

天津松江股份有限公司

600225

2013 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	王艳妮	因公外出	刘新林

三、 瑞华会计师事务所（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、 公司负责人曹立明、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：

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2013 年度母公司实现的净利润为 -116,474,961.88 元，2013 年初母公司未分配利润为 -302,419,649.50 元，2013 年末母公司未分配利润为 -418,894,611.38 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、 前瞻性陈述的风险声明

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.....	20
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.....	141

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	曹立明

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
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

注册登记日期	2013 年 8 月 27 日
--------	-----------------

注册登记地点	天津市工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	120000000002179
税务登记号码	120117734546571
组织机构代码	73454657-1

(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	瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)
	办公地址	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 10 层
	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	2013 年	2012 年	本期比上年同期 增减(%)	2011 年
营业收入	2,841,150,063.84	2,693,242,270.46	5.49	2,043,208,982.46
归属于上市公司股东的净利润	-289,119,510.84	85,543,206.91	-437.98	238,877,442.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-353,264,664.42	29,677,908.36	-1,290.33	196,057,383.74
经营活动产生的现金流量净额	-1,675,648,603.53	-421,222,273.11	不适用	-216,395,241.86
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	929,841,333.59	1,218,960,844.43	-23.72	1,133,417,637.52
总资产	12,746,599,984.57	10,755,085,253.51	18.52	10,545,663,194.16

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
基本每股收益 (元 / 股)	-0.46	0.14	-428.57	0.38
稀释每股收益 (元 / 股)	-0.46	0.14	-428.57	0.38
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-0.56	0.05	-1,220.00	0.31
加权平均净资产收益率 (%)	-26.91	7.27	减少 34.18 个百分点	23.54
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-32.88	2.52	减少 35.40 个百分点	19.32

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	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	125,514,396.10	30,795,770.52	246,468.68
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	492,323.33	2,600,000.00	301,125.00
对外委托贷款取得的损益	10,023,333.35	0.00	2,293,354.06
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-30,145,715.44	-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
少数股东权益影响额	-23,921,074.40	-6,099,530.26	-21,480,182.19
所得税影响额	-17,818,109.36	-1,462,850.98	-5,908,984.37
合计	64,145,153.58	55,865,298.55	42,820,059.17

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

2013 年我国的国民经济平稳较快增长，全年国内生产总值比上年增长 7.7%，据国家统计局发布的相关统计数据表明：2013 年全社会固定资产投资同比增长 19.3%，扣除价格因素，实际增长 18.9%；全年社会消费品零售总额比上年增长 13.1%，扣除价格因素，实际增长 11.5%。

对于房地产行业，2013 年全国整体调控基调贯彻始终，不同城市政策导向出现分化。年初“国五条”及各地细则出台，继续坚持调控不动摇；十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革，新一届政府着力建立健全长效机制、维持宏观政策稳定；不动产登记、保障房建设等长效机制工作继续推进，而限购、限贷等调控政策更多交由地方政府决策，不同城市由于市场走势分化，政策取向也各有不同。

2013 年我国房地产行业总体延续了 2012 年下半年以来的回暖态势，价格指数持续上涨，重点城市供需两旺，全国商品房销售面积和销售额增速明显好于去年，土地供应及成交面积均有明显上涨，一线城市增长最为显著。

据国家统计局发布的相关统计数据表明：2013 年，全国房地产开发投资 86013 亿元，比上年名义增长 19.8%（扣除价格因素实际增长 19.4%），增速比上年提高 3.6 个百分点；全国商品房销售面积 130551 万平方米，比上年增长 17.3%，增速比上年提高 15.5 个百分点；商品房销售额 81428 亿元，增长 26.3%，增速比上年提高 16.3 个百分点；全国商品房待售面积 49295 万平方米，比上年增加 12835 万平米。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 122122 亿元，比上年增长 26.5%，增速比上年提高 13.8 个百分点。其中，国内贷款增长 33.1%，自筹资金增长 21.3%，利用外资增长 32.8%，其他资金增长 28.9%。

土地市场方面，2013 年全国房地产开发企业土地购置面积 38814 万平方米，比上年增长 8.8%，增速比 1-11 月份回落 1.1 个百分点；土地成交价款 9918 亿元，增长 33.9%，增速提高 2.4 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 284,115.01 万元，比上年同期增长 5.49%，归属于母公司净利润-28,911.95 万元，比上年同期下降 437.98%。报告期内，公司结算面积 29.63 万平米，同比增长 16.79%，结算收入 247,061.82 万元，同比下降 7.69%。

报告期内，公司持续发展能力进一步提升。2013 年，公司新拓展项目 2 个，新增土地储备 1.9 万平米，新增土地储备权益建筑面积约 11 万平米。截至 2013 年 12 月 31 日，公司拥有在建拟建项目 23 个，权益建筑面积约 259 万平米，其中在建面积 95 万平米。

公司年初计划新开工面积 55 万平米，竣工 30 万平米，计划签约销售面积 19 万平米，签约销售额 17 亿元。

2013 年，公司实现新开工面积 55 万平米，竣工 32 万平米，实现签约销售面积 19 万平米，签约销售额 17 亿元，结算销售面积 29.63 万平米，结算销售收入 247,061.82 万元。

公司 2013 年加快了项目前期进度，拓宽了销售渠道，搭建内外平台，较好完成全年经营指标。

(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	2,841,150,063.84	2,693,242,270.46	5.49

营业成本	2,144,543,028.21	2,000,524,234.27	7.20
销售费用	86,694,499.66	78,257,678.32	10.78
管理费用	123,282,705.02	103,563,632.00	19.04
财务费用	545,077,962.25	199,072,964.78	173.81
经营活动产生的现金流量净额	-1,675,648,603.53	-421,222,273.11	不适用
投资活动产生的现金流量净额	98,468,153.07	119,521,282.28	-17.61
筹资活动产生的现金流量净额	2,302,279,339.65	555,188,555.44	314.68

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

本年出售团泊西区 3 号地及内蒙阳光诺卡商业在建工程，因此本年收入较去年有所增加。

(2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

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 25,585.12 万元，占报告期内结算营业收入总额的 10.36%。

(3) 其他

1) 房地产销售情况

序号	产品类型	可供出售楼面面积 (平方米)	报告期内已售楼面面积 (平方米)	销售均价 (元/平方米)	报告期内已预售楼面面积 (平方米)	预售均价 (元/平方米)
1	住宅	400,044	171,330	9,960	27,453	13,056
2	商业	29,015	8,458	14,974	0	--
3	办公写字楼	63,908	8,308	8,093	167	9,460
合计		492,967	188,096	--	27,620	--

2) 房地产出租情况

序号	项目地区	项目种类	总可租楼面面积 (平方米)	已出租楼面面积 (平方米)	出租率	长期 (1 年及 1 年以上)	
						租金收入 (元)	每平方米平均基本租金 (元/天)
1	天津梅江南地区	住宅	4,534.04	4,534.04	100.00%	1,846,000.00	1.12
		商业	7,256.56	7,256.56	100.00%	3,316,974.12	1.25
		公建	11,439.07	11,139.07	97.38%	41,14,199.96	1.01
2	天津东丽、空港地区	住宅	10,185.34	10,185.34	100.00%	1,398,133.25	0.38
		商业	4,339.76	2,408.74	55.50%	1,465,250.82	1.67
		写字楼	17,088.74	10,417.39	60.96%	4,599,040.96	1.21
3	内蒙呼和浩特区域	住宅	1,150.08	1,150.08	100.00%	124,208.64	0.30
总计			55,993.59	47,091.22	84.10%	16,863,807.75	0.98

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 (%)
房地产行业	房地产开发成本	2,103,596,856.72	98.09	1,987,195,852.84	99.33	5.86
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 (%)
房产销售	房地产开发成本	1,914,967,086.98	89.29	1,987,195,852.84	99.33	-3.63
在建工程	在建项目开发成本	188,629,769.74	8.80	0.00	0.00	100

分产品情况说明：

房地产开发成本：收入减少，配比的成本同时减少。

在建项目开发成本：上年度无转让在建工程项目。

4、 费用

单位：元 币种：人民币

科目	本年期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	86,694,499.66	78,257,678.32	10.78
管理费用	123,282,705.02	103,563,632.00	19.04
财务费用	545,077,962.25	199,072,964.78	173.81

财务费用本期为 545,077,962.25 元，比上期增加 173.81%，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	-1,675,648,603.53	-421,222,273.11	不适用
投资活动产生的现金流量净额	98,468,153.07	119,521,282.28	-17.61
筹资活动产生的现金流量净额	2,302,279,339.65	555,188,555.44	314.68

(1) 经营活动产生的现金流量净额本期为 -1,675,648,603.53 元，比上期金额减少 -1,254,426,330.42 元，主要是本期销售回款减少以及因购买土地及支付税费所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额本期为 98,468,153.07 元，比上期金额减少 17.61%，主要是上期处置联营及合营企业所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额本期为 2,302,279,339.65 元，比上期金额增加 314.68%，主要是本期融入资金增加所致。

6、 其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

本年利润变动较大的原因主要为：本期结算项目毛利率水平偏低，特别是武台松江城（限价房）毛利率为负，大幅降低了公司整体毛利率水平；本期新增融资规模与上年同期相比增加较大，导致财务费用大幅上升。

(2) 财务融资情况

公司融资途径主要为银行贷款及信托融资，期末银行贷款余额为 184,087.18 万元，信托贷款余额为 352,896.42 万元，其他为 156,975.80 万元。截止到 2013 年底公司无对外担保情况。利息资本化金额为 8,283.98 万元，利息资本化率为 14.30%。报告期银行贷款加权平均融资成本为

7.1%，报告期信托贷款加权平均融资成本为 10.88%，其他贷款加权融资成本 11.44%。

(3) 报告期内重大减值计提项目情况及原因

本年公司子公司天津松江地产投资有限公司对其持有的东湖小镇（澜景雅园）1-3 号楼及会所出租部分按照可收回金额低于账面价值的部分计提减值准备 1,977.05 万元，对会所未出租部分按照成本与可变现净值孰低的原则计提跌价准备 444.54 万元，其他单位计提存货跌价准备 4.09 万元。另外公司及下属公司对应收款项计提坏账准备 781.07 万元，转回坏账准备 3.38 万元。

(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	2,734,242,437.85	2,103,596,856.72	23.06	2.16	5.86	减少 2.69 个百分点
其他行业	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	增加 0.00 个百分点
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	2,470,618,206.12	1,914,967,086.98	22.49	-7.69	-3.63	减少 3.26 个百分点
在建工程	263,624,231.73	188,629,769.74	28.45	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	1,898,297,472.85	-22.26
呼和浩特	536,264,804.00	128.49
河南新乡	226,081,833.00	100
广西钦州	73,598,328.00	100

(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（%）
货币资金	2,279,318,107.14	17.88	1,289,040,251.00	11.99	76.82
应收账款	202,745,144.33	1.59	63,117,989.48	0.59	221.22
其他应收款	303,242,055.51	2.38	114,763,242.53	1.07	164.23
其他流动资产	281,140,404.15	2.21	103,707,134.28	0.96	171.09
递延所得税资产	184,029,277.30	1.44	125,662,615.15	1.17	46.45
短期借款	1,682,000,000.00	13.20	1,020,940,000.00	9.49	64.75
应付票据	305,000,000.00	2.39	80,000,000.00	0.74	281.25
预收款项	440,089,670.34	3.45	1,173,755,987.97	10.91	-62.51
应交税费	274,015,495.22	2.15	511,117,735.95	4.75	-46.39
一年内到期的非流动负债	1,860,710,423.17	14.60	666,444,375.00	6.20	179.20
长期借款	3,396,883,635.58	26.65	2,023,614,451.00	18.82	67.86

货币资金：本年新增借款较多。

应收账款：在建工程转让款。

其他应收款：土地保证金。

其他流动资产：对外新增委托贷款。

递延所得税资产：本年可抵扣亏损及预提费用增多。

短期借款：本年借款增多。

应付票据：使用票据结算增多。

预收款项：符合收入确认条件结转收入。

应交税费：本年缴纳税款较多。

一年内到期的非流动负债：将于一年内到期的长期借款增多。

长期借款：本年借款增多。

(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。随着公司津滨置地广场、松江置地广场、南开区东南角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
4,800,000.00	37,340,000.00	-32,540,000.00	-87.15%

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	天津松江置地有限公司	房地产开发	房地产项目	50.85
9	天津松江建材有限公司	建材销售批发	建材	100.00
10	天津松江兴业房地产开发有限公司	房地产开发	房地产项目	100.00
11	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

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
41,700.00	61,350.00	43,700.00	59,350.00

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 (%)	借款用途	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	关联关系
深圳市梅江南投资发展有限公司	5,000.00	2012.6.12-2013.6.11	12	补充流动资金	否	是	否	否	控股子公司
深圳市梅江南投资发展有限公司	6,850.00	2012.6.11-2013.6.10	12	补充流动资金	否	是	否	否	控股子公司
深圳市梅江南投资发展有限公司	14,000.00	2013.1.11-2014.1.10	12	补充流动资金	否	是	否	否	控股子公司
广西松江房地产开发有限公司	8,000.00	2012.3.16-2013.3.16	12	补充流动资金	否	是	否	否	控股子公司
广西松江房地产开发有限公司	2,000.00	2011.1.25-2013.1.24	7.605	补充流动资金	否	是	否	否	控股子公司
广西松江房地产开发有限公司	850.00	2011.8.26-2013.2.25	9.975	补充流动资金	否	是	否	否	控股子公司
广西松江房地产开发有限公司	8,000.00	2012.10.18-2013.10.17	12	补充流动资金	否	是	否	否	控股子公司
广西松江房地产开发有限公司	1,000.00	2012.1.11-2013.2.25	9.975	补充流动资金	否	是	否	否	控股子公司
广西松江房地产开发有限公司	1,700.00	2013.1.23-2014.1.22	12	补充流动资金	否	是	否	否	控股子公司
广西松江房地产开发有限公司	1,850.00	2013.1.22-2014.1.21	12	补充流动资金	否	是	否	否	控股子公司
广西松江房地产开发有限公司	8,000.00	2013.10.11-2014.10.10	12	补充流动资金	否	是	否	否	控股子公司
广西盛钦置业有限公司	1,000.00	2012.4.26-2013.4.25	12	补充流动资金	否	是	否	否	控股子公司
广西盛钦置业有限公司	300.00	2013.1.23-2014.1.22	12	补充流动资金	否	是	否	否	控股子公司
广西盛钦置业有限公司	8,000.00	2013.3.7-2014.3.6	12	补充流动资金	否	是	否	否	控股子公司
广西盛钦置业有限公司	1,000.00	2013.4.16-2014.4.15	12	补充流动资金	否	是	否	否	控股子公司
新乡市松江房地产开发有限公司	9,000.00	2012.10.25-2013.10.24	12	补充流动资金	否	是	否	否	控股子公司
新乡市松江房地产开发有限公司	9,000.00	2013.10.16-2014.10.15	12	补充流动资金	否	是	否	否	控股子公司
东莞市益展恒泰房地产开发有限公司	15,500.00	2013.3.8-2014.3.7	12	补充流动资金	否	否	否	否	

