

**天津松江股份有限公司**

**600225**

**2012 年年度报告**

## 重要提示

一、公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

### 二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	吴金锁	因公外出	刘新林

三、国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）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、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：

经国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2012 年度母公司实现的净利润为 -61,580,108.53 元，2012 年初母公司未分配利润为 -240,822,218.47 元，2012 年末母公司未分配利润为 -302,419,649.50 元。

根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，鉴于未分配利润为负，公司本年度不进行利润分配。

六、本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、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

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节 释义及重大风险提示 .....	4
第二节 公司简介 .....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	7
第四节 董事会报告 .....	8
第五节 重要事项 .....	19
第六节 股份变动及股东情况 .....	28
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	33
第八节 公司治理 .....	38
第九节 内部控制 .....	41
第十节 财务会计报告 .....	42
第十一节 备查文件目录 .....	146

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、天津松江	指	天津松江股份有限公司
滨海控股	指	天津滨海发展投资控股有限公司
华通置业	指	福建华通置业有限公司
华鑫通	指	华鑫通国际招商集团股份有限公司

### 二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述存在的相关风险，敬请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

公司的中文名称	天津松江股份有限公司
公司的中文名称简称	天津松江
公司的外文名称	TIANJIN SONGJIANG CO.,LTD.
公司的外文名称缩写	TIANJIN SONGJIANG
公司的法定代表人	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

公司注册地址	天津华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 A 座 4-061 室
公司注册地址的邮政编码	300384
公司办公地址	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
公司办公地址的邮政编码	300221
公司网址	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	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
A 股	上海证券交易所	天津松江	600225

### 六、公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

#### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

### （三）公司上市以来，主营业务的变化情况

2000 年 1 月 27 日，公司股票在上海证券交易所上市，实际主要从事的业务：主要从事油脂业及农业产品绿色食品的生产、销售，生物药品。

2004 年形成了以饲料、养殖、种子的生产与销售为主的主营业务体系。

2009 年 10 月，公司实施了重大资产重组，以向天津滨海发展投资控股有限公司发行股份购买天津松江集团有限公司 85.13% 股权、深圳市梅江南投资发展有限公司 66.67% 股权及百合春天三期项目土地使用权，同时以零元价格向福建华通置业有限公司出售全部资产及负债。公司主营业务变更为房地产开发与经营。

### （四）公司上市以来，历次控股股东的变更情况

2000 年 1 月 27 日，公司股票在上海证券交易所上市，控股股东为福建华通置业有限公司，持有公司 20% 股份，第二大股东华通国际招商集团股份有限公司（后更名为“华鑫通国际招商集团股份有限公司”）持股 13.12%，福建华通置业有限公司为华通国际招商集团股份有限公司的控股子公司，二者合计持有公司 33.12% 股份。

2009 年 10 月，公司实施了重大资产重组，2009 年 10 月 20 日中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具《证券登记变更证明》，对新增股份进行了登记确认，天津滨海发展投资控股有限公司持有公司 59.67% 的股份，成为公司的控股股东。

## 七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市朝阳区八里庄东里 1 号院莱锦创意产业园 CN05
	签字会计师姓名	刘洪跃 孙冬梅

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期 增减(%)	2010 年
营业收入	2,693,242,270.46	2,043,208,982.46	31.81	1,774,694,475.04
归属于上市公司股东的净利润	85,543,206.91	238,877,442.91	-64.19	185,533,818.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	29,677,908.36	196,057,383.74	-84.86	45,030,516.01
经营活动产生的现金流量净额	-421,222,273.11	-216,395,241.86	不适用	-473,403,181.08
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	1,218,960,844.43	1,133,417,637.52	7.55	895,272,630.27
总资产	10,755,085,253.51	10,545,663,194.16	1.99	9,538,204,455.81

##### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减 (%)	2010 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.14	0.38	-63.16	0.30
稀释每股收益 (元 / 股)	0.14	0.38	-63.16	0.30
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.05	0.31	-83.87	0.07
加权平均净资产收益率 (%)	7.27	23.54	减少 16.27 个百分点	23.12
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	2.52	19.32	减少 16.80 个百分点	5.61

#### 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	2012 年金额	附注 (如适用)	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	30,795,770.52	房屋固定资产处置收入	246,468.68	181,357,671.20
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	2,600,000.00	政府补助	301,125.00	1,180,000.00
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	6,954,296.70
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,100,349.53	捐赠及其他	-8,850,783.15	-4,945,237.87
其他符合非经常性损益定义的损益项目	39,132,258.80	股权处置投资收益	76,219,061.14	8,957,349.04
少数股东权益影响额	-6,099,530.26		-21,480,182.19	-27,167,550.31
所得税影响额	-1,462,850.98		-5,908,984.37	-44,792,981.40
合计	55,865,298.55		42,820,059.17	140,503,302.07

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### (1) 宏观经济形势及市场环境分析

2012 年我国的国民经济发展稳中有进，GDP 较上年增长 7.8%，据国家统计局发布的相关统计数据表明：2012 年全社会固定资产投资同比增长 20.6%，扣除价格因素实际增长 19.3%；全年社会消费品零售总额比上年增长 14.3%，扣除价格因素实际增长 12.1%。

对于房地产行业，2012 年的总基调是坚持房地产调控政策不动摇。一方面多个城市限购措施继续延期，国内多个试图突破“限购”中央调控底线的地方政府的楼市“微调”政策被叫停，楼市政策依然从紧。另一方面保障房建设力度持续加大，1-10 月全国城镇保障性安居工程新开工 722 万套，基本建成 505 万套，提前完成年度 700 万套新开工任务目标。保障房的加快建设，有助于房地产行业朝着理性、健康、稳定发展。

2012 年国家继续推行积极的财政政策和稳健的货币政策，央行两次下调存款准备金率和两次降息，但同时要求金融机构继续严格执行差别化的各项住房信贷政策，继续抑制投机投资性购房。一方面，除了对首套房的信贷支持外，对于二套房首付比例的条件仍未放松，而三套以上房屋的贷款仍旧严格限制、停贷，严格执行差异化政策。

在中央政府坚持房地产调控的大背景下，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：2012 年，全国房地产开发投资 71804 亿元，比上年名义增长 16.2%（扣除价格因素实际增长 14.9%），增速比上年回落 11.9 个百分点；全国商品房销售面积 111304 万平方米，比上年增长 1.8%，增速比上年回落 2.6 个百分点；商品房销售额 64456 亿元，增长 10.0%，增速比上年回落 1.1 个百分点；全国商品房待售面积 36460 万平方米，增长 27.0%，增速比上年回落 6.1 个百分点。

全年房地产开发企业本年到位资金 96538 亿元，增长 12.7%，增速比上年回落 4.8 个百分点。其中，国内贷款增长 13.2%，自筹资金增长 11.7%，利用外资下降 48.8%，其他资金增长 14.7%。

土地市场方面，2012 年全国房地产开发企业土地购置面积 35667 万平方米，比上年下降 19.5%，降幅比 1-11 月份扩大 4.7 个百分点；土地成交价款 7410 亿元，下降 16.7%，降幅扩大 6.4 个百分点。

#### (2) 报告期内公司总体经营情况

报告期内，公司实现营业收入 269,324.23 万元，比上年同期增长 31.81%；归属于母公司净利润 8,554.32 万元，比上年同期降低 64.19%。报告期内，公司结算面积 25.37 万平米，结算收入 26.77 亿元，同比分别增长 20.58% 和 44.08%。

报告期内，公司持续发展能力进一步提升。2012 年，公司新拓展项目 1 个，新增土地储备 12 万平米，新增土地储备权益建筑面积约 12 万平米。截至 2012 年 12 月 31 日，公司拥有在建拟建项目 27 个，权益建筑面积约 353 万平米，其中在建面积 91 万平米。

中期调整后公司计划新开工面积 34 万平米，竣工 37 万平米，计划签约销售面积 20 万平米，签约销售额 22 亿元，结算销售面积 22 万平米，结算销售收入 23 亿元。

2012 年，公司实现新开工面积 33 万平米，竣工 38 万平米，实现签约销售面积 17 万平米，签约销售额 15 亿元，结算面积 25.37 万平米，结算收入 26.77 亿元。

公司经营计划未完成的主要原因是 2012 年国家限购、限贷政策对公司的销售影响依旧明显，且当年新开盘项目较少，因此造成公司全年销售面积和签约销售金额有所下降。

### (一) 主营业务分析

#### 1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,693,242,270.46	2,043,208,982.46	31.81



营业成本	2,000,524,234.27	1,309,624,509.31	52.76
销售费用	78,257,678.32	73,591,503.00	6.34
管理费用	103,563,632.00	94,139,398.18	10.01
财务费用	199,072,964.78	102,266,369.33	94.66
经营活动产生的现金流量净额	-421,222,273.11	-216,395,241.86	不适用
投资活动产生的现金流量净额	119,521,282.28	-61,159,235.37	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	555,188,555.44	-214,727,906.71	不适用

现金流量科目变动分析见（一）、5 条。

## 2、收入

### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内公司松江城一期项目、曹园南高层项目结转收入，本期结算面积比上期增多，所以收入较去年同比增加 31.81%。

### (2) 主要销售客户的情况

公司的主要产品是住宅，其对应的客户都是居民个人，单一客户的销售金额在公司总的销售金额中所占比重不高。本报告期内公司前五名客户销售额合计为 14,379.51 万元，占报告期内结算营业收入总额的 5.37%。

## 3、成本

### (1) 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产行业	房地产开发成本	1,987,195,852.84	99.33	1,302,646,769.48	99.47	52.55	结算收入增加，与之配比的成本也同时增加
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
开发产品	房地产开发成本	1,987,195,852.84	99.33	1,184,755,768.46	90.47	67.73	结算收入增加，与之配比的成本也同时增加
在建项目 转让成本	在建项目 开发成本	0.00	0.00	117,891,001.02	9.00	-100	本年度没有转让在建工程项目

## 4、费用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	78,257,678.32	73,591,503.00	6.34
管理费用	103,563,632.00	94,139,398.18	10.01
财务费用	199,072,964.78	102,266,369.33	94.66

财务费用本期为 199,072,964.78 元，比上期增加 94.66%，主要是本期新增借款增加，导致利息增加。

## 5、现金流

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-421,222,273.11	-216,395,241.86	不适用
投资活动产生的现金流量净额	119,521,282.28	-61,159,235.37	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	555,188,555.44	-214,727,906.71	不适用

(1) 经营活动产生的现金流量净额本期为-421,222,273.11 元，比上期金额减少 204,827,031.25 元，主要是本期销售回款减少所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额本期为 119,521,282.28 元，比上期金额增加 180,680,517.65 元，主要是上期购入华盈大厦。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额本期为 555,188,555.44 元，比上期金额增加 769,916,462.15 元，主要是本期融入资金增加所致。

## 6、其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

本期结算项目毛利率较低，所以利润较上期有较大幅度下降。

### (二) 行业、产品或地区经营情况分析

#### 1、主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产行业	2,676,507,698.72	1,987,195,852.84	25.75	31.56	52.55	-10.15
其他行业	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售收入	2,676,507,698.72	1,987,195,852.84	25.75	44.02	67.73	-10.49
在建项目转让收入	0.00	0.00	0.00	-100	-100	不适用

#### 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
天津	2,441,808,624.72	59.88
呼和浩特	234,699,074.00	-53.72

### (三) 资产、负债情况分析

#### 1、资产负债情况分析表

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	1,289,040,251.00	11.99	960,924,248.07	9.11	34.15	本期新增贷款余额

应收账款	63,117,989.48	0.59	11,142,568.27	0.11	466.46	本期应收购房户房款及在建工程转让款
其他应收款	114,763,242.53	1.07	43,216,910.46	0.41	165.55	本期支付的土地保证金
投资性房地产	248,958,649.30	2.31	165,375,003.29	1.57	50.54	本期出租房屋增加
递延所得税资产	125,662,615.15	1.17	57,872,493.42	0.55	117.14	本期将预收账款余额按照预计利润率计算出来的所得税计入当期所得税,并确认相应的递延所得税资产
短期借款	1,020,940,000.00	9.49	686,000,000.00	6.51	48.83	本期新增外部借款
应付票据	80,000,000.00	0.74	39,940,000.00	0.38	100.30	本期使用银行承兑汇票方式支付的工程款增加
预收款项	1,173,755,987.97	10.91	2,443,858,937.39	23.17	-51.97	本期结转营业收入的金额增加
应交税费	511,117,735.95	4.75	199,358,715.57	1.89	156.38	本期收入增加导致计提的税金增加
应付利息	22,776,746.33	0.21	5,686,625.81	0.05	300.53	本期借款增加
一年内到期的非流动负债	666,444,375.00	6.20	1,171,000,000.00	11.10	-43.09	将于1年内到期的长期借款减少
长期借款	2,023,614,451.00	18.82	1,118,960,000.00	10.61	80.85	新增外部借款

#### (四) 核心竞争力分析

“松江”品牌作为天津本地有十多年历史的知名房地产品牌,一直都是公司发展的重要核心竞争力。尤其近几年来,水岸公馆、水岸江南、武台松江城、团泊足球场等项目的成功开发,更是强化和延续了公司的品牌优势和竞争力。随着公司张贵庄A地块商业和南开区美湖里等新的优质项目的开发建设,公司品牌的核心竞争力优势将进一步加大。

#### (五) 投资状况分析

##### 1、 对外股权投资总体分析

报告期内对外投资情况

单位:元 币种:人民币

报告期内对外投资额	上年同期对外投资额	对外投资额增减变动金额	对外投资额变动比例
37,340,000.00	20,360,000.00	16,980,000.00	83.40%

注:上述对外投资不包含对子公司的投资。

被投资公司情况:

序号	被投资公司全称	业务性质	主要产品	投资比例(%)
1	天津松江集团有限公司	房地产开发	房地产项目	85.13
2	深圳市梅江南投资发展有限公司	房地产开发	房地产项目	66.67
3	天津运河城投资有限公司	房地产开发	房地产项目	100.00
4	天津松江地产投资有限公司	房地产开发	房地产项目	51.00
5	新乡市松江房地产开发有限公司	房地产开发	房地产项目	83.67
6	广西松江房地产开发有限公司	房地产开发	房地产项目	60.00
7	广西盛钦置业有限公司	房地产开发	房地产项目	60.00
8	天津招江投资有限公司	房地产开发	房地产项目	23.00

##### (1) 证券投资情况

本年度公司未发生证券投资的情况。

**(2) 持有其他上市公司股权情况**

本年度公司未持有其他上市公司股权。

**(3) 持有非上市金融企业股权情况**

本年度公司未持有非上市金融企业股权。

**(4) 买卖其他上市公司股份的情况**

本年度无买卖其他上市公司股份的情况。

**2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况**

**(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**

**委托贷款总体情况：** 我公司委托贷款全部为子公司之间的委托贷款，无对外委托贷款。

单位：万元 币种：人民币

委托贷款期初余额	委托贷款本期发生额	委托贷款实际收回本金金额	委托贷款期末余额
50,915	36,305	45,520	41,700

**委托贷款项目情况**

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
深圳市梅江南投资发展有限公司	12,800	2011.11.1-2012.10.31	8.528	否	是	否	否	否	控股子公司		
深圳市梅江南投资发展有限公司	6,850	2011.6.13-2012.6.12	12.50	否	是	否	否	否	控股子公司		
深圳市梅江南投资发展有限公司	5,000	2011.8.12-2012.7.4	7.93	否	是	否	否	否	控股子公司		
深圳市梅江南投资发展有限公司	5,000	2012.6.12-2013.6.11	12	否	是	否	否	否	控股子公司		
深圳市梅江南投资发展有限公司	6,850	2012.6.11-2013.6.10	12	否	是	否	否	否	控股子公司		
深圳市梅江南投资发展有限公司	5,000	2012.1.6-2012.7.4	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	2010.3.22-2013.3.16	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	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	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	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	2011.8.26-2013.2.25	9.975	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	2012.10.18-2013.10.17	12	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	2012.1.11-2013.2.25	9.975	否	是	否	否	否	控股子公司		

广西盛钦置业有限公司	1,000	2012.4.26-2013.4.25	12	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	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	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		
新乡市松江房地产开发有限公司	9,000	2012.10.25-2013.10.24	12	否	是	否	否	否	控股子公司		
新乡市松江房地产开发有限公司	455	2012.1.20-2012.11.19	8.53	否	是	否	否	否	控股子公司		

### 3、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。

### 4、主要子公司、参股公司分析

#### (1) 主要子公司、参股公司分析

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	总资产	净资产	主营业务收入	营业利润	净利润	主要产品及服务
天津松江集团有限公司	50,000.00	865,619.04	118,524.43	196,152.75	18,114.57	17,025.98	房地产开发
深圳市梅江南投资发展有限公司	1,500.00	33,966.42	1,990.32	0.00	-2,867.28	-2,209.14	房地产开发
天津运河城投资有限公司	16,000.00	130,531.29	17,224.23	77,063.99	5,717.60	4,237.95	房地产开发
天津松江地产投资有限公司	11,764.07	133,933.17	74,584.72	237.34	-1,145.37	-1,151.18	房地产开发
广西松江房地产开发有限公司	3,000.00	27,393.61	318.67	0.00	-1,046.86	-844.13	房地产开发
新乡市松江房地产开发有限公司	3,000.00	25,254.48	1,585.49	0.00	-1,129.25	-674.92	房地产开发
广西盛钦置业有限公司	1,000.00	10,567.37	128.01	0.00	-1,059.17	-794.38	房地产开发

#### (2) 对公司净利润影响达到 10% 以上的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

被投资单位名称	业务性质	注册资本	经营范围	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津松江集团有限公司	房地产	50,000.00	房地产开发、销售	865,619.04	118,524.43	196,152.75	18,114.57	17,025.98
天津运河城投资有限公司	房地产	16,000.00	房地产开发、销售	130,531.29	17,224.23	77,063.99	5,717.60	4,237.95
天津松科房地产有限公司	房地产	3,000.00	房地产开发、销售	62,855.08	16,884.51	87,306.76	10,629.44	8,108.31

其中天津运河城投资有限公司本期经营业绩比上期同比变动较大，主要因为报告期内其开发的曹园南一期项目达到竣工决算条件。

#### (3) 处置子公司情况

单位：元 币种：人民币

名称	处置日净资产	处置当年年初至处置日的净利润
天津招江投资有限公司	29,919,301.09	-5,383.70
天津松江生态建设开发有限公司	75,570,368.51	-16,436,533.85

## 5、非募集资金项目情况

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	2012 年开工面积	2012 年竣工面积	2012 年签约面积
1	已完工项目	梅江南 12#、13#地汐岸国际	天津	住宅	85.13	112700	111300			372
2		百合春天三期	天津	城镇单一住宅用地	100	23451	37166			
3		华盈大厦	天津	商业金融业用地	100	12464	20261			2007
4		团泊西区 6#地团泊足球场	天津	文体娱乐用地	85.13	134255	46032			
5		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		6052	6288
6		梅江南 4#地水岸公馆三期	天津	住宅	85.13	72039	96800		31710	5646
7		张贵庄百合阳光	天津	城镇单一住宅用地	85.13	84243	124521		29522	
8		松江之星空港 9 号	天津	商业金融业用地	100	18690	61163		61163	7385
9	在建项目	梅江南 11#地水岸江南	天津	住宅	85.13	90007	115600		4780	274
10		梅江南 0 号岛	天津	住宅	85.13	93285	40300	2241		
11		武台松江城 B 地块	天津	城镇单一住宅用地	59.59	99936	239800	29650	135029	21428
12		团泊东区 A 地块高尔夫小镇	天津	住宅用地	85.13	146775	154650			1223
13		团泊西区住宅	天津	城镇住宅用地	85.13	222034	444040	67755		
14		东丽湖东湖小镇	天津	城镇住宅用地、商务金融用地	100	141370	180394			
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		95800	
16		张贵庄 A 地块商业	天津	商业用地	83.85	51495	133800	30000		
17		武清运河城曹园南	天津	城镇单一住宅用地	100	245888	317898	3735		29959
18		武清运河城曹园北	天津	城镇住宅用地、商服用地	100	87961	62109	18109		
19		宝坻云杉镇#	天津	商业用地、住宅用地	57.89	220708	289200			
20		左右城 3#地	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	125679	145811		2151	593
21		左右城 4#地	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	122443	150597			23
22		阳光诺卡二期	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	189390	270523	100000	16480	6885
23		松江城东河 6#地	呼和浩特	居住兼容商业	85.13	21222	36175			19456
24		松江城东河 7#地	呼和浩特	居住兼容商业	85.13	85640	126730	48790		9934

25		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			28563
26		广西钦州宁越花园	钦州	商服、其他普通商品住房用地	60	51682	211561	26266		30984
27	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			
28		天骄领域 2#地	呼和 浩特	城镇混合住宅	85.13	103271	153405			
29		武清运河城柴官中	天津	城镇住宅用地	100	40512	40512			
30		武清运河城柴官西	天津	城镇住宅用地	100	38961	38961			
31		武清运河城运通广场#	天津	商业金融业用地	51	47538	71729			
32		武清运河城水厂南北#	天津	城镇居住用地	51	131097	255907			
33		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			
34		东莞黄江	东莞	普通商品住房	66.67	64395	160988			
35		武清运河城柴官北*	天津	居住用地	100	124200	124200			

注 1：带\*项目为 2012 年新拓展项目：2012 年 5 月 16 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位于武清区新城京津塘高速公路南侧的一宗土地，宗地挂牌编号为津武（挂）2011-301 号，详细情况参见公告临 2012-017 号。

注 2：带#项目为 2012 年出售部分或全部权益项目：

宝坻云杉镇：2012 年 12 月 11 日，天津松江集团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订产权交易合同，将其持有的天津松江生态建设开发有限公司 68% 股权转让，相应不再拥有该项目权益。

武清运河城运通广场：2012 年 11 月 1 日，公司全资子公司天津运河城投资有限公司与天津宝顺鑫投资有限公司签订产权交易合同，将其持有的天津宝顺通投资有限公司 46% 股权转让，转让后天津运河城投资有限公司持有天津宝顺通投资有限公司 5% 股权。

武清运河城水厂南北：2012 年 9 月 28 日，公司与通辽希望（集团）房地产开发有限公司签订产权交易合同，将持有的天津鑫汇松江投资有限公司 51% 股权转让，相应不再拥有该项目权益。

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### （一）行业竞争格局和发展趋势

2012 年底中央经济工作会议明确提出了 2013 年继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，要继续把握好稳中求进的工作总基调，立足全局，突出重点，扎扎实实开好局。针对 2013 年的房地产行业，中央经济工作会议明确提出要继续坚持房地产市场调控政策不动摇。从短期来看，商品房市场依旧面临一定的销售压力。而从长期来看，刚性需求、改善性需求和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一定的发展空间。

2013 年 2 月 20 日召开的国务院常务会议确定了楼市调控“国五条”：完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管等五项内容，“国五条”的出台表明了房地产调控的方向仍未发生任何变化，支持自住需求、抑制投机投资性购房仍是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策。

### （二）公司发展战略

在当前严峻的房地产行业形势下，在 2013 年及未来一段时间内，公司将利用自身优势，依托各种有利资源，更加稳健地进行 2013 年的投资开发与管理，妥善应对复杂的房地产市场局面。扩张战略

天津依然是未来几年公司投资的核心城市。公司将紧紧抓住国家大力发展天津的契机，加大天津市内六区和滨海新区的投资力度，缩小天津环城四区和郊县的投资规模，同时逐步收缩外阜地区三四线城市的投资份额，实现项目开发布局优化。

开发战略

缩小郊区型项目的投资规模，增加城市型项目的建设规模；增加学校、医院等非住宅类项目的投资规模，实现住宅类项目与非住宅类项目合理的投资比例。

产品战略

一方面，保持高端别墅类、普通商品房以及保障性住房三类产品一定的开发比例，利用不同产品的优势，保证公司稳定的现金流和良好的投资收益率。另一方面，在进行住宅产品开发的同时，公司积极探索城市型商场、写字楼、商铺、服务类设施等的开发机会。

财务管理战略

公司成立财务管理中心，通过财务管理中心集中资金管理，盘活公司的资金存量，合理调配资金，实现资金使用效益最大化，同时优化公司的资产负债结构，增加公司的融资和偿债能力。并且要严格执行国家和公司制定的各项财务管理制度，降低财务风险，提高公司经营管理水平。

