 6、现金流量表补充资料

	单位:元 币种:人民币	
<u>补充资料</u>	<u>本年金额</u>	<u>上年金额</u>
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	52,759,350.55	191,805,467.40
加: 资产减值准备	6,151.91	2,900.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折 旧	2,822,611.71	52,910.24
无形资产摊销	382,173.25	102,033.33
长期待摊费用摊销	215,941.32	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）	2,219,792.10	0.00
投资损失（收益以“-”号填列）	5,852,550.17	-209,208,880.68
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,436,522.12	-5,655,651.81
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）	-126,351,776.92	-62,408,500.58
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-97,036,701.91	12,085,921.74
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	407,948,287.35	289,151,907.29
其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>250,254,901.65</u>	<u>215,928,106.93</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	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
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	69,085,621.21	148,633,357.87
减：现金的期初余额	148,633,357.87	4,763,437.06
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>-79,547,736.66</u>	<u>143,869,920.81</u>

## (十六) 补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	246,468.68	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
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）	301,125.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	

债务重组损益	0.00
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00
对外委托贷款取得的损益	2,293,354.06
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,850,783.15
其他符合非经营性损益定义的损益项目	<u>76,219,061.14</u>
小 计	<u>70,209,225.73</u>
减：所得税影响额	5,908,984.37
少数股东权益影响额（税后）	<u>21,480,182.19</u>
合 计	<u>42,820,059.17</u>

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	报告期间	加权平均净资产收益率(%)	每股收益（元/股）	
			基本每股收益	稀释每股收益
			益	益
归属于公司普通股股东的净利润	2011 年度	23.54	0.38	0.38
	2010 年度	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	2011 年度	19.32	0.31	0.31
	2010 年度	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：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P0 / (E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0)$$

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 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；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

(1) 加权平均净资产收益率(未扣除非经常性损益):

$$238,877,442.91 \div (895,272,630.27 + 238,877,442.91 \div 2) = 23.54\%$$

(2) 加权平均净资产收益率(扣除非经常性损益):

$$196,057,383.74 \div (895,272,630.27 + 238,877,442.91 \div 2) = 19.32\%$$

### 3、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 960,924,248.07 元，比年初余额减少 29.56%，主要原因为支付工程款增多以及偿还借款利息。

(2) 应收账款年末余额为 11,142,568.27 元，比年初减少 50.25%，主要原因为上期应收销售款本期收回。

(3) 应收利息年末余额为 0.00 元，比年初减少 100.00%，主要原因为本期收回委托贷款及其利息。

(4) 预付账款年末余额为 539,372,796.21 元，比年初减少 11.07%，主要原因为预付工程款转入存货。

(5) 其他应收款年末余额为 43,216,910.46 元，比年初减少 48.65%，主要原因为本期收回天津松科房地产有限公司往来款 42,793,760.23 元。

(6) 存货年末余额为 7,925,227,754.18 元，比年初增加 15.66%，主要原因支付工程款及期末根据工程量单暂估存货。

(7) 长期应收款年末余额为 412,803,866.26 元，比年初增加 248.73%，主要原因为本期支付团泊体育场代建成本。

(8) 长期股权投资年末余额为 170,515,903.63 元，比年初增加 81.48%，主要原因为根据联营及合营企业所有者权益变化权益法调整本企业长期股权投资及新增对外投资。

(9) 固定资产年末余额为 246,362,531.67 元，比年初增加 154.40%，主要原因为本期购入华盈大厦 170,673,590.00 元。

(10) 无形资产年末余额为 1,745,060.02 元，比年初增加 54.85%，主要原因为本期购入用友模块。

(11) 长期待摊费用年末余额为 11,104,058.68 元，比年初增加 2917.41%，主要原因为

本期购入的华盈大厦无产权车位转入 11,040,000.00 元。

(12) 递延所得税资产年末余额为 57,872,493.42 元, 比年初增加 80.28%, 主要原因为土地增值税递延及未实现内部利润差生的递延。

(13) 短期借款年末余额为 686,000,000.00 元, 比年初增加 36.38%, 主要原因为以前年度长期借款到期, 本期以短期借款补充, 新增抵押借款 150,000,000.00 元。