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	营业收入	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	1,121,788.24	101,798.08	232,605.66	-4,318.51	-6,726.35	房地产开发
深圳市梅江南投资发展有限公司	1,500.00	20,991.07	5,356.16	1,067.33	4,261.25	3,365.84	房地产开发
天津运河城投资有限公司	16,000.00	225,493.30	15,785.09	13,863.88	-1,799.14	-1,439.14	房地产开发
天津松江地产投资有限公司	11,764.07	102,594.01	71,260.07	0.00	-3,269.89	-3,324.65	房地产开发
广西松江房地产开发有限公司	3,000.00	36,020.16	-366.35	7,359.83	-869.18	-685.02	房地产开发
新乡市松江房地产开发有限公司	3,000.00	41,707.49	2,183.48	22,608.18	956.15	597.99	房地产开发
广西盛钦置业有限公司	1,000.00	10,734.51	-760.22	0.00	-1,184.31	-888.23	房地产开发
天津松江置地有限公司	5,900.00	114,610.35	41,060.98	0.00	-2,571.85	-1,939.02	房地产开发
天津松江建材有限公司	5,000.00	26,183.15	5,010.21	333.20	13.44	10.21	建材销售
天津松江兴业房地产开发有限公司	3,000.00	22,998.60	2,998.29	0.00	-2.21	-1.71	房地产开发

其中天津松江集团有限公司本期经营业绩比上期同比变动较大，主要因为报告期内新增贷款较多导致财务费用利息支出大幅增加。

(2) 处置子公司情况

单位：元 币种：人民币

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
东莞市益展恒泰房地产开发有限公司	-3,404,158.47	-313,633.66

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	剩余储备占地面积	规划建设面积	剩余储备建筑面积	2013 年开工面积	2013 年竣工面积	2013 年签约面积
1	已完工项目	汐岸国际	天津	住宅	85.13	112,700	0	111,300	0	0	0	3,373
2		百合春天三期	天津	城镇单一住宅用地	100	23,451	0	37,166	0	0	0	0
3		华盈大厦	天津	商业金融业用地	100	12,464	0	20,261	0	0	0	102
4		团泊足球场	天津	文体娱乐用地	85.13	13,4255	0	46,032	0	0	0	0
5		水岸公馆一二期	天津	城镇单一住宅用地	85.13	149,282	0	218,000	0	0	0	6,965
6		水岸公馆三期	天津	住宅	85.13	72,039	0	96,800	0	0	0	8,770
7		水岸江南	天津	住宅	85.13	90,007	0	115,600	0	0	0	938
8		百合阳光	天津	城镇单一住宅用地	85.13	84,243	0	124,521	0	0	0	0
9		松江之星空港 9 号	天津	商业金融业用地	100	18,690	0	61,163	0	0	0	9,298
10		金色雅筑	天津	城镇单一住宅用地、商业用地	42.77	90,792	0	171,281	0	0	19,433	0
11		松江城-水晶阁	呼和浩特	居住兼容商业	85.13	21,222	0	36,175	0	0	36,175	5,166
12	在建项目	梅江南 0 号岛	天津	住宅	85.13	93,285	88,982	40,300	36,900	15,728	0	0
13		B#地梅江学校	天津	科教用地	85.13	18,531	18,531	18,700	18,700	18,700	0	0
14		武台松江城	天津	城镇单一住宅用地	59.59	99,936	34,572	239,800	37,150	7,500	67,621	50,081
15		高尔夫小镇	天津	住宅用地	85.13	146,775	73,206	154,650	128,850	5,100	0	834
16		团泊西区依水郡※	天津	居住用地	85.13	37,642	0	67,755	0	0	0	0
17		团泊西区依山郡	天津	居住用地	85.13	55,894	55,894	139,736	139,736	139,736	0	0
18		团泊西区松江之星	天津	商业、居住用地	85.13	63,345	63,345	158,364	158,364	0	0	0
19		东湖小镇	天津	城镇住宅用地、商务金融用地	51	141,370	127,873	180,394	173,592	16,466	11,742	0
20		津滨置地广场	天津	商业用地	83.85	51,495	51,495	133,800	133,800	103,800	0	0
21		武清运河城曹园南	天津	城镇单一住宅用地	100	245,888	127,665	309,078	176,349	0	37,238	13,063
22		武清运河城曹园北	天津	城镇住宅用地、商服用地	100	87,961	53,148	62,109	44,000	0	18,109	0
23		左右城 3#地	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	125,679	73,833	145,811	102,928	0	0	0

24		左右城 4#地	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	136,543	75,002	150,597	88,844	52,175	0	15,459
25		阳光诺卡二期	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	190,468	33,622	270,523	48,028	9,159	0	3,265
26		松江城-玫瑰郡	呼和浩特	居住兼容商业	85.13	85,640	34,978	126,730	77,940	77,940	48,790	17,158
27		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	67,617	0	236,672	0	0	56,313	26,988
28		广西钦州宁越花园	钦州	商服、其他普通商品住房用地	60	51,682	43,682	211,561	184,063	0	27,497	26,636
29		松江置地广场*	天津	商业金融业用地	50.85	9,244	9,244	106,400	106,400	106,400	0	0
30	尚未开发项目	水岸恬园	天津	城镇单一住宅用地	85.13	184,898	184,898	184,800	184,800	0	0	0
31		天骄领域 2#地	呼和浩特	城镇混合住宅	85.13	103,271	103,271	153,405	153,405	0	0	0
32		武清运河城柴官西	天津	城镇住宅用地	100	38,961	38,961	38,961	38,961	0	0	0
33		武清运河城柴官中	天津	城镇住宅用地	100	40,512	40,512	40,512	40,512	0	0	0
34		武清运河城柴官北	天津	居住用地	100	124,200	124,200	124,200	124,200	0	0	0
35		广西钦州宁越东园	钦州	商服、其他普通商品住房用地	60	61,992	61,992	201,939	201,939	0	0	0
36		东南角项目*	天津	商业金融业用地	100	9,686	9,686	53,000	53,000	0	0	0

注 1：带*项目为 2013 年新拓展项目：

松江置地广场*：2013 年 1 月 9 日，公司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，详细情况参见公告临 2013-001 号。

东南角项目*：2013 年 11 月 6 日，公司通过挂牌方式取得位于天津市南开区通南路与和平路交口的一宗土地，宗地挂牌编号为津南通（挂）2013-125 号，详细情况参见公告临 2013-069 号。

注 2：带※项目为 2013 年出售部分或全部权益项目：

团泊西区依水郡※：2013 年 12 月 27 日，公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司与天津招江投资有限公司签订产权交易合同，将其名下在建工程“依水郡”项目转让给天津招江投资有限公司，详细情况参见公告临 2013-073、2013-076、2014-001 号。

河南新乡帕提欧※：2013 年 12 月 31 日，公司和控股子公司深圳市梅江南投资发展有限公司将持有的控股子公司新乡市松江房地产开发有限公司 51% 股权和 49% 股权转让深圳市利诗源投资有限责任公司，详细情况参见公告临 2014-002 号。

注 3：公司为统一项目名称，特对部分项目的名称进行了变更：1、“梅江南 12#、13#地汐岸国际”变更为“汐岸国际”；2、“团泊西区 6#地团泊足球场”变更为“团泊足球场”；3、“梅江南 5#、6#地水岸公馆一二期”变更为“水岸公馆一二期”；4、“梅江南 4#地水岸公馆三期”变更为“水岸公馆三期”；5、“梅江南 11#地水岸江南”变更为“水岸江南”；6、“张贵庄百合阳光”变更为“百合阳光”；7、“张贵庄金色雅筑”变更为“金色雅筑”；8、“松江城东河 6#地”变更为“松江城-水晶阁”；9、“武台松江城 B 地块”变更为“武台松江城”；10、“团泊东区 A 地块高尔夫小镇”变更为“高尔夫小镇”；11、“团泊西区住宅”变更为“团泊西区依水郡”、“团泊西区依山郡”、“团泊西区松江之星”；12、“东丽湖东湖小镇”变更为“东湖小镇”；13、“张贵庄 A 地块商业”变更为“津滨置地广场”；14、“松江城东河 7#地”变更为“松江城-玫瑰郡”；15、“南开区美湖里”变更为“松江置地广场”；16、“团泊东区 C 地块”变更为“水岸恬园”。

注 4：非募集资金项目名称为整体项目名称，对应附注中存货科目项目名称为：1、“武清运河城曹园南”、“武清运河城曹园北”、“武清运河城柴官西”、“武清运河城柴官中”、“武清运河城柴官北”对应“武清运河城（北运河）”；2、“天骄领域 2#地”对应“滨海新城 I-2 号地”；3、“左右城 3#地”对应“滨海新城 I-3 号地”；4、“左右城 4#地”对应“滨海新城 I-4 号地”；5、“团泊西区依水郡”、“团泊西区依山郡”对应“团泊西区 1, 3, 4 号地”；6、“武清运河城曹园北”包含“武清运河城小岛”、“武清运河城雍阳楼”。

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

从国家宏观经济背景来看，2014 年经济工作将稳中求进与改革创新并重，经济合理增长，货币政策保持稳健，随着不同区域市场表现分化进一步加剧，调控政策取向进一步差异化，随着土地、财税制度改革和住房供应体系的稳步推进，以市场为决定作用的长效调控机制将逐步形成和完善，行业中长期环境日趋明晰。

在宏观经济和货币信贷平稳增长、房地产调控政策整体平稳的背景下，预计 2014 年房地产市场形势总体继续向好但增速放慢，将呈现先热后平，升温后稳的趋势，将呈现销售量价继续增长但增速放慢，投资新开工增长平稳的特点。成交方面，2014 年新增贷款和社会融资额增长继续推动商品房需求增长，但货币政策保持稳健、信贷扩张放慢和高基数导致增速放缓；供应方面，土地成交回暖推动新开工面积继续增长，但在多数城市潜在供应充足、销售增长趋缓、货币政策稳健的背景下，全国新开工和投资增速放缓；价格方面，热点城市高地价将推动房价上行，但供应加大及信贷投放趋缓，将减缓房价上涨势头。

(二) 公司发展战略

在当前严峻的房地产行业形势下，在 2014 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 2014 年的投资开发与管理，妥善应对复杂的房地产市场局面。

加快发展城市型项目建设，建立城市型项目与非城市型项目合理比例。加大天津市内六区和滨海新区的投资力度，缩小天津郊县的投资规模，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，并加大重点区域的投资力度。

丰富公司以住宅产品开发为核心的产品形式，同时兼顾城市基础设施建设等一系列围绕房地产开发行业的其它产品形式，包括商业、医疗、贸易等，以加强公司的融合能力及可持续性。

(三) 经营计划和投资计划

公司 2014 年计划开工面积 28 万平米，竣工面积 21 万平米，签约销售面积 19 万平米，签约销售额 22 亿元。

2014 年公司计划投资约 31 亿元，将继续加大对武台松江城、高尔夫小镇、团泊西区松江之星、东湖小镇、梅江南 0#岛、津滨置地广场、松江置地广场、武清运河城曹园南、柴官项目、左右城 4#地、阳光诺卡二期、松江城-玫瑰郡、东南角项目、广西钦州宁越花园等项目进行投资。

公司部分项目延期开竣工情况说明：

1、公司控股子公司广西盛钦置业有限公司开发的宁越东园项目由于拆迁、规划调整等原因暂不具备开工条件，公司已按照相关要求向钦州市国土资源局提出延期开工申请。

2、2013 年，公司控股子公司天津运河城投资有限公司开发的柴官西、柴官中、柴官北项目进行了规划调整。现柴官西项目规划已调整完毕，公司正在办理开工手续，计划于 2014 年 5 月底前取得《施工许可证》并开工建设；柴官北、柴官中项目由于规划调整尚未完成，公司已按照相关要求向天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局提出延期开工申请。

3、公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司开发的芳湖园项目（高尔夫小镇）由于规划调整原因目前尚未竣工，公司已按照相关要求向天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源分局提出竣工延期申请。

4、公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司开发的依山郡项目已进行开工前期准备工作，公司已按照相关要求向天津市城乡建设管理委员会申请《施工许可证》。

5、公司控股子公司天津松江市政建设有限公司开发的津滨置地广场（张贵庄南 A 地块）项目由于宗地合并变更原因延期开工，该项目已于 2013 年 9 月 6 日取得《施工许可证》并开工建设，计划于 2014 年 9 月 10 日前竣工。

(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

2014 年公司计划投资总额 31 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，土地政策、房产税政策、针对房地产行业的金融政策等在一定程度上限制和制约房地产企业的快速发展，对公司项目建设进度、开发成本、销售、融资等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。

市场风险

2013 年房地产市场普涨现象明显，但受宏观经济及国家对房地产行业的调控影响，以市场为决定作用的长效调控机制将逐步形成，2014 年房地产市场形势总体继续向好但增速放慢，房地产潜在供应量增加，购房需求的释放也将保持平稳，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

在国家宏观调控持续的背景下，房地产企业的生存环境趋紧，这就要求公司更加关注产品创新、成本控制、资金运营以及日常管理等环节，坚持不懈地紧抓内部治理，规范运作，保证公司的项目建设开发顺利实施，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，修订内容详见公司临 2012-028 号和临 2012-032 号公告。

为进一步规范公司分红行为，推动公司建立科学、持续、稳定的分红机制，保证股东的合理投资回报，增加股利分配决策透明度和可操作性，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、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[2012]62 号）和《公司章程》等相关规定，公司还制定《天津松江股份有限公司未来三年(2013-2015)股东现金分红规划》，并经公司第八届董事会第二次会议和 2013 年第三次临时股东大会审议通过，详细内容参见公司临 2013-047 号和临 2013-060 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(%)
2013 年	0	0	0	0	-289,119,510.84	0
2012 年	0	0	0	0	85,543,206.91	0
2011 年	0	0	0	0	238,877,442.91	0

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，品质铸就生活”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