### （三）经营计划和投资计划

公司 2013 年计划开工面积 55 万平米，竣工面积 30 万平米，签约销售面积 19 万平米，签约销售额 17 亿元。

公司 2013 年计划投资约 34 亿元，将继续加大对天津武台松江城、武清运河城曹园南、东丽湖东湖小镇、内蒙古松江城等在建项目投资；并将根据 2013 年市场情况对梅江南居住区、张贵庄商业、南开区美湖里、武清运河城柴官等项目进行投资。

### （四）因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2013 年公司计划投资总额 34 亿元。公司将通过销售回款、自有资金、银行、信托等多种方式满足该资金需求。

### （五）可能面对的风险

宏观政策风险

房地产行业受宏观政策的影响较大，近几年来国家陆续出台的一系列宏观调控措施在一定



程度上限制和制约房地产企业的快速发展，对公司项目建设、销售、融资各环节都造成较大影响。公司将密切关注宏观形势，加强对政策的研究与跟踪，理性分析市场，顺应市场调整变化，及时调整开发节奏，理性把握投资时机。

#### 市场风险

2012 年全球经济增长明显放缓，我国的投资增长也面临一定下行压力，受宏观经济及国家对房地产行业的调控影响，会制约一部分企业投资与落户，公司的房地产销售业务将会受到一定程度的影响。针对面临的市场风险，公司将加大产品的营销力度，加快产品周转速度和资金回收速度；另外通过增加产品的附加值、提升产品品质等方式提升公司竞争力以抵御市场风险。

#### 经营风险

随着房地产行业调控政策的不断深化，房地产企业间的竞争也日趋激烈。同时由于钢筋、水泥等原材料价格的不断上涨以及人工成本的大幅提高，房地产企业的经营成本日趋提高，利润空间日渐缩小。针对面临的经营风险，公司将坚持不懈地紧抓内部治理，规范运作，拓宽开发模式，合理优化项目，确保公司平稳健康发展。

### 三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

#### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

#### (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

#### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

### 四、 利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证券监督管理委员会颁布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发[2012]37号)和天津证监局《关于推动辖区上市公司落实现金分红有关工作的通知》(津证监上市字[2012]62号)的有关要求，结合公司实际经营需要，公司第七届董事会第三十七次会议和 2012 年第三次临时股东大会审议并通过了《关于修订公司章程的议案》，对章程中有关利润分配的条款做出修订，修订内容详见公司 2012-028 号和 2012-032 号公告。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

#### (三) 公司近三年(含报告期)的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

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(%)
2012 年	0	0	0	0	85,543,206.91	0
2011 年	0	0	0	0	238,877,442.91	0
2010 年	0	0	注	0	185,533,818.08	0

注：2010 年 5 月 21 日，公司 2009 年度股东大会审议通过《关于公司以资本公积金定向转增股本的议案》。该方案以 2009 年 12 月 31 日公司总股本 592,981,158 股为基数向全体无限售流通股股东每 10 股定向转增

0.9281361 股，向除福建华通置业有限公司、华鑫通国际招商集团股份有限公司、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。

## 五、积极履行社会责任的工作情况

### （一）社会责任工作情况

公司秉持“责任成就未来，品质筑就生活”的理念，积极支持体育事业、教育事业和各项公益事业。通过支持天津松江足球队，促进体育文化产业的发展。通过捐资助学，帮助贫困学子改变命运。在产品设计和施工过程中注重节能减排，践行绿色环保的理念。推出限价住宅项目，让百姓在更合理的价格区间内，享受更好的生活。履行社会责任已深深地融入公司的企业文化当中，更加彰显出天津松江的担当和价值。

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

报告期内公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、破产重整相关事项

报告期内公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

#### 1、收购资产情况

单位：万元 币种：人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	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	46.78	0.00	是	资产评估	是	是	0.00	集团兄弟公司

本次资产收购是根据资产重组过程中天津市市政建设集团有限公司（以下简称“市政集团”）、天津市市政建设开发有限责任公司（以下简称“市政开发”）为解决同业竞争问题所作承诺的要求，公司收购市政开发控股子公司——天津市铭朗置业投资有限公司（以下简称“铭朗置业”）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收购资产情况表。

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、天津滨海发展投资控股有限公司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

业执照上所列明营业范围内的业务存在竞争的相同或相似的业务活动，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。

## 2、出售资产情况

单位：万元 币种：人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例（%）	关联关系
天津滨海发展投资控股有限公司	大岛大厦	2012年10月10日	31,535.63	0.00	1,921.58	是	资产评估	是	是	16.84	控股股东

### （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 2012 年 12 月 31 日，尚有部分资产未剥离，包括：两项股权：厦门中润粮油饲料工业有限公司 50% 股权和上海天广生物医药科技发展有限公司 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。现上海天广生物医药科技发展有限公司经上海浦东新区人民法院（2012）浦民二（商）初字第 328 号民事调解书调解，于 2012 年 5 月 18 日解散，目前正在着手清算相关事宜。同时，厦门中润粮油饲料工业有限公司已由厦门市工商局于 2012 年 4 月 23 日吊销营业执照，2013 年 1 月 21 日厦门市中级人民法院已正式受理对该公司提起的强制清算申请（详见公司 2013-005 号公告）。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，现仍在与政府部门沟通协商相关收储具体事宜。”

### （2）开发项目转让情况

为有效盘活资产，提高资产周转效率，公司控股子公司内蒙古松江房地产开发有限公司拟通过在天津产权交易中心挂牌方式转让其位于内蒙古呼和浩特市新城区成吉思汗大街阳光诺卡北侧的在建工程，转让价格不低于评估价格。公司第七届董事会第四十次会议审议通过了此议案，详见公司公告临 2012-049。

### （3）股权出售情况

#### ①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。挂牌期满，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。

#### ②天津鑫汇松江投资有限公司 51% 股权出售

2012 年 8 月 23 日，公司持有的天津鑫汇松江投资有限公司 51% 股权在天津产权交易中心公开挂牌转让。挂牌期满，经天津产权交易中心确认，通辽希望（集团）房地产开发有限公司为受让方获得该部分股权，摘牌价格为人民币 51,230,724 元。2012 年 9 月 28 日，公司与其签订合同编号为（2012）年（107）号的产权交易合同（详细情况参见临 2012-027、034 号公告）。

#### ③天津宝顺通投资有限公司 46% 股权出售

2012 年 9 月 7 日，公司全资子公司天津运河城投资有限公司持有的天津宝顺通投资有限公司 46% 股权在天津产权交易中心公开挂牌转让。挂牌期满，经天津产权交易中心确认，天津宝顺鑫投资有限公司为受让方摘得该部分股权，摘牌价格为人民币 51,000,000 元。2012 年 11 月 1 日，双方签订了合同编号为（2012）年（124）号的产权交易合同。

#### ④天津松江生态建设开发有限公司 68% 股权出售

2012 年 10 月 26 日，公司控股子公司天津松江集团有限公司持有的天津松江生态建设开发有限公司 68% 股权在天津产权交易中心公开挂牌转让。2012 年 11 月 22 日，经天津产权交易中心确认，公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司为受让方获得该部分股权，摘牌价格为人民币 69,911,752.00 元。2012 年 12 月 11 日，天津松江集团有限公司与其签订合同编号为（2012）年（147）号的产权交易合同。（详细情况参见临 2012-039、临 2012-041、临 2012-043 和临 2012-054 号公告）。

## 五、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

## 六、重大关联交易

### （一）与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
公司控股子公司天津松江恒通建设开发有限公司依据《中华人民共和国招标投标法》为松江城一期智能化工程进行公开招标。在履行完成全部评审程序后，最终确定天津市松江科技发展有限公司为中标单位，并与天津市松江科技发展有限公司签订《天津市建设工程施工合同》，合同金额为 3,900,000 元人民币。	公告临 2012-008 和临 2012-010。

#### 2、临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额的比例（%）	关联交易结算方式
天津铭朗置业有限责任公司	集团兄弟公司	接受劳务	项目代建管理费	协议价格	170,800.00	0.58	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	11,092,775.67	37.56	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	4,643,033.09	15.72	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	699,910.00	2.37	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	物业服务、餐费	协议价格	591,668.00	2.00	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	会务费	协议价格	112,857.00	0.38	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	448,674.60	1.52	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	106,896.55	0.36	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	协议价格	387,834.00	1.31	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	3,200.00	0.01	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	协议价格	8,400,000.00	28.44	现金
天津隆创物业管 理有限公司	股东的 子公司	接受劳 务	物业服务、餐 费	协议价格	1,895,622.76	6.42	现金
渤海早报传媒 (天津)股份有 限公司	其他关 联人	接受劳 务	广告	协议价格	20,000.00	0.07	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	805,200.00	2.73	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	154,500.00	0.53	现金
天津市隆创物业 有限公司	股东的 子公司	提供劳 务	资产租赁	协议价格	195,877.25	13.07	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	330,562.20	22.05	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	62,776.75	4.19	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	88,359.23	5.89	现金
天津滨海资产管 理有限公司	股东的 子公司	提供劳 务	资产租赁	协议价格	554,800.00	37.01	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	266,728.00	17.79	现金

## (二) 资产收购、出售发生的关联交易

### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
公司 2012 年 10 月 30 日第七届董事会第三十九次会议和 11 月 16 日 2012 年第四次临时股东大会审议通过了《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司持有的天津松江生态建设开发有限公司 68% 股权转让暨关联交易的议案》。天津松江集团有限公司持有的天津松江生态建设开发有限公司 68% 股权在天津产权交易中心挂牌期满后，经天津产权交易中心审核、鉴证，天津滨海发展投资控股有限公司被确认为摘牌方。2012 年 12 月 11 日，双方签订了《产权交易合同》，转让价款为 69,911,752.00 元。	公告临 2012-039、临 2012-041、临 2012-043 和临 2012-054。

### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

公司 2011 年 10 月 26 日第七届董事会第二十八次会议和 11 月 21 日 2011 年第三次临时股东大会审议通过了《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》(详细情况参见公告临 2011-038、临 2011-040 和临 2011-042)。

2012 年 6 月 29 日，公司全资子公司天津运河城投资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订了《天津市商品房买卖合同》，合同价款 315,356,300.00 元。(详细情况参见公告临 2012-022)。截至 2012 年 12 月 31 日，上述款项已支付完毕。

**(三) 关联债权债务往来****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

事项概述	查询索引
公司控股子公司天津松江集团有限公司拟通过第三方金融机构向公司实际控制人天津市政建设集团有限公司借款人民币壹亿陆仟万元，借款年利率为 10.7%，期限为十个月，借款用于静海县团泊体育场项目建设。	临 2012-023、025
公司控股子公司松江集团拟通过第三方金融机构向公司实际控制人市政建设集团借款人民币伍仟万元，借款年利率为 8.5%，期限为一年，借款用于项目建设开发。	临 2012-023、025
公司控股子公司松江集团拟通过第三方金融机构向公司关联方滨海团泊新城（天津）控股有限公司借款人民币伍仟万元，借款年利率为 12%，期限为 6 个月，借款用于项目建设开发。	临 2012-049、052

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

序号	公告编号	议案内容	进展情况说明
1	临 2012-023、025	公司控股子公司松江集团拟通过第三方金融机构向公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司借款人民币贰亿元，借款年利率为 10.7%，期限为一年，借款用于项目建设开发。	完成贰亿元借款，借款年利率为 10.7%，期限为一年。
2	临 2012-049、052	公司控股子公司天津松江集团有限公司拟通过第三方金融机构向公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司借款人民币叁亿元，借款年利率为 12%，期限为 24 个月，借款用于项目建设开发。	完成叁亿元借款，借款年利率为 12%，期限为 24 个月。
3	临 2012-049、052	公司控股子公司松江集团拟通过第三方金融机构向公司控股股东滨海控股借款人民币叁亿贰仟万元，借款年利率为 12%，期限为 9 个月，借款用于项目建设开发。	完成壹亿陆仟万元借款，借款年利率为 12%，期限为 9 个月。
4	临 2012-049、052	公司全资子公司天津运河城投资有限公司拟向公司关联方天津融鑫小额贷款有限公司申请人民币贰仟万元的流动资金借款，借款年利率为 12%，期限为一年，借款用于项目建设开发。	完成贰仟万元的流动资金借款，借款年利率为 12%，期限为一年。
5	临 2012-049、052	公司控股子公司天津松江恒通建设开发有限公司拟向公司关联方天津融鑫小额贷款有限公司申请人民币壹仟万元的流动资金借款，借款年利率为 12%，期限为一年，借款用于项目建设开发。	完成壹仟万元的流动资金借款，借款年利率为 12%，期限为一年。

**3、临时公告未披露的事项**

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		
		期初余额	发生额	余额	期初余额	发生额	余额
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	控股子公司				36,600.00	0	36,600.00
天津滨海发展投资控股有限公司	控股股东				72,022.28	-21,272.28	50,750.00
天津市政建设集团有限公司	间接控股母公司				0	16,000.00	16,000.00
天津滨海资产管理有限公司	控股子公司				4,447.66	-4,447.66	0
天津市滨海市政建设发展有限公司	控股子公司				1,500.00	-1,500.00	0

天津市松江生态产业有限公司	控股子公司				7,487.96	-7,426.96	61
广西滨海城市建设发展有限公司	控股子公司				0	147.00	147.00
天津松科房地产有限公司	合营企业				3,718.03	10,599.00	14,317.03
天津招江投资有限公司	联营企业		984.03	984.03			
合计			984.03	984.03	125,775.93	-7,900.90	117,875.03
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。应收天津招江投资有限公司往来款为与另一股东按照协议约定的合作经营投入。						
关联债权债务清偿情况	截止到 2012 年底大股东及附属企业无占用我公司资金情况。						
与关联债权债务有关的承诺							
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	无不利影响						

#### (四) 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
天津市政建设集团有限公司	天津松江集团有限公司	200,000,000.00	2012-12-20	2014-6-19	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	70,000,000.00	2012-3-22	2013-3-22	否
天津滨海投资发展投资控股有限公司	天津松江市政建设有限公司	170,000,000.00	2012-12-31	2015-12-30	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	99,000,000.00	2010-4-1	2013-4-15	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津运河城投资有限公司	10,000,000.00	2012-8-2	2013-5-6	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江团泊投资发展有限公司	10,000,000.00	2012-8-2	2013-5-6	否

#### (五) 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	195,877.25	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	330,562.20	是	受同一控制
天津松江集团有限公司	天津松江科技发展有限公司	天湾园商业	2012-10-15	2018-10-14	62,776.75	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	2012-9-22	88,359.23	是	受同一控制
天津松江市政建设有限公司	天津滨海资产管理咨询有限公司	百合春天底商	2012-1-1	2012-12-31	554,800.00	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	266,728.00	是	受同一控制

## 二、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

### (二) 担保情况

单位：元 币种：人民币

报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0.00	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0.00	
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	1,480,000,000.00	
报告期末对子公司担保余额合计（B）	1,610,000,000.00	
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）	1,610,000,000.00	
担保总额占公司净资产的比例（%）	132.08	
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）	1,610,000,000.00	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	1,000,519,577.79	
上述三项担保金额合计（C+D+E）	1,610,000,000.00	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明		
担保情况说明		
	2012 年度	2011 年度
报告期内担保产生的预计负债发生额	0.00	0.00
报告期末担保产生的预计负债余额	0.00	0.00

### (三) 其他重大合同

1、2012 年 5 月 29 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京津塘高速公路南侧，出让面积 124200.1 平米，出让价款 22400 万元。此地块为天津运河城投资有限公司于 2012 年 5 月 16 日通过挂牌方式取得。

2、2013 年 2 月 27 日，天津松江置地有限公司与天津市国土资源和房屋管理局签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》，涉及地块位于南开区鞍山西道与白堤路交口，出让面积 9243.8 平米，出让价款 78200 万元。此地块为天津松江股份有限公司于 2013 年 1 月 9 日通过挂牌方式取得。

### 三、 承诺事项履行情况

#### (一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股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	承诺时间及期限	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
与股改相关的承诺	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。	承诺时间: 2009年10月; 期限: 长期有效	否	是		
	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: A、其持有的非流通股份自股权分置改革方案实施之日起, 在十二个月内不上市交易或者转让。 B、在禁售期满后, 其通过交易所挂牌交易出售股份占公司股份总数的比例在十二个月内不得超过百分之五, 在二十四个月内不得超过百分之十。 C、在上述期满后, 承诺通过证券交易所挂牌交易出售的公司股份数量, 每达到公司股份总数百分之一时, 自该事实发生之日起两个工作日内作出公告, 但公告期间无需停止出售股份。华通置业关于公司股权分置改革的补充承诺函: A、公司本次重大资产重组及股权分置改革若能获得实施, 且公司能够获得上海证券交易所核准恢复上市, 则华通置业、华鑫通在公司恢复上市后最早一期的定期财务报表公告之日起十日内, 提议召开公司股东大会(以下简称“该股东大会”), 并提请该股东大会审议公司以资本公积金定向转增股本议案, 且华通置业、华鑫通承诺将在该股东大会审议该议案时投赞成票。 B、华通置业与华鑫通所持天香集团的 44,220,000 股和 29,007,000 股股份于天香集团置出资产及负债的相关过户、转移手续办理完毕后才进入股权分置改革实施后股份解禁期的计算。	承诺时间: 2009年10月; 期限: 长期有效	否	是		
	其他	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	就本次重组, 华通置业和华鑫通共同承诺: 华通置业同意受让天香集团的资产, 且华通置业承接或最终承接天香集团全部负债、或有负债。若因该等资产、负债、或有负债不能完全剥离出上市公司或者由于本次重大资产重组前的事宜而给本次重大资产重组完成后的上市公司造成损失的, 华通置业在该等损失实际产生(重组后天香集团需要实际承担责任、义务或重组后天香集团实际丧失应享有的权利、利益时就视为损失实际产生)之日起十日内, 以现金的形式足额赔付予上市公司。	承诺时间: 2008年10月22日; 期限: 长期有效	否	是		

#### 四、 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:	是
	原聘任
	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	国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	100	100
境内会计师事务所审计年限	3	1

单位：万元 币种：人民币

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）	50

公司自 2009 年至 2011 年聘请利安达会计师事务所有限责任公司为公司的财务审计机构，由于该所执行本公司审计业务的相关人员发生了调整，公司将 2012 年度审计机构变更为国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）。此议案经公司第七届董事会第四十次会议和公司 2012 年第五次临时股东大会审议通过。（详见公司公告临 2012-049 和临 2012-056）

#### 五、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

报告期内公司及其董事、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。

#### 六、 其他重大事项的说明

1、公司 2012 年 8 月 29 日召开的第七届董事会第三十八次会议审议通过了《关于公司全资子公司天津松江地产投资有限公司发行股权投资集合资金信托计划暨与方正东亚信托有限责任公司签署<增资协议>等协议的议案》，详细情况参见公司公告临 2012-030、临 2012-031。

2、公司 2013 年 1 月 25 日召开的第七届董事会第四十二次会议审议通过了《关于公司在天津市南开区设立全资子公司的议案》，详细情况参见公司公告临 2013-006。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 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	455,241,287	72.68				-384,809,707	-384,809,707	70,431,580	11.24
1、国家持股									
2、国有法人持股	381,404,239	60.89				-373,754,707	-373,754,707	7,649,532	1.22
3、其他内资持股	73,837,048	11.79				-11,055,000	-11,055,000	62,782,048	10.02
其中：境内非国有法人持股	68,837,048	10.99				-7,876,028	-7,876,028	60,961,020	9.73
境内自然人持股	5,000,000	0.80				-3,178,972	-3,178,972	1,821,028	0.29
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	171,160,420	27.32				384,809,707	384,809,707	555,970,127	88.76
1、人民币普通股	171,160,420	27.32				384,809,707	384,809,707	555,970,127	88.76
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

##### 2、股份变动情况说明

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三批限售流通股共计11,055,000股于2012年4月5日上市流通（详见公告临2012-011号），公司股权分置改革后第四批限售流通股共计373,754,707股于2012年10月29日上市流通（详见公告临2012-037号）。

#### (二) 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	373,754,707	0	0	重组及股改承诺	
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	3,500,000	2,225,283	0	1,274,717	注1	注1

公司						
邱继光	2,500,000	1,589,487	0	910,513	注 1	注 1
上海钰盈投资有限公司	1,000,000	635,795	0	364,205	注 1	注 1
福州圆瀚通讯技术有限公司	1,000,000	635,795	0	364,205	注 1	注 1
陈志强	500,000	317,897	0	182,103	注 1	注 1
龚顺	500,000	317,897	0	182,103	注 1	注 1
于广谦	500,000	317,897	0	182,103	注 1	注 1
席晓辉	500,000	317,897	0	182,103	注 1	注 1
顾小舟	500,000	317,897	0	182,103	注 1	注 1
华鑫通国际招商集团股份有限公司	29,007,000	4,379,155	0	24,627,845	注 1	注 1
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	455,241,287	384,809,707	0	70,431,580	/	/

注 1：2010 年 4 月 9 日，福建华通置业有限公司（以下简称“华通置业”）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。华通置业和华鑫通国际招商集团股份有限公司（以下简称“华鑫通”）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、华鑫通及前述九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。2012 年 4 月 5 日，华鑫通及前述九名限售股受让人所持公司限售股份部分解禁流通（详见公司临 2012-011 号公告）。2013 年 4 月 1 日，前述九名限售股受让人所持公司限售股份全部解禁流通，华通置业、华鑫通所持公司限售股份部分解禁流通（详见公司临 2013-016 号公告）。

注 2：华通天香集团股份有限公司（公司重组前身）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账户名下，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 万股挂在独立的账户中，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账户名称变更登记手续，变更为福清市粮食收储公司，由于福清市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

### （一） 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截至报告期末近三年公司未有证券发行与上市情况。

### （二） 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

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。

### （三） 现存的内部职工股情况

报告期末公司无内部职工股。

### 三、 股东和实际控制人情况

#### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		30,870		年度报告披露日前第 5 个交易日末 股东总数		27,922	
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	0	质押	300,000,000
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	质押	33,720,000
华鑫通国际招商集团股份有限公司	境内非国有法人	4.63	29,007,000	0	24,627,845	质押	29,007,000
福清市国有资产营运投资有限公司	国家	2.31	14,487,734	0	0	无	
福清市粮食收储公司	国有法人	1.22	7,649,532	0	7,649,532	冻结	7,241,405
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	1,274,717	质押	3,500,000
许汝旦	境内自然人	0.39	2,420,515	856,571	0	无	
李凤霖	境内自然人	0.29	1,800,786	1,800,786	0	无	
海城恒基粮业有限公司	未知	0.28	1,742,000	0	0	无	
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				
天津滨海发展投资控股有限公司	373,754,707		人民币普通股 373,754,707				
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				
华鑫通国际招商集团股份有限公司	4,379,155		人民币普通股 4,379,155				
许汝旦	2,420,515		人民币普通股 2,420,515				
中证联投资基金管理(北京)有限公司	2,225,283		人民币普通股 2,225,283				
李凤霖	1,800,786		人民币普通股 1,800,786				
海城恒基粮业有限公司	1,742,000		人民币普通股 1,742,000				
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				
上述股东关联关系或一致行动	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						

的说明	<p>司股东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和中证联投资基金管理（北京）有限公司存在关联关系。新沃鼎业科技（深圳）有限公司系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的同一实际控制人；华鑫通国际招商集团股份有限公司持有中证联投资基金管理（北京）有限公司 33.33% 股权，为中证联投资基金管理（北京）有限公司最大股东。</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	福建华通置业有限公司	33,720,000		注 1	股改承诺
2	华鑫通国际招商集团股份有限公司	24,627,845		注 1	股改承诺
3	福清市粮食收储公司	7,649,532		注 2	注 2
4	中证联投资基金管理（北京）有限公司	1,274,717		注 1	股改承诺
5	邱继光	910,513		注 1	股改承诺
6	发行人未明确持有人	610,048		注 2	注 2
7	福州圆瀚通讯技术有限公司	364,205		注 1	股改承诺
8	上海钰盈投资有限公司	364,205		注 1	股改承诺
9	*陈志强	182,103		注 1	股改承诺
10	*龚顺	182,103		注 1	股改承诺
上述股东关联关系或一致行动的说明			<p>公司股东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和中证联投资基金管理（北京）有限公司存在关联关系。新沃鼎业科技（深圳）有限公司系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的同一实际控制人；华鑫通国际招商集团股份有限公司持有中证联投资基金管理（北京）有限公司 33.33% 股权，为中证联投资基金管理（北京）有限公司最大股东。</p> <p>公司未知以上其它前十名有限售条件股东之间是否存在关联关系，是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。</p>		