(14) 应付票据年末余额为 39,940,000.00 元, 比年初增加 39,940,000.00 元, 主要原因为本期使用银行承兑汇票支付工程款。

(15) 应付账款年末余额为 1,592,334,977.44 元, 比年初增加 55.36%, 主要原因为本期根据工程量单暂估应付账款。

(16) 预收账款年末余额为 2,443,858,937.39 元, 比年初减少 3.37%, 主要原因为预收房款本期结转收入。

(17) 应交税费年末余额为 199,358,715.57 元, 比年初减少 17.11%, 主要原因为本期缴纳的较多的税费。

(18) 应付利息年末余额为 5,686,625.81 元, 比年初增加 62.02%, 主要原因为利息按季支付, 本期有较多利息为接近年末新借款, 其利息尚未到支付日。

(19) 其他应付款年末余额为 1,929,429,321.76 元, 比年初增加 25.05%, 主要原因为应付外部单位往来款增加。

(20) 一年内到期的非流动负债年末余额为 1,171,000,000.00 元, 比年初增加 60.85%, 主要原因为部分长期借款将于下年到期转入。

(21) 长期借款年末余额为 1,118,960,000.00, 比年初减少 41.05%, 主要原因为部分长期借款将于下年到期转入一年内到期的非流动负债, 部分长期借款到期偿还。

## 2、利润表、现金流量表项目

(1) 营业收入本期金额为 2,043,208,982.46 元, 比上期增加 15.13%, 主要原因为本期达到入住条件的项目较多及出售在建工程所致。

(2) 营业税金及附加本期余额为 240,415,136.76 元, 比上期增加 50.13%, 主要原因营业收入较多与之配比的营业税金也较上期增多。

(3) 销售费用本期金额为 73,591,503.00 元, 比上期增加 129.96%, 主要原因为由于加大了销售宣传的力度, 因此广告费和销售代理费大幅上升。

(4) 资产减值损失本期金额为 6,400,741.23 元, 比上期减少 53.73%, 主要原因为存货在前期已计提相应的跌价准备, 而本期单位存货价值变动较小。

(5) 投资收益本期金额为 134,707,874.15 元, 比上期增加 293.57%, 主要原因为权益法调整长期股权投资增加和处置长期股权投资收益增加。

(6) 营业外收入本期金额为 763,831.63 元, 比上期减少 99.58%, 主要原因为上期处置了投资性房地产。



(7) 销售商品、提供劳务收到的现金本期金额为 2,094,647,165.86 元, 比上期减少 38.15%, 主要原因是本期收到的销售款减少。

(8) 收到的其他与经营活动有关的现金本期金额为 1,646,189,498.22 元, 比上期增加 22.37%, 主要原因为本期增加了与外部单位资金往来。

(9) 购买商品、接受劳务支付的现金本期金额为 2,319,462,768.99 元, 比上期减少 41.03%, 主要原因为本期开发项目支付工程款减少。

(10) 支付的各项税费本期金额为 331,987,201.27 元, 比上期增加 39.00%, 主要原因为本期支付了大量税金。

(11) 支付其他与经营活动有关的现金本年金额为 1,252,647,637.94 元, 比上期增加 27.40%, 主要原因为本期增加了与外部单位资金往来。

(12) 收回投资收到的现金本年金额为 101,916,750.00 元, 比上期增加 1309.29%, 主要原因为本期收回了外部委托贷款。

(13) 取得投资收益收到的现金本年金额为 3,649,875.78 元, 比上期减少 48.38%, 主要原因为本期收回外部委托贷款, 因此其收益减少。

(14) 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年金额为 5,153,991.00 元, 比上期减少 98.55%, 主要原因为上期处置了投资性房地产并收到绝大部分现金, 本期收回少部分上期处置投资性房地产应收的现金。

(15) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额本年金额为 32,445,023.00 元, 比上期增加 32,445,023.00 元, 主要原因为本期处置孙公司并收到现金。

(16) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金本年金额为 183,964,875.15, 比上期增加 3052.92%, 主要原因为本期购入华盈大厦。

(17) 投资支付的现金本年金额为 20,360,000.00 元, 比上期减少 62.56%, 主要原因为本期对外投资减少。

(18) 取得借款收到的现金本年金额为 1,599,800,000.00 元, 比上期减少 38.02%, 主要原因为上年借了较多长期借款未偿还, 因此本期新增借款需求减少, 基本都是短期借款到期后又借入的, 与偿还金额基本持平。

## 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  
2012 年 4 月 16 日