本年度公司无重大诉讼、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

本年度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

本年度公司未发生收购资产相关事项。

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
深圳市德弘基投资有限公司	东莞市益展恒泰房地产开发有限公司 100% 股权	2013 年 6 月 6 日	6,054.22	-20.91	6360.50	否	资产评估	是	是	不适用	不适用
天津招江投资有限公司	天津团泊西区 3 号地	2013 年 12 月 27 日	12,387.33	0.00	-295.55	是	资产评估	是	是	不适用	联营企业
内蒙古爱屋房地产有限公司	内蒙诺卡商业街东侧地块	2013 年 11 月 28 日	16,400.52	0.00	4,178.70	否	资产评估	是	是	不适用	不适用

开发项目转让情况：

(1)2013 年 6 月 25 日，公司控股子公司内蒙古松江房地产开发有限公司通过在天津产权交易中心挂牌方式将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公开转让。挂牌期满，经天津产权交易中心确认，内蒙古爱屋房地产有限公司通过摘牌程序摘得此在建工程产权，摘牌价格为人民币 164,005,200.00 元。2013 年 7 月 11 日，双方签订了《产权交易合同》，详见公司公告临 2013-035 号。

(2)2013 年 11 月 11 日，公司控股子公司内蒙古松江房地产开发有限公司通过在天津产权交易中心挂牌方式将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公开

转让。挂牌期满，经天津产权交易中心确认，内蒙古岳华房地产开发有限公司通过摘牌程序摘得此在建工程产权，摘牌价格为人民币 115,157,300.00 元。2013 年 11 月 28 日，双方签订合同编号为（2013）年（128）号的《产权交易合同》。

(3)2013 年 11 月 29 日，公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司通过在天津产权交易中心挂牌方式将其名下在建工程“依水郡”项目公开转让。挂牌期满，经天津产权交易中心确认，天津招江投资有限公司通过摘牌程序摘得此在建工程产权，摘牌价格为 12,387.33 万元。2013 年 12 月 27 日，双方签订了合同编号为（2013）年（146）号的《产权交易合同》，详见公司公告临 2013-076 和临 2014-001 号。

股权出售情况：

(1)东莞市益展恒泰房地产开发有限公司 100% 股权出售

2013 年 4 月 28 日，公司控股子公司深圳市梅江南投资发展有限公司将持有的东莞市益展恒泰房地产开发有限公司 100% 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，深圳市德弘基投资有限公司通过摘牌程序获得该部分股权。摘牌价格为人民币 6054.22 万元。2013 年 6 月 6 日，双方签订了合同编号为（2013）年（054）号的产权交易合同，详见公司公告临 2013-027 号。

(2)新乡市松江房地产开发有限公司 100% 股权出售

2013 年 11 月 28 日，公司和控股子公司深圳市梅江南投资发展有限公司通过在天津产权交易中心挂牌方式分别将持有的控股子公司新乡市松江房地产开发有限公司 51% 股权和 49% 股权公开转让。挂牌期满，经天津产权交易中心确认，深圳市利诗源投资有限责任公司通过摘牌程序摘得此部分股权，新乡松江 100% 股权转让价款总额为人民币 5451.88 万元。2013 年 12 月 31 日，公司、深圳市梅江南投资发展有限公司与深圳市利诗源投资有限责任公司签订合同编号为（2013）年（152）号的《产权交易合同》，详见公司公告临 2014-002 号。

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、 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
天津滨海发展投资控股有限公司	母公司	接受劳务	房租	协议价格	54,000.00	0.13	现金
天津铭朗置业有限责任公司	集团兄弟公司	接受劳务	项目代建管理物业费	协议价格	4,546,689.99	10.69	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、网络维护	协议价格	11,927,314.81	28.04	现金
天津隆创物业管理服务有限公司	股东的子公司	接受劳务	工程施工、物业服务	协议价格	7,715,859.60	18.14	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、会务费	协议价格	1,637,540.00	3.85	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、会务费	协议价格	192,591.00	0.45	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	工程施工	协议价格	8,497,769.70	19.98	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	324,479.00	0.76	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	283,327.47	0.67	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	332,397.00	0.78	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、服务及 制装费	协议价格	20,000.00	0.05	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	5,800,000.00	13.64	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	847,235.40	1.99	现金
天津松江田园高尔 夫运动有限公司	股东的 子公司	接受劳务	会务费、餐饮 服务	协议价格	142,101.00	0.33	现金
天津滨海资产管理 有限公司	股东的 子公司	接受劳务	会议费	协议价格	210,000.00	0.49	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	289,241.93	32.37	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	179,818.20	20.12	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	91,308.08	10.22	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	241,080.00	26.98	现金
天津松江生态建设 开发有限公司	股东的 子公司	提供劳务	资产租赁	协议价格	92,218.28	10.32	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
2013 年 11 月 29 日，公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司通过在天津产权交易中心挂牌方式将其名下在建工程“依水郡”项目公开转让。挂牌期满，经天津产权交易中心确认，公司关联方天津招江投资有限公司通过摘牌程序摘得此在建工程产权，摘牌价格为 12,387.33 万元。2013 年 12 月 27 日，双方签订了合同编号为(2013) 年(146) 号的《产权交易合同》。此项交易经公司第八届董事会第五次会议、第八届监事会第四次会议和 2013 年第五次临时股东大会审议通过。	公告临 2013-073、临 2013-075、临 2013-076、临 2013-085 和临 2014-001 号。

(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肆亿元，借款年利率为 10.61%，期限为两年。	公告临 2013-080、临 2013-082、临 2013-083 和临 2014-005。

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	公告临 2013-009、临 2013-011、临 2013-012 和临 2013-017	公司全资子公司天津运河城投资有限公司向公司关联方天津融鑫小额贷款有限公司申请人民币壹仟伍佰万元的流动资金借款，借款年利率为 13.20%，期限为一年。	完成壹仟伍佰万元借款，年利率为 13.20%，期限为一年。

2	公告临 2013-009、临 2013-011、临 2013-012 和临 2013-017	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天津融鑫小额贷款有限公司申请人民币壹仟伍佰万元的流动资金借款，借款年利率为 13.20%，期限为一年。	完成壹仟伍佰万元的借款，年利率为 13.20%，期限为一年。
3	公告临 2013-009、临 2013-011、临 2013-012 和临 2013-017	公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司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 13.20%，期限为一年。	完成壹仟万元的借款，年利率为 13.20%，期限为一年。
4	公告临 2013-028、临 2013-030、临 2013-032 和 2013-036	公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司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 12.00%，期限为一年。	完成贰仟万元的借款，年利率为 12.00%，期限为一年。
5	公告临 2013-028、临 2013-030、临 2013-032 和临 2013-036	公司控股子公司天津松江集团有限公司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陆仟万元，借款年利率为 11.50%，期限为一年，借款用于补充流动资金。	完成陆仟万元的借款，年利率为 11.50%，期限为一年。
6	公告临 2013-064、临 2013-066、临 2013-067 和临 2013-070	公司控股子公司天津松江创展投资发展有限公司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。	完成贰仟万元的借款，年利率为 12%，期限为一年。
7	公告临 2013-064、临 2013-066、临 2013-067 和临 2013-070	公司控股子公司天津松江集团有限公司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。	完成贰仟万元的借款，年利率为 12%，期限为一年。
8	公告临 2013-064、临 2013-066、临 2013-067 和临 2013-070	公司控股子公司天津松江市政建设有限公司向公司关联方天津融鑫小额贷款有限公司申请人民币壹仟伍佰万元的流动资金借款，借款年利率为 12%，期限为一年。	完成壹仟伍佰万元借款，年利率为 12%，期限为一年。
9	公告临 2013-064、临 2013-066、临 2013-067 和临 2013-070	公司控股子公司天津松江地产投资有限公司向公司关联方天津融鑫小额贷款有限公司申请人民币贰仟伍佰万元的流动资金借款，借款年利率为 12%，期限为一年。	完成贰仟伍佰万元的借款，年利率为 12%，期限为一年。
10	公告临 2013-064、临 2013-066、临 2013-067 和临 2013-070	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，借款年利率不超过 12%，期限为一年。	完成壹仟万元的借款，年利率 12%，期限为一年。
11	公告临 2013-064、临 2013-066、临 2013-067 和临 2013-070	公司全资子公司天津运河城投资有限公司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，借款年利率不超过 12%，期限为一年。	完成贰仟万元借款，年利率 12%，期限为一年。
12	公告临 2013-064、临 2013-066、临 2013-067 和临 2013-070	公司控股子公司松江集团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壹亿陆仟万元，借款年利率为 12.00%，期限为一年。	完成壹亿陆仟万元借款，年利率为 12.00%，期限为一年。
13	公告临 2013-064、临 2013-066、临 2013-067 和临 2013-070	公司控股子公司松江集团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。	完成贰亿元借款，年利率为 10.7%，期限为一年。
14	公告临 2013-080 和临 2013-083	公司控股子公司广西松江房地产开发有限公司通过第三方金融机构向公司关联方广西滨海城市建设发展有限公司借款人民币壹仟万元，借款年利率为 13%，期限六个月。	完成壹仟万元，借款年利率为 13%，期限六个月。

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	期末余额	期初余额	发生额	期末余额

滨海团泊新城(天津)控股有限公司	股东的子公司				36,600.00	0.00	36,600.00
天津滨海发展投资控股有限公司	控股股东				50,750.01	9,600.00	60,350.01
天津市政建设集团有限公司	间接控股股东				16,000.00	-16,000.00	0.00
天津市松江科技发展有限公司	股东的子公司				877.68	940.00	1,817.68
天津市松江生态产业有限公司	股东的子公司				61.00	1,000.00	1,061.00
广西滨海城市建设发展有限公司	股东的子公司				147.00	-147.00	0.00
天津松科房地产有限公司	合营公司				14,317.03	0.00	14,317.03
天津招江投资有限公司	联营公司	984.03		984.03	0.00	15,874.72	15,874.72
合计		984.03		984.03	118,752.72	11,267.72	130,020.44
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 2013 年底大股东及附属企业无占用我公司资金情况。						

(四) 关联担保情况

单位: 元 种: 人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江股份有限公司	195,000,000.00	2013-01-24	2015-02-6	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江股份有限公司	30,000,000.00	2013-03-20	2014-03-19	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	1,500,000,000.00	2013-12-20	2016-12-20	否
天津市政建设集团有限公司	天津松江集团有限公司	398,200,000.00	2012-12-28	2014-06-19	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	2013-03-26	2014-03-25	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江市政建设有限公司	280,000,000.00	2012-12-31	2015-12-30	否
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江地产投资有限公司	700,000,000.00	2012-09-27	2014-09-27	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	天津松江科技发展有限公司	天涛园二期商业	2009-11-12	2013-11-11	289,241.93	是	股东的子公司

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	2013-10-31	179,818.20	是	股东的子公司
天津松江股份有限公司	天津滨海资产管理集团有限公司	华盈大厦	2013-9-9	2018-10-8	91,308.08	是	股东的子公司
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	2010-10-1	2015-9-30	241,080.00	是	股东的子公司
天津松江股份有限公司	天津松江生态建设开发有限公司	华盈大厦	2013-9-9	2018-10-8	92,218.28	是	股东的子公司

公司承租情况表:

单位: 元 币种: 人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费
天津松江置地有限公司	天津滨海发展投资控股有限公司	南开区白堤路馨名园 2-1-702	2013-5-1	2014-1-31	54,000.00

七、 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

公司对外担保情况 (不包括对子公司的担保)	
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
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	1,489,000,000.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	2,907,200,000.00
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	2,907,200,000.00
担保总额占公司净资产的比例 (%)	312.66
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)	2,907,200,000.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	2,442,279,333.205
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	2,907,200,000.00

(三) 其他重大合同

1、2013 年 2 月 27 日, 公司全资子公司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》, 涉及地块位于天津市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。此地块于 2013 年 1 月 9 日通过挂牌方式取得, 截至 2013 年 6 月 30 日, 出让价款已支付 78200 万元。

2、2013 年 12 月 17 日, 公司全资子公司天津松江兴业房地产开发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》, 涉及地块位于天津市南开区通南路与和平路交口, 出让面积 9685.8 平米, 出让价款 63700 万元。此地块于 2013 年 11 月 6 日通过挂牌方式取得, 截至 2014 年 1 月 15 日, 出让价款已支付 63700 万元。

3、2014 年 1 月 21 日, 公司全资子公司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签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》, 涉及地块位于天津市武清区城区北运河北侧, 出让面积 11632 平米, 出让价款 2620 万元。此地块于 2014 年 1 月 9 日通过拍卖方式取得,

截至 2014 年 2 月 20 日，出让价款已支付 2000 万元。

八、 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	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		

九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	100
境内会计师事务所审计年限	2

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	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	50

公司 2013 年 5 月 16 日召开的 2012 年度股东大会审议通过了《关于续聘国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2013 年度审计机构的议案》，公司收到国富浩华会计师事务所(特殊普通合伙)《名称变更通知函》，国富浩华会计师事务所(特殊普通合伙)更名为“瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)”（详见公司公告临 2013-087 号）。

十、 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

根据《财政部关于组织专员办开展 2012 年度会计监督检查工作的通知》（财监[2012]88 号）文件要求，财政部驻天津市财政监察专员办事处（以下简称“天津专员办”）于 2012 年 9 月 4 日至 10 月 19 日对公司 2011 年度会计信息质量进行了检查，重大事项延伸到以前年度，并于 2013 年 10 月 10 日向公司送达了《关于对天津松江股份有限公司 2011 年度会计信息质量的检查结论和处理决定》，公司按照天津专员办的要求，立即组织相关人员认真研究，并于 2013 年 11 月 4 日将检查处理决定的整改情况及相关整改措施以书面形式报送给天津专员办（详见公司公告临 2014-004 号）。

十一、 其他重大事项的说明

1、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》，同意公司在天津市南开区设立全资子公司天津松江置地有限公司，详见公司公告临 2013-006 号。

2、公司 2013 年 4 月 25 日召开的第七届董事会第四十五次会议审议通过了《关于公司设立全资子公司的议案》，同意公司在天津市空港经济区设立全资子公司天津松江建材经营有限公司，详见公司公告临 2013-022 号。

3、公司 2013 年 12 月 2 日召开的第八届董事会第五次会议审议通过了《关于公司在天津市南开区设立全资子公司的议案》，同意公司在天津市南开区设立全资子公司天津松江兴业房地产开发有限公司，详见公司公告临 2013-073 号。