注 1、注 2：详见限售股份变动情况表注 1、注 2。

\*另有于广谦、席晓辉、顾小舟同持有公司限售流通股 182,103 股。

#### 四、 控股股东及实际控制人情况

##### （一） 控股股东情况

##### 1、 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
组织机构代码	23879238-6
注册资本	760,000,000
主要经营业务	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）。
--	--

**2、报告期内控股股东变更情况索引及日期**

报告期内公司控股股东未发生变更。

**(二) 实际控制人情况**

**1、法人**

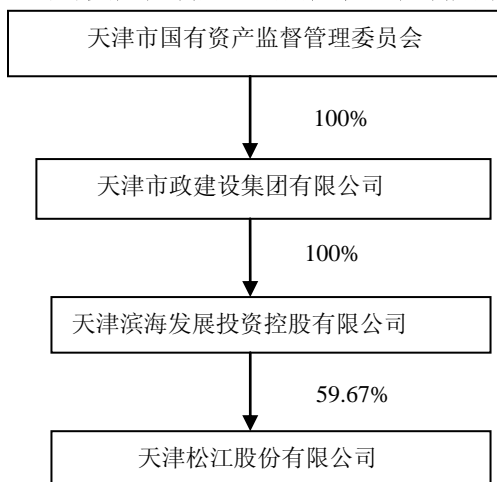
单位：元 币种：人民币

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
组织机构代码	660329696
注册资本	1,626,780,587
主要经营业务	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）。

**2、报告期内实际控制人变更情况索引及日期**

报告期内公司实际控制人未发生变更。

**3、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图**



**五、其他持股在百分之十以上的法人股东**

截至报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。



## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股 币种：人民币

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	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)
张锦珠	董事长	女	54	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	0		
吴金锁	董事	男	60	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	0		
曹立明	董事、总经理	男	40	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	0		105.539
刘新林	董事	男	41	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	0		
黄长江	董事	男	41	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	0		
王艳妮	董事	女	38	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	0		
李莉	独立董事	女	51	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	0		10
薛智胜	独立董事	男	48	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	0		10
张惠强	独立董事	男	49	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	0		10
周广泰	监事会主席	男	60	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	0		
马德良	监事	男	57	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	0		
曹鸿波	监事	男	49	2010年3月29日	2012年11月8日	0	0	0		
王江华	职工监事	男	51	2009年11月9日	2012年11月8日	0	0	0		69.053
赵宁	职工监事	男	38	2010年11月2日	2012年11月8日	0	0	0		21.837

				日	日					
殷尚宏	副总经理	男	39	2009年 11月9 日	2012年 11月8 日	0	0	0		69.456
刘大庆	副总经理	男	35	2009年 11月9 日	2012年 11月8 日	0	0	0		69.327
詹鹏飞	董事会 秘书、 副经理	男	41	2009年 11月9 日	2012年 11月8 日	0	0	0		69.087
孙晓宁	财务总监	女	34	2009年 10月 20日	2012年 11月8 日	0	0	0		69.388
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	503.687

注：公司第七届董事会和监事会于 2012 年 11 月 8 日届满，鉴于公司换届时间处于年末年初交替之际，为实现董事会、监事会工作的完整性、连续性，公司第七届董事会和监事会将延期换届。同时，公司董事会专门委员会和管理层任期亦相应顺延。本次换届选举工作预计将于 2013 年 6 月 30 日之前完成。公司第七届董事会第三十九次会议和第七届监事会第十九次会议审议通过上述议案，并于 2012 年 11 月 16 日经公司 2012 年第四次临时股东大会审议通过（详见公司公告临 2012-039、040 和 043）。

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、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、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### （一） 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
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	-----
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	-----
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	-----
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、工会主席	2008 年 11 月	-----
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	-----

### （二） 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高管人员 2012 年年薪考核管理办法》
董事、监事、高级管理人员报酬的应付报酬情况	503.687 万元
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	503.687 万元

## 四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

## 五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内未发生变化。

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	42
主要子公司在职员工的数量	244
在职员工的数量合计	286
母公司及主要子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
生产人员	128
销售人员	37
技术人员	48
财务人员	38
行政人员	35
合计	286
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	22
本科	206
专科	48
中专及以下	10
合计	286

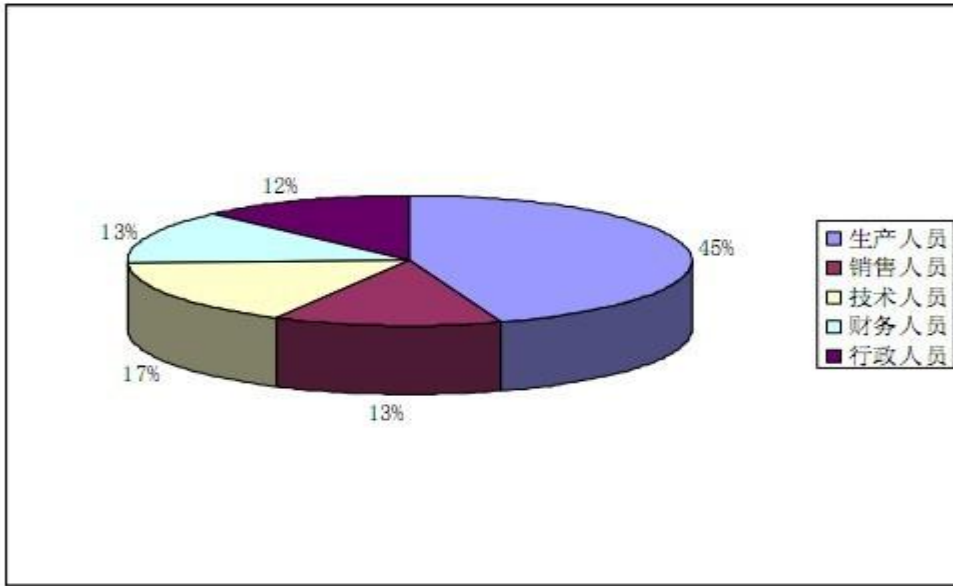
### (二) 薪酬政策

根据公司的经营战略制订相应的薪酬政策，并根据市场实际情况适时进行调整。员工薪酬主要包括以岗位技能和职级为主的基本月薪，根据年度工作目标完成情况进行考核的年终奖金，以及保障员工社会福利待遇的各项现金补贴、住房公积金和社会保险金等。

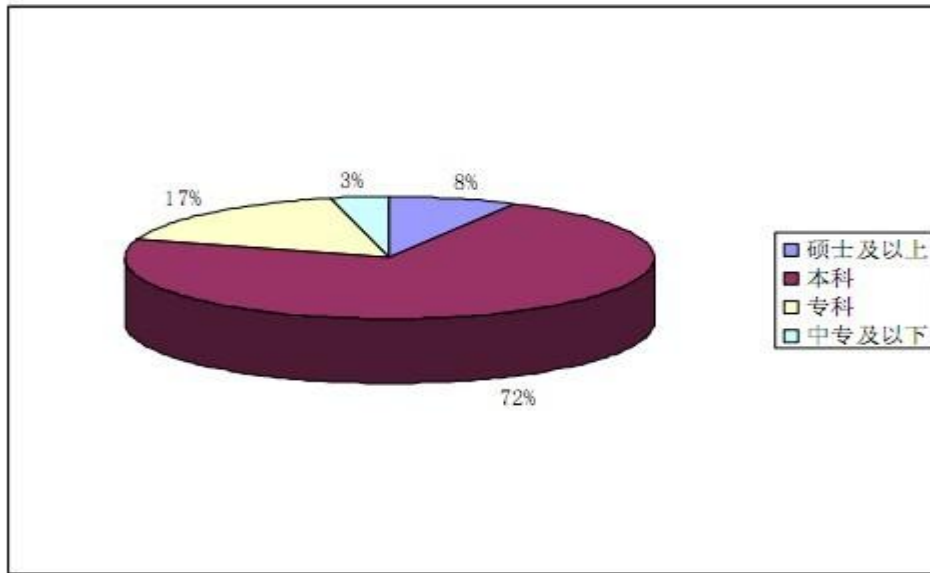
### (三) 培训计划

市场竞争日益激烈，宏观调控形势严峻。公司基于管理升级和流程再造的战略选择，一是开展青年干部的综合管理培训，二是开展各系统的专业技能培训，致力于增强青年干部的综合驾驭能力和提升各职能体系的专业化水平，打造学习型企业。

### (四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图:



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

## 第八节 公司治理

### 一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

#### （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，完善公司内部控制，制定了《内部控制规范实施工作方案》，公司法人治理结构得到进一步完善。根据中国证券监督管理委员会颁布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）和天津证监局《关于推动辖区上市公司落实现金分红有关工作的通知》（津证监上市字[2012]62号）的有关要求，结合公司实际经营需要，公司对章程中有关利润分配的条款做了详细修订，加强对股东的回报。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，5 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 6 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 56 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）内幕知情人登记管理情况说明

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》，报告期内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。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因  
报告期内，公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

## 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 4 月 6 日	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银行授信提供抵押担保的议案。	全部通过	www.sse.com.cn	2012 年 4 月 7 日
2011 年度股东大会	2012 年 5 月 18 日	1、关于公司 2011 年董事会工作报告的议案；2、关于公司 2011 年监事会工作报告的议案；3、关于公司 2011 年年报及年报摘要的议案；4、关于公司 2011 年财务决算报告的议案；5、关于公司 2011 年利润分配的预案；6、关于公司 2012 年投资计划的议案；7、关于续聘利安达会计师事务所有限责任公司为公司 2012 年度审计机构的议案；8、关于公司 2012 年日常关联交易的议案；9、关于公司 2012 年对外担保额度的议案。	全部通过	www.sse.com.cn	2012 年 5 月 19 日
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 7 月 25 日	1、关于公司控股子公司天津松江集团有限公司向公司实际控制人天津市政建设集团有限公司借款壹亿陆仟万元的议案；2、关于公司控股子公司天津松江集团有限公司向公司实际控制人天津市政建设集团有限公司借款伍仟万元的议案；3、关于公司控股子公司天津松江集团有限公司向公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司借款的议案。	全部通过	www.sse.com.cn	2012 年 7 月 26 日
2012 年第三次临时股东大会	2012 年 9 月 14 日	关于修订公司章程的议案。	全部通过	www.sse.com.cn	2012 年 9 月 15 日
2012 年第四次临时股东大会	2012 年 11 月 16 日	1、关于公司控股子公司天津松江集团有限公司持有的天津松江生态建设开发有限公司 68%股权转让暨关联交易的议案；2、关于公司董事会延期换届的议案；3、关于公司监事会延期换届的议案。	全部通过	www.sse.com.cn	2012 年 11 月 17 日
2012 年第五次临时股东大会	2012 年 12 月 28 日	1、关于公司控股子公司天津松江集团有限公司向公司控股股东借款叁亿元的议案；2、关于公司控股子公司天津松江集团有限公司向公司控股股东借款叁亿贰仟万元的议案；3、关于公司控股子公司天津松江集团有限公司向公司关联方借款伍仟万元的议案；4、关于公司全资子公司天津运河城投资有限公司向公司关联方借款贰仟万元的议案；5、关于公司控股子公司天津松江恒通建设开发有限公司向公司关联方借款壹仟万元的议案；6、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；7、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；8、关于公司为控股子公司信托融资提供担保的议案；9、关于公司控股子公司为天津松江市政建设有限公司借款提供担保的议案；10、关于公司变更 2012 年度审计机构的议案。	全部通过	www.sse.com.cn	2012 年 12 月 29 日

## 三、 董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况	参加股东大会情况
------	--------	---------	----------

		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	出席股东大会的次数
张锦珠	否	11	11	9	0	0	否	6
吴金锁	否	11	9	9	2	0	否	0
曹立明	否	11	11	9	0	0	否	6
刘新林	否	11	11	9	0	0	否	6
黄长江	否	11	11	9	0	0	否	0
王艳妮	否	11	10	9	1	0	否	1
李莉	是	11	11	9	0	0	否	1
薛智胜	是	11	11	9	0	0	否	4
张惠强	是	11	10	9	1	0	否	6

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

## （二） 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。

## 四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，公司第七届董事会审计委员会严格按照《审计委员会工作细则》履行职责，审计委员会共召开 7 次会议，监督和审议公司定期财务报告并发表意见，对变更 2012 年度审计机构提出建议，对公司发生的重大关联交易事项进行认真核查并发表了书面意见。

报告期内，公司第七届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，召开 1 次会议，审议了公司定期财务报告并对高级管理人员的年度薪酬进行了核定和发放。

报告期内，公司第七届董事会战略与投资委员会严格按照《战略与投资委员会工作细则》履行相关职责，共召开 2 次会议，审议了定期报告并对公司 2012 年经营计划的修改提出了重要意见。

## 五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

## 七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司成立了董事会提名与薪酬委员会并制定了相应的工作细则，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，实施激励。



## 第九节 内部控制

### 一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

#### （一）内部控制责任声明

公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证报告内容的真实性、准确性和完整性。公司的内部控制评价工作依据财政部、证监会、审计署、银监会、保监会等五部委发布的《企业内部控制基本规范》（财会〔2008〕7号）及其配套指引（财会〔2010〕11号）进行，合理保证公司经营合法合规、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，促进实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

#### （二）内部控制制度建设情况

截至报告期末，公司已经建立了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《战略与投资委员会工作细则》、《提名与薪酬委员会工作细则》、《审计委员会工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《独立董事年报工作制度》、《审计委员会年报工作制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《内部控制管理制度》、《外部信息使用人管理制度》、《内幕信息知情人管理制度》、《投资者关系管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《重大投资管理制度》、《子公司管理制度》、《独立董事工作制度》、《信息披露管理制度》等一系列公司内部控制制度。公司董事会、监事会、管理层能够较全面地按照公司内部控制制度体系的规定履行职责，确保公司有效、规范的运作。

### 二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司根据财政部和证监会《关于 2012 年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》（财办会[2012]30 号）的精神，编制了本公司《内部控制自我评价报告》，详见公司于 2013 年 4 月 18 日在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 上披露的公告。

### 三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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。

## 第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经国富浩华会计师事务所(特殊普通合伙)注册会计师注册会计师刘洪跃、孙冬梅审计，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

国浩审字[2013] 226A0022 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 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2012 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，天津松江公司的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 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2012 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：刘洪跃

中国·北京

中国注册会计师：孙冬梅

二〇一三年四月十六日

## 二、财务报表

合并资产负债表  
2012 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	五、1	1,289,040,251.00	960,924,248.07
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	五、2		
应收账款	五、3	63,117,989.48	11,142,568.27
预付款项	五、5	625,536,922.39	539,372,796.21
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、4	114,763,242.53	43,216,910.46
买入返售金融资产			
存货	五、6	7,293,030,794.01	7,925,227,754.18
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		103,707,134.28	
流动资产合计		9,489,196,333.69	9,479,884,277.19
<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	五、8	502,486,111.74	412,803,866.26
长期股权投资	五、10	158,064,463.97	170,515,903.63
投资性房地产	五、11	248,958,649.30	165,375,003.29
固定资产	五、12	197,463,349.59	246,362,531.67
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、13	1,300,620.10	1,745,060.02
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、14	10,696,146.64	11,104,058.68
递延所得税资产	五、15	125,662,615.15	57,872,493.42
其他非流动资产	五、17	21,256,963.33	
非流动资产合计		1,265,888,919.82	1,065,778,916.97
资产总计		10,755,085,253.51	10,545,663,194.16
<b>流动负债:</b>			
短期借款	五、18	1,020,940,000.00	686,000,000.00
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	五、19	80,000,000.00	39,940,000.00
应付账款	五、20	1,859,640,421.63	1,592,334,977.44
预收款项	五、21	1,173,755,987.97	2,443,858,937.39
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、22	437,777.77	498,754.35
应交税费	五、23	511,117,735.95	199,358,715.57
应付利息	五、24	22,776,746.33	5,686,625.81
应付股利			
其他应付款	五、25	1,952,950,539.19	1,929,429,321.76
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五、26	666,444,375.00	1,171,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,288,063,583.84	8,068,107,332.32
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、27	2,023,614,451.00	1,118,960,000.00
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		2,321,695.11	2,321,695.11
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,025,936,146.11	1,121,281,695.11
负债合计		9,313,999,729.95	9,189,389,027.43
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	五、28	626,401,707.00	626,401,707.00
资本公积	五、29	-163,016,765.98	-163,016,765.98
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、30	105,053,098.06	95,356,015.84
一般风险准备			
未分配利润	五、31	650,522,805.35	574,676,680.66
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,218,960,844.43	1,133,417,637.52
少数股东权益		222,124,679.13	222,856,529.21
所有者权益合计		1,441,085,523.56	1,356,274,166.73
负债和所有者权益总计		10,755,085,253.51	10,545,663,194.16

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

2012 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		57,003,069.47	69,085,621.21

交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	2,413,130.68	41,616.70
预付款项		1,021,666.67	502,425.00
应收利息			
应收股利		181,585,977.60	181,585,977.60
其他应收款	十三、2	492,121,413.88	317,504,686.56
存货		278,604,058.15	261,348,933.36
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		5,016,445.34	
流动资产合计		1,017,765,761.79	830,069,260.43
<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	十三、3	1,601,388,384.04	1,672,444,038.41
投资性房地产		42,618,428.69	14,827,705.54
固定资产		90,522,847.64	154,133,694.56
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		1,285,073.54	1,727,393.42
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		10,500,146.64	10,824,058.68
递延所得税资产			4,219,129.69
其他非流动资产		22,256,963.33	
非流动资产合计		1,768,571,843.88	1,858,176,020.30
资产总计		2,786,337,605.67	2,688,245,280.73
<b>流动负债：</b>			
短期借款		30,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		31,974,903.91	106,114,028.18
预收款项		66,940,345.19	274,228.34
应付职工薪酬		52,147.71	19,831.71
应交税费		17,275,877.72	6,994,733.85
应付利息		11,217,373.81	
应付股利			
其他应付款		1,039,839,947.80	924,208,018.09
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,197,300,596.14	1,037,610,840.17
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			

非流动负债合计			
负债合计		1,197,300,596.14	1,037,610,840.17
<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		-302,419,649.50	-240,822,218.47
所有者权益（或股东权益）合计		1,589,037,009.53	1,650,634,440.56
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,786,337,605.67	2,688,245,280.73

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

2012 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		2,693,242,270.46	2,043,208,982.46
其中：营业收入	五、32	2,693,242,270.46	2,043,208,982.46
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,652,158,974.00	1,826,437,657.81
其中：营业成本	五、32	2,000,524,234.27	1,309,624,509.31
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、33	266,934,800.20	240,415,136.76
销售费用	五、34	78,257,678.32	73,591,503.00
管理费用	五、35	103,563,632.00	94,139,398.18
财务费用	五、36	199,072,964.78	102,266,369.33
资产减值损失	五、37	3,805,664.43	6,400,741.23
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	五、38	69,709,360.47	134,707,874.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、38	30,577,101.67	56,195,457.95
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		110,792,656.93	351,479,198.80
加：营业外收入	五、39	34,720,824.59	763,831.63
减：营业外支出	五、40	10,425,403.60	9,067,021.10
其中：非流动资产处置损失	五、40	54,803.26	29,464.36
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		135,088,077.92	343,176,009.33
减：所得税费用	五、41	26,094,203.17	72,014,899.04
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		108,993,874.75	271,161,110.29
归属于母公司所有者的净利润		85,543,206.91	238,877,442.91
少数股东损益		23,450,667.84	32,283,667.38
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、42	0.14	0.38

(二) 稀释每股收益	五、42	0.14	0.38
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		108,993,874.75	271,161,110.29
归属于母公司所有者的综合收益总额		85,543,206.91	238,877,442.91
归属于少数股东的综合收益总额		23,450,667.84	32,283,667.38

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

2012 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	十三、4	9,101,600.19	381,214,757.07
减：营业成本	十三、4	7,146,317.55	224,262,722.29
营业税金及附加		514,240.40	45,661,366.84
销售费用		3,427,023.76	8,432,914.17
管理费用		30,181,809.29	25,429,615.68
财务费用		27,205,556.60	-424,724.05
资产减值损失		450,612.60	6,151.91
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	十三、5	3,226,172.13	-5,852,550.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,980,565.87	-5,852,550.17
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-56,597,787.88	71,994,160.06
加：营业外收入		23,598.47	167,987.59
减：营业外支出		91,544.50	10,003.50
其中：非流动资产处置损失		3,043.09	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-56,665,733.91	72,152,144.15
减：所得税费用		4,914,374.62	19,392,793.60
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-61,580,108.53	52,759,350.55
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		-61,580,108.53	52,759,350.55

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

2012 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		1,429,173,006.55	2,094,647,165.86
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			

收到其他与经营活动有关的现金	五、43	1,967,260,599.12	1,646,189,498.22
经营活动现金流入小计		3,396,433,605.67	3,740,836,664.08
购买商品、接受劳务支付的现金		1,948,208,057.57	2,319,462,768.99
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		50,365,184.68	53,134,297.74
支付的各项税费		168,679,834.31	331,987,201.27
支付其他与经营活动有关的现金	五、43	1,650,402,802.22	1,252,647,637.94
经营活动现金流出小计		3,817,655,878.78	3,957,231,905.94
经营活动产生的现金流量净额		-421,222,273.11	-216,395,241.86
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		102,230,724.00	101,916,750.00
取得投资收益收到的现金			3,649,875.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		31,509,429.00	5,153,991.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		38,206,054.78	32,445,023.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		171,946,207.78	143,165,639.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,736,538.00	183,964,875.15
投资支付的现金		37,340,000.00	20,360,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、43	13,348,387.50	
投资活动现金流出小计		52,424,925.50	204,324,875.15
投资活动产生的现金流量净额		119,521,282.28	-61,159,235.37
<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
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			20,000,000.00
取得借款收到的现金		2,850,590,000.00	1,599,800,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,850,590,000.00	1,619,800,000.00
偿还债务支付的现金		2,002,150,000.00	1,602,940,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		226,921,293.40	222,632,756.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、43	66,330,151.16	8,955,150.41
筹资活动现金流出小计		2,295,401,444.56	1,834,527,906.71
筹资活动产生的现金流量净额		555,188,555.44	-214,727,906.71
<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>		253,487,564.61	-492,282,383.94
加：期初现金及现金等价物余额		855,516,215.01	1,347,798,598.95
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,109,003,779.62	855,516,215.01

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

## 母公司现金流量表

2012 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		68,090,266.63	16,349,482.58
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,822,648,146.59	2,126,135,325.05



经营活动现金流入小计		3,890,738,413.22	2,142,484,807.63
购买商品、接受劳务支付的现金		89,973,549.41	252,000,161.83
支付给职工以及为职工支付的现金		12,460,239.68	12,757,149.96
支付的各项税费		14,144,077.86	19,491,216.24
支付其他与经营活动有关的现金		3,883,149,959.85	1,607,981,377.95
经营活动现金流出小计		3,999,727,826.80	1,892,229,905.98
经营活动产生的现金流量净额		-108,989,413.58	250,254,901.65
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		74,264,504.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		31,509,429.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		105,773,933.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		474,420.00	183,400,282.05
投资支付的现金		1,000,000.00	30,000,000.00
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		1,474,420.00	243,400,282.05
投资活动产生的现金流量净额		104,299,513.00	-243,400,282.05
<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		30,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		30,000,000.00	
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		154,000.00	2,302,356.26
支付其他与筹资活动有关的现金		37,238,651.16	
筹资活动现金流出小计		37,392,651.16	86,402,356.26
筹资活动产生的现金流量净额		-7,392,651.16	-86,402,356.26
<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>		-12,082,551.74	-79,547,736.66
加：期初现金及现金等价物余额		69,085,621.21	148,633,357.87
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		57,003,069.47	69,085,621.21

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**  
2012 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	-163,016,765.98			95,356,015.84		574,676,680.66		222,856,529.21	1,356,274,166.73
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	-163,016,765.98			95,356,015.84		574,676,680.66		222,856,529.21	1,356,274,166.73
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					9,697,082.22		75,846,124.69		-731,850.08	84,811,356.83
(一) 净利润							85,543,206.91		23,450,667.84	108,993,874.75
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							85,543,206.91		23,450,667.84	108,993,874.75
(三) 所有者投入和减少资本									-24,182,517.92	-24,182,517.92
1. 所有者投入资本									-24,182,517.92	-24,182,517.92
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					9,697,082.22		-9,697,082.22			
1. 提取盈余公积					9,697,082.22		-9,697,082.22			
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	-163,016,765.98			105,053,098.06		650,522,805.35		222,124,679.13	1,441,085,523.56

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	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

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**  
2012 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		-240,822,218.47	1,650,634,440.56
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		-240,822,218.47	1,650,634,440.56
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-61,597,431.03	-61,597,431.03
(一) 净利润							-61,580,108.53	-61,580,108.53
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-61,580,108.53	-61,580,108.53
(三) 所有者投入和减少资本							-17,322.50	-17,322.50
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							-17,322.50	-17,322.50
(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		-302,419,649.50	1,589,037,009.53

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	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

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

## 天津松江股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2012 年度

(除非特别注明，以下币种为人民币，货币单位为元)

#### 一、公司基本情况

##### 1、历史沿革

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

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

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

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

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

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

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

2008 年 11 月 10 日，公司召开 2008 年第二次临时股东大会，审议并通过了《关于重大资产出售、向特定对象发行股份购买资产的议案》。2009 年 5 月 27 日，中国证券监督管理委员会下发《关于核准华通天香集团股份有限公司重大资产重组及向滨海控股发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2009〕429 号文），核准本公司重大资产重组及向天津滨海发展投资控股有限

公司（以下简称“滨海控股”）发行 32,708.5485 万股股份购买相关资产。2009 年 10 月 20 日，本公司在中国证券登记结算公司上海分公司完成了本次向滨海控股发行 327,085,485 股人民币普通股股份的登记手续。变更后的注册资本为人民币 548,185,486.00 元。

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

2010 年 4 月 9 日华通置业持有的本公司 1,050 万股限售流通股拍卖成交，分别由北京中证联投资管理有限公司、邱继光、上海钰盈投资有限公司、福州圆瀚通讯技术有限公司、陈志强、龚顺、于广谦、席晓辉、顾小舟取得，并于 2010 年 5 月 20 日办理了股权变更手续。

2010 年 5 月 21 日召开的 2009 年度股东大会审议通过了《关于公司以资本公积金定向转增股本的议案》，以公司恢复上市后最早一期定期财务报表载明的总股本 592,981,158 股为基数向全体无限售流通股股东每 10 股定向转增 0.9281361 股，向除福建华通置业有限公司（以下简称“华通置业”）、华鑫通国际招商集团股份有限公司以外的限售流通股股东每 10 股定向转增 0.5636022 股。

2010 年 7 月 15 日，本公司实施完成了股权分置改革补充承诺的资本公积金定向转增资本事宜，以 2009 年度财务报表载明的总股本 592,981,158 股为基数向全体无限售流通股股东每 10 股定向转增 0.9281361 股，向除华通置业、华鑫通国际招商集团股份有限公司（以下简称“华鑫通”）、北京中证联投资管理有限公司、邱继光、上海钰盈投资有限公司、福州圆瀚通讯技术有限公司、陈志强、龚顺、于广谦、席晓辉、顾小舟以外的限售流通股股东每 10 股定向转增 0.5636022 股，增加公司注册资本 10,507,943.00 元，变更后的注册资本为 626,401,707.00 元。

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

本公司母公司是：天津滨海发展投资控股有限公司。

## **2、所处行业**

公司所属行业为房地产行业。

## **3、经营范围**

本公司经批准的经营围：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 2012 年 12 月 31 日，公司下属 7 家子公司，8 家孙公司。基本情况详见本附注四、1 及 2 所述。

#### **二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错**

##### **1、财务报表的编制基础**

本公司财务报表系以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定编制。

##### **2、遵循企业会计准则的声明**

本公司财务报表的编制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**

本公司以公历年度为会计期间，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### **4、记账本位币**

本公司采用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**

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**

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) 合并范围的确定原则**



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

本公司在编制现金流量表时，将同时具备期限短（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、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物。

### 8、外币业务

本公司对于发生的外币业务，按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）折算为记账本位币金额。

在资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

## 9、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产、并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

### (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) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

① 单项金额重大的判断依据或金额标准

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。

② 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，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：

<p>单项金额重大的判断依据或金额标准</p>	<p>将单项金额超过 100 万元的应收款项及 100 万元的其他应收款视为重大应收款项。</p>
-------------------------	---

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。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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	5.00	5.00
2-3 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账款

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

**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认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

存货盘存制度为永续盘存制。

## (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用五五摊销法摊销。

包装物在领用时采用一次摊销法摊销。

## 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：

类 别	预计残值率%	预计使用寿命	年折旧（摊销）率%
房屋及建筑物	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：

类 别	折旧年限（年）	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

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

### (1) 销售商品

当同时满足上述收入的一般确认条件以及下述条件时，本公司确认销售商品收入：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；相关的经济利益很可能流入本公司；相关的收入和成本能够可靠的计量。

房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时(通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排) 确认销售收入的实现。本公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

### (2) 出租收入

按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

### (3) 提供劳务收入

本公司对外提供劳务，于劳务已实际提供时确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

### (4) 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。

(5) 让渡资产使用权

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

① 与交易相关的经济利益能够流入企业公司；

② 收入的金额能够可靠地计量。

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

**22、政府补助**

(1) 政府补助的确认条件

① 企业能够满足政府补助所附条件；

② 企业能够收到政府补助。

(2) 政府补助的类型及会计处理方法

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

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

(3) 政府补助的计量

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

(4) 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

① 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

② 不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

**23、递延所得税资产/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、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、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、生产性生物资产、无形资产、商誉、探明石油天然气矿区权益和井及相关设施等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

（1）本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

（2）可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（3）资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

（4）就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

（5）资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 27、主要会计政策、会计估计的变更

本公司本期无主要会计政策变更、会计估计的变更事项。

## 28、前期差错更正

本公司本期无前期会计差错更正事项。

## 三、税项

### 本公司适用的主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	房地产销售收入、物业出租收入	5%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
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%

### 四、企业合并及合并财务报表

#### 1、子公司情况

通过设立或投资等方式取得的子公司

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本
1	天津运河城投资有限公司	全资子公司	天津市	房地产开发	160,000,000.00
2	天津松江地产投资有限公司	全资子公司	天津市	房地产开发	117,640,700.00
3	新乡市松江房地产开发有限公司	控股子公司	河南新乡	房地产开发	30,000,000.00
4	广西松江房地产开发有限公司	控股子公司	广西钦州	房地产开发	30,000,000.00
5	天津松江集团有限公司	控股子公司	天津市	房地产开发	500,000,000.00
6	深圳市梅江南投资发展有限公司	控股子公司	深圳市	房地产开发	15,000,000.00
7	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

接上表

序号	子公司全称	经营范围
1	天津运河城投资有限公司	以自有资金对房地产业、工业基础设施、商业基础设施、园林绿化业进行投资，房屋工程建筑、道路桥梁工程建筑施工；建筑安装，建筑装饰，市政工程施工及技术咨询，房地产信息咨询，工程项目管理，商品房销售，自有房屋租赁。

2	天津松江地产投资有限公司	以自有资金对房地产业、工业商业基础设施、园林绿化业进行投资，房屋建筑工程、道路桥梁工程施工，建筑安装，室内外装饰装修，市政工程施工及技术咨询，房地产信息咨询，工程项目管理，商品房销售代理，自有房屋租赁。（以上经营范围涉及前置许可的在取得之前或超过有效期限的不得从事经营活动，国家有专项专营规定的按规定办理）。
3	新乡市松江房地产开发有限公司	房地产开发经营（以上范围法律法规规定应经审批方可经营的项目，凭有效许可证或资质证核定的范围经营，未获审批前不得经营）。
4	广西松江房地产开发有限公司	房地产开发经营（凭有效资质经营）、建筑材料、装饰材料、电器、机械设备、钢材的销售（不设门面店凭订单经营）。（凡涉及许可证的项目凭许可证在有限期限内经营）。
5	天津松江集团有限公司	以自有资金对房地产、高新技术产业、公用事业、环保业、物流业、能源、建材、建筑行业、文教体育卫生行业、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。
6	深圳市梅江南投资发展有限公司	投资房地产业（具体项目另行申报）、国内商业、物资供销业。
7	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限期限内经营）。

接上表

序号	子公司全称	期末实际投资额	实质上	持股比例(%)	表决权	是否	少数股东权	少数股东
----	-------	---------	-----	---------	-----	----	-------	------

			构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	直接 持股	间接 持股	比例 (%)	合并 报表	益	权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额
1	天津运河城投资 有限公司	160,000,000.00	0.00	100.00	0.00	100.00	是	0.00	0.00
2	天津松江地产投 资有限公司	60,000,000.00	0.00	51.00	0.00	100.00	是	0.00	0.00
3	新乡市松江房地 产开发有限公司	15,300,000.00	0.00	51.00	32.67	100.00	是	-2,309,893.20	0.00
4	广西松江房地产 开发有限公司	18,000,000.00	0.00	60.00	0.00	60.00	是	1,274,664.90	0.00
5	天津松江集团有 限公司	1,283,929,212.79	0.00	85.13	0.00	85.13	是	176,360,590.30	0.00
6	深圳市梅江南投 资发展有限公司	54,444,472.71	0.00	66.67	0.00	66.67	是	8,942,969.84	0.00
7	广西盛钦置业有 限公司	6,000,000.00	0.00	60.00	0.00	60.00	是	512,037.44	0.00

注 1：本期方正东亚信托有限公司以募集的方式向子公司天津松江地产投资有限公司（以下简称“地产投资公司”）进行增资，占地产投资公司 49% 的持股比例。地产投资公司期末的注册资本为 117,640,700.00 元，该笔出资实际为地产投资公司对外融资。地产投资公司期末实际权益出资额仍为增资前的 60,000,000.00 元，本公司拥有全部的表决权。该笔贷款情况详见附注五、17。

注 2：本公司直接持有新乡市松江房地产开发有限公司 51% 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%。

注 3：天津松江集团有限公司（以下简称“松江集团”）、梅江南公司为本公司 2009 年 10 月向滨海控股发行股份购买资产取得的公司。

## 2、孙公司情况

### (1) 通过设立或投资等方式取得的孙公司

序号	孙公司全称	孙公司类型	注册地	业务性质	注册资本
----	-------	-------	-----	------	------

1	东莞市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

接上表

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；自有房屋租赁；以自有资产对房地产也及高新技术产业进行投资；房地产开发经营。
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。

接上表



序号	孙公司全称	期末实际投资 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(%)	是否 合并 报表	少数 股东 权益	少数 股东 权益 中用 于冲 减少 少数 股东 损益 的金 额
				直接 持股	间接 持股				
1	东莞市益展恒泰房地产开发有限公司	10,000,000.00	0.00	0.00	66.67	100.00	是	0.00	0.00
2	内蒙古松江房地产开发有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	85.13	100.00	是	0.00	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	0.00	85.13	100.00	是	0.00	0.00
4	天津松江市政建设有限公司	30,000,000.00	0.00	0.00	85.13	100.00	是	0.00	0.00
5	天津松江团泊投资发展有限公司	190,000,000.00	0.00	0.00	85.13	100.00	是	0.00	0.00
6	天津松江恒通建设开发有限公司	42,000,000.00	0.00	0.00	59.59	70.00	是	32,265,696.11	0.00
7	天津松江创展投资发展有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	85.13	100.00	是	0.00	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。

(2) 同一控制下企业合并取得的孙公司

孙公司全称	孙公司 类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
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	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。

接上表

孙公司全称	期末实际出资额	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(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
			直接持股	间接持股				
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	0.00	59.59	70.00	是	5,078,613.74	0.00

注：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) 本报告期内本公司持有半数及半数以上但未纳入合并范围的公司明细如下：

公司名称	表决权比例%	未纳入合并报表原因
天津松科房地产有限公司	50%	本公司与合作方约定相关重大财务和经营决策均需合作各方一致同意，故本公司将其作为合营公司进行核算。

(2) 本报告期内本公司无持有半数及半数以下表决权比例，但纳入合并范围的公司。

(3) 本报告期内合并范围变更及理由：

①本公司在编制 2011 年度合并财务报表时纳入合并范围的子公司天津招江投资有限公司，因将其 77%的股权于 2012 年 3 月作价转让给了天津招胜房地产有限公司，因此本报告合并财务报表的合并范围与上年度相比，减少了天津招江投资有限公司。

②本公司在编制 2011 年度合并财务报表时纳入合并范围的孙公司天津松江生态建设开发有限公司，已于 2012 年 12 月作价转让给了天津滨海发展投资控股有限公司，因此本报告合并财务报表的合并范围与上年度相比，减少了天津松江生态建设开发有限公司。

### 4、本报告期内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) 本报告期内无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。

(2) 本报告期内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	处置当年年初至处置日的净利润
天津招江投资有限公司	29,919,301.09	-5,383.70
天津松江生态建设开发有限公司	75,570,368.51	-16,436,533.85

### 5、本报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
-----	-----	--------

天津招江投资有限公司 2012 年 3 月 处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入投资收益

## 五、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
现金：	198,178.63	248,385.77
人民币	198,178.63	248,385.77
银行存款：	1,056,497,770.48	852,966,600.20
人民币	1,056,497,770.48	852,966,600.20
其他货币资金：	232,344,301.89	107,709,262.10
人民币	232,344,301.89	107,709,262.10
<b>合计</b>	<b>1,289,040,251.00</b>	<b>960,924,248.07</b>

(1) 货币资金说明：年末其他货币资金 232,344,301.89 元，为银行还贷保证金 26,333,741.55 元、质押存单 83,300,000.00 元、票据保证金 40,000,000.00 元、银行本票 50,000,000.00 元、按揭贷款保证金 30,402,729.83 元以及信用卡存款 2,307,830.51 元。

(2) 除上述披露的其他货币资金中不能随时动用的保证金、质押存单外，本公司无其他有抵押冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

### 2、应收票据

种类 种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	0.00	0.00
商业承兑汇票	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

期末本公司子公司天津运河城投资有限公司已经背书给其他方但尚未到期的票据金额 350,000.00 元，具体情况如下：

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
山西潞安环保能源开发股份有限公司	2012-9-7	2013-3-7	150,000.00	
南阳建业酒店有限公司	2012-7-12	2013-1-12	100,000.00	
浙江圣达药业有限公司	2012-7-24	2013-1-24	50,000.00	
连云港市艾伦钢铁有限公司	2012-8-2	2013-1-2	50,000.00	
<b>合计</b>			<b>350,000.00</b>	

### 3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	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	67,047,991.41	100.00	3,930,001.93	5.86
组合小计	67,047,991.41	100.00	3,930,001.93	5.86
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
<b>合计</b>	<b>67,047,991.41</b>	<b>—</b>	<b>3,930,001.93</b>	<b>—</b>

续上页

种类	年初余额			
	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	13,083,235.96	100.00	1,940,667.69	14.83
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
<b>合计</b>	<b>13,083,235.96</b>	<b>—</b>	<b>1,940,667.69</b>	<b>—</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	44,944,072.92	67.03	224,720.36	5,457,171.10	41.70	27,285.86
1 至 2 年	15,072,528.69	22.48	753,626.43	2,474,807.60	18.92	123,740.38
2 至 3 年	1,880,132.54	2.81	376,026.51	2,619,957.26	20.03	523,991.45
3 年以上	5,151,257.26	7.68	2,575,628.63	2,531,300.00	19.35	1,265,650.00
<b>合计</b>	<b>67,047,991.41</b>	<b>—</b>	<b>3,930,001.93</b>	<b>13,083,235.96</b>	<b>—</b>	<b>1,940,667.69</b>

(2) 应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

截至 2012 年 12 月 31 日，应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
个人购房客户 1	非关联方	15,000,000.00	1 年以内	22.37
个人购房客户 2	非关联方	12,613,426.50	1 年以内	18.81
天津招江投资有限公司	关联方	12,212,532.00	1-2 年	18.21

瑞金国际学校	非关联方	3,953,333.25	2 年以内	5.90
个人购房客户 3	非关联方	3,148,200.00	1 年以内	4.70
<b>合 计</b>		<b>46,927,491.75</b>		<b>69.99</b>

(4) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
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	4.67
天津隆创物业管理有限公司	实际控制人的附属企业	901,035.35	1.34
天津滨海友谊投资有限公司	实际控制人的附属企业	126,610.00	0.19
天津市市政景观设计有限公司	实际控制人的附属企业	42,000.00	0.06
天津松江科技发展有限公司	实际控制人的附属企业	14,169.38	0.02
<b>合 计</b>		<b>4,215,114.73</b>	<b>6.28</b>

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	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	1.39	1,739,436.00	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	121,940,932.47	97.33	7,177,689.94	5.89
组合小计	121,940,932.47	97.33	7,177,689.94	5.89
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,605,760.11	1.28	1,605,760.11	100.00
<b>合计</b>	<b>125,286,128.58</b>	<b>—</b>	<b>10,522,886.05</b>	<b>—</b>

续上页

种类	年初余额			
	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应收账款				
账龄组合	47,410,721.28	90.02	4,193,810.82	8.85
组合小计	47,410,721.28	90.02	4,193,810.82	8.85
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,417,670.72	2.69	1,417,670.72	100.00
<b>合计</b>	<b>52,667,828.00</b>	<b>—</b>	<b>9,450,917.54</b>	<b>—</b>

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	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
<b>合计</b>	<b>1,739,436.00</b>	<b>1,739,436.00</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	92,526,790.73	75.88	456,105.18	21,281,496.96	44.89	101,429.94
1 至 2 年	10,424,773.57	8.55	509,365.42	15,786,814.58	33.30	789,340.73
2 至 3 年	10,941,549.18	8.97	2,188,309.84	5,727,215.72	12.08	1,145,443.14
3 年以上	8,047,818.99	6.60	4,023,909.50	4,615,194.02	9.73	2,157,597.01
<b>合计</b>	<b>121,940,932.47</b>	<b>—</b>	<b>7,177,689.94</b>	<b>47,410,721.28</b>	<b>—</b>	<b>4,193,810.82</b>

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	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%	长期无往来业务
其他无法对应具体单位明细汇总	659,760.11	659,760.11	100.00%	找不到债权人
天津市今日家园装饰有限公司	300,000.00	300,000.00	100.00%	长期无往来业务
<b>合计</b>	<b>1,605,760.11</b>	<b>1,605,760.11</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

(2) 本报告期内已大额计提坏账准备的转回或其他应收款收回情况

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
赖敬东	借款已偿还	欠款时间超过三年，公司认为不能收回	2,100,000.00	2,100,000.00
<b>合计</b>			<b>2,100,000.00</b>	<b>2,100,000.00</b>

(3) 本报告期内实际核销的其他应收款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
上海三菱电梯有限公司天津分公司	押金	116,120.00	清算期间未能收回	否
东丽办公室	押金	100,000.00	清算期间未能收回	否
天津市河西区自来水公司	押金	20,000.00	清算期间未能收回	否
天津瑞腾技术开发有限公司	押金	15,300.00	清算期间未能收回	否
<b>合计</b>		<b>251,420.00</b>		

(4) 本报告期内实际转销的其他应收款情况

单位名称	转销金额	转销原因
天津松江生态建设开发有限公司其他应收款坏账准备余额	112,210.00	该公司本期被出售，计提的坏账进行转销

(5) 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

截至 2012 年 12 月 31 日，其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
天津市南开城市建设投资有限公司	非关联方	50,000,000.00	1 年以内	39.91
天津产权交易中心	非关联方	20,000,000.00	1 年以内	15.96
天津招江投资有限公司	关联方	9,840,323.79	1 年以内	7.85
静海县建设管理委员会	非关联方	4,525,020.00	3 年以内	3.61
濮阳市超越建筑工程有限公司	非关联方	2,200,000.00	3 年以上	1.76
<b>合计</b>		<b>86,565,343.79</b>		<b>69.09</b>

(7) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
天津招江投资有限公司	联营企业	9,840,323.79	7.85
天津松江田园高尔夫运动有限公司	母公司的控股子公司	10,000.00	0.01
<b>合计</b>		<b>9,850,323.79</b>	<b>7.86</b>

## 5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	204,016,247.21	32.61	218,997,306.25	40.60
1 至 2 年	122,150,135.06	19.53	319,320,489.96	59.20
2 至 3 年	298,315,540.12	47.69	1,055,000.00	0.20
3 年以上	1,055,000.00	0.17	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>625,536,922.39</b>	<b>100.00</b>	<b>539,372,796.21</b>	<b>100.00</b>

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	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	2-3 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	205,084,254.25	3 年以内	预付工程款
天津市武清区建筑工程总公司	非关联方	67,025,032.00	3 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	45,673,994.67	各年均有发生	预付配套费
北京市国泰建设发展有限公司	非关联方	22,325,582.82	3 年以内	预付工程款
<b>合计</b>		<b>578,138,863.74</b>		

## (3) 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

单位名称	期末余额		年初余额	
	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	0.00	0.00	40,000,000.00	0.00
<b>合计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>40,000,000.00</b>	<b>0.00</b>

**6、存货**

## (1) 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	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	3,640,714.18	0.00	3,640,714.18	2,911,959.27	0.00	2,911,959.27
开发产品	1,567,252,411.90	15,529,994.55	1,551,722,417.35	992,284,002.87	15,149,262.87	977,134,740.00
开发成本	5,737,667,662.48	0.00	5,737,667,662.48	6,945,181,054.91	0.00	6,945,181,054.91
<b>合计</b>	<b>7,308,560,788.56</b>	<b>15,529,994.55</b>	<b>7,293,030,794.01</b>	<b>7,940,377,017.05</b>	<b>15,149,262.87</b>	<b>7,925,227,754.18</b>

## (2) 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			转回	转销	
开发产品	15,149,262.87	380,731.68	0.00	0.00	15,529,994.55
<b>合计</b>	<b>15,149,262.87</b>	<b>380,731.68</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>15,529,994.55</b>

## (3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期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	--	--

## (4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工入住时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额	期末跌价准备
空港 9 号	2009 年 06 月	2013 年 06 月	51,200	252,099,623.27	229,396,728.73	0.00
北运河	2010 年 03 月	2017 年 03 月	471,766	1,104,318,347.53	977,792,350.14	0.00
帕提欧	2011 年 12 月	2015 年 12 月	106,701	222,010,755.46	174,334,928.51	0.00



项目名称	开工时间	预计竣工入住时间	预计总投资 (万元)	期末余额	年初余额	期末跌价准备
宁越花园	2011 年 07 月	2015 年 05 月	95,630	225,635,067.06	157,650,149.10	0.00
蓬莱大道				101,116,173.30	100,866,623.87	0.00
东莞.黄江				285,486,759.31	284,055,308.30	0.00
天涛园	2005 年 11 月	2012 年 12 月	192,170	30,040,527.00	96,553,173.35	0.00
天浦园	2009 年 05 月	2012 年 11 月	102,773	0.00	208,017,555.24	0.00
天湾园	2007 年 08 月	2012 年 01 月	113,194	0.00	58,743,784.74	0.00
张贵庄限价房	2008 年 12 月	2012 年 06 月	70,049	0.00	136,609,123.42	0.00
滨海新城 I-4 号地	2006 年 12 月	2015 年 08 月	74,763	19,779,995.36	49,091,899.93	0.00
滨海新城 I-3 号地	2007 年 05 月	2016 年 08 月	80,807	25,748,324.57	8,011,552.56	0.00
阳光诺卡二期	2008 年 05 月	2014 年 06 月	141,247	105,786,300.85	158,087,551.09	0.00
团泊 A 号地	2009 年 07 月	2016 年 05 月	176,221	223,380,006.86	219,823,132.10	0.00
团泊西区 1, 3, 4 号地				25,828,336.39	21,477,266.14	0.00
梅江南 0 号岛	2013 年 08 月		150,193	394,725,095.80	373,751,911.66	0.00
张贵庄 A 地块	2012 年 12 月	2015 年 10 月	143,700	461,809,488.48	391,541,915.64	0.00
团泊 C 号地	2012 年 06 月	2015 年 05 月	146,170	229,708,999.17	227,795,670.20	0.00
团泊西区 5 号地	2011 年 12 月	2015 年 09 月	138,036	177,298,596.91	111,447,795.92	0.00
滨海新城 I-2 号地				301,461,177.26	301,461,177.26	0.00
松江城	2010 年 05 月	2014 年 10 月	272,919	493,206,654.60	1,089,976,391.13	0.00
水晶阁 (东河 6 号地)	2011 年 05 月	2013 年 06 月	19,721	126,602,858.61	84,810,816.58	0.00
玫瑰郡 (东河 7 号地)	2012 年 05 月	2015 年 07 月	71,242	204,356,560.70	142,636,683.50	0.00
津宝挂 2009-006 号宗地	2010 年 11 月			0.00	507,683,038.42	0.00
津宝挂 2009-007 号宗地	2011 年 09 月			0.00	69,091,100.00	0.00
百合澜庭	2011 年 05 月		131,038	635,041,828.90	537,466,318.21	0.00
依云郡				0.00	147,400,896.15	0.00
其他项目前期费				92,226,185.09	79,606,213.02	0.00
<b>合 计</b>				<b>5,737,667,662.48</b>	<b>6,945,181,054.91</b>	<b>0.00</b>