4、公司 2013 年 8 月 28 日召开的第八届董事会第二次会议、第八届监事会第二次会议和 2013 年 10 月 11 日召开的 2013 年第三次临时股东大会审议通过了非公开发行股票等相关议案。2013 年 9 月 23 日，天津市国资委作出批复，同意本次非公开发行股票方案。2013 年 12 月 26 日，中国证监会出具行政许可申请受理通知书（131745 号），中国证监会依法对本公司提交的《上市公司非公开发行》行政许可申请材料进行了审查，认为该申请材料齐全，符合法定形式，决定对该行政许可申请予以受理。目前中国证监会相关部门正在对公司非公开发行进行审核。

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	70,431,580	11.24				-11,055,000	-11,055,000	59,376,580	9.48
1、国家持股									
2、国有法人持股	7,649,532	1.22				0	0	7,649,532	1.22
3、其他内资持股	62,782,048	10.02				-11,055,000	-11,055,000	51,727,048	8.26
其中：境内非国有法人持股	60,961,020	9.73				-9,233,972	-9,233,972	51,727,048	8.26
境内自然人持股	1,821,028	0.29				-1,821,028	-1,821,028	0	0
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	555,970,127	88.76				11,055,000	11,055,000	567,025,127	90.52
1、人民币普通股	555,970,127	88.76				11,055,000	11,055,000	567,025,127	90.52
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），公司股权分置改革后第五批限售流通股共计11,055,000股于2013年4月1日上市流通（详见公告临2013-016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
福建华通置业有限公司	33,720,000	2,851,690	0	30,868,310	注1	
华鑫通国际招商集团股份有限公司	24,627,845	4,379,155	0	20,248,690	注1	
中证联投资	1,274,717	1,274,717	0	0	注1	

基金管理(北京)有限公司						
邱继光	910,513	910,513	0	0	注 1	
上海钰盈投资有限公司	364,205	364,205	0	0	注 1	
福州圆瀚通讯技术有限公司	364,205	364,205	0	0	注 1	
顾小舟	182,103	182,103	0	0	注 1	
席晓辉	182,103	182,103	0	0	注 1	
陈志强	182,103	182,103	0	0	注 1	
龚顺	182,103	182,103	0	0	注 1	
于广谦	182,103	182,103	0	0	注 1	
福清市粮食收储公司	7,649,532	0	0	7,649,532	注 2	
发行人未明确持有人	610,048	0	0	610,048	注 2	
合计	70,431,580	11,055,000	0	59,376,580	/	/

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）。2014 年 4 月 1 日，华通置业、华鑫通所持公司限售股份全部解禁流通（详见公司临 2014-016 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

截止本报告期末至前三年，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		33,326		年度报告披露日前第 5 个交易日末 股东总数		32,269	
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	373,000,000
福建华通置业有限公司	境内非 国有法人	5.03	31,495,122	-2,224,878	30,868,310	质押	30,868,300
华鑫通国际招商集团股份有限公司	境内非 国有法人	4.14	25,925,483	-3,081,517	20,248,690	质押	20,248,600
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	0	冻结	7,241,405
福建华兴信托投资公司	国有法人	0.83	4,028,983	-1,200,000	0	质押	2,250,000
许汝旦	境内自然人	0.29	1,800,156	-620,359	0	无	
海城恒基粮业有限公司	未知	0.27	1,691,700	-50,300	0	无	
福州市粮食购销有限公司	国有法人	0.22	1,394,396	0	0	无	
邓耀平	境内自然人	0.15	961,115	961,115	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				
华鑫通国际招商集团股份有限公司	5,676,793		人民币普通股 5,676,793				
福建华兴信托投资公司	4,028,983		人民币普通股 4,028,983				
许汝旦	1,800,156		人民币普通股 1,800,156				
海城恒基粮业有限公司	1,691,700		人民币普通股 1,691,700				
福州市粮食购销有限公司	1,394,396		人民币普通股 1,394,396				
邓耀平	961,115		人民币普通股 961,115				
重庆万友经济发展有限责任公司	745,797		人民币普通股 745,797				
李忠	731,706		人民币普通股 731,706				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司股东福建华通置业有限公司和华鑫通国际招商集团股份有限公司存在关联关系,是一致行动人。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。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。						

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	30,868,310	2014年4月1日	30,868,310	股改承诺
2	华鑫通国际招商集团股份有限公司	20,248,690	2014年4月1日	20,248,690	股改承诺
3	福清市粮食收储公司	7,649,532	注		注
4	发行人未明确持有人	610,048	注		注
上述股东关联关系或一致行动的说明			公司股东福建华通置业有限公司和华鑫通国际招商集团股份有限公司存在关联关系,是一致行动人。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。公司未知以上其它前十名有限售条件股东之间是否存在关联关系,是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		

注: 详见限售股份变动情况表注 2。

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)。

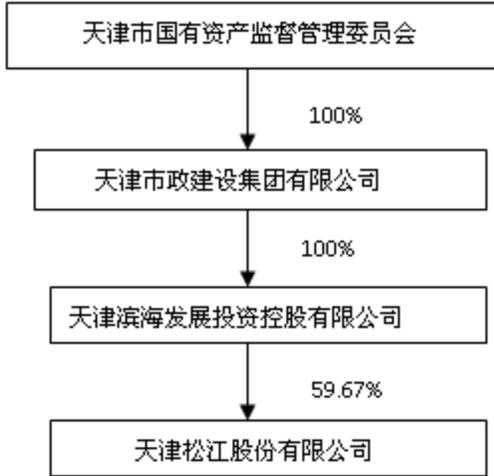
(二) 实际控制人情况

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	田温
成立日期	2007年5月8日
组织机构代码	660329696
注册资本	1,636,780,587
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、 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

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

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

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）	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税后）
曹立明	董事长	男	41	2013年7月18日	2016年7月17日	0	0	0		42.23	34.23
刘新林	董事	男	42	2013年7月18日	2016年7月17日	0	0	0			
齐琳	董事	女	46	2013年7月18日	2016年7月17日	0	0	0			
李亚林	董事	男	48	2013年7月18日	2016年7月17日	0	0	0			
徐洁	董事	女	48	2013年7月18日	2016年7月17日	0	0	0			
王艳妮	董事	女	39	2013年7月18日	2016年7月17日	0	0	0			
李莉	独立董事	女	52	2013年7月18日	2016年7月17日	0	0	0		11.90	10.00
薛智胜	独立董事	男	49	2013年7月18日	2016年7月17日	0	0	0		11.90	10.00
张惠强	独立董事	男	50	2013年7月18日	2016年7月17日	0	0	0		11.90	10.00
马德良	监事会主席	男	58	2013年7月18日	2016年7月17日	0	0	0			
邢志国	监事	男	40	2013年7月18日	2016年7月17日	0	0	0			
曹鸿波	监事	男	50	2013年7月18日	2016年7月17日	0	0	0			
王江华	职工监事	男	52	2013年7月18日	2016年7月17日	0	0	0		34.33	28.21
赵宁	职工监事	男	39	2013年7月18日	2016年7月17日	0	0	0		21.67	18.15
殷尚宏	副总经理	男	40	2013年7月18日	2016年7月17日	0	0	0		32.99	27.23
刘大庆	副总经理	男	36	2013年7月18日	2016年7月17日	0	0	0		32.99	27.23
詹鹏飞	董事会秘书、副总经理	男	42	2013年7月18日	2016年7月17日	0	0	0		32.75	27.01
孙晓宁	财务总监	女	35	2013年7月18日	2016年7月17日	0	0	0		36.22	29.65
苏桓	副总经理	男	38	2013年10月22日	2016年7月17日	0	0	0		28.59	23.81

张锦珠	原董事长	女	55	2009年11月9日	2013年7月18日	0	0	0			
吴金锁	原董事	男	61	2009年11月9日	2013年7月18日	0	0	0			
黄长江	原董事	男	42	2009年11月9日	2013年7月18日	0	0	0			
周广泰	原监事会主席	男	61	2009年11月9日	2013年7月18日	0	0	0			
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	297.47	245.52

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、董事长、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。

齐琳：近 5 年曾任天津市滨海市政建设发展有限公司董事长兼总经理。现任天津市滨海市政建设发展有限公司董事长、天津滨海发展投资控股有限公司总工程师、公司董事。

李亚林：近 5 年曾任天津滨海发展投资控股有限公司总经济师。现任天津滨海发展投资控股有限公司总经济师、公司董事。

徐洁：近 5 年曾任天津滨海发展投资控股有限公司投融资部部长。现任天津滨海发展投资控股有限公司副总经济师兼投融资部部长、公司董事。

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

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、北京深华新股份有限公司独立董事、四川大通燃气开发股份有限公司独立董事、天津中环天仪股份有限公司独立董事、天津海泰科技发展股份有限公司独立董事和公司独立董事。

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。

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、党委副书记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党委副书记、副总经理兼天津市松江科技发展有限公司董事长、公司监事会主席。

邢志国：近 5 年曾任天津滨海发展投资控股有限公司资产部副部长。现任天津滨海发展投资控股有限公司资产部副部长、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董事长、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、公司证券部经理，现任公司证券事务代表、证券部经理、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。

苏桓：近 5 年曾任内蒙古滨海投资股份有限公司副总经理、天津松江集团有限公司副总经理、

天津松江恒通建设开发有限公司总经理。现任公司工程管理部部门经理、公司副总经理。

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、副董事长、公司董事长，现退休。

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、天津滨海发展投资控股有限公司党委书记、公司董事，现退休。

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、公司董事，现任滨海团泊新城（天津）控股有限公司常务副总经理。

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、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，现退休。

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 27 日	2013 年 8 月 11 日
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 4 日	2013 年 2 月 20 日
刘新林	天津滨海发展投资控股有限公司	总会计师	2007 年 6 月 20 日	
齐琳	天津滨海发展投资控股有限公司	总工程师	2008 年 11 月 27 日	
李亚林	天津滨海发展投资控股有限公司	总经济师	2007 年 6 月 20 日	
周广泰	天津滨海发展投资控股有限公司	党委副书记	2007 年 6 月 20 日	2013 年 2 月 20 日
马德良	天津滨海发展投资控股有限公司	党委副书记	2013 年 2 月 20 日	
邢志国	天津滨海发展投资控股有限公司	资产部副部长		
徐洁	天津滨海发展投资控股有限公司	副总经济师		

(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、监事的薪酬由公司董事会审核确定，报公司股东大会审议；2、公司高级管理人员的薪酬由公司董事会提名与薪酬委员会确定后，提交公司董事会审议实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	1、在公司任职的董事、监事按其任职情况领取薪酬，独立董事领取津贴，不在公司任职的董事、监事在公司不领取薪酬。2、公司高级管理人员薪酬依据公司年度经营目标、主要财务指标和各自工作完成情况考核确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	297.47 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	297.47 万元

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
曹立明	董事长	聘任	董事会换届
张锦珠	原董事长	离任	董事会换届
齐琳	董事	聘任	董事会换届
李亚林	董事	聘任	董事会换届
徐洁	董事	聘任	董事会换届
吴金锁	原董事	离任	董事会换届
黄长江	原董事	离任	董事会换届
马德良	监事会主席	聘任	监事会换届
周广泰	原监事会主席	离任	监事会换届
邢志国	监事	聘任	监事会换届

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	48
主要子公司在职员工的数量	240
在职员工的数量合计	288
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	124
销售人员	43
技术人员	48
财务人员	40
行政人员	33
合计	288
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	23
本科	208
专科及以下	57
合计	288

(二) 薪酬政策

公司根据发展战略制定相应的薪酬政策，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

2013 年公司开展了管理、技能和法律三个类别的培训。

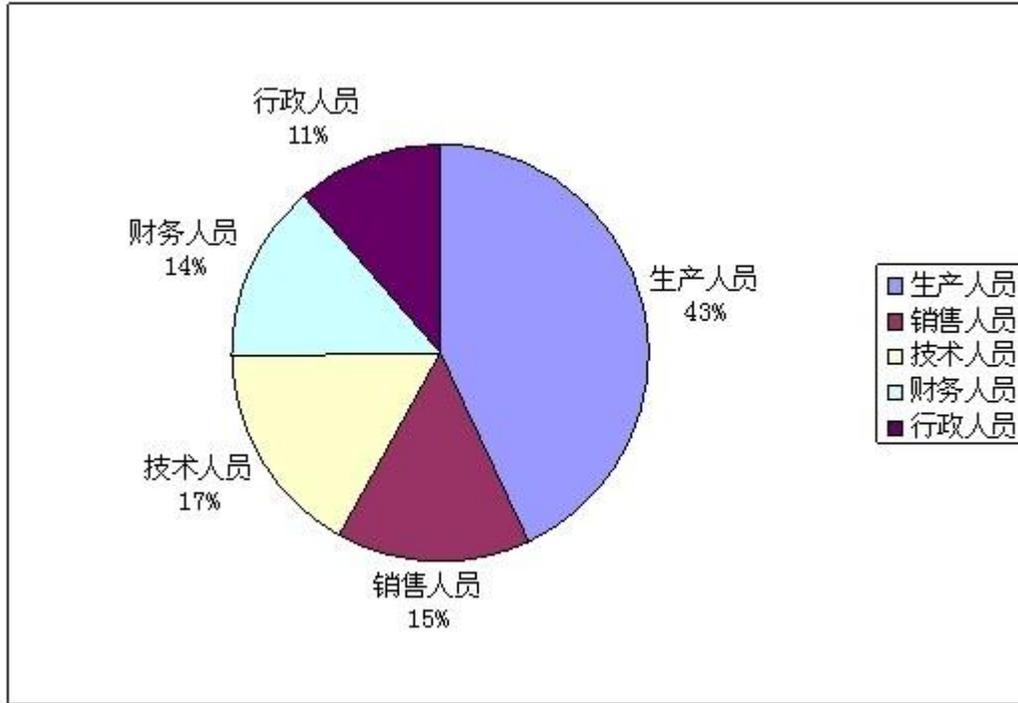
管理培训以 MBA 的教学管理为参照，选拔了 35 名“80 后”青年骨干组成培训班，开设了经济、管理和人类类课程，全年授课 18 次，并在课余组织了拓展训练等丰富多彩的活动。

在技能培训上，着重从各业务部门需要改进和提升的方向着手，统筹业务部门制定培训专题，重点在设计研发、成本管理、市场营销、财务管理、工程管理、售后服务等核心领域，开展业务学习，全年共计培训 600 人次。

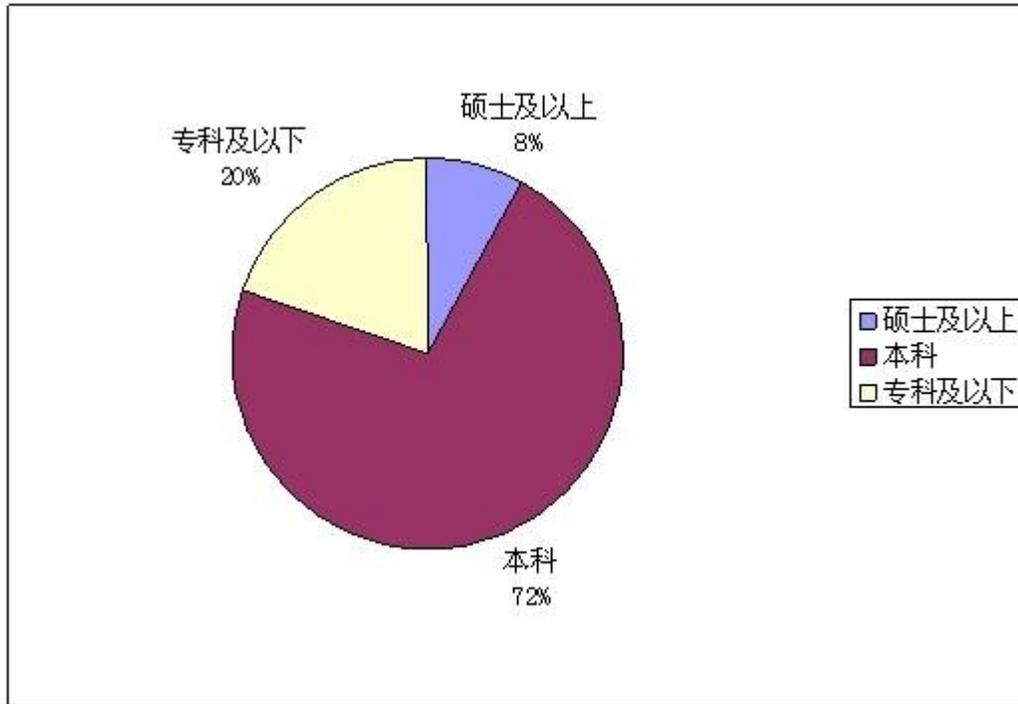
公司高度重视预防职务犯罪的教育培训，专门邀请有丰富经验的检察官和律师开展了 2 次

专题讲座，培训公司中层以上管理人员 100 人次。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图：



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》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会、上海证交所所有关要求，建立健全公司内部控制制度，加强内幕信息管理，完善公司法人治理结构，提升信息披露水平，切实维护公司及全体股东利益，保证公司的规范运作和长远发展。为进一步规范公司分红行为，推动公司建立科学、持续、稳定的分红机制，增加股利分配决策透明度和可操作性，公司还制定《天津松江股份有限公司未来三年(2013-2015)股东现金分红规划》，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 16 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 9 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

公司严格按照《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定及时、准确、完整地履行信息披露义务，报告期内完成了 4 个定期报告及 87 个临时公告的信息披露工作，《中国证券报》和《上海证券报》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
公司法人治理结构的实际情况与中国证监会发布的相关规范性文件无差异。

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
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 3 月 28 日	1、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的议案；2、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的议案；3、关于公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司向公司关联方借款的议案；4、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公司关联方借款提供担保的议案；5、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公司关联方借款提供担保的议案；6、关于公司控股子公司天津松江集团有限公司为其全资子公司天津松江团泊投资发展有限公司向公司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全资子公司内蒙古松江房地产开发有限公司银行借款提供担保的议案。	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 3 月 29 日
2012 年度股东大会	2013 年 5 月 16 日	1、关于公司 2012 年董事会工作报告的议案；2、关于公司 2012 年监事会工作报告的议案；3、关于公司 2012 年年报及年报摘要的议案；4、关于公司 2012 年财务决算报告的议案；5、关于公司 2012 年利润分配的预案；6、关于公司 2013 年投资计划的议案；7、关于续聘国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2013 年度审计机构的议案；8、关于公司 2013 年日常关联交易的议案；9、关于公司 2013 年对外担保额度的议案。	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 5 月 17 日
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 7 月 18 日	1、关于公司董事会换届选举的议案；2、关于公司监事会换届选举的议案；3、关于公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司向公司关联方借款的议案；4、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借款的议案。	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 7 月 19 日
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 10 月 11 日	1、关于公司前次募集资金使用情况报告的议案；2、关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案；3、关于公司非公开发行股票方案的议案；4、关于公司本次非公开发行股票募集资金使用可行性分析报告的议案；5、关于公司非公开发行股票预案的议案；6、关于与天津滨海发展投资控股有限公司签署《非公开发行股票认购协议》的议案；7、关于本次非公开发行涉及重大关联交易的议案；8、关于公司未来三年现金分红规划的议案；9、关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案。	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 10 月 12 日
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 11 月 19 日	1、关于公司控股子公司天津松江创展投资发展有限公司向公司关联方借款的议案；2、关于公司控股子公司天津松江集团有限公司向公司关联方借款的议案；3、关于公司控股子公司天津松江市政建设有限公司向公司关联方借款的议案；4、关于公司控股子公司天津松江地产投资有限公司向公司关联方借款的议案；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的议案；6、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的议案；7、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壹亿陆仟万元的议案；8、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贰亿元的议案；9、关于公司控股子公司新乡市松江房地产开发有限公司股权转让的议案。	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 11 月 20 日
2013 年第五次临时股东大会	2013 年 12 月 18 日	关于公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司在建工程转让暨关联交易的议案。	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 12 月 19 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
曹立明	否	16	16	13	0	0	否	6
刘新林	否	16	16	13	0	0	否	6
齐琳	否	8	8	6	0	0	否	0
李亚林	否	8	8	6	0	0	否	0
徐洁	否	8	8	6	0	0	否	1
王艳妮	否	16	13	11	1	2	否	1
李莉	是	16	16	13	0	0	否	2
薛智胜	是	16	16	13	0	0	否	4
张惠强	是	16	15	13	1	0	否	4
张锦珠	否	8	8	7	0	0	否	3
吴金锁	否	8	7	7	1	0	否	0
黄长江	否	8	8	7	0	0	否	0

年内召开董事会会议次数	16
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	13
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 9 次会议，监督和审议公司定期财务报告，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，并且选举了新一届主任委员。

报告期内，公司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 4 次会议，审议了公司定期财务报告、对高级管理人员的年度薪酬进行了核定和发放并且选举了新一届主任委员，对公司聘任的高级管理人员发表了书面意见。

报告期内，公司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，审议了定期报告并且选举了新一届主任委员。

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、主要财务指标完成情况和高级管理人员各自工作完成情况进行考核。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。同时，截至报告期内，公司加强了内部各部门的制度建设，建立健全相应的规章制度，不断提升公司的经营管理水平，使公司形成一套更加系统化、更加行之有效的内控管理体系。

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

内控审计报告详见公司于 2014 年 4 月 11 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瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）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

瑞华审字[2014]01970082 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”）的财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2013 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述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 2013 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2013 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（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

二〇一四年四月九日

二、 财务报表

合并资产负债表
2013 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
流动资产:			
货币资金	七、1	2,279,318,107.14	1,289,040,251.00
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	七、2	600,000.00	0.00
应收账款	七、4	202,745,144.33	63,117,989.48
预付款项	七、6	521,753,322.89	625,536,922.39
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	七、3	568,333.37	
应收股利			
其他应收款	七、5	303,242,055.51	114,763,242.53
买入返售金融资产			
存货	七、7	7,816,963,677.30	7,293,030,794.01
一年内到期的非流动资产	七、9	9,019,121.69	
其他流动资产	七、8	281,140,404.15	103,707,134.28
流动资产合计		11,415,350,166.38	9,489,196,333.69
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	七、10	502,666,221.86	502,486,111.74
长期股权投资	七、11	162,275,589.25	158,064,463.97
投资性房地产	七、12	309,927,068.45	248,958,649.30
固定资产	七、13	170,250,147.15	197,463,349.59
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、14	856,180.18	1,300,620.10
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、15	1,245,334.00	10,696,146.64
递延所得税资产	七、16	184,029,277.30	125,662,615.15
其他非流动资产	七、18	0	21,256,963.33
非流动资产合计		1,331,249,818.19	1,265,888,919.82
资产总计		12,746,599,984.57	10,755,085,253.51
流动负债:			

短期借款	七、20	1,682,000,000.00	1,020,940,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	七、21	305,000,000.00	80,000,000.00
应付账款	七、22	1,616,797,266.77	1,859,640,421.63
预收款项	七、23	440,089,670.34	1,173,755,987.97
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、24	562,842.84	437,777.77
应交税费	七、25	274,015,495.22	511,117,735.95
应付利息	七、26	29,201,939.06	22,776,746.33
应付股利	七、27	14,870,000.00	0.00
其他应付款	七、28	1,971,738,404.48	1,952,950,539.19
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	七、29	1,860,710,423.17	666,444,375.00
其他流动负债			
流动负债合计		8,194,986,041.88	7,288,063,583.84
非流动负债:			
长期借款	七、30	3,396,883,635.58	2,023,614,451.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	七、16	53,988,648.70	2,321,695.11
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,450,872,284.28	2,025,936,146.11
负债合计		11,645,858,326.16	9,313,999,729.95
所有者权益（或股东权益）:			
实收资本（或股本）	七、31	626,401,707.00	626,401,707.00
资本公积	七、32	-163,016,765.98	-163,016,765.98
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	七、33	108,763,631.37	105,053,098.06
一般风险准备			
未分配利润	七、34	357,692,761.20	650,522,805.35
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		929,841,333.59	1,218,960,844.43
少数股东权益		170,900,324.82	222,124,679.13
所有者权益合计		1,100,741,658.41	1,441,085,523.56
负债和所有者权益总计		12,746,599,984.57	10,755,085,253.51

法定代表人：曹立明

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
2013 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
流动资产:			
货币资金		27,663,657.91	57,003,069.47
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1	546,389.64	2,413,130.68
预付款项			1,021,666.67
应收利息			
应收股利		266,715,977.60	181,585,977.60
其他应收款	十五、2	1,132,932,793.90	492,121,413.88
存货		314,861,820.63	278,604,058.15
一年内到期的非流动资产		10,019,121.69	
其他流动资产		3,057,127.93	5,016,445.34
流动资产合计		1,755,796,889.30	1,017,765,761.79
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	1,714,751,800.45	1,601,388,384.04
投资性房地产		64,589,260.62	42,618,428.69
固定资产		74,427,298.88	90,522,847.64
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		842,753.66	1,285,073.54
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			10,500,146.64
递延所得税资产			
其他非流动资产			22,256,963.33
非流动资产合计		1,854,611,113.61	1,768,571,843.88
资产总计		3,610,408,002.91	2,786,337,605.67
流动负债:			
短期借款		60,000,000.00	30,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		55,448,574.38	31,974,903.91
预收款项		780,567.09	66,940,345.19
应付职工薪酬		21,851.93	52,147.71

应交税费		7,431,198.00	17,275,877.72
应付利息		5,949,797.52	11,217,373.81
应付股利			
其他应付款		1,813,386,854.15	1,039,839,947.80
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,943,018,843.07	1,197,300,596.14
非流动负债:			
长期借款		194,827,112.19	
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		194,827,112.19	
负债合计		2,137,845,955.26	1,197,300,596.14
所有者权益(或股东权益):			
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		-418,894,611.38	-302,419,649.50
所有者权益(或股东权益)合计		1,472,562,047.65	1,589,037,009.53
负债和所有者权益(或股东权益)总计		3,610,408,002.91	2,786,337,605.67

法定代表人: 曹立明

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

2013 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		2,841,150,063.84	2,693,242,270.46
其中:营业收入	七、35	2,841,150,063.84	2,693,242,270.46
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,173,109,653.27	2,652,158,974.00
其中:营业成本	七、35	2,144,543,028.21	2,000,524,234.27
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			

营业税金及附加	七、36	241,477,722.67	266,934,800.20
销售费用	七、37	86,694,499.66	78,257,678.32
管理费用	七、38	123,282,705.02	103,563,632.00
财务费用	七、39	545,077,962.25	199,072,964.78
资产减值损失	七、41	32,033,735.46	3,805,664.43
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	七、40	63,913,002.52	69,709,360.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		308,027.05	30,577,101.67
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-268,046,586.91	110,792,656.93
加：营业外收入	七、42	13,840,974.43	34,720,824.59
减：营业外支出	七、43	30,446,596.47	10,425,403.60
其中：非流动资产处置损失		27,669.68	54,803.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-284,652,208.95	135,088,077.92
减：所得税费用	七、44	22,396,298.53	26,094,203.17
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-307,048,507.48	108,993,874.75
归属于母公司所有者的净利润		-289,119,510.84	85,543,206.91
少数股东损益		-17,928,996.64	23,450,667.84
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	七、45	-0.46	0.14
（二）稀释每股收益	七、45	-0.46	0.14
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		-307,048,507.48	108,993,874.75
归属于母公司所有者的综合收益总额		-289,119,510.84	85,543,206.91
归属于少数股东的综合收益总额		-17,928,996.64	23,450,667.84

法定代表人：曹立明

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

2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十五、4	152,208,406.44	9,101,600.19
减：营业成本	十五、4	114,907,603.08	7,146,317.55
营业税金及附加		3,293,048.76	514,240.40
销售费用		2,238,367.73	3,427,023.76
管理费用		42,066,124.68	30,181,809.29
财务费用		194,371,311.02	27,205,556.60
资产减值损失		229,013.00	450,612.60
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	88,493,416.41	3,226,172.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,363,416.41	-5,980,565.87
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-116,403,645.42	-56,597,787.88
加：营业外收入		160,640.87	23,598.47
减：营业外支出		231,957.33	91,544.50
其中：非流动资产处置损失		27,669.68	3,043.09
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-116,474,961.88	-56,665,733.91
减：所得税费用			4,914,374.62

四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-116,474,961.88	-61,580,108.53
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		-116,474,961.88	-61,580,108.53

法定代表人：曹立明

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

2013 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、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,219,969,191.62	1,429,173,006.55
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、46	1,553,007,866.27	1,967,260,599.12
经营活动现金流入小计		2,772,977,057.89	3,396,433,605.67
购买商品、接受劳务支付的现金		2,645,110,239.20	1,948,208,057.57
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		61,598,831.43	50,365,184.68
支付的各项税费		509,263,949.21	168,679,834.31
支付其他与经营活动有关的现金	七、46	1,232,652,641.58	1,650,402,802.22
经营活动现金流出小计		4,448,625,661.42	3,817,655,878.78
经营活动产生的现金流量净额		-1,675,648,603.53	-421,222,273.11
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			102,230,724.00
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		50,605,994.12	31,509,429.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		56,585,803.27	38,206,054.78
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		107,191,797.39	171,946,207.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,582,261.32	1,736,538.00