注：1、依云郡为本公司原子公司天津招江投资有限公司项目，本期将该子公司出售，因此期末无此项目。

2、津宝挂 2009-006 号宗地和津宝挂 2009-007 号宗地为本公司原孙公司天津松江生态建

设开发有限公司项目，本期将该孙公司出售，因此期末无此项目。

3、天涛园主体于 2012 年 12 月竣工，现开发成本中余留的为尚未装修的天涛园 22 号楼。

#### (5) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
百合春天三期商业	2011-12	17,607,527.83	0.00	3,619,830.43	13,987,697.40	0.00
北运河曹园南高层一期	2012-01	0.00	420,585,776.58	358,519,375.68	62,066,400.90	0.00
北运河曹园南一期地下室	2012-01	0.00	5,078,486.32	3,258,384.95	1,820,101.37	243,519.91
北运河壅阳楼	2012-12	0.00	36,571,291.00	0.00	36,571,291.00	0.00
北运河大岛酒楼	2011-10	273,432,188.83	4,890,716.98	278,322,905.81	0.00	0.00
天涛园	2007-08	244,383,054.97	96,388,122.03	85,305,882.46	255,465,294.54	14,512,071.21
天汐园	2004-09	10,861,341.56	0.00	3,099,124.65	7,762,216.91	0.00
天湾园	2009-11	64,621,111.11	0.00	3,138,968.43	61,482,142.68	735,211.23
梅江南 0 号会所	2008-01	45,361,138.80	0.00	45,361,138.80	0.00	0.00
张贵庄限价房	2010-10	0.00	234,130,527.95	233,436,860.79	693,667.16	39,192.20
天浦园	2011-10	55,088,762.20	328,099,604.33	63,194,012.29	319,994,354.24	0.00
团泊 A 号地芳湖园	2011-10	221,922,650.76	0.00	19,551,361.02	202,371,289.74	0.00
滨海新城 I-3 号地	2010-08	32,200,525.30	0.00	24,148,244.62	8,052,280.68	0.00
项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
滨海新城 I-4 号地	2009-05	3,900,777.90	37,353,689.56	33,284,707.06	7,969,760.40	0.00
阳光诺卡二期(商街)	2010-10	3,073,822.88	24,310,958.03	27,384,780.91	0.00	0.00
阳光诺卡二期(住宅)	2011-10	19,831,100.73	65,527,570.93	66,036,005.22	19,322,666.44	0.00
松江城	2012-08	0.00	1,369,167,063.08	799,473,814.64	569,693,248.44	0.00
<b>合计</b>		<b>992,284,002.87</b>	<b>2,622,103,806.79</b>	<b>2,047,135,397.76</b>	<b>1,567,252,411.90</b>	<b>15,529,994.55</b>

注：竣工时间为本项目最早楼盘的竣工时间。

#### (6) 存货抵押事项

① 截至 2012 年 12 月 31 日，本公司开发产品中下列资产用于借款抵押：

抵押物	账面金额
天浦园30套房产	140,691,200.85
天涛园20套房产	38,317,504.46
天汐园3套房产	3,187,817.06

② 截至 2012 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
张贵庄A地块	土地使用权	房地证津字第110050900951号
团泊C号地	土地使用权	房地证津字第123050903881号
团泊西区5号地	土地使用权	房地证津字第123051000758号
北运河（柴官中、西）	土地使用权	房地证津字第122051200103号、房地证津字第122051200104号
曹园南	17-36,38,45-57号楼土地使用权	房地证津字第122051000051号
天涛园	商业街22号房屋	房地证津字第103011118093号
松江城	土地使用权1、2、7、16—19	房地证津字第111051000047号
梅江南0号岛	土地使用权	西青单国用（2007）第39号 房地证津字第110051000187号、房地证津字第
东丽湖	土地使用权	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

项目	期末余额	年初余额
预缴所得税	21,353,136.24	0.00
预缴可抵扣营业税金及附加	62,987,910.48	0.00
预缴可抵扣土地增值税	19,366,087.56	0.00
<b>合计</b>	<b>103,707,134.28</b>	<b>0.00</b>

## 8、长期应收款

项目	期末余额	年初余额
静海县团泊新城开发建设委员会	502,486,111.74	412,803,866.26
<b>合计</b>	<b>502,486,111.74</b>	<b>412,803,866.26</b>

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 2012 年 12 月 31 日，该项目已经竣工正在进行结算，本公司已支付团泊体育场项目代建成本 502,486,111.74 元。

## 9、对合营企业和联营企业投资

### （1）对合营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例%	表决权比例%	组织机构代码
天津松科房地产有限公司	有限公司	天津	曹立明	房地产开发	30,000,000.00	51.00	50.00	69742555-0

续：

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
天津松科房地产有限公司	628,850,851.50	460,005,773.94	168,845,077.56	873,067,602.00	81,083,093.12

注：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）对联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例%	表决权比例%	组织机构代码
天津招江投资有限公司	有限公司	天津	曹立明	房地产开发	30,000,000.00	23.00	23.00	57830921-5
天津松江花样年置业有限公司	有限公司	天津	曹立明	房地产开发	50,000,000.00	40.00	40.00	78639113-7

续：

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
天津招江投资有限公司	487,413,826.14	471,262,962.94	16,150,863.20	0.00	-13,773,821.59
天津松江花样年置业有限公司	348,542,857.28	219,341,026.98	129,201,830.30	28,543,985.62	-1,170,007.73

## 10、长期股权投资

### （1）长期股权投资分类

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-------	------	------	------	------	------	------

#### 1、对合营企业投资

天津松科房地产有限公司	权益法	34,252,613.17	52,050,709.36	37,700,848.93	0.00	89,751,558.29
天津鑫汇松江投资有限公司	权益法	51,000,000.00	44,770,352.91	0.00	44,770,352.91	0.00
2、对联营企业投资						
天津招江投资有限公司	权益法	6,880,220.00	0.00	6,880,220.00	3,166,740.71	3,713,479.29
天津松江花样年置业有限公司	权益法	20,000,000.00	52,148,735.21	-468,003.09	0.00	51,680,732.12
3、其他长期股权投资						
天津宝顺通投资有限公司	成本法	5,000,000.00	14,050,346.15	36,163,583.45	45,290,995.33	4,922,934.27
呼和浩特市城发供热有限责任公司	成本法	7,995,760.00	7,495,760.00	500,000.00	0.00	7,995,760.00
<b>合计</b>		<b>125,128,593.17</b>	<b>170,515,903.63</b>	<b>80,776,649.29</b>	<b>93,228,088.95</b>	<b>158,064,463.97</b>

接上表

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
1、对合营企业投资						
天津松科房地产有限公司	51.00	50.00	见附注五、9	0.00	0.00	0.00
2、对联营企业投资						
天津招江投资有限公司	23.00	23.00		0.00	0.00	0.00
天津松江花样年置业有限公司	40.00	40.00		0.00	0.00	0.00
3、其他长期股权投资						
天津宝顺通投资有限公司	5.00	5.00		0.00	0.00	0.00
呼和浩特市城发供热有限责任公司	—	—		0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>				<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

注 1、天津宝顺通投资有限公司（以下简称宝顺通公司）由本公司子公司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，首次出资后占宝顺通公司 40.457% 股权比例。2012 年 3 月 9 日，宝顺通公司通过股东会决议及债转股协议，将其他应付款转增实收资本，由天津常新会计师事务所审验，并出具了津常新会验字（2012）005 号验资报告。其中：天津运河城投资有限公司其他应收款宝顺通公司款项 36,840,000.00 元转增注册资本，转增后持有宝顺通公司 51.00% 股权。2012 年 11 月 1 日子公司天津运河城投资有限公司与天津宝顺鑫投资有限公司签订股权转让协议，将持有的宝顺通公司 46.00% 股权进行转让，转让价格为 51,000,000.00 元。截止 2012 年 12 月 31 日，持有宝顺通公司股权为 5.00%。

注 2、根据呼和浩特市人民政府《关于同意城发公司集中供热设施建设试行市场化运作的批复》（呼政批字[2006]60 号），内蒙古松江房地产开发有限公司因开发“左右城 4 号地住宅小区”、“阳光诺卡商业街”项目，与呼和浩特市城发供热有限责任公司签订《集中供热设施建设投资协议书》，按照 50 元/平米的标准，对呼和浩特市城发供热有限责任公司投资，截止 2012 年 12 月 31 日，投资额为 7,995,760.00 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 3、根据 2012 年 3 月 13 日本公司与天津招胜房地产有限公司签订的合同编号为（2012）年（030）号的产权交易合同，本公司将持有的天津招江投资有限公司的 77% 股权以 23,033,780.00 元的价格转让给天津招胜房地产有限公司，转让完成后，本公司持有天津招江投资有限公司 23% 的股权。

注 4、根据 2012 年 9 月 28 日本公司与通辽希望（集团）房地产开发有限公司签订的合同编号为（2012）年（107）号的产权交易合同，本公司将持有的天津鑫汇松江投资有限公司的 51% 股权以 51,230,724.00 元的价格转让给通辽希望（集团）房地产开发有限公司，转让完成后，本公司不再持有天津鑫汇松江投资有限公司的股权。

## 11、投资性房地产

### （1）按成本计量的投资性房地产

项目	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		购置或计提	自用或存货转入	处置	转为自用	
一、账面原值合计	181,448,169.28	0.00	136,849,550.47	7,313,000.81	39,651,766.75	271,332,952.19
房屋、建筑物	181,448,169.28	0.00	136,849,550.47	7,313,000.81	39,651,766.75	271,332,952.19
二、累计折旧和累计摊销合计	16,073,165.99	7,966,722.72	3,157,818.37	2,730,727.32	2,092,676.87	22,374,302.89
房屋、建筑物	16,073,165.99	7,966,722.72	3,157,818.37	2,730,727.32	2,092,676.87	22,374,302.89
三、投资性房地产账面净值合计	165,375,003.29	--	--	--	--	248,958,649.30
房屋、建筑物	165,375,003.29	--	--	--	--	248,958,649.30
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	0.00	--	--	--	--	0.00

项目	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		购置或计提	自用或存货转入	处置	转为自用	
房屋、建筑物	0.00	--	--	--	--	0.00
五、投资性房地 产账面价值合 计	165,375,003.29	--	--	--	--	248,958,649.30
房屋、建筑物	165,375,003.29	--	--	--	--	248,958,649.30

本期摊销额为 7,966,722.72 元。

(2) 投资性房地产抵押情况

项目	账面原值	累计摊销(折旧)	备注
天汐园	15,362,850.60	3,776,667.34	12 套房产
天涛园	107,201,144.13	8,429,461.68	49 套房产
华盈大厦	44,043,049.18	2,092,044.76	57 套房产
天湾园	6,564,603.67	640,961.10	房地证津字第 111011019604 号
梅江南环岛东路 38 号房产	17,212,147.61	4,178,727.03	房地证津字第 111010900710 号
<b>合计</b>	<b>190,383,795.19</b>	<b>19,117,861.91</b>	

(3) 未办妥产权证书情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
南北会所(0号岛)	0号岛配套公建与主体一起办理	0号岛配套公建与主体一起办理
4号地公建1、2号楼	正在办理中	2013年5月

**12、固定资产**

(1) 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加		本期减少	期末余额
一、账面原值合计:	268,179,078.88		72,439,568.98	117,569,482.23	223,049,165.63
房屋及建筑物	249,208,607.93		70,641,030.98	115,946,913.83	203,902,725.08
机器设备	10,190,188.80		22,654.00	0.00	10,212,842.80
运输工具	4,387,645.71		439,890.00	0.00	4,827,535.71
电子设备	4,392,636.44		1,335,994.00	1,622,568.40	4,106,062.04
	--	本期新增	其中:本期计提	--	--
二、累计折旧合计:	21,816,547.21	11,005,943.29	9,460,726.18	7,236,674.46	25,585,816.04
房屋及建筑物	8,866,143.34	10,049,251.57	8,504,034.46	6,200,566.45	12,714,828.46
机器设备	9,147,447.55	63,987.95	63,987.95	0.00	9,211,435.50
运输工具	1,211,687.93	396,763.74	396,763.74	0.00	1,608,451.67

项目	年初余额	本期增加		本期减少	期末余额
电子设备	2,591,268.39	495,940.03	495,940.03	1,036,108.01	2,051,100.41
三、固定资产账面净值合计	246,362,531.67	—	—	—	197,463,349.59
房屋及建筑物	240,342,464.59	—	—	—	191,187,896.62
机器设备	1,042,741.25	—	—	—	1,001,407.30
运输工具	3,175,957.78	—	—	—	3,219,084.04
电子设备	1,801,368.05	—	—	—	2,054,961.63
四、减值准备合计	0.00	—	—	—	0.00
房屋及建筑物	0.00	—	—	—	0.00
机器设备	0.00	—	—	—	0.00
运输工具	0.00	—	—	—	0.00
电子设备	0.00	—	—	—	0.00
五、固定资产账面价值合计	246,362,531.67	—	—	—	197,463,349.59
房屋及建筑物	240,342,464.59	—	—	—	191,187,896.62
机器设备	1,042,741.25	—	—	—	1,001,407.30
运输工具	3,175,957.78	—	—	—	3,219,084.04
电子设备	1,801,368.05	—	—	—	2,054,961.63

本期折旧额 9,460,726.18 元。

本期无由在建工程转入固定资产。

(2) 固定资产抵押情况

项目	账面价值	累计摊销 (折旧)	备注
华盈大厦	90,177,328.89	4,283,423.10	105 套房产
天汐园	2,233,166.50	141,433.88	2 套房产
天涛园	21,771,818.77	2,125,776.19	1 套房产
天湾园	6,218,596.33	607,176.84	2 套房产

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
天湾园公建 1 号楼	手续办理中	已于 2013 年 02 月办理完毕

**13、无形资产**

无形资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	2,249,155.90	0.00	0.00	2,249,155.90
软件使用权	2,249,155.90	0.00	0.00	2,249,155.90
二、累计摊销合计	504,095.88	444,439.92	0.00	948,535.80
软件使用权	504,095.88	444,439.92	0.00	948,535.80



三、无形资产账面净值合计	1,745,060.02	--	--	1,300,620.10
软件使用权	1,745,060.02	--	--	1,300,620.10
四、减值准备合计	0.00	--	--	0.00
软件使用权	0.00	--	--	0.00
五、无形资产账面价值合计	1,745,060.02	--	--	1,300,620.10
软件使用权	1,745,060.02	--	--	1,300,620.10

本期摊销额 444,439.92 元。

#### 14、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
华盈大厦项目无产权车库	10,824,058.68	0.00	323,912.04	0.00	10,500,146.64	
办公室装修	280,000.00	0.00	84,000.00	0.00	196,000.00	
<b>合计</b>	<b>11,104,058.68</b>	<b>0.00</b>	<b>407,912.04</b>	<b>0.00</b>	<b>10,696,146.64</b>	

注：根据“中企华评报字(2010)第 355 号”评估报告，华盈大厦车库评估值为 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

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额	年初余额
<b>递延所得税资产：</b>		
1、资产减值准备	7,324,159.52	5,935,174.33
2、预提的费用	1,946,913.85	769,473.12
3、土地增值税递延	38,439,270.72	26,860,320.62
4、可抵扣亏损	28,671,111.89	10,911,514.98
5、未实现内部利润	4,608,321.58	5,667,267.90
6、预收利润	40,030,495.72	636,926.75
7、广告费	414,790.75	7,091,815.72
8、无票成本	4,227,551.12	0.00
小计	125,662,615.15	57,872,493.42
<b>递延所得税负债：</b>		
长期股权投资	2,321,695.11	2,321,695.11
小计	2,321,695.11	2,321,695.11

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
----	------	------

可抵扣暂时性差异	686,244.51	2,800,150.75
可抵扣亏损	132,590,945.92	67,218,251.72
<b>合计</b>	<b>133,277,190.43</b>	<b>70,018,402.47</b>

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	年初余额	备注
2013 年	0.00	0.00	
2014 年	1,941,513.62	2,039,027.38	
2015 年	33,623,825.12	29,071,143.34	
2016 年	31,449,846.68	36,108,081.00	
2017 年	65,575,760.50		
<b>合计</b>	<b>132,590,945.92</b>	<b>67,218,251.72</b>	

(4) 应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异项目明细

项目	金额
应纳税差异项目	
长期股权投资	9,286,780.46
小计	9,286,780.46
可抵扣差异项目	
1、资产减值准备	29,296,638.02
2、预提的费用	7,787,655.41
3、土地增值税递延	153,757,082.86
4、可抵扣亏损	114,684,447.62
5、无票成本	16,910,204.47
6、预收房款预征产生的利润	160,121,982.95
7、可于以后年度抵减的广告费	1,659,163.00
8、未实现内部利润	18,433,286.30
小计	502,650,460.63

**16、资产减值准备明细**

项目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
一、坏账准备	11,391,585.23	5,524,932.75	2,100,000.00	363,630.00	14,452,887.98
二、存货跌价准备	15,149,262.87	380,731.68	0.00	0.00	15,529,994.55
<b>合计</b>	<b>26,540,848.10</b>	<b>5,905,664.43</b>	<b>2,100,000.00</b>	<b>363,630.00</b>	<b>29,982,882.53</b>

**17、其他非流动资产**

项目	期末余额	年初余额
行权费	21,256,963.33	0.00
<b>合计</b>	<b>21,256,963.33</b>	<b>0.00</b>

注：方正东亚信托有限公司（以下简称“方正东亚”）发起设立“天津松江地产股权投资集合资金信托计划”，以信托所募集的部分资金向本公司子公司天津松江地产投资有限公司（以下简称“地产投资”）进行增资。增资完成后方正东亚所占股权不超过 49%，剩余信托转增地产投资资本公积。同时，本公司与方正东亚签订股权转让合同，信托到期之日方正东亚将地产投资 49%的股权以 7 亿的价格转让给本公司，本公司为了取得并保持受让地产投资 49%股权的权利，需向方正东亚支付行权费。根据“实质重于形式”的原则，该股权增资款视为保证加抵押借款。截至 2012 年 12 月 31 日，本公司共购买了 100 万劣后 B 份额的该信托基金，因此长期借款按照抵消 100 万的净额 69,900 万元列示。

## 18、短期借款

### （1）短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款	78,200,000.00	50,000,000.00
抵押借款	279,740,000.00	150,000,000.00
保证借款	450,000,000.00	140,000,000.00
信用借款	213,000,000.00	346,000,000.00
<b>合计</b>	<b>1,020,940,000.00</b>	<b>686,000,000.00</b>

### （2）短期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	金额	备注
质押借款：					
北京银行河北支行	2012-1-18	2013-1-17	浮动利率上浮 5%	50,000,000.00	
廊坊银行天津分行	2012-11-23	2013-11-22	6.00%	28,200,000.00	
小 计				78,200,000.00	
抵押借款：					
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	19,700,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,920,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	940,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,200,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,300,000.00	

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	金额	备注
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	630,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	850,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,400,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,340,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,410,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,250,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,480,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,470,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,340,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,370,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,330,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,410,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,330,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,330,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,470,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,790,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,560,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,600,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,790,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,560,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,390,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,560,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	1,520,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	2,450,000.00	
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	2012-7-6	2013-7-4	7.50%	3,050,000.00	
北京银行河北支行	2012-12-20	2013-12-19	浮动利率上浮 5%	150,000,000.00	
天津铭信嘉德小额贷款有限公司	2012-5-15	2013-5-14	18.00%	10,000,000.00	
天津铭信嘉德小额贷款有限公司	2012-5-15	2013-5-14	18.00%	2,500,000.00	
天津铭信嘉德小额贷款有限公司	2012-5-15	2013-5-14	18.00%	2,000,000.00	
天津铭信嘉德小额贷款有限公司	2012-5-15	2013-5-14	18.00%	2,500,000.00	
锦州银行空港支行	2012-9-10	2013-9-9	6.60%	50,000,000.00	
小 计				279,740,000.00	
保证借款:					

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	金额	备注
廊坊银行股份有限公司天津分行	2012-11-23	2013-11-22	6.60%	30,000,000.00	
天津融鑫小额贷款有限公司	2012-11-22	2013-11-5	12.00%	10,000,000.00	
天津融鑫小额贷款有限公司	2012-11-22	2013-11-5	12.00%	10,000,000.00	
天津国投融顺小额贷款有限公司	2012-8-2	2013-5-6	16.00%	10,000,000.00	
天津国投科技小额贷款有限公司	2012-12-6	2013-12-5	16.00%	20,000,000.00	
兴业银行广西钦州支行	2012-7-1	2013-4-1	13.00%	20,000,000.00	详见注
天津瑞银小额贷款有限公司	2012-11-28	2013-11-27	13.20%	20,000,000.00	
天津信托投资有限责任公司	2012-3-22	2013-3-22	9.30%	70,000,000.00	
天津国投科技小额贷款有限公司	2012-12-6	2013-12-5	16.00%	20,000,000.00	
天津瑞银小额贷款有限公司	2011-11-28	2013-11-27	13.2%	20,000,000.00	
天津国投融顺小额贷款有限公司	2012-8-2	2013-5-6	16.00%	10,000,000.00	
北方国际信托股份有限公司	2012-12-24	2013-3-22	10.00%	200,000,000.00	
天津融鑫小额贷款有限公司	2012-11-22	2013-11-21	12.00%	10,000,000.00	
小 计				450,000,000.00	
信用借款					
北京银行河北支行	2012-11-6	2013-11-5	10.70%	200,000,000.00	
北京银行河北支行	2012-8-13	2013-2-12	基准利率上浮 30%	13,000,000.00	
小 计				213,000,000.00	
合 计				<b>1,020,940,000.00</b>	

注：本公司的子公司广西松江房地产开发有限公司的关联方广西滨海城市建设发展有限公司通过兴业银行广西钦州支行贷款给广西松江房地产开发有限公司 2,000 万元，并由广西松江房地产开发有限公司股东上海庄恒投资有限公司提供担保，原借款期限为 2011 年 9 月 23 至 2012 年 6 月 30 日，本期展期至 2013 年 4 月 1 日。

## 19、应付票据

种类	期末余额	年初余额
商业承兑汇票	0.00	0.00
银行承兑汇票	80,000,000.00	39,940,000.00
合 计	<b>80,000,000.00</b>	<b>39,940,000.00</b>

下一会计期间将到期的金额 80,000,000.00。

## 20、应付账款

### (1) 账龄分析

账龄	期末余额	年初余额
----	------	------

1 年以内	1,454,652,873.84	1,187,426,893.92
1 至 2 年	243,043,616.38	159,454,405.64
2 至 3 年	33,552,802.81	74,470,694.15
3 年以上	128,391,128.60	170,982,983.73
<b>合计</b>	<b>1,859,640,421.63</b>	<b>1,592,334,977.44</b>

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

单位名称	期末余额	年初余额
天津滨海发展投资控股有限公司	27,900,000.00	0.00
天津市松江科技发展有限公司	2,284,024.00	840,024.00
天津市松江生态产业有限公司	427,528.00	427,528.00
天津隆创物业管理有限公司	35,364.00	0.00
<b>合计</b>	<b>30,646,916.00</b>	<b>1,267,552.00</b>

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况说明

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
天津安泽建设工程有限公司	10,577,585.52	1-2 年	未决算	0.00
南通建工集团股份有限公司	23,866,307.54	各年均发生	未决算	0.00
江苏南通二建集团有限公司	103,573,355.78	各年均发生	未决算	0.00
工程暂估-汐岸国际	17,600,611.92	3 年以上	未决算	0.00
工程暂估-5、6 号地	48,599,420.23	1-2 年	未决算	0.00
工程暂估-11 号地	18,076,542.76	2-3 年	未决算	0.00
工程暂估-公建 1 号楼	11,326,846.46	1-2 年	未决算	0.00
工程暂估-梅江南土地开发	65,562,999.62	3 年以上	未决算	0.00
天津市人民防空办公室	6,591,000.00	1-2 年	未决算	0.00
<b>合计</b>	<b>305,774,669.83</b>			0.00

**21、预收款项**

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内	718,324,098.75	1,449,534,449.94
1 至 2 年	451,112,034.22	992,994,487.45
2 至 3 年	4,299,855.00	1,310,000.00
3 年以上	20,000.00	20,000.00
<b>合计</b>	<b>1,173,755,987.97</b>	<b>2,443,858,937.39</b>

(2) 预收款项中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位名称	期末余额	年初余额
天津市松江科技发展有限公司	90,441.11	0.00
<b>合计</b>	<b>90,441.11</b>	<b>0.00</b>

## (3) 主要预收房款如下

项目名称	年末数	年初数	竣工时间
空港 9 号	65,574,449.00	0.00	2013 年 06 月
北运河(曹园南一期)	9,028,383.55	449,876,911.00	2012 年 01 月
北运河(曹园南二期)	50,639,822.63	12,007,341.00	2013 年 07 月
帕提欧(一期)	91,600,818.00	0.00	2013 年 12 月
宁越花园(一期)	94,662,101.00	0.00	2013 年 12 月
天涛园项目	2,144,734.00	2,081,484.00	2007 年 08 月
公馆临湖独栋	5,000,000.00	4,000,000.00	2012 年 12 月
天浦园	538,668.00	3,288,738.00	2011 年 10 月
天浦园别墅	32,602,855.00	177,993,829.00	2012 年 11 月
天湾园	10,000.00	230,560.00	2009 年 11 月
天汐园	10,000.00	4,960,000.00	2004 年 09 月
张贵庄限价房	180,339.00	225,413,960.00	2012 年 06 月
团泊 A 号地	3,672,640.00	3,672,640.00	2011 年 10 月
滨海新城 I -3 号地	1,833,858.60	33,976,445.60	2010 年 08 月
滨海新城 I -4 号地	2,865,563.45	25,257,440.45	2009 年 12 月
阳光诺卡二期(商业街)	0.00	1,975,041.00	2010 年 12 月
阳光诺卡二期(住宅)	18,860,162.00	111,811,155.00	2012 年 06 月
水晶阁(6号地)	135,255,597.00	24,016,880.00	2013 年 06 月
玫瑰郡(7号地)	42,298,153.00	0.00	2013 年 08 月
松江城	614,305,125.00	1,360,891,139.00	2014 年 10 月
<b>合 计</b>	<b>1,171,083,269.23</b>	<b>2,441,453,564.05</b>	

注：账龄超过 1 年的预收款项全部为预收客户售房款。

## 22、应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	258,032.38	32,859,465.47	32,883,360.96	234,136.89
二、职工福利费	0.00	709,097.94	709,097.94	0.00
三、社会保险费	51,913.01	9,202,304.16	9,254,217.17	0.00
1、基本医疗保险费	0.00	2,106,467.16	2,106,467.16	0.00
2、补充医疗保险	0.00	179,559.00	179,559.00	0.00

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
3、基本养老保险费	51,429.61	4,453,129.05	4,504,558.66	0.00
4、年金缴费	120.00	1,702,150.72	1,702,270.72	0.00
5、失业保险费	0.00	443,139.02	443,139.02	0.00
6 工伤保险费	236.60	141,830.01	142,066.61	0.00
7、生育保险费	126.80	176,029.20	176,156.00	0.00
四、住房公积金	51,708.23	10,740,860.36	10,792,568.59	0.00
五、辞退福利	0.00	8,544.50	8,544.50	0.00
六、工会经费和职工教育经费	137,100.73	856,157.84	789,617.69	203,640.88
七、非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00
八、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：现金结算的股份支付	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>498,754.35</b>	<b>54,376,430.27</b>	<b>54,437,406.85</b>	<b>437,777.77</b>

### 23、应交税费

项目	期末余额	年初余额
应交营业税	199,264,000.02	49,504,156.23
教育费附加	6,058,256.33	1,462,913.31
应交城市维护建设税	13,600,928.16	3,053,641.00
防洪、粮油基金	2,240,330.03	415,341.51
地方教育费附加	2,758,817.18	81,872.60
应交土地增值税	108,854,791.36	5,266,837.91
应交房产税	1,761,650.84	1,755,770.84
应交土地使用税	1,687,554.93	7,402,735.16
应交所得税	160,719,143.26	119,183,640.10
应交个人所得税	2,153,327.93	212,065.82
应交印花税	1,248,068.43	646,093.30
契税	10,245,347.76	10,245,347.76
水利建设基金	525,519.72	128,300.03
<b>合计</b>	<b>511,117,735.95</b>	<b>199,358,715.57</b>

### 24、应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	13,813,145.11	5,035,169.45



短期借款应付利息	8,963,601.22	651,456.36
<b>合计</b>	<b>22,776,746.33</b>	<b>5,686,625.81</b>

## 25、其他应付款

### (1) 账龄分析

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内	1,055,989,134.83	1,273,267,488.79
1 至 2 年	305,439,472.61	388,391,363.59
2 至 3 年	372,148,510.53	171,895,667.79
3 年以上	219,373,421.22	95,874,801.59
<b>合计</b>	<b>1,952,950,539.19</b>	<b>1,929,429,321.76</b>

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

单位名称	期末余额	年初余额
天津滨海发展投资控股有限公司	507,500,091.66	720,222,788.94
天津市政建设集团有限公司	160,000,000.00	0.00
天津市松江科技发展有限公司	8,802,287.83	50,990.30
天津大岛餐饮有限公司	168,739.00	0.00
天津市松江生态产业有限公司	610,000.00	74,879,550.00
天津市滨海市政建设发展有限公司	0.00	15,000,000.00
广西滨海城市建设发展有限公司	1,470,000.00	0.00
天津隆创物业管理有限公司	130,000.00	0.00
渤海早报传媒(天津)股份有限公司	20,000.00	0.00
天津松江体育文化产业有限公司	17,538.00	17,538.00
天津市铭朗置业投资有限公司	33,589,537.14	33,589,537.14
天津市巨安物业发展有限公司	181,192.83	0.00
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	366,000,000.00	366,000,000.00
天津滨海资产管理有限公司	0.00	44,476,568.64
天津松科房地产有限公司	143,170,305.05	37,180,305.05
<b>合计</b>	<b>1,221,659,691.51</b>	<b>1,291,417,278.07</b>

### (3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况说明

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	2-3 年	往来款

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
静海县团泊风景区管理委员会	87,983,958.00	2 年以上	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
双河（天津）投资有限公司	74,000,000.00	1-2 年	往来款
天津滨海发展投资控股有限公司	65,684,308.06	1 年以上	往来款
天津招胜房地产有限公司	63,103,500.00	1-2 年	往来款
天津松科房地产有限公司	37,180,305.05	1-2 年	往来款
天津市铭朗置业投资有限公司	33,589,537.14	1-2 年	往来款
内蒙古华岳房地产开发有限公司	19,000,000.00	1-2 年	往来款
东莞市鼎兆置业有限公司	16,990,537.30	1-2 年	往来款
张志有（自然人）	15,000,000.00	3 年以上	往来款
内蒙古爱屋房地产有限公司	10,000,000.00	1-2 年	往来款
<b>合计</b>	<b>864,258,645.55</b>		

(4) 金额较大的账龄 1 年以内其他应付款情况

单位名称	所欠金额	内 容
天津滨海发展投资控股有限公司	441,815,783.60	往来款
天津市政建设集团有限公司	160,000,000.00	往来款
天津松科房地产有限公司	105,990,000.00	往来款
土地增值税清算准备金	116,630,141.84	预提土地增值税
天津市武清区 103 国道开发建设指挥部	60,000,000.00	往来款
内蒙古爱屋房地产有限公司	40,087,600.00	往来款
内蒙古华岳房地产开发有限公司	33,096,000.00	往来款
东莞市鼎兆置业有限公司	20,000,000.00	往来款
北京市国泰建设发展有限公司	17,985,000.00	往来款
深圳市利诗源投资有限责任公司	10,000,000.00	往来款
<b>合计</b>	<b>1,005,604,525.44</b>	

**26、一年内到期的非流动负债**

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	666,444,375.00	1,171,000,000.00
一年内到期的应付债券	0.00	0.00
一年内到期的长期应付款	0.00	0.00
一年内到期的预计负债	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>666,444,375.00</b>	<b>1,171,000,000.00</b>

(1) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款	0.00	0.00
抵押借款	0.00	165,000,000.00
保证借款	229,000,000.00	560,000,000.00
保证加抵押借款	437,444,375.00	446,000,000.00
<b>合计</b>	<b>666,444,375.00</b>	<b>1,171,000,000.00</b>

②1 年内到期的长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	期末数	期初数
质押借款:					
小 计				0.00	0.00
抵押:					
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	2009/4/27	2012/4/26	5.40%	0.00	65,000,000.00
小 计				0.00	165,000,000.00
保证加抵押借款:					
中国建设银行河北分行	2010-6-11	2013-6-10	6.40%	310,000,000.00	0.00
民生金融租赁股份有限公司	2012-11-16	2013-12-15	9.225%	127,444,375.00	0.00
建设银行天津河北支行	2010-12-27	2012-12-26	5.85%	0.00	210,000,000.00
建设银行天津河北支行	2011-1-10	2012-12-25	5.85%	0.00	80,000,000.00
上海浦东发展银行呼和浩特分行	2010-8-31	2012-8-26	6.48%	0.00	156,000,000.00
小 计				437,444,375.00	446,000,000.00
保证借款:					
天津信托投资有限责任公司	2011-12-5	2013-12-13	14.00%	130,000,000.00	0.00
民生金融租赁股份有限公司	2010-4-15	2013-4-15	注 1	66,000,000.00	63,333,333.33
民生金融租赁股份有限公司	2010-5-15	2013-5-15	注 1	33,000,000.00	36,666,666.67
天津信托投资有限责任公司	2010-2-10	2012-1-27	注 2	0.00	200,000,000.00
天津信托投资有限责任公司	2011-6-24	2012-12-24	浮动利率	0.00	50,000,000.00
中德住房储蓄银行有限责任公司	2009-11-27	2012-6-28	5.40%	0.00	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	0.00	50,000,000.00
天津信托投资有限责任公司	2011-12-5	2012-12-13	浮动利率	0.00	70,000,000.00
小 计				229,000,000.00	560,000,000.00
<b>合计</b>				<b>666,444,375.00</b>	<b>1,171,000,000.00</b>

(3) 1 年内到期的长期借款说明:

注 1: 此贷款为浮动利率, 参照同期中国人民银行 3 年期贷款基准利率上浮 48%。截止 2012-12-31, 贷款利率为 9.1112%。

注 2: 此贷款为固定利息, 总利息为 7,800 万元。其中: 2010 年支付 4,200 万元, 2011 年支付 3,600 万元, 2012 年无需支付利息。

**27、长期借款**

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	274,160,000.00	201,460,000.00
保证借款	129,000,000.00	321,000,000.00
保证加抵押借款	1,620,454,451.00	596,500,000.00
<b>合计</b>	<b>2,023,614,451.00</b>	<b>1,118,960,000.00</b>

(2) 长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	年末数	年初数	备注
<b>抵押借款:</b>						
天津农村商行银行静海支行	2011-05-24	2015-12-13	基准利率上浮 15%	127,550,000.00	144,410,000.00	
天津农村商行银行静海支行	2010-12-14	2015-12-13	基准利率上浮 15%	48,550,000.00	48,550,000.00	
中国农业银行天津梅江支行	2011-1-7	2013-10-13	6.65%	0.00	8,500,000.00	
天津农村商业银行股份有限公司河西支行	2012-5-18	2017-11-17	基准利率上浮 40%	49,650,000.00	0.00	
天津农村商业银行股份有限公司河西支行	2012-5-18	2017-11-17	基准利率上浮 40%	48,410,000.00	0.00	
小 计				274,160,000.00	201,460,000.00	
<b>保证借款:</b>						
中国信达资产管理股份有限公司内蒙古自治区分公司	2012-8-23	2014-8-20	14.00%	40,000,000.00	0.00	
中国农业银行天津梅江支行	2010-02-03	2014-02-02	浮动利率	89,000,000.00	91,000,000.00	
民生金融租赁股份有限公司	2010-4-15	2013-4-15	详见附注五、26 注 1	0.00	66,666,666.67	
民生金融租赁股份有限公司	2010-4-15	2013-4-15	详见附注五、26 注 1	0.00	33,333,333.33	
天津信托投资有限责任公司	2011-12-5	2013-12-13	浮动利率	0.00	130,000,000.00	

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	年末数	年初数	备注
小 计				129,000,000.00	321,000,000.00	
抵押加保证:						
中国建设银行河北支行	2012-12-31	2015-12-30	浮动利率	170,000,000.00	0.00	
民生金融租赁股份有限公司	2012-11-16	2015-12-15	9.225%	117,154,451.00	0.00	
中融国际信托有限公司	2012-12-28	2014-6-27	9.44%	200,000,000.00	0.00	
中国民生银行	2011-10-20	2014-1-26	9.225%	9,000,000.00	10,000,000.00	
中国民生银行	2011-12-23	2014-1-26	9.225%	36,500,000.00	36,500,000.00	
中国民生银行	2012-1-16	2014-1-26	9.225%	20,000,000.00	0.00	
中国民生银行	2012-4-12	2014-1-26	9.225%	28,800,000.00	0.00	
中国民生银行	2012-5-11	2014-1-26	9.225%	15,000,000.00	0.00	
中国民生银行	2012-5-25	2014-1-26	9.225%	15,000,000.00	0.00	
中国民生银行	2012-6-27	2014-1-26	9.225%	30,000,000.00	0.00	
中国民生银行	2012-7-23	2014-1-26	9.225%	20,000,000.00	0.00	
中国民生银行	2012-8-10	2014-1-26	9.225%	20,000,000.00	0.00	
中国建设银行天津河北支行	2010-06-11	2013-06-10	5.40%	0.00	310,000,000.00	
中国建设银行河北分行	2011-4-29	2014-4-21	基准上浮 5%	240,000,000.00	240,000,000.00	
方正东亚信托有限公司	2012-9-27	2014-9-26	15.50%	699,000,000.00	0.00	详见附 注五、17
小 计				1,620,454,451.00	596,500,000.00	
合计				<b>2,023,614,451.00</b>	<b>1,118,960,000.00</b>	

## 28、股本

数量单位：股

项 目	年初数	本年变动增减（+、-）				小 计	年末数
		发行新 股	送股	公积金转 股	其 他		
一、有限售条件股份							
1.国家持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.国有法人持股	381,404,239	0.00	0.00	0.00	-373,754,707	-373,754,707	7,649,532
3.其他内资持股	73,837,048	0.00	0.00	0.00	-11,055,000	-11,055,000	62,782,048
其中：境内法人持股	68,837,048	0.00	0.00	0.00	-7,876,028	-7,876,028	60,961,020
境内自然人持股	5,000,000	0.00	0.00	0.00	-3,178,972	-3,178,972	1,821,028
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
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>455,241,287</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-384,809,707</b>	<b>-384,809,707</b>	<b>70,431,580</b>

项 目	年初数	本年变动增减 (+、-)				小 计	年末数
		发行新 股	送股	公积金转 股	其 他		
二、无限售条件流通股份							
1.人民币普通股	171,160,420	0.00	0.00	0.00	384,809,707	384,809,707	555,970,127
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
<b>无限售条件流通股份合 计</b>	<b>171,160,420</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>384,809,707</b>	<b>384,809,707</b>	<b>555,970,127</b>
<b>股份总数</b>	<b>626,401,707</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>626,401,707</b>

### 29、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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	3,041.02	0.00	0.00	3,041.02
<b>合计</b>	<b>-163,016,765.98</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-163,016,765.98</b>

### 30、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	95,356,015.84	9,697,082.22	0.00	105,053,098.06
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	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>95,356,015.84</b>	<b>9,697,082.22</b>	<b>0.00</b>	<b>105,053,098.06</b>

### 31、未分配利润

项目	提取或分配比例	本期金额	上期金额
上期末未分配利润		574,676,680.66	356,110,690.75
加：年初未分配利润调整数		0.00	0.00
本期年初未分配利润		574,676,680.66	356,110,690.75
加：本期归属于母公司股东的净利润		85,543,206.91	238,877,442.91
减：提取法定盈余公积	净利润的 10%	9,697,082.22	19,582,004.55
提取任意盈余公积		0.00	0.00

项目	提取或分配比例	本期金额	上期金额
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		0.00	729,448.45
期末未分配利润		650,522,805.35	574,676,680.66

### 32、营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入和营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	2,676,507,698.72	2,034,451,025.67
其他业务收入	16,734,571.74	8,757,956.79
<b>营业收入合计</b>	<b>2,693,242,270.46</b>	<b>2,043,208,982.46</b>
主营业务成本	1,987,195,852.84	1,302,646,769.48
其他业务成本	13,328,381.43	6,977,739.83
<b>营业成本合计</b>	<b>2,000,524,234.27</b>	<b>1,309,624,509.31</b>

#### (2) 主营业务（分行业）

行业	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	2,676,507,698.72	1,987,195,852.84	2,034,451,025.67	1,302,646,769.48
<b>合 计</b>	<b>2,676,507,698.72</b>	<b>1,987,195,852.84</b>	<b>2,034,451,025.67</b>	<b>1,302,646,769.48</b>

#### (3) 主营业务（分产品）

产品	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售收入	2,676,507,698.72	1,987,195,852.84	1,858,384,825.67	1,184,755,768.46
在建项目转让收入	0.00	0.00	176,066,200.00	117,891,001.02
<b>合 计</b>	<b>2,676,507,698.72</b>	<b>1,987,195,852.84</b>	<b>2,034,451,025.67</b>	<b>1,302,646,769.48</b>

#### (4) 房产销售收入\成本

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
天涛园	168,020,050.20	89,939,136.85	93,491,267.00	51,607,322.75
天湾园	4,420,087.87	3,138,968.43	25,718,613.67	19,603,636.12
天汐园	9,976,060.00	3,099,124.65	2,041,696.00	788,740.75

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
百合三期	0.00	0.00	381,011,738.00	190,129,497.63
百合三期底商	7,594,200.00	3,619,830.43	0.00	0.00
天骄领域二期	23,260,175.00	33,284,707.06	1,372,617.00	843,988.62
张贵庄限价房	211,501,111.00	231,063,434.05	1,164,665.00	1,280,252.30
天浦园	281,148,857.65	63,194,012.29	644,122,572.00	358,500,227.72
团泊 A 号地	19,460,000.00	19,551,361.02	203,672,021.00	198,904,849.24
滨海新城 I-3 号地	46,705,463.00	24,148,244.62	147,186,225.00	96,080,139.08
阳光诺卡二期（住宅）	114,974,749.00	66,036,005.22	333,868,250.00	249,634,706.05
阳光诺卡二期(商业街)	49,758,687.00	27,384,780.91	24,735,161.00	17,382,408.20
松江城（一期）	971,921,544.00	785,893,965.82	0.00	0.00
曹园南一期	452,410,414.00	358,519,375.68	0.00	0.00
大岛酒楼	315,356,300.00	278,322,905.81	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>2,676,507,698.72</b>	<b>1,987,195,852.84</b>	<b>1,858,384,825.67</b>	<b>1,184,755,768.46</b>

(5) 主营业务（分地区）

地区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
天津	2,441,808,624.72	1,836,342,115.03	1,527,288,772.67	938,705,527.53
呼和浩特	234,699,074.00	150,853,737.81	507,162,253.00	363,941,241.95
<b>合计</b>	<b>2,676,507,698.72</b>	<b>1,987,195,852.84</b>	<b>2,034,451,025.67</b>	<b>1,302,646,769.48</b>

33、营业税金及附加

项目	计缴标准	本期金额	上期金额
营业税	应纳营业收入的 5%	137,821,526.46	115,790,271.84
城市维护建设税	应缴纳流转税额的 7%	9,619,967.08	7,577,005.41
教育费附加	应缴纳流转税额的 3%	4,131,123.75	3,473,744.08
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额后按照超额累进税率 30%-60%	111,117,623.41	111,165,336.56
防洪、粮、油基金	天津市按照应缴纳流转税额的 1%	1,273,972.47	887,976.09
地方教育费附加	应缴纳流转税额的 1%—2%	2,741,354.12	1,013,640.52
水利基金	呼和浩特市按照应税营业收入的 0.1%	229,232.91	507,162.26
<b>合计</b>		<b>266,934,800.20</b>	<b>240,415,136.76</b>

34、销售费用



项目	本期金额	上期金额
办公费	8,487,094.35	5,308,511.42
物料消耗	823,058.54	287,328.86
销售代理费	22,660,377.96	19,696,086.70
广告宣传费	39,160,502.94	41,436,500.75
业务招待费	42,402.40	77,617.50
人力资源费	496,414.10	497,200.16
装修费	3,347,800.91	830,000.00
租赁费	60,000.00	764,177.36
物业费	854,319.94	0.00
其他	2,325,707.18	4,694,080.25
<b>合计</b>	<b>78,257,678.32</b>	<b>73,591,503.00</b>

### 35、管理费用

项目	本期金额	上期金额
人力资源类	33,040,944.33	33,407,043.77
业务招待费	13,680,142.74	12,182,889.67
办公费	10,173,038.43	6,034,057.09
差旅费	2,093,859.18	2,683,088.40
交通费	15,772.73	32,201.10
车辆费用	1,236,124.51	1,155,331.50
物料消耗	1,470,781.50	1,494,389.85
税金	17,981,846.07	17,611,979.02
计提摊销类、折旧费	10,131,027.05	8,163,299.25
中介机构咨询服务费	10,036,892.80	9,076,651.40
技术服务费	199,028.00	60,553.00
其他	3,504,174.66	2,237,914.13
<b>合计</b>	<b>103,563,632.00</b>	<b>94,139,398.18</b>

### 36、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	189,673,996.81	103,853,754.21
减：利息收入	5,508,460.91	6,508,199.98
汇兑损失	0.00	0.00
减：汇兑收益	0.00	0.00

项目	本期金额	上期金额
手续费	6,699,710.82	4,920,815.10
其他	8,207,718.06	0.00
<b>合计</b>	<b>199,072,964.78</b>	<b>102,266,369.33</b>

### 37、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
一、坏账损失	3,424,932.75	4,253,522.39
二、存货跌价损失	380,731.68	2,147,218.84
<b>合计</b>	<b>3,805,664.43</b>	<b>6,400,741.23</b>

### 38、投资收益

#### (1) 投资收益明细情况

项目	本期金额	上期金额
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	30,577,101.67	56,195,457.95
处置长期股权投资产生的投资收益	39,132,258.80	76,219,062.14
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	0.00	0.00
持有至到期投资持有期间取得的投资收益	0.00	2,293,354.06
<b>合计</b>	<b>69,709,360.47</b>	<b>134,707,874.15</b>

#### (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	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	-468,003.09	42,091,844.64	被投资单位本年盈利能力降低
天津松科房地产有限公司	37,700,848.93	20,065,817.33	被投资单位本年盈利增大
天津鑫汇松江投资有限公司	-2,812,586.91	-5,852,550.17	本年处置，权益法核算的时间减少
天津招江投资有限公司	-3,166,740.71	0.00	本年处置部分股权，由成本法改权益法
天津宝顺通投资有限公司	-676,416.55	-109,653.85	被投资单位亏损加大
<b>合计</b>	<b>30,577,101.67</b>	<b>56,195,457.95</b>	

#### (3) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
东莞市左庭右院实业投资有限公司	0.00	76,219,061.14
天津松江物业管理有限公司	0.00	1.00
天津鑫汇松江投资有限公司	9,272,958.00	0.00
天津招江投资有限公司	5,626,394.72	0.00
天津松江生态建设开发有限公司	18,523,901.41	0.00

被投资单位	本期金额	上期金额
天津宝顺通投资有限公司	5,709,004.67	0.00
<b>合计</b>	<b>39,132,258.80</b>	<b>76,219,062.14</b>

### 39、营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	30,850,573.78	275,933.04	30,850,573.78
其中：固定资产处置利得	30,850,573.78	275,933.04	30,850,573.78
无形资产处置利得	0.00	0.00	0.00
政府补助	2,600,000.00	301,125.00	2,600,000.00
其他	1,270,250.81	186,773.59	1,270,250.81
<b>合计</b>	<b>34,720,824.59</b>	<b>763,831.63</b>	<b>34,720,824.59</b>

#### 其中，政府补助明细

项目	本期金额	上期金额	说明
团泊体育场	2,600,000.00	0.00	根据财政部住房和城乡建设部的财建【2009】305号文件，对本公司团泊体育场进行的可再生能源建筑应用的补贴。
保障房利息补贴	0.00	301,125.00	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。
<b>合 计</b>	<b>2,600,000.00</b>	<b>301,125.00</b>	