投资支付的现金		4,800,000.00	37,340,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、46	341,383.00	13,348,387.50
投资活动现金流出小计		8,723,644.32	52,424,925.50
投资活动产生的现金流量净额		98,468,153.07	119,521,282.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,334,780,000.00	2,850,590,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、46	980,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		7,314,780,000.00	2,850,590,000.00
偿还债务支付的现金		3,150,024,850.83	2,002,150,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		410,890,983.62	226,921,293.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、46	1,451,584,825.90	66,330,151.16
筹资活动现金流出小计		5,012,500,660.35	2,295,401,444.56
筹资活动产生的现金流量净额		2,302,279,339.65	555,188,555.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		725,098,889.19	253,487,564.61
加：期初现金及现金等价物余额		1,109,003,779.62	855,516,215.01
六、期末现金及现金等价物余额		1,834,102,668.81	1,109,003,779.62

法定代表人：曹立明

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

2013 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、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		89,102,132.70	68,090,266.63
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,094,249,607.79	3,822,648,146.59
经营活动现金流入小计		5,183,351,740.49	3,890,738,413.22
购买商品、接受劳务支付的现金		162,114,626.24	89,973,549.41
支付给职工以及为职工支付的现金		16,735,965.69	12,460,239.68
支付的各项税费		12,534,362.87	14,144,077.86
支付其他与经营活动有关的现金		5,422,247,189.81	3,883,149,959.85
经营活动现金流出小计		5,613,632,144.61	3,999,727,826.80
经营活动产生的现金流量净额		-430,280,404.12	-108,989,413.58
二、投资活动产生的现金流量：			
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		838,183.30	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		838,183.30	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		1,029,332.50	474,420.00
投资支付的现金		110,000,000.00	1,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		129,720,000.00	
投资活动现金流出小计		240,749,332.50	1,474,420.00
投资活动产生的现金流量净额		-239,911,149.20	104,299,513.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		300,000,000.00	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		593,834,100.00	
筹资活动现金流入小计		893,834,100.00	30,000,000.00
偿还债务支付的现金		75,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28,350,083.33	154,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		149,631,874.91	37,238,651.16
筹资活动现金流出小计		252,981,958.24	37,392,651.16
筹资活动产生的现金流量净额		640,852,141.76	-7,392,651.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-29,339,411.56	-12,082,551.74
加：期初现金及现金等价物余额		57,003,069.47	69,085,621.21
六、期末现金及现金等价物余额		27,663,657.91	57,003,069.47

法定代表人：曹立明

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
2013 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			105,053,098.06		650,522,805.35		222,124,679.13	1,441,085,523.56
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	626,401,707.00	-163,016,765.98			105,053,098.06		650,522,805.35		222,124,679.13	1,441,085,523.56
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					3,710,533.31		-292,830,044.15		-51,224,354.31	-340,343,865.15
(一) 净利润							-289,119,510.84		-17,928,996.64	-307,048,507.48
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-289,119,510.84		-17,928,996.64	-307,048,507.48
(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					3,710,533.31		-3,710,533.31		-33,295,357.67	-33,295,357.67
1. 提取盈余公积					3,710,533.31		-3,710,533.31			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配									-27,709,126.40	-27,709,126.40
4. 其他									-5,586,231.27	-5,586,231.27
(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			108,763,631.37		357,692,761.20		170,900,324.82	1,100,741,658.41

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	-163,016,765.98			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

法定代表人: 曹立明

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
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							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	
一、上年年末余额	626,401,707.00	1,250,468,147.26			14,586,804.77		-302,419,649.50	1,589,037,009.53
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		-302,419,649.50	1,589,037,009.53
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-116,474,961.88	-116,474,961.88
(一) 净利润							-116,474,961.88	-116,474,961.88
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-116,474,961.88	-116,474,961.88
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	626,401,707.00	1,250,468,147.26			14,586,804.77		-418,894,611.38	1,472,562,047.65

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		-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“一”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

法定代表人:曹立明

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
2013 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

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分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：曹立明。注册地：天津华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 A 座 4-061 号。

本公司母公司是：天津滨海发展投资控股有限公司。

2、所处行业

公司所属行业为房地产行业。

3、经营范围

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

4、公司基本组织架构

本公司股东大会是公司最高权力机构，董事会是公司的常设决策机构，监事会是公司的监督机构。

公司下设财务部、工程管理部、销售管理部、行政人力资源部、合约部、证券部、产品管理部、内控审计部等部门。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司下属 10 家子公司，5 家孙公司。基本情况详见本附注六、1 及 2 所述。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况及 2013 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2010 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、主要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、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，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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、4（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、

10“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

4、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比较数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比较数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，

但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、10、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（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，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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的记账本位币金额计量。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（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入股东权益“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

7、金融工具

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，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债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司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。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产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.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

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，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

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支出的方法。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。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

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。本公司划分为贷款和

应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即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，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，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。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了

对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时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。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时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条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具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。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③ 财务担保合同

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，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和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后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具

的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为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。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	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

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存

在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	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。

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	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款项

本公司对于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，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

9、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）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

本公司开发成本项目包括前期费用、建筑安装工程费、拆迁费用、市政及公建配套费用等。费用的归集分摊方法如下：

① 土地开发前期费用包括在地产开发前发生的费用，一般按地块归集，两个以上地块共同发生的费用根据各地块建筑面积分摊。

② 建筑安装工程费：根据实际业态分摊，属于共有的按建筑面积分摊。

③ 拆迁费用：红线内拆迁费用直接计入该地块成本；红线外拆迁费用，属区间市政道路的，原则上由道路两侧的地块各分担一半；市政及公建配套设施用地、主干道及其他地带的拆迁费用，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊。

④ 市政及公建配套费用包括配套站点建造成本、市政管线的建造成本、其他成本（包括区域内非营业性文教、卫生、行政管理设施）等。上述建造成本在工程竣工验收后，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊。区域内非营业性的文教、

卫生、行政管理、市政公用配套设施，无偿交付管理部门使用，其所需建设费用，计入开发成本。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的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

低值易耗品于领用时按五五摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

10、长期股权投资

（1）投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有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，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；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

12、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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-30	0.00-5.00	3.17-5.00
机械、机器和其他生产设备	5	5.00	19.00
电子设备	5	5.00	19.00
运输设备	10	5.00	9.50

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满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。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

13、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

14、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

15、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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，能够证明其有用性；

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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

16、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

17、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。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，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：(1) 该义务是本公司承担的现时义务；(2) 履行该义务很可能导致经济利益流出；(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

(2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

19、股份支付

(1) 股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

② 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确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照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，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(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

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

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修

改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

20、质量保证金核算方法

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据公司工程管理及合约部门的通知退还质量保证金。

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；

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

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；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

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度/税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，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，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

24、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁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，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

25、持有待售资产

若本公司已就处置某项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让很可能在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一组资产组，并且按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是这种资产组中一项经营，则该处置组包括企业合并中的商誉。

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非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（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可收回金额。

26、职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

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、前期会计差错更正

本公司于 2013 年度收到财政部驻天津市财政监察专员办下发的【2013】第 115 号《关于对天津松江股份有限公司 2011 年度会计信息质量的检查结论和处理决定》（以下简称“处理决定”）。本公司 2013 年度根据处理决定对仍涉及到的科目进行账务调整。将计入长期待摊费用的无产权车库调整到固定资产进行核算，该事项属于不重大的会计差错更正，因此仅调整当期报表科目，不进行追溯调整，核算方法不变，不影响损益。

29、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

(2) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

(3) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(4) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

(5) 非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

(6) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(7) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递

延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(8) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按应缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按应缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按应缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
契税	房屋、土地转让收入3%计缴。
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%

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

金额单位：人民币元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本
天津运河城投资有限公司	全资子公司	天津市	房地产开发	160,000,000.00
天津松江地产投资有限公司	全资子公司	天津市	房地产开发	117,640,700.00
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
天津松江集团有限公司	控股子公司	天津市	房地产开发	500,000,000.00
深圳市梅江南投资发展有限公司	控股子公司	深圳市	房地产开发	15,000,000.00
广西盛钦置业有限公司	控股子公司	广西钦州	房地产开发	10,000,000.00
天津松江置地有限公司	全资子公司	天津市	房地产开发	59,000,000.00
天津松江建材有限公司	全资子公司	天津市	建材销售批发	50,000,000.00
天津松江兴业房地产开发有限公司	全资子公司	天津市	房地产开发	30,000,000.00
新乡市松江房地产开发有限公司	控股子公司	河南新乡	房地产开发	30,000,000.00

(续)

子公司全称	经营范围
天津运河城投资有限公司	以自有资金对房地产业、工业基础设施、商业基础设施、园林绿化业进行投资，房屋工程建设、道路桥梁工程施工；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。（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）。
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

子公司全称	经营范围
	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)。
广西松江房地产开发有限公司	房地产开发经营(凭有效资质经营)、建筑材料、装饰材料、电器、机械设备、钢材的销售(不设门面店凭订单经营)。(凡涉及许可证的项目凭许可证在有效期内经营)。
天津松江集团有限公司	以自有资金对房地产、高新技术产业、公用事业、环保业、物流业、能源、建材、建筑行业、文教体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业投资; 道路、桥梁开发、建设; 沿线附属设施开发、建设、经营、管理; 房地产开发; 商品房销售; 房屋租赁; 电子与信息、机电一体化技术开发; 工程咨询。
深圳市梅江南投资发展有限公司	投资房地产业(具体项目另行申报)、国内商业、物资供销业。
广西盛钦置业有限公司	房地产开发经营(凭有效资质经营)、建筑材料、装饰材料、电器、机械设备、钢材(仅限分支经营)。(凡涉及许可证的项目凭许可证在有效期内经营)。
天津松江置地有限公司	房地产开发经营, 房地产信息咨询、物业服务、房屋租赁、工程管理服务。(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件。在有效期内经营, 国家有专项专营规定的按规定办理。)
天津松江建材有限公司	建筑装饰材料及构件、金属材料、轻工材料、建筑机械设备、电器设备、中央空调、新型建筑材料的销售(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件。在有效期内经营, 国家有专项专营规定的按规定办理。)
天津松江兴业房地产开发有限公司	房地产开发经营, 房地产信息咨询、物业服务、房屋租赁、工程管理服务。(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件。在有效期内经营, 国家有专项专营规定的按规定办理。)
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)。

(续)

子公司全称	企业类型	法人代表	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
天津运河城投资有限公司	有限责任	孙卫华	69742819-6	160,000,000.00	0.00
天津松江地产投资有限公司	有限责任	任鸿广	69744332-9	60,000,000.00	0.00
广西松江房地产开发有限公司	有限责任	刘大庆	69986720-5	18,000,000.00	0.00
天津松江集团有限公司	有限责任	曹立明	71822217-1	1,283,929,212.79	0.00
深圳市梅江南投资发展有限公司	有限责任	张锦珠	76049383-X	54,444,472.71	0.00
广西盛钦置业有限公司	有限责任	刘大庆	58863729-8	6,000,000.00	0.00
天津松江置地有限公司	有限责任	曹立明	06122460-6	30,000,000.00	0.00
天津松江建材有限公司	有限责任	孙晓宁	07590836-3	50,000,000.00	0.00
天津松江兴业房地产开发有限公司	有限责任	刘大庆	08303059-7	30,000,000.00	0.00
新乡市松江房地产开发有限公司	有限责任	殷尚宏	69996062-9	15,300,000.00	0.00

(续)

子公司全称	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	从母公司股东权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初股东权益中所享有份额后的余额	注释
天津运河城投资有限公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	0.00	
天津松江地产投资有限公司	51.00	51.00	是	0.00	0.00	0.00	注 1
广西松江房地产开发有限公司	60.00	60.00	是	-1,465,408.48	0.00	0.00	
天津松江集团有限公司	85.13	85.13	是	151,463,152.25	0.00	0.00	注 2
深圳市梅江南投资发展有限公司	66.67	66.67	是	19,184,684.66	0.00	0.00	
广西盛钦置业有限公司	60.00	60.00	是	-3,040,885.57	0.00	0.00	
天津松江置地有限公司	50.85	50.85	是	0.00	0.00	0.00	注 3
天津松江建材有限公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	0.00	
天津松江兴业房地产开发有限公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	0.00	
新乡市松江房地产开发有限公司	83.67	100.00	是	-1,333,377.72	0.00	0.00	注 4

注 1: 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, 本公司在合并层次对其享有 100% 的权益, 仍按 100% 比例进行合并。该笔贷款情况详见附注七、29。

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

注 3: 本期上海道诚一期股权投资中心(有限合伙)以出资的方式向子公司天津松江置地有限公司(以下简称“置地公司”)进行增资, 占置地公司 49.15% 的持股比例。置地公司期末的注册资本为 59,000,000.00 元, 该笔出资实际为对外融资。置地公司期末实际权益出资额仍为增资前的 30,000,000.00 元, 本公司在合并层次对其享有 100% 的权益, 仍按 100% 比例进行合并。该笔贷款情况详见附注七、30。

注 4: 本公司直接持有新乡市松江房地产开发有限公司 51% 股权, 同时通过梅江南公司持有 49% 股权, 本公司持有梅江南公司 66.67% 的股权, 因此本公司持有新乡市松江房地产开发有限公司股权比例为 83.67%。本公司与深圳市梅江南投资发展有限公司通过在天津产权交易中心挂牌方式将持有的 83.67% 股权全部转让, 截至 2013 年 12 月 31 日双方已签订了《产权交易合同》, 股权转让尚未完成。新乡市松江房地产开发有限公司期末主要资产负债情况详见下表:

项 目	金 额
流动资产	414,395,438.86
其中: 货币资金	6,040,870.57
应收票据	600,000.00

项 目	金 额
应收账款	13,710,160.72
预付账款	1,057,077.86
其他应收款	131,860,557.45
存货	255,653,898.97
其他流动资产	5,472,873.29
非流动资产	2,679,437.38
其中：固定资产	1,144,687.50
无形资产	13,426.52
递延所得税资产	1,521,323.36
流动负债	330,240,079.67
其中：短期借款	120,000,000.00
应付账款	103,726,246.63
预收账款	22,769,682.00
应付职工薪酬	142,400.00
应交税费	2,305,937.77
应付利息	636,372.92
其他流动负债	50,659,440.35
一年内到期的非流动负债	30,000,000.00
非流动负债	65,000,000.00
其中：长期借款	65,000,000.00
净资产合计	21,834,796.57

2、孙公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的孙公司

金额单位：人民币元

孙公司全称	孙公司类型	注册地	业务性质	注册资本
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
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
天津松江团泊投资发展有限公司	控股子公司的子公司	天津市	房地产开发	190,000,000.00
天津松江恒通建设开发有限公司	控股子公司的子公司	天津市	房地产开发	60,000,000.00
天津松江创展投资发展有限公司	控股子公司的子公司	天津市	房地产开发	100,000,000.00

(续)

孙公司全称	经营范围
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。
天津松江市政建设有限公司	市政、公路、土木工程项目的建设、开发；桥梁工程建筑、房地产信息咨询、物业服务、自有房屋租赁、工程项目管理、商品房销售；房地产开发与经营。
天津松江团泊投资发展有限公司	以自有资金对房地产业、高新技术产业、建筑行业、园林绿化业进行投资；市政工程施工及技术咨询；房地产信息咨询；工程项目管理；商品房销售；自有房屋租赁；道路、桥梁工程建筑；房地产开发。

天津松江恒通建设开发有限公司	道路、桥梁及沿线附属设施设计施工；市政工程施工及技术咨询，工程项目管理；商品房销售；自有房屋租赁；以自有资产对房地产业及高新技术产业进行投资；房地产开发经营。
天津松江创展投资发展有限公司	以自有资金对房地产业、工业基础设施、商业基础设施、园林绿化业进行投资，房屋工程建筑、道路桥梁工程建筑施工；建筑安装，建筑装饰，市政工程施工及技术咨询，房地产信息咨询，工程项目管理，商品房销售代理，自有房屋租赁。

(续)

孙公司全称	企业类型	法人代表	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对孙公司净投资的其他项目余额
内蒙古松江房地产开发有限公司	有限责任	仲刚	78705753-6	100,000,000.00	0.00
天津松江市政建设有限公司	有限责任	曹立明	78334016-6	30,000,000.00	0.00
天津松江团泊投资发展有限公司	有限责任	曹立明	67370832-9	190,000,000.00	0.00
天津松江恒通建设开发有限公司	有限责任	苏桓	69068354-9	42,000,000.00	0.00
天津松江创展投资发展有限公司	有限责任	孙卫华	69068921-1	100,000,000.00	0.00

(续)

孙公司全称	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	从母公司股东权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该孙公司年初股东权益中所享有份额后的余额	注释
内蒙古松江房地产开发有限公司	85.13	100.00	是	0.00	0.00	0.00	
天津松江市政建设有限公司	85.13	100.00	是	0.00	0.00	0.00	
天津松江团泊投资发展有限公司	85.13	100.00	是	0.00	0.00	0.00	
天津松江恒通建设开发有限公司	59.59	70.00	是	6,092,159.68	0.00	0.00	
天津松江创展投资发展有限公司	85.13	100.00	是	0.00	0.00	0.00	

注：以上公司全部为松江集团设立的公司。

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	50.00	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 2012 年度合并财务报表时纳入合并范围的孙公司东莞市益展恒泰房地产开发有限公司因本公司子公司深圳市梅江南投资发展有限公司将持有其 100% 股权于 2013 年 6 月作价转让给了深圳市德弘基投资有限公司，因此本报告合并财务报表的合并范围与上年度相比，减少了东莞市益展恒泰房地产开发有限公司。

②本公司在 2013 年 2 月 1 日投资设立天津松江置地有限公司，设立时本公司拥有天津松江置地有限公司股权的 100.00%。后期出资情况详见附注六、1、(1) 注 3。所以，本报告合并财务报表的合并范围增加了天津松江置地有限公司。

③本公司在2013年8月15日投资设立天津松江建材有限公司，本公司拥有天津松江建材有限公司股权的100.00%。所以，本报告合并财务报表的合并范围增加了天津松江建材有限公司。

④本公司在2013年11月28日投资设立天津松江兴业房地产开发有限公司，本公司拥有天津松江兴业房地产开发有限公司股权的100.00%。所以，本报告合并财务报表的合并范围增加了天津松江兴业房地产开发有限公司。

⑤本公司编制2012年度合并财务报表时纳入合并范围的孙公司呼和浩特市松江创展置业发展有限责任公司，已于2013年8月清算完毕，并办理了工商注销手续，因此本报告合并财务报表的合并范围与上年度相比，减少了呼和浩特市松江创展置业发展有限责任公司。

⑥ 本公司编制2012年度合并财务报表时纳入合并范围的孙公司天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司，已于2013年12月清算完毕，并办理了工商注销手续，因此本报告合并财务报表的合并范围与上年度相比，减少了天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司。

4、报告期新纳入合并范围的主体和报告期不再纳入合并范围的主体

(1) 本年新纳入合并范围的孙、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	年末净资产	本年净利润
天津松江置地有限公司	410,609,791.62	-19,390,208.38
天津松江建材有限公司	50,102,135.64	102,135.64
天津松江兴业房地产开发有限公司	29,982,947.37	-17,052.63

(2) 本年不再纳入合并范围的公司、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	年初至处置日净利润
东莞市益展恒泰房地产开发有限公司	-3,404,158.47	-313,633.66
呼和浩特市松江创展置业发展有限责任公司	7,478,137.03	-3,671.00
天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司	18,620,770.90	1,969,087.17

注：东莞市益展恒泰房地产开发有限公司为本年因出售股权而丧失控制权，从而不再纳入合并范围（附注六、3）。

5、报告期出售丧失控制权的股权而减少的孙公司

子公司名称	出售日	处置损益确认方法
东莞市益展恒泰房地产开发有限公司	2013年6月6日	将处置对价减去被处置的股权所对应享有的该子公司处置日净资产于本公司合并报表层面的价值的差额确认为处置损益。

东莞市益展恒泰房地产开发有限公司出售情况详见下：

2013年6月6日，本公司子公司深圳市梅江南投资发展有限公司将持有东莞市益展恒泰房地产开发有限公司100.00%的股权全部转让予深圳市德弘基投资有限公司。出售日为本公司实际丧失对东莞市益展恒泰房地产开发有限公司净资产和财务、经营决策的控制权的日期。

(1) 处置价格及现金流量列示如下：

项 目	金 额
处置价格	60,542,200.00

处置收到的现金和现金等价物	60,542,200.00
减：东莞市益展恒泰房地产开发有限公司持有的现金和现金等价物	3,956,396.73
处置收到的现金净额	56,585,803.27

(2) 处置东莞市益展恒泰房地产开发有限公司的净资产列示如下：

项 目	处置日净资产	上年末净资产
流动资产	293,846,918.32	285,827,640.36
非流动资产	1,762,702.15	1,647,411.81
流动负债	299,013,778.94	282,426,410.33
非流动负债	0.00	0.00
净资产合计	-3,404,158.47	5,048,641.84

(3) 处置损益计算如下：

项 目	金 额
处置价格	60,542,200.00
减：东莞市益展恒泰房地产开发有限公司于处置日的净资产	-3,404,158.47
减：处置过程中的相关交易费用	341,383.00
加：与东莞市益展恒泰房地产开发有限公司相关的其他综合收益转入处置当期损益的金额	0.00
处置产生的投资收益	63,604,975.47

(4) 东莞市益展恒泰房地产开发有限公司从处置当年年初至处置日的收入、费用和利润如下：

项 目	金 额
收入	0.00
减：成本和费用	428,924.00
利润总额	-428,924.00
减：所得税费用	-115,290.34
净利润	-313,633.66

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2013 年 1 月 1 日，年末指 2013 年 12 月 31 日。

1、货币资金

项 目	年末数	年初数
库存现金：	35,209.37	198,178.63
-人民币	35,209.37	198,178.63
银行存款：	1,831,749,981.72	1,056,497,770.48
-人民币	1,831,749,981.72	1,056,497,770.48
其他货币资金：	447,532,916.05	232,344,301.89
-人民币	447,532,916.05	232,344,301.89
合 计	2,279,318,107.14	1,289,040,251.00

注 1：本公司年末其他货币资金 447,532,916.05 元，具体内容为银行还贷保证金 53,100,000.00

元、质押保函 190,000,000.00 元、质押存单 156,500,000.00 元、票据保证金 5,000,000.00 元、按揭贷款保证金 40,615,438.33 元以及信用卡存款 2,317,477.72 元。

注 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	年末数	年初数
银行承兑汇票	600,000.00	0.00
商业承兑汇票	0.00	0.00
合计	600,000.00	0.00

期末本公司子公司新乡市松江房地产开发有限公司已经背书给其他方但尚未到期的票据金额 2,800,000.00 元，具体情况如下：

出票单位	出票日期	到期日	金额
内蒙古第一机械集团有限公司	2013-11-25	2014-05-25	2,000,000.00
延津县永安纺织有限公司	2013-09-11	2014-03-11	400,000.00
河南兴泰纸业有限公司	2013-12-04	2014-06-04	200,000.00
晋江市星发经编织造有限公司	2013-07-31	2014-01-31	100,000.00
新乡市博远钢构有限公司	2013-09-26	2014-03-26	100,000.00
合计			2,800,000.00

3、应收利息

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
委托贷款利息	0.00	568,333.37	0.00	568,333.37
合计	0.00	568,333.37	0.00	568,333.37

注：应收利息为本公司子公司深圳市梅江南投资发展有限公司通过江苏银行股份有限公司深圳分行向东莞市益展恒泰房地产开发有限公司发放委托贷款对应的应计利息。

4、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	209,684,092.02	100.00	6,938,947.69	3.31
组合小计	209,684,092.02	100.00	6,938,947.69	3.31
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	209,684,092.02	—	6,938,947.69	—

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	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
合计	67,047,991.41	—	3,930,001.93	—

(2) 应收账款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	182,790,031.59	87.17	44,944,072.92	67.03
1 至 2 年	7,677,184.48	3.66	15,072,528.69	22.48
2 至 3 年	13,224,332.25	6.31	1,880,132.54	2.81
3 年以上	5,992,543.70	2.86	5,151,257.26	7.68
合计	209,684,092.02	100.00	67,047,991.41	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

按组合计提坏账准备的应收账款中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	182,790,031.59	87.17	913,950.16	44,944,072.92	67.03	224,720.36
1 至 2 年	7,677,184.48	3.66	383,859.22	15,072,528.69	22.48	753,626.43
2 至 3 年	13,224,332.25	6.31	2,644,866.45	1,880,132.54	2.81	376,026.51
3 年以上	5,992,543.70	2.86	2,996,271.86	5,151,257.26	7.68	2,575,628.63
合计	209,684,092.02	100.00	6,938,947.69	67,047,991.41	100.00	3,930,001.93

(4) 报告期实际核销的大额应收账款情况

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
李金山	房租	1,754,539.24	双方协定租约解除	否
天津井河官邸酒楼	房租	1,022,141.25	双方协定租约解除	否
合计		2,776,680.49		

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

(6) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
天津招江投资有限公司	关联方	98,923,842.00	3 年以内	47.18

天津市产权交易中心	非关联方	37,161,990.00	1 年以内	17.72
内蒙古爱屋房地产有限公司	非关联方	15,063,000.00	1 年以内	7.18
个人购房户	非关联方	15,000,000.00	1 年以内	7.15
天津悦天投资发展有限公司	非关联方	5,756,443.60	1 年以内	2.75
合 计		171,905,275.60		81.98

(7) 应收关联方账款情况

详见附注九、7 关联方应收应付款项。

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,739,436.00	0.55	1,739,436.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	314,614,593.85	98.95	11,372,538.34	3.61
组合小计	314,614,593.85	98.95	11,372,538.34	3.61
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	0.50	1,605,760.11	100.00
合 计	317,959,789.96	—	14,717,734.45	—

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,739,436.00	1.39	1,739,436.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	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
合 计	125,286,128.58	—	10,522,886.05	—

(2) 其他应收款按账龄列示

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	275,593,829.25	86.68	92,526,790.73	73.85
1 至 2 年	15,657,432.23	4.92	10,424,773.57	8.32
2 至 3 年	8,128,718.21	2.56	10,941,549.18	8.73
3 年以上	18,579,810.27	5.84	11,393,015.10	9.10
合 计	317,959,789.96	100.00	125,286,128.58	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例	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
合计	1,739,436.00	1,739,436.00	—	—

② 按组合计提坏账准备的其他应收款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	275,593,829.25	87.60	1,371,320.44	92,526,790.73	75.88	456,105.18
1 至 2 年	15,657,432.23	4.98	762,686.86	10,424,773.57	8.55	509,365.42
2 至 3 年	8,128,718.21	2.58	1,621,223.95	10,941,549.18	8.97	2,188,309.84
3 年以上	15,234,614.16	4.84	7,617,307.09	8,047,818.99	6.60	4,023,909.50
合计	314,614,593.85	100.00	11,372,538.34	121,940,932.47	100.00	7,177,689.94

③ 年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	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
上海超智桑拿泳池设备有限公司	646,000.00	100.00	646,000.00	长期无往来业务
天津市今日家园装饰有限公司	300,000.00	100.00	300,000.00	长期无往来业务
其他无法对应具体单位明细汇总	659,760.11	100.00	659,760.11	找不到债务人
合计	1,605,760.11	—	1,605,760.11	

(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
东莞市益展恒泰房地产开发有限公司 其他应收款坏账准备余额	5,804.50	该公司本期被出售，计提的坏账进行转销

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

(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 (%)
天津市国土资源和房屋管理局静海 县国土资源局	非关联方	97,730,000.00	1 年以内	30.74
郑州通远物资有限公司	非关联方	58,000,000.00	1 年以内	18.24
新乡市宏基混凝土有限公司	非关联方	42,000,000.00	1 年以内	13.21
天津市国土资源和房屋管理局武清 区国土资源局	非关联方	20,000,000.00	1 年以内	6.29
深圳市恒升防水工程有限公司	非关联方	17,000,000.00	1 年以内	5.35
合计		234,730,000.00		73.83

(7) 应收关联方账款情况

详见附注九、7 关联方应收应付款项。

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	379,191,231.80	72.68	204,016,247.21	32.61
1 至 2 年	102,091,843.09	19.57	122,150,135.06	19.53
2 至 3 年	14,386,789.30	2.75	298,315,540.12	47.69
3 年以上	26,083,458.70	5.00	1,055,000.00	0.17
合计	521,753,322.89	100.00	625,536,922.39	100.00