### 40、营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	54,803.26	29,464.36	54,803.26
其中：固定资产处置损失	54,803.26	29,464.36	54,803.26
无形资产处置损失	0.00	0.00	0.00
对外捐赠	256,480.00	811,219.40	256,480.00
非常损失罚款	5,473,217.95	7,653,827.34	5,473,217.95
无法收回的税金	0.00	568,400.00	0.00
其他	4,640,902.39	4,110.00	4,640,902.39
<b>合计</b>	<b>10,425,403.60</b>	<b>9,067,021.10</b>	<b>10,425,403.60</b>

### 41、所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	93,909,429.97	97,785,407.02
递延所得税费用	-67,815,226.80	-25,770,507.98
<b>合计</b>	<b>26,094,203.17</b>	<b>72,014,899.04</b>

### 42、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目		本期金额	上期金额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	85,543,206.91	238,877,442.91
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	55,865,298.55	42,820,059.17

项目		本期金额	上期金额
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	$P2=P1-F$	29,677,908.36	196,057,383.74
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	P3	0.00	0.00
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	P4	0.00	0.00
年初股份总数	S0	626,401,707.00	626,401,707.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	0.00	0.00
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	0.00	0.00
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	0.00	0.00
报告期因回购等减少股份数	Sj	0.00	0.00
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	0.00	0.00
报告期缩股数	Sk	0.00	0.00
报告期月份数	M0	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+S$ $i*Mi/M0-S$ $j*Mj/M0-S$ k	626,401,707.00	626,401,707.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1	0.00	0.00
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2=S+X1$	0.00	0.00
其中：可转换公司债券转换而增加的普通股加权数		0.00	0.00
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数		0.00	0.00
回购承诺履行而增加的普通股加权数		0.00	0.00
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y1=P1/S$	0.14	0.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y2=P2/S$	0.05	0.31
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y3=(P1+P3)/X2$	0.14	0.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y4=(P2+P4)/X2$	0.05	0.31

#### 43、现金流量表项目注释

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	1,924,493,488.69	1,566,805,858.26
契税、维修基金	5,679,933.09	17,096,780.66
银行存款利息	5,508,460.91	6,508,199.98

项目	本期金额	上期金额
收到、收回的保证金、押金等	21,073,428.23	51,715,115.53
政府补助	2,600,000.00	301,125.00
职工备用金	4,866,895.63	1,390,152.22
其他	3,038,392.57	2,372,266.57
<b>合计</b>	<b>1,967,260,599.12</b>	<b>1,646,189,498.22</b>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	1,363,721,451.78	1,000,170,333.51
支付、退回的保证金、押金	162,111,999.35	121,911,417.40
代缴契税	6,730,816.14	13,095,608.58
办公费支出	14,477,386.45	11,587,553.13
业务招待费	12,524,316.21	12,687,313.02
车辆使用费	1,232,108.26	1,245,221.90
会议费支出	98,916.00	98,671.00
广告、展览、宣传费	36,347,808.32	41,388,079.49
中介机构费用	8,937,006.08	8,947,920.40
差旅费支出	2,093,859.18	3,345,792.22
销售代理费支出	12,022,179.54	11,927,352.00
罚款、捐赠支出	5,729,697.95	701,483.68
备用金借款支出	2,827,562.95	2,565,131.91
手续费支出	6,699,710.82	4,573,295.00
其他	14,847,983.19	18,402,464.70
<b>合计</b>	<b>1,650,402,802.22</b>	<b>1,252,647,637.94</b>

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
股权交易手续费	102,000.00	0.00
股权交易印花税	25,500.00	0.00
处置子公司收到的现金净额	13,220,887.50	0.00
<b>合计</b>	<b>13,348,387.50</b>	<b>0.00</b>

注：本公司处置原子公司天津招江投资有限公司 77.00% 的股权，收到的现金为 23,033,780.00 元，股权处置日天津招江投资有限公司货币资金为 36,254,667.50 元，处置该子公司收到的现金净额为 -13,220,887.50 元。

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
财务顾问费	8,207,718.06	0.00
行权费	30,410,933.10	0.00
融资手续费	27,711,500.00	8,955,150.41
<b>合计</b>	<b>66,330,151.16</b>	<b>8,955,150.41</b>

**44、现金流量表补充资料**

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	108,993,874.75	271,161,110.29
加: 资产减值准备	3,805,664.43	6,400,741.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,427,448.90	12,588,058.56
无形资产摊销	444,439.92	385,483.29
长期待摊费用摊销	407,912.04	303,941.32
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)	-30,795,770.52	-246,468.68
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)	191,196,237.11	140,680,568.60
投资损失(收益以“-”号填列)	-69,709,360.47	-134,707,874.15
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-67,815,226.80	-25,770,507.98
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)	-350,320,256.58	-1,418,977,566.54
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-566,138,553.69	1,740,437,800.16
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	341,281,317.80	-808,650,527.96
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-421,222,273.11	-216,395,241.86
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		

补充资料	本期金额	上期金额
现金的期末余额	1,109,003,779.62	855,516,215.01
减：现金的年初余额	855,516,215.01	1,347,798,598.95
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	253,487,564.61	-492,282,383.94

(2) 本报告期内取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期金额	上期金额
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	0.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	0.00	0.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	0.00	0.00
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
4. 取得子公司的净资产	0.00	0.00
流动资产	0.00	0.00
非流动资产	0.00	0.00
流动负债	0.00	0.00
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	92,945,532.00	42,560,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	92,945,532.00	75,251,057.43
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	67,960,364.72	42,806,034.43
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	24,985,167.28	32,445,023.00
4. 处置子公司的净资产	105,489,669.60	-1,548,805.93
流动资产	1,073,825,496.83	584,304,439.37
非流动资产	559,805.29	180,842.41
流动负债	968,895,632.52	436,034,087.71
非流动负债	0.00	150,000,000.00

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	本期金额	上期金额
一、现金	1,109,003,779.62	855,516,215.01

项目	本期金额	上期金额
其中：库存现金	198,178.63	248,385.77
可随时用于支付的银行存款	1,056,503,043.10	852,966,600.20
可随时用于支付的其他货币资金	52,302,557.89	2,301,229.04
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、期末现金及现金等价物余额	1,109,003,779.62	855,516,215.01

#### (4) 货币资金与现金和现金等价物的关系

列示于现金流量表的现金及现金等价物	本期金额	上期金额
期末货币资金	1,289,040,251.00	960,924,248.07
减：使用受到限制的存款	180,036,471.38	105,408,033.06
加：持有期限不超过三个月的国债投资	0.00	0.00
期末现金及现金等价物余额	1,109,003,779.62	855,516,215.01
减：年初现金及现金等价物余额	855,516,215.01	1,347,798,598.95
现金及现金等价物净增加/（减少）额	253,487,564.61	-492,282,383.94

①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。

②本公司 2012 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 26,333,741.55 元，质押了定期存单 83,300,000.00 元、开具银行承兑汇票缴存的票据保证金 40,000,000.00 元，以及内蒙古松江房地产开发有限公司和广西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 30,402,729.83 元，本公司未将其作为现金及现金等价物。

#### 六、资产证券化业务的会计处理

本公司无资产证券化业务。



## 七、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
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	田温	基础设施建设
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

接上表

母公司名称	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
天津滨海发展投资控股有限公司	76,000 万	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	162678.0587 万	59.67	59.67	天津市人民政府国有资产监督管理委员会	66032969-9

### 2、本公司的子公司情况

本公司子公司、孙公司情况详见本财务报表附注注释四、1 及 2 所述。

### 3、本公司的合营和联营企业情况

本公司的合营企业情况见附注五、9（1），本公司的联营企业情况见附注五、9（2）。

### 4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
天津市松江科技发展有限公司	母公司的全资子公司	72574346-9
天津大岛餐饮有限公司	母公司的全资孙公司	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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
天津市松江酒店管理有限公司	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, 现母公司的控股孙公司	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	69740562-1
天津铭朗置业有限责任公司	控股母公司兄弟公司	77733179-X
天津市市政景观设计有限公司	母公司的控股孙公司	76125641-4
天津滨海资产管理有限公司	母公司的控股子公司	79252280-X
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	母公司的控股子公司	68771357-5
天津市柏杨兆俊广告有限公司	其他关联方	55651738-X
天津市巨安物业发展有限公司	控股母公司控股子公司	10343337-8

本公司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

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
天津滨海发展投资控股有限公司	预付土地使用权	0.00	40,000,000.00
天津铭朗置业有限责任公司	购买资产	0.00	346,052,700.00
天津铭朗置业有限责任公司	项目代建管理费	170,800.00	0.00
天津市松江科技发展有限公司	工程施工	11,092,775.67	4,428,302.00
天津隆创物业管理有限公司	工程施工	4,643,033.09	8,018,989.20
天津大岛餐饮有限公司	餐饮服务	699,910.00	960,601.00
天津大岛海鲜餐饮有限公司	餐饮服务	0.00	201,190.00
天津大岛六十号餐饮有限公司	餐饮服务	0.00	170,086.00
天津市松江生态产业有限公司	物业服务、餐费	591,668.00	912,300.00
天津市松江生态产业有限公司	会务费	112,857.00	0.00
天津松江酒店管理有限公司	餐饮服务	448,674.60	223,886.00
天津市巨安物业发展有限公司	物业管理服务	106,896.55	113,154.30
天津市柏杨兆俊广告有限公司	广告	387,834.00	353,614.00
天津松江体育文化产业有限公司	广告、服务	3,200.00	7,029,500.00
天津松江足球俱乐部有限责任公司	广告	8,400,000.00	383,000.00
天津隆创物业管理有限公司	物业服务、餐费	1,895,622.76	874,408.30
渤海早报传媒(天津)股份有限公司	广告	20,000.00	0.00
天元律师事务所	法律服务	805,200.00	956,560.00
天津市松江科技发展有限公司	网络维护服务	154,500.00	81,300.00
天津融鑫小额贷款有限公司	资金拆借	30,000,000.00	70,000,000.00
天津松江体育文化产业有限公司	工装费	0.00	269,488.13
天津松江田园高尔夫运动有限公司	其他服务	0.00	45,245.00

### 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
天津滨海发展投资控股有限公司	出售商品	315,356,300.00	0.00

注：2012年6月29日，本公司全资子公司天津运河城投资有限公司与天津滨海发展投资控股有限公司签订了《天津市商品房买卖合同》，将大岛大厦项目进行出售，合同价 31,535.63 万元。根据天津华夏金信资产评估有限公司出具的华夏金信评报字[2011]201 号资产评估报告书。截止 2011 年 6 月 30 日，大岛大厦项目评估前账面资产总额计人民币 27,343.22 万元，评估后资产总额计人民币 31,535.63 万元，增值额人民币 4,192.41 万元，增值率为 15.33%。

### (2) 关联租赁情况

承租方名称	租赁资产情况	本期金额	上期金额
天津市隆创物业有限公司	生态超市	195,877.25	470,105.40
天津松江科技发展有限公司	天涛园二期商业	330,562.20	330,562.25
天津松江科技发展有限公司	天湾园商业	62,776.75	0.00

天津松江体育文化产业有限公司	天涛园二期商业	88,359.23	120,948.00
天津滨海资产管理有限公司	百合春天底商	554,800.00	403,200.00
天津滨海友谊投资有限公司	天涛园二期商业	266,728.00	394,968.00

注：本期生态超市租赁合同到期，因此生态超市收入减少。

### (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

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
天津市政建设集团有限公司	天津松江集团有限公司	200,000,000.00	2012-12-20	2014-6-19
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	70,000,000.00	2012-3-22	2013-3-22
天津滨海投资发展投资控股有限公司	天津松江市政建设有限公司	170,000,000.00	2012-12-31	2015-12-30
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	99,000,000.00	2010-4-1	2013-4-15
天津滨海发展投资控股有限公司	天津运河城投资有限公司	10,000,000.00	2012-8-2	2013-5-6
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江团泊投资发展有限公司	10,000,000.00	2012-8-2	2013-5-6

#### ②本公司及下属子公司为关联方担保

担保方	被担保方	借款金额	担保起始日	担保到期日
天津松江集团有限公司	天津松江股份有限公司	30,000,000.00	2012-11-23	2013-11-22
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	300,000,000.00	2012-12-15	2015-12-15
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	200,000,000.00	2012-12-20	2014-6-19
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	20,000,000.00	2012-12-6	2013-12-5
天津松江集团有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	89,000,000.00	2010-2-3	2014-2-2
天津松江集团有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	99,000,000.00	2010-4-1	2013-4-15
天津松江股份有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	200,000,000.00	2012-12-24	2013-3-22
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	2012-11-22	2013-11-21
天津松江股份有限公司	天津运河城投资有限公司	20,000,000.00	2012-12-6	2013-12-5
天津松江集团有限公司	天津松江恒通建设开发有限公司	550,000,000.00	2010-6-17	2014-4-21

担保方	被担保方	借款金额	担保起始日	担保到期日
天津松江集团有限公司	天津松江恒通建设开发有限公司	10,000,000.00	2012-11-22	2013-11-21
天津松江股份有限公司	内蒙古松江房地产开发有限公司	40,000,000.00	2012-8-27	2014-8-26
天津松江股份有限公司	天津松江地产投资有限公司	700,000,000.00	2012-9-27	2014-9-27
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	2012-11-28	2013-11-27
天津松江集团有限公司	天津松江地产投资有限公司	194,300,000.00	2011-7-27	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	2012-11-28	2013-11-27

注：截至 2012 年 12 月 31 日，本公司不存在对非合并范围外公司提供的担保。

(4) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
天津松江生态产业有限公司	13,000,000.00	2012-8-13	2013-2-12	短期借款
天津滨海投资发展投资控股有限公司	200,000,000.00	2012-11-6	2013-11-5	短期借款
广西滨海城市建设发展有限公司	20,000,000.00	2012-07-01	2013-04-01	短期借款

注：1、本公司本年度不存在资金拆出事项。

2、除上述关联方拆借外，本公司本期归还 2011 年拆借天津滨海发展投资控股有限公司本金 330,000,000.00 元，归还天津市松江生态产业有限公司本金 16,000,000.00 元。

(5) 关联方资产转让情况

根据 2012 年 12 月 11 日本公司子公司天津松江集团有限公司（以下简称松江集团）、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与天津滨海发展投资控股有限公司签订的合同编号为（2012）年（147）号的产权交易合同，松江集团将持有的天津松江生态建设开发有限公司的 68% 股权以 69,911,752.00 元的价格转让给天津滨海发展投资控股有限公司。根据北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2012）第 494 号资产评估报告书，截止 2012 年 5 月 31 日，天津松江生态建设开发有限公司经评估的净资产为 102,811,400.00 元，68% 股权对应的净资产为 69,911,752.00 元。

7、关联方应收应付款项

(1) 上市公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	天津松江科技发展有限公司	14,169.38	70.85	186,233.68	931.17

天津隆创物业管理有限公司	901,035.35	71,495.20	705,158.10	14,103.16
天津市松江酒店管理有限公司	3,131,300.00	1,565,650.00	3,131,300.00	1,025,650.00
天津滨海友谊投资有限公司	126,610.00	633.05	131,656.00	658.28
天津市市政景观设计有限公司	42,000.00	21,000.00	42,000.00	8,400.00
天津松江体育文化产业有限公司	0.00	0.00	224,089.77	5,761.83
天津滨海资产管理有限公司	0.00	0.00	806,400.00	22,176.00
其他应收款				
天津松江田园高尔夫运动有限公司	10,000.00	3,500.00	10,000.00	1,250.00
天津招江投资有限公司	9,840,323.79	49,201.62	0.00	0.00
预付账款				
天津滨海发展投资控股公司	0.00	0.00	40,000,000.00	0.00

(2) 上市公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应付账款			
	天津滨海发展投资控股有限公司	27,900,000.00	0.00
	天津市松江科技发展有限公司	2,284,024.00	840,024.00
	天津市松江生态产业有限公司	427,528.00	427,528.00
	天津隆创物业管理有限公司	35,364.00	0.00
预收账款			
	天津市松江科技发展有限公司	90,441.11	0.00
其他应付款			
	天津滨海发展投资控股有限公司	507,500,091.66	720,222,788.94
	天津市政建设集团有限公司	160,000,000.00	0.00
	天津市松江科技发展有限公司	8,802,287.83	50,990.30
	天津大岛餐饮有限公司	168,739.00	0.00
	天津市松江生态产业有限公司	610,000.00	74,879,550.00
	天津市滨海市政建设发展有限公司	0.00	15,000,000.00
	广西滨海城市建设发展有限公司	1,470,000.00	0.00
	天津隆创物业管理有限公司	130,000.00	0.00
	渤海早报传媒(天津)股份有限公司	20,000.00	0.00
	天津松江体育文化产业有限公司	17,538.00	17,538.00
	天津市铭朗置业投资有限公司	33,589,537.14	33,589,537.14
	天津市巨安物业发展有限公司	181,192.83	0.00
	滨海团泊新城(天津)控股有限公司	366,000,000.00	366,000,000.00
	天津滨海资产管理有限公司	0.00	44,476,568.64
	天津松科房地产有限公司	143,170,305.05	37,180,305.05

八、股份支付

报告期内，本公司无股份支付情况。

九、或有事项

1、对外担保事项

(1) 截止 2012 年 12 月 31 日，内蒙松江房地产开发有限公司为购买商品房屋主的按揭贷款提供担保的余额 47,594,000.00 元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现

债权而发生的相关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至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) 截止 2012 年 12 月 31 日，广西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 40,505,000.00 元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的相关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至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) 根据本公司与天津农村商业银行股份有限公司河西支行签订的编号 2012-021 和编号为 2012-020-01 到编号为 2012-020-82 的《抵押合同》，本公司以华盈大厦 166 套房产为抵押物，为孙公司天津松江创展投资发展有限公司的借款做抵押，债务履行期限为 2012 年 5 月 18 日到 2017 年 11 月 17 日。截至 2012 年 12 月 31 日，共有 162 套房产在抵押，4 套撤押，此笔贷款余额为 98,060,000.00 元。

(2) 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 套房产及天涛园 11 套房产作为抵押物，向其贷款 49,550,000.00。抵押期限为 2010 年 12 月 14 日至 2015 年 12 月 13 日。截止 2012 年 12 月 31 日，共有天汐园 6 套房产及天涛园 8 套房产在抵押，天涛园 3 套房产撤抵押。此笔贷款余额为 48,550,000.00 元。

(3) 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》，松江集团以天涛园 54 套房产作为抵押物，向其贷款 150,000,000.00 元。截止 2012 年 12 月 31 日，共有天涛园 43 套房产作为抵押物，11 套撤押，此笔贷款余额为 127,550,000.00 元。

(4) 根据松江集团与中融国际信托有限公司签订的编号为 2012310006004901《中融-天津松江财产权信托合同》，和编号为《2012310006004905-1、2012310006004905-2》的抵押合同，松江集团和本公司子公司天津运河城投资有限公司以天浦园 30 套房产和北运河曹园南土地使用权（土地使用证编号为房地产津字第 122051000051 号）做为抵押物提供抵押担保。截止 2012 年 12 月 31 日，此笔贷款余额为 200,000,000.00 元。

(5) 根据松江集团与天津铭信嘉德小额贷款有限公司签订的编号为 MD2012 字 016 号《借款合同》及 MY2012 字 014 号《抵押合同》，松江集团以天涛园 2#底商房产作为抵押物，向其贷款 10,000,000.00 元，抵押期限为 2012 年 5 月 15 日至 2013 年 5 月 14 日。截止 2012 年 12 月 31 日，此笔贷款余额为 10,000,000.00 元。

(6) 根据松江集团与天津铭信嘉德小额贷款有限公司签订的编号为 MD2012 字 017 号《借款合同》及 MY2012 字 015 号《抵押合同》，松江集团以天湾园 1 套房产作为抵押物，向其贷款 2,500,000.00 元，抵押期限为 2012 年 5 月 15 日至 2013 年 5 月 14 日。截止 2012 年 12 月 31 日，此笔贷款余额为 2,500,000.00 元。

(7) 根据松江集团与天津铭信嘉德小额贷款有限公司签订的编号为 MD2012 字 018 号《借款合同》及 MY2012 字 016 号《抵押合同》，松江集团以天湾园 1 套房产作为抵押物，向其贷款 2,000,000.00 元，抵押期限为 2012 年 5 月 15 日至 2013 年 5 月 14 日。截止 2012 年 12 月 31 日，此笔贷款余额为 2,000,000.00 元。

(8) 根据松江集团与天津铭信嘉德小额贷款有限公司签订的编号为 MD2012 字 019 号《借款合同》及 MY2012 字 017 号《抵押合同》，松江集团以天湾园 1 套房产作为抵押物，向其贷款 2,500,000.00 元，抵押期限为 2012 年 5 月 15 日至 2013 年 5 月 14 日。截止 2012 年 12 月 31 日，此笔贷款余额为 2,500,000.00 元。

(9) 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 12071011637-0 号《借款合同》及 12071911637-1 号《质押合同》，松江集团以定期存款存单 5330 万元作为质押物，向其贷款 50,000,000.00 元，质押期限为 2012 年 1 月 18 日至 2013 年 1 月 17 日。截止 2012 年 12 月 31 日，此笔贷款余额为 50,000,000.00 元。

(10) 根据松江集团与廊坊银行股份有限公司天津分行签订的编号为廊银(津公)借字(2012)第 010 号《流动资金借款合同》及廊银(津公)字(2012)第 009 号《质押合同》，松江集团以定期存单 3000 万作为质押物，向其贷款 28,200,000.00 元，质押期限为 2012 年 11 月 23 日至 2013 年 11 月 22 日。截止 2012 年 12 月 31 日，此笔贷款余额为 28,200,000.00 元。

(11) 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编号为 QTDK201203 贷款合同，天津松江市政建设有限公司向其贷款 300,000,000.00 元，松江集团和本公司的孙公司天津松江团泊投资发展有限公司为其提供抵押担保，与建行签订编号为 QTDK201203-02、QTDK201203-03 号的《抵押合同》，以松江集团环岛西路 38 号房产（房地证津字第 111010900710 号）和团泊公司西区 5 号地（房地证津字第 123051000758 号）作为抵押物。截至 2012 年 12 月 31 日，此笔贷款余额为 170,000,000.00 元。

(12) 根据天津运河城投资有限公司与哈尔滨银行股份有限公司天津分行签订的编号为天津分行 2012 年（企固）字第 9601-002 号的固定资产借款合同，向其贷款 65,000,000.00 元。松江集团为其提供担保，与哈尔滨银行签订编号为（天津分）行 2012 年第 9601-018 至 020 和第 9601-022 至 049 号抵押合同，以天涛园 19 套、天汐园 11 套房产以及天涛园商业 22 号（土地使用权证号为：房地证津字第 103011118093 号）作为抵押物，抵押期限为 2012 年 7 月 5 日至 2013 年 7 月 4 日。截至 2012 年 12 月 31 日，共有天涛园 18 套和天汐园 11 套房产以及天涛园商业



22 号在抵押，天涛园 1 套房产撤抵押，此笔贷款余额为 62,740,000.00 元。

(13) 松江集团与方正东亚信托信托有限公司签订编号为 FBTC-2012-3-137-12 的最高额抵押合同，为信托募集的 7 亿元资金进行抵押担保，抵押物为梅江南 0 号岛国有土地使用权（土地使用证编号为西青单国用（2007）第 39 号）。

(14) 本公司子公司天津松江地产投资有限公司与中国民生银行股份有限公司天津分行签订的编号为公借贷字第 99212011294225 号借款合同及公担抵字第 99212011294214、99212011294215、99212011294217 和 99212011294218 号抵押合同，以东丽湖 4 个土地使用权（土地使用证编号分别为房地证津字第 110051000187、110051000189、110051000188、110051000197 号）作为抵押物，向其贷款 500,000,000.00 元，抵押期限为 2011 年 7 月 27 日至 2014 年 1 月 26 日。截止 2012 年 12 月 31 日，此笔贷款余额为 194,300,000.00 元。

(15) 根据本公司孙公司天津松江恒通建设开发有限公司与中国建设银行天津市分行签订的编号为 FKDK201102 号《银团贷款合同》及 FKDK201102-1、FKDK201102-2 号的《抵押合同》，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，抵押期限为 2011 年 4 月 22 日至 2014 年 4 月 21 日。截止 2012 年 12 月 31 日，此笔贷款余额为 240,000,000.00 元。

(16) 根据天津松江恒通建设开发有限公司与中国建设银行天津市分行签订的编号为 FKDK201002 号《银团贷款合同》及 FKDK201002-1 号的《抵押合同》，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 360,000,000.00 元，抵押期限为 2010 年 6 月 11 日至 2013 年 6 月 10 日。截止 2012 年 12 月 31 日，此笔贷款余额为 310,000,000.00 元。

(17) 根据松江集团与民生金融租赁股份有限公司签订的编号为 MSFL-2012-0162-S-HZ 号合同，向其贷款 300,000,000.00 元。本公司的孙公司天津松江市政建设有限公司为其提供抵押，与民生金融租赁股份有限公司签订编号为 MSFL-2012-0162-S-HZ-DY 号抵押合同，以津丽张 2004-04 号 A 地块土地使用权（土地使用证编号为房地证津字第 110050900951 号）作为抵押物向其贷款，抵押期限为 2012 年 12 月 15 日至 2015 年 12 月 15 日。截止 2012 年 12 月 31 日，此笔贷款余额为 300,000,000.00 元。

(18) 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 120710142400-0 号借款合同，向其贷款 150,000,000.00 元。本公司孙公司天津松江团泊投资发展有限公司为其提供抵押，与北京银行签订了编号为 120719612400-1 号抵押合同，以团泊 C 号地土地使用权（土地使用证编号为房地证津字第 123050903881 号）作为抵押物向其贷款，抵押期限为 2012 年 12 月 20 日至 2013 年 12 月 19 日。截止 2012 年 12 月 31 日，此笔贷款余额为 150,000,000.00 元。

(19) 根据松江集团与锦州银行天津空港支行签订的编号为锦银【天津空港支】行【2012】

年流借字第【156】号借款合同，向其贷款 50,000,000.00 元。本公司子公司天津运河城投资有限公司为其提供抵押，与锦州银行签订了编号为锦银【天津空港支】行【2012】年抵字第【156-1】、【156-2】号抵押合同，以北运河项目（柴官中、西）两块地的土地使用权（土地使用证编号为房地证津字第 122051200103、104 号）作为抵押物向其贷款，抵押期限为 2012 年 9 月 14 日至 2013 年 9 月 9 日。截止 2012 年 12 月 31 日，此笔贷款余额为 50,000,000.00 元。

## 十、承诺事项

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

## 十一、资产负债表日后事项

### 1、法人股股份质押、解除质押情况

(1) 本公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司在 2011 年 11 月至 2012 年 1 月期间质押给大业信托有限责任公司和中国民生银行股份有限公司总行营业部的 30,000 万股和 2,900 万股限售流通股股票，截至 2013 年 3 月 5 日均已办理完成解除质押手续。天津滨海发展投资控股有限公司又将持有的本公司合计 30,080 万股股票质押给了大业信托有限责任公司，质押期限至双方办理质押解除手续为止。该事项已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完质押登记手续。

(2) 本公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司将持有的本公司 4940 万股股票质押给了渤海证券股份有限公司，质押期限自 2013 年 3 月 18 日起至双方办理质押解除手续为止。上述质押手续已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

截至报告日，滨海控股累计质押公司股票总数为 35020 万股，占其所持公司股份总数的 93.70%，占公司股份总数的 55.90%。

### 2、限售流通股上市

本公司本次限售流通股于 2013 年 4 月 1 日上市数量为 11,055,000 股，本次上市后限售流通股剩余数量为 59,376,580 股。限售流通股上市明细清单见下表：

单位：股

序号	股东名称	持有限售流通股数量	持有限售流通股占公司总股本比例 (%)	本次上市数量	剩余限售流通股数量
1	福建华通置业有限公司	33,720,000	5.38	2,851,690	30,868,310
2	华鑫通国际招商集团股份有限公司	24,627,845	3.93	4,379,155	20,248,690
3	福清市粮食收储公司	7,649,532	1.22	0	7,649,532
4	中证联投资基金管理（北京）有限公司	1,274,717	0.20	1,274,717	0
5	邱继光	910,513	0.15	910,513	0
6	上海钰盈投资有限公司	364,205	0.06	364,205	0
7	福州圆瀚通讯技术有限公司	364,205	0.06	364,205	0
8	发行人未明确持有人	610,048	0.10	0	610,048

序号	股东名称	持有限售流通股数量	持有限售流通股占公司总股本比例 (%)	本次上市数量	剩余限售流通股数量
9	顾小舟	182,103	0.03	182,103	0
10	于广谦	182,103	0.03	182,103	0
11	席晓辉	182,103	0.03	182,103	0
12	龚顺	182,103	0.03	182,103	0
13	陈志强	182,103	0.03	182,103	0
	<b>合计</b>	<b>70,431,580</b>	<b>11.25</b>	<b>11,055,000</b>	<b>59,376,580</b>

本次有限售条件的流通股上市为公司第五次安排有限售流通股上市。

### 3、取得土地使用权

本公司于 2013 年 1 月 9 日在天津通过挂牌方式取得位于天津市南开区鞍山西道与白堤路交口的一宗土地，宗地挂牌编号为津南白（挂）2012-125 号。地块出让土地总面积 9243.8 平方米，总成交价格为 78,200 万元，用地性质为商业金融业，容积率不大于 11.5。

### 4、关联贷款、担保事项

(1) 本公司控股子公司天津松江集团有限公司向哈尔滨银行股份有限公司天津分行申请金额为人民币 6,000 万元的银行授信，授信期限为十五个月；向天津银行股份有限公司第三中心支行申请金额为人民币 3,000 万元的流动资金借款，借款期限为一年。本公司为此两笔授信借款提供连带责任担保。

(2) 本公司控股孙公司天津松江创展投资发展有限公司拟向北方国际信托股份有限公司申请金额为人民币 20,000 万元的流动资金借款，期限为不超过三个月，本公司为此笔借款提供连带责任担保。

(3) 本公司孙公司内蒙古松江房地产开发有限公司拟向中国建设银行股份有限公司内蒙古自治区分行营业部申请授信额度为人民币 35,000 万元的项目开发借款，期限三年，本公司控股子公司天津松江集团有限公司为该笔借款提供连带责任担保。

(4) 本公司全资子公司天津运河城投资有限公司、控股子公司天津松江恒通建设开发有限公司和控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司拟分别向本公司关联方天津融鑫小额贷款有限公司申请人民币 1,500 万元、1,500 万元、1,000 万元的流动资金借款，借款年利率为 13.20%，期限均为一年。天津融鑫小额贷款有限公司为公司实际控制人天津市政建设集团有限公司的控股子公司，上述交易均构成了关联交易。本公司控股子公司天津松江集团有限公司为此三笔借款提供连带责任担保。

### 5、拟注销公司

本公司拟于 2013 年将天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司和呼和浩特市松江创展置业发展有限责任公司进行清算注销。截至报告日，天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司已经完成了对税务和工商手续的注销。

## 6、代管资产事项

本公司代管资产厦门中润粮油饲料工业有限公司已由厦门市工商局于 2012 年 4 月 23 日吊销营业执照，2013 年 1 月 21 日厦门市中级人民法院已正式受理对该公司提起的强制清算申请。上海天广生物医药科技发展有限公司经上海浦东新区人民法院（2012）浦民二（商）初字第 328 号民事调解书调解，于 2012 年 5 月 18 日解散。截至报告日，本公司正在着手清算相关事宜。

## 7、设立新公司

本公司 2013 年 1 月经董事会通过，拟设立全资子公司天津松江置地有限公司，注册资本 3,000 万元人民币，出资方式为货币出资。截至报告日，天津松江置地有限公司已经完成工商注册手续。

## 8、设立财产权信托

本公司拟以名下的华睿广场 1 号楼、2 号楼、3 号楼（在建工程总建筑面积 51790.39 m<sup>2</sup>）的收入之收益权委托北方国际信托股份有限公司（以下简称“北方信托”）设立财产权信托，双方签订《财产权信托合同》，信托期限 25 个月，信托财产初始价值为人民币 2.4 亿元。北方信托分年收取管理佣金，年佣金费率 1.3%。同时，公司以前述在建工程为其收益权的实现向北方信托提供抵押担保。截至报告日，上述合同均已经签订。

## 9、转让财产权信托

本公司与天津农村商业银行股份有限公司（以下简称“天津农商行”）签订《信托受益权转让合同》，以人民币 2.4 亿元转让与北方国际信托股份有限公司设立的财产权信托受益权。同时本公司与天津农商行签订《信托受益权回购协议》，在信托期限内对天津农商行持有的该信托受益权予以回购，并支付信托受益，信托年收益率为 12.2%。截至报告日，上述合同均已经签订。

## 十二、其他重要事项

### 1、代管资产情况

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 2012 年 12 月 31 日，尚由本公司代管资产情况如下：

项目	目前进展
长期股权投资	
厦门中润粮油饲料工业公司	正在着手清算相关事宜
上海天广生物医药科技发展公司	正在着手清算相关事宜
无形资产	
仓山区鹭岭路 73 号榕国用（2005）第 00175300053 号土地使用权	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，现仍在与政府部门沟通协商相关收储具体事宜。

## 2、滨海控股持股质押情况

本公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司将持有的本公司合计 30,080 万股股票质押给了大业信托有限责任公司，将持有的本公司 4940 万股股票质押给了渤海证券股份有限公司，质押期限至双方办理质押解除手续为止。上述质押手续已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

截至报告日，滨海控股累计质押公司股票总数为 35020 万股，占其所持公司股份总数的 93.70%，占公司股份总数的 55.90%。

## 3、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局签订了国有建设用地使用权出让合同。截至 2012 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截至报告日，本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 2012 年 12 月 31 日，上述地块的土地款已支付 4000 万元，土地证已经办理过户，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、母公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收账款

##### (1) 应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	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	2,425,256.96	100.00	12,126.28	0.50
组合小计	2,425,256.96	100.00	12,126.28	0.50
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
<b>合计</b>	<b>2,425,256.96</b>	<b>—</b>	<b>12,126.28</b>	<b>—</b>

续上页

种类	年初余额			
	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	41,825.83	100.00	209.13	0.50
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
<b>合计</b>	<b>41,825.83</b>	<b>—</b>	<b>209.13</b>	<b>—</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	2,425,256.96	100.00	12,126.28	41,825.83	100.00	209.13
1 至 2 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2 至 3 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>2,425,256.96</b>	<b>—</b>	<b>12,126.28</b>	<b>41,825.83</b>	<b>—</b>	<b>209.13</b>

##### (2) 应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

截至 2012 年 12 月 31 日，应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

##### (3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
天津产权交易中心	非关联方	2,278,260.00	1 年以内	93.94
天津市天城隧道设备制造有限公司	非关联方	38,204.79	1 年以内	1.58
天津港津建筑设计工程有限公司	非关联方	20,876.58	1 年以内	0.86
天津市登雅工贸有限公司	非关联方	17,190.31	1 年以内	0.71
天津同大装饰工程有限公司	非关联方	14,424.78	1 年以内	0.59
<b>合 计</b>		<b>2,368,956.46</b>		<b>97.68</b>

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	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应收账款				
账龄组合	492,568,952.11	100.00	447,538.23	0.09
组合小计	492,568,952.11	100.00	447,538.23	0.09
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>492,568,952.11</b>	<b>—</b>	<b>447,538.23</b>	<b>—</b>

续上页

种类	年初余额			
	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应收账款				
账龄组合	317,513,529.34	100.00	8,842.78	0.00
组合小计	317,513,529.34	100.00	8,842.78	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>317,513,529.34</b>	<b>—</b>	<b>8,842.78</b>	<b>—</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	486,965,384.97	98.86	399,204.12	280,748,546.48	88.42	4,842.78
1 至 2 年	5,603,567.14	1.14	48,334.11	36,764,982.86	11.58	4,000.00
2 至 3 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>492,568,952.11</b>	<b>--</b>	<b>447,538.23</b>	<b>317,513,529.34</b>	<b>--</b>	<b>8,842.78</b>

(2) 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

截至 2012 年 12 月 31 日, 其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
天津松江集团有限公司	关联方	360,325,256.23	1 年以内	73.15
天津市南开城市建设投资有限公司	非关联方	50,000,000.00	1 年以内	10.15
天津运河城投资有限公司	关联方	46,704,529.86	1 年以内	9.48
天津产权交易中心	非关联方	20,000,000.00	1 年以内	4.06
天津招江投资有限公司	关联方	9,840,323.79	1 年以内	2.00
<b>合 计</b>		<b>486,870,109.88</b>		<b>98.84</b>

(4) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
天津松江集团有限公司	子公司	360,325,256.23	73.15
天津运河城投资有限公司	子公司	46,704,529.86	9.48
天津招江投资有限公司	联营企业	9,840,323.79	2.00
深圳市梅江南投资发展有限公司	子公司	4,600,000.00	0.93
天津松江团泊投资发展有限公司	孙公司	4,450.09	0.00
<b>合 计</b>		<b>421,474,559.97</b>	<b>85.56</b>

### 3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、对子公司投资						
天津松江集团有 限公司	成本法	1,283,929,212.79	1,283,929,212.79	0.00	0.00	1,283,929,212.79
深圳市梅江南投 资发展有限公司	成本法	54,444,472.71	54,444,472.71	0.00	0.00	54,444,472.71
天津运河城投资 有限公司	成本法	160,000,000.00	160,000,000.00	0.00	0.00	160,000,000.00



被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
天津松江地产投资有限公司	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00	0.00	0.00	60,000,000.00
新乡市松江房地产开发有限公司	成本法	15,300,000.00	15,300,000.00	0.00	0.00	15,300,000.00
广西松江房地产开发有限公司	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00	0.00	0.00	18,000,000.00
广西盛钦置业有限公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00	0.00	0.00	6,000,000.00
天津招江投资有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	0.00	30,000,000.00	0.00
2、对合营企业投资						
天津鑫汇松江投资有限公司	权益法	51,000,000.00	44,770,352.91	0.00	44,770,352.91	0.00
3、对联营企业投资						
天津招江投资有限公司	权益法	6,900,000.00	0.00	6,881,439.25	3,166,740.71	3,714,698.54
<b>合 计</b>		<b>1,685,573,685.50</b>	<b>1,672,444,038.41</b>	<b>6,881,439.25</b>	<b>77,937,093.62</b>	<b>1,601,388,384.04</b>

接上表

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
1、对子公司投资						
天津松江集团有限公司	85.13	85.13				
深圳市梅江南投资发展有限公司	66.67	66.67				
天津运河城投资有限公司	100.00	100.00				
天津松江地产投资有限公司	51.00	100.00	详见注释 1			
新乡市松江房地产开发有限公司	51.00	100.00	详见注释 2			
广西松江房地产开发有限公司	60.00	60.00				
广西盛钦置业有限公司	60.00	60.00				

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
天津招江投资有限公司	—	—				
2、对合营企业投资						
天津鑫汇松江投资有限公司	—	—				
3、对联营企业投资						
天津招江投资有限公司	23.00	23.00				
<b>合计</b>						

注 1、本期方正东亚信托有限公司以募集的方式向子公司天津松江地产投资有限公司（以下简称“地产投资公司”）进行增资，占地产投资公司 49% 的持股比例。地产投资公司期末的注册资本为 117,640,700.00 元，该笔出资实际为地产投资公司对外融资，本公司拥有 100% 的表决权。

2、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%。

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入和营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	7,594,200.00	381,011,738.00
其他业务收入	1,507,400.19	203,019.07
<b>营业收入合计</b>	<b>9,101,600.19</b>	<b>381,214,757.07</b>
主营业务成本	6,164,316.75	224,108,343.33
其他业务成本	982,000.80	154,378.96
<b>营业成本合计</b>	<b>7,146,317.55</b>	<b>224,262,722.29</b>

##### (2) 主营业务（分行业）

行业	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	7,594,200.00	6,164,316.75	381,011,738.00	224,108,343.33
<b>合计</b>	<b>7,594,200.00</b>	<b>6,164,316.75</b>	<b>381,011,738.00</b>	<b>224,108,343.33</b>

##### (3) 主营业务（分产品）

产品	本期金额	上期金额
----	------	------

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
百合春天	7,594,200.00	6,164,316.75	381,011,738.00	224,108,343.33
<b>合 计</b>	<b>7,594,200.00</b>	<b>6,164,316.75</b>	<b>381,011,738.00</b>	<b>224,108,343.33</b>

(4) 主营业务（分地区）

地区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
天津	7,594,200.00	6,164,316.75	381,011,738.00	224,108,343.33
<b>合 计</b>	<b>7,594,200.00</b>	<b>6,164,316.75</b>	<b>381,011,738.00</b>	<b>224,108,343.33</b>

5、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-5,980,565.87	-5,852,550.17
处置长期股权投资产生的投资收益	9,206,738.00	0.00
<b>合 计</b>	<b>3,226,172.13</b>	<b>-5,852,550.17</b>

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
天津鑫汇松江投资有限公司	-2,812,586.91	-5,852,550.17
天津招江投资有限公司	-3,167,978.96	0.00
<b>合 计</b>	<b>-5,980,565.87</b>	<b>-5,852,550.17</b>

(3) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
天津鑫汇松江投资有限公司	9,272,958.00	0.00
天津招江投资有限公司	-66,220.00	0.00
<b>合 计</b>	<b>9,206,738.00</b>	<b>0.00</b>

6、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-61,580,108.53	52,759,350.55
加: 资产减值准备	450,612.60	6,151.91
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,785,071.68	2,822,611.71
无形资产摊销	442,319.88	382,173.25

补充资料	本期金额	上期金额
长期待摊费用摊销	323,912.04	215,941.32
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）	3,043.09	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）	27,281,778.31	2,219,792.10
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,226,172.13	5,852,550.17
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	4,219,129.69	1,436,522.12
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）	-17,255,124.79	-126,351,776.92
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-182,827,543.95	-97,036,701.91
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	118,393,668.53	407,948,287.35
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-108,989,413.58	250,254,901.65
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	57,003,069.47	69,085,621.21
减: 现金的年初余额	69,085,621.21	148,633,357.87
加: 现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-12,082,551.74	-79,547,736.66

(2) 本报告期内取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期金额	上期金额
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	0.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	0.00	0.00

项目	本期金额	上期金额
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	0.00	0.00
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
4. 取得子公司的净资产	0.00	0.00
流动资产	0.00	0.00
非流动资产	0.00	0.00
流动负债	0.00	0.00
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	23,033,780.00	0.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	23,033,780.00	0.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	36,254,667.50	0.00
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-13,220,887.50	0.00
4. 处置子公司的净资产	29,919,301.09	0.00
流动资产	214,721,456.31	0.00
非流动资产	25,105.07	0.00
流动负债	184,827,260.29	0.00
非流动负债	0.00	0.00

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	本期金额	上期金额
一、现金	57,003,069.47	69,085,621.21
其中：库存现金	0.00	52.10
可随时用于支付的银行存款	56,470,375.31	68,935,790.71
可随时用于支付的其他货币资金	532,694.16	149,778.40
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、期末现金及现金等价物余额	57,003,069.47	69,085,621.21

(4) 货币资金与现金和现金等价物的关系

列示于现金流量表的现金及现金等价物	本期金额	上期金额
期末货币资金	57,003,069.47	69,085,621.21
减：使用受到限制的存款	0.00	0.00
加：持有期限不超过三个月的国债投资	0.00	0.00
期末现金及现金等价物余额	57,003,069.47	69,085,621.21
减：年初现金及现金等价物余额	69,085,621.21	148,633,357.87
现金及现金等价物净增加/（减少）额	-12,082,551.74	-79,547,736.66

#### 十四、补充资料

##### 1、非经常性损益明细表

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损益	30,795,770.52	246,468.68
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	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）	2,600,000.00	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	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	0.00
非货币性资产交换损益	0.00	0.00
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	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	0.00
债务重组损益	0.00	0.00
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	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	0.00
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	0.00	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	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	0.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	0.00
对外委托贷款取得的损益	0.00	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	0.00

项目	本期金额	上期金额
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	0.00
受托经营取得的托管费收入	0.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,100,349.53	-8,850,783.15
其他符合非经常性损益定义的损益项目	39,132,258.80	76,219,061.14
非经常性损益总额	63,427,679.79	70,209,225.73
减：非经常性损益的所得税影响数	1,462,850.98	5,908,984.37
非经常性损益净额	61,964,828.81	64,300,241.36
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	6,099,530.26	21,480,182.19
归属于公司普通股股东的非经常性损益	<b>55,865,298.55</b>	<b>42,820,059.17</b>

## 2、净资产收益率及每股收益

### (1) 净资产收益率

报告期利润	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润	85,543,206.91	238,877,442.91
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	29,677,908.36	196,057,383.74

### 计算过程：

项目		本期金额	上期金额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	85,543,206.91	238,877,442.91
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	55,865,298.55	42,820,059.17
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	29,677,908.36	196,057,383.74
归属于公司普通股股东的年初净资产	E0	1,133,417,637.52	895,272,630.27
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	Ei	0.00	0.00
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	0.00	0.00
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	Ej	0.00	0.00
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	0.00	0.00
其他事项引起的净资产增减变动	Ek	0.00	0.00
其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数	Mk	0.00	0.00
报告期月份数	M0	12	12
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	1,218,960,844.43	1,133,417,637.52

项目		本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2=E0+P1-2+Ei*Mi-M0-Ej*Mj-M0+Ek*Mk-M0$	1,176,189,240.98	1,014,711,351.73
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y1=P1-E2$	7.27%	23.54%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y2=P2-E2$	2.52%	19.32%

(2) 每股收益

报告期利润	基本每股收益		稀释每股收益	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润	0.14	0.38	0.14	0.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.05	0.31	0.05	0.31

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 货币资金年末余额为 1,289,040,251.00 元，比年初余额增加 34.15%，主要原因为本期新增贷款余额。

(2) 应收账款年末余额为 63,117,989.48 元，比年初余额增加 466.46%，主要原因为本期应收客户购房款及在建工程转让款。

(3) 其他应收款年末余额为 114,763,242.53 元，比年初余额增加 165.55%，主要原因为本期支付的土地保证金。

(4) 投资性房地产年末余额为 248,958,649.30 元，比年初余额增加 50.54%，主要原因为本期出租房屋增加。

(5) 递延所得税资产年末余额为 125,662,615.15 元，比年初余额增加 117.14%，主要原因为本期将预收账款余额按照预计利润率计算出来的所得税计入当期所得税，并确认相应的递延所得税资产。

(6) 其他非流动资产年末余额为 21,256,963.33 元，主要原因为本期预付的行权费。

(7) 短期借款年末余额为 1,020,940,000.00 元，比年初余额增加 48.83%，主要原因为本期新增外部借款。

(8) 应付账款年末余额为 1,859,640,421.63 元，比年初余额增加 16.79%，主要原因为本期应付工程款增加。

(9) 预收账款年末余额为 1,173,755,987.97 元，比年初余额减少 51.97%，主要原因为本期结转收入的金额增加。

(10) 应交税费年末余额为 511,117,735.95 元，比年初余额增加 156.38%，主要原因为本期应计税的收入增加导致计提的税金增加。



(11) 应付利息年末余额为 22,776,746.33 元, 比年初余额增加 300.53%, 主要原因为本期借款增多。

(12) 一年内到期的非流动负债年末余额为 666,444,375.00 元, 比年初余额减少 43.09%, 主要原因为将于 1 年内到期的长期借款减少。

(13) 长期借款年末余额为 2,023,614,451.00 元, 比年初余额增加 80.85%, 主要原因为为解决公司资金需求, 新增外部借款。

(14) 营业收入本期金额为 2,693,242,270.46 元, 比上期金额增加 31.81%, 主要原因为本期结算收入增加。

(15) 营业成本本期金额为 2,000,524,234.27 元, 比上期金额增加 52.76%, 主要原因为结算收入增加, 与之配比的成本也比上期增加。

(16) 营业税金及附加本期金额为 266,934,800.20 元, 比上期金额增加 11.03%, 主要原因为土地增值税是超率累进制, 由于本期毛利降低, 土地增值率减少故土地增值税率降低, 因而导致营业税金及附加增幅比收入增幅小。

(17) 财务费用本期金额为 199,072,964.78 元, 比上期金额增加 94.66%, 主要原因为本期新增借款增加, 导致利息增加。

(18) 投资收益本期金额为 69,709,360.47 元, 比上期金额减少 48.25%, 主要原因为上期处置长期股权投资取得大量投资收益, 本期处置收益减少, 另外本期权益法核算的长期股权投资盈利减少。

(19) 营业外收入本期金额为 34,720,824.59 元, 比上期金额增加 4445.61%, 主要原因为本期处置房屋建筑物取得收益 30,850,573.78 元, 另外本期收到 260 万政府补助。

(20) 所得税费用本期金额为 26,094,203.17 元, 比上期金额减少 63.77%, 主要原因为本期利润总额比上期减少。

## 十五、财务报表的批准

本公司申报财务报表及财务报表附注业经本公司董事会于 2013 年 4 月 16 日批准。

## 第十一节 查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
- 二、载有会计师事务所盖章、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  
2013 年 4 月 16 日