(2) 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
天津市土地整理中心	非关联方	200,000,000.00	1 年以内	土地款
天津市雍阳公路工程集团有限公司	非关联方	114,527,009.00	3 年以内	工程未决算
北京市国泰建设发展有限公司	非关联方	85,684,065.70	每年均有发生	工程未决算
天津市武清区建筑工程总公司	非关联方	54,599,732.00	每年均有发生	工程未决算
天津市康瑞实业发展有限公司	非关联方	35,190,377.12	每年均有发生	工程未决算
合计		490,001,183.82		

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

7、存货

(1) 存货分类

项目	年末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
周转材料	5,157,567.68	0.00	0.00	5,157,567.68
开发产品	1,923,864,235.63	62,254,941.12	20,016,341.23	1,903,847,894.40
开发成本	5,907,958,215.22	122,687,326.57	0.00	5,907,958,215.22
合计	7,836,980,018.53	184,942,267.69	20,016,341.23	7,816,963,677.30

(续)

项目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
周转材料	3,640,714.18	0.00	0.00	3,640,714.18
开发产品	1,567,252,411.90	41,178,625.15	15,529,994.55	1,551,722,417.35
开发成本	5,737,667,662.48	125,864,157.39	0.00	5,737,667,662.48
合计	7,308,560,788.56	167,042,782.54	15,529,994.55	7,293,030,794.01

(2) 存货跌价准备变动情况

项目	年初数	本年计提数	本年减少数	年末数

			转回数	转销数	
开发产品	15,529,994.55	4,486,346.68	0.00	0.00	20,016,341.23
合 计	15,529,994.55	4,486,346.68	0.00	0.00	20,016,341.23

(3) 存货跌价准备计提和转回原因

项 目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转回金额占该项存货年末余额的比例
开发产品	成本与可变现净值孰低	—	—

(4) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	年初数	年末数
东湖小镇（百合澜庭）	2011年05月		131,038	635,041,828.90	591,416,258.12
武清运河城（北运河）	2010年03月		471,766	1,104,318,347.53	850,912,008.42
滨海新城 I-2 号地				301,461,177.26	303,101,542.56
滨海新城 I-3 号地	2007年05月	2017年08月	80,807	25,748,324.57	35,613,800.28
滨海新城 I-4 号地	2006年12月	2016年08月	82,525	19,779,995.36	108,003,868.81
玫瑰郡（东河 7#地）	2011年05月	2015年09月	71,242	204,356,560.70	168,751,973.45
阳光诺卡二期（住宅）	2008年05月	2015年10月	141,247	105,786,300.85	130,740,641.78
水晶阁（东河 6#地）	2011年05月	2013年06月	19,721	126,602,858.61	0.00
梅江南 0 号岛	2013年12月	2015年10月	150,193	394,725,095.80	402,656,007.45
广西钦州宁越花园	2011年07月	2016年11月	95,630	225,635,067.06	273,391,729.33
河南新乡帕提欧	2011年12月			222,010,755.46	188,689,559.37
广西钦州宁越东园（蓬莱大道）	2014年11月	2016年11月		101,116,173.30	101,287,089.90
武台松江城	2010年05月	2015年08月	273,876	493,206,654.60	410,847,307.02
高尔夫小镇（团泊 A 号地）	2009年07月		176,221	223,380,006.86	240,075,651.06
水岸恬园（团泊 C 号地）				229,708,999.17	231,330,064.12
团泊西区 1, 3, 4 号地				25,828,336.39	103,393,498.02
团泊西区松江之星（团泊西区 5 号地）	2011年12月		138,036	177,298,596.91	183,284,874.40
津滨置地广场（张贵庄 A 地块）	2012年12月	2014年9月	144,559	461,809,488.48	507,727,353.23
松江置地广场	2013年12月	2016年06月	225,337	0.00	1,002,583,436.79
松江之星（空港 9 号）	2009年06月	2013年07月	51,200	252,099,623.27	0.00
东莞黄江				285,486,759.31	0.00
水岸公馆一二期（天涛园）	2005年11月	2012年12月	192,170	30,040,527.00	0.00
其他项目前期费				92,226,185.09	74,151,551.11
合 计				5,737,667,662.48	5,907,958,215.22

(5) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
百合春天三期商业	2011年12月	13,987,697.40	0.00	0.00	13,987,697.40

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
武清运河城曹园南高层一期	2012 年 01 月	62,066,400.90	0.00	18,748,888.31	43,317,512.59
武清运河城曹园南高层二期	2013 年 08 月	0.00	198,124,596.39	94,649,671.45	103,474,924.94
武清运河城曹园南一期地下室	2012 年 01 月	1,820,101.37	306,279.79	0.00	2,126,381.16
武清运河城小岛	2013 年 12 月	0.00	282,554,548.36	0.00	282,554,548.36
武清运河城雍阳楼	2012 年 12 月	36,571,291.00	1,324,309.00	0.00	37,895,600.00
水岸公馆一二期(天涛园)	2007 年 08 月	255,465,294.54	42,663,568.3	31,783,465.04	266,345,397.80
汐岸国际(天汐园)	2004 年 09 月	7,762,216.91	0.00	4,166,823.41	3,595,393.50
水岸江南(天湾园)	2009 年 11 月	61,482,142.68	0.00	0.00	61,482,142.68
百合阳光(张贵庄限价房)	2010 年 10 月	693,667.16	0.00	0.00	693,667.16
水岸公馆三期(天浦园)	2011 年 10 月	319,994,354.24	5,042,227.78	109,679,102.65	215,357,479.37
高尔夫小镇(团泊 A 号地芳湖园)	2011 年 10 月	202,371,289.74	0.00	13,336,685.96	189,034,603.78
滨海新城 I-3 号地	2010 年 08 月	8,052,280.68	0.00	0.00	8,052,280.68
滨海新城 I-4 号地	2009 年 05 月	7,969,760.40	0.00	4,390,812.68	3,578,947.72
阳光诺卡二期(住宅)	2011 年 10 月	19,322,666.44	26,716,845.63	19,388,611.71	26,650,900.36
水晶阁(东河 6#地)	2013 年 06 月	0.00	159,393,682.20	147,517,256.93	11,876,425.27
玫瑰郡(东河 7#地)	2013 年 12 月	0.00	198,554,608.17	100,537,389.76	98,017,218.41
武台松江城	2012 年 08 月	569,693,248.44	661,698,702.17	1,050,764,671.86	180,627,278.75
松江之星(空港 9 号)	2013 年 07 月	0.00	403,939,521.87	112,981,273.12	290,958,248.75
河南新乡帕提欧一期	2013 年 09 月	0.00	251,005,873.78	187,693,929.14	63,311,944.64
广西钦州宁越花园一期	2013 年 11 月	0.00	73,909,666.11	63,886,692.19	10,022,973.92
东湖小镇	2013 年 12 月	0.00	10,902,668.39	0.00	10,902,668.39
合计		1,567,252,411.90	2,316,137,097.94	1,959,525,274.21	1,923,864,235.63

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 2013 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
松江之星(空港 9 号) 298 套	290,958,248.75
武清运河城小岛	282,554,548.36
高尔夫小镇团泊 A 号地芳湖园 31 套	164,217,874.00
玫瑰郡(东河 7#地) 131 套	98,017,218.41
武清运河城曹园南高层二期 125 套	84,617,895.30
水岸公馆一二期天涛园 17 套	60,643,853.91
水岸公馆三期天浦园 11 套	50,247,702.58
武台松江城 60 套	47,859,506.98
武清运河城雍阳楼	37,895,600.00

② 截至 2013 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
津滨置地广场（张贵庄 A 地块）	土地使用权	房地证津字第 110051300072 号
武清运河城曹园南	17-36、38、45-57 号楼所占范围内的土地使用权	房地证津字第 122051000054 号
东湖小镇（澜景雅园）	12、13、16-19 号在建楼盘和整宗土地使用权	房地证津字第 110051000187 号
武清运河城曹园北	土地使用权	房地证津字第 122051000589 号
水岸恬园（团泊 C 号地）	土地使用权	房地证津字第 123050903881 号
团泊西区松江之星（团泊西区 5 号地）	土地使用权	房地证津字第 123051000758 号
武清运河城柴官北	土地使用权	房地证津字第 122051300208 号
武清运河城柴官中	土地使用权	房地证津字第 122051200104 号
松江置地广场	土地使用权	房地证津字第 104051300051 号
东湖小镇（澜景馨园）	2-4、7-9 号在建楼盘及整宗土地使用权	房地证津字第 110051000189 号
东湖小镇（商业地块）	土地使用权	房地证津字第 110051000197 号
梅江南 0 号岛	土地使用权	西青单国用（2007）第 039 号
广西钦州宁越花园	土地使用权及宁越花园部分在建楼盘	钦国用（2011）第 A0497 号
河南新乡帕提欧	土地使用权	新国用（2012）第 02033 号
玫瑰郡（东河 7#地）	土地使用权	呼国用（2012）第 00058 号

8、其他流动资产

项 目	年末数	年初数
委托贷款	155,000,000.00	0.00
预缴所得税	76,469,146.97	21,353,136.24
预缴可抵扣营业税金及附加	25,233,694.25	62,987,910.48
预缴可抵扣土地增值税	24,437,562.93	19,366,087.56
合 计	281,140,404.15	103,707,134.28

注：深圳市梅江南投资发展有限公司通过江苏银行股份有限公司深圳分行向东莞市益展恒泰房地产开发有限公司发放委托贷款 155,000,000.00 元。

9、一年内到期的非流动资产

项 目	年末数	年初数	备注
行权费	9,019,121.69	0.00	详见注
合 计	9,019,121.69	0.00	

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 2013 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，因此一年以内到期的长期借款按照抵消 100

万的净额 69,900 万元列示。

10、长期应收款

项 目	年末数	年初数
静海县团泊新城开发建设委员会	502,666,221.86	502,486,111.74
合 计	502,666,221.86	502,486,111.74

长期应收款说明：根据 2010 年 4 月 16 日天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源局下发的《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 2013 年 12 月 31 日，该项目已取得竣工结算文件，本公司已支付团泊体育场项目代建成本 502,666,221.86 元，截止报告日，本公司正在与静海县团泊新城开发建设委员会进行项目交接准备工作。

11、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对合营企业投资	89,751,558.29	5,562,092.73	0.00	95,313,651.02
对联营企业投资	55,394,211.41	-6,150,967.45	0.00	49,243,243.96
其他股权投资	12,918,694.27	4,800,000.00	0.00	17,718,694.27
减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	158,064,463.97	4,211,125.28	0.00	162,275,589.25

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
天津松科房地产有限公司	权益法	34,252,613.17	89,751,558.29	5,562,092.73	95,313,651.02
天津招江投资有限公司	权益法	6,880,220.00	3,713,479.29	2,466,514.64	6,179,993.93
天津松江花样年置业有限公司	权益法	20,000,000.00	51,680,732.12	-8,617,482.09	43,063,250.03
天津宝顺通投资有限公司	成本法	5,000,000.00	4,922,934.27	0.00	4,922,934.27
呼和浩特市城发供热有限责任公司	成本法	12,795,760.00	7,995,760.00	4,800,000.00	12,795,760.00
合 计		78,928,593.17	158,064,463.97	4,211,125.28	162,275,589.25

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	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	本年计提减值准备	本年现金红利
天津松科房地产有限公司	51.00	50.00	详见注 1	0.00	0.00	0.00
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
天津宝顺通投资有限公司	5.00	5.00		0.00	0.00	0.00

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	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	本年计提减值准备	本年现金红利
呼和浩特市城发供热有限责任公司	—	—	详见注 2	0.00	0.00	0.00
合计				0.00	0.00	0.00

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

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”、“玫瑰郡”以及“水晶阁”项目, 与呼和浩特市城发供热有限责任公司分项目签订了《集中供热设施投资建设协议书》, 按照 50 元/平米的标准, 对呼和浩特市城发供热有限责任公司投资, 截止 2013 年 12 月 31 日, 投资额为 12,795,760.00 元。上述出资根据内蒙古松江房地产开发有限公司后续开发项目, 仍将陆续发生。

(3) 对合营企业投资和联营企业投资

① 合营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	关联关系	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	合营企业	69742555-0

(续)

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
天津松科房地产有限公司	422,226,767.20	238,039,876.84	184,186,890.36	256,278,369.51	15,341,812.80

② 联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	关联关系	组织机构代码
天津招江投资有限公司	有限公司	天津	孟才	房地产开发	30,000,000.00	23.00	23.00	联营企业	57830921-5
天津松江花样年置业有限公司	有限公司	天津	潘军	房地产开发	50,000,000.00	40.00	40.00	联营企业	78639113-7

(续)

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
天津招江投资有限公司	373,823,887.60	343,049,474.79	30,774,412.81	441,887,198.00	14,623,549.61
天津松江花样年置业有限公司	214,452,504.61	106,794,379.54	107,658,125.07	2,116,403.80	-21,543,705.23

12、投资性房地产

(1) 投资性房地产明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	248,958,649.30	153,959,440.53	73,220,521.69	329,697,568.14
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
减：投资性房地产减值准备	0.00	19,770,499.69	0.00	19,770,499.69
合 计	248,958,649.30	134,188,940.84	73,220,521.69	309,927,068.45

(2) 按成本计量的投资性房地产

项目	年初数	本年增加		本年减少		年末数
		购置或自提	自用转入	处置	转为自用	
一、原值合计	271,332,952.19	362,362.54	165,831,488.98	45,247,004.60	38,038,218.00	354,241,581.11
房屋、建筑物	271,332,952.19	362,362.54	165,831,488.98	45,247,004.60	38,038,218.00	354,241,581.11
二、累计折旧和摊销合计	22,374,302.89	9,390,664.67	2,843,746.32	7,468,308.70	2,596,392.21	24,544,012.97
房屋、建筑物	22,374,302.89	9,390,664.67	2,843,746.32	7,468,308.70	2,596,392.21	24,544,012.97
三、减值准备合计	0.00	0.00	19,770,499.69	0.00	0.00	19,770,499.69
房屋、建筑物	0.00	0.00	19,770,499.69	0.00	0.00	19,770,499.69
四、账面价值合计	248,958,649.30	—	—	—	—	309,927,068.45
房屋、建筑物	248,958,649.30	—	—	—	—	309,927,068.45

注：① 投资性房地产本年折旧额 9,390,664.67 元。

② 投资性房地产本年减值准备计提额 19,770,499.69 元。

(3) 投资性房地产抵押情况

项目名称	账面原值	累计折旧	备注
水岸公馆一二期（天涛园）	90,938,077.85	8,278,881.50	30 套
东湖小镇（澜景雅园）	87,962,801.05	0.00	90 套
华盈大厦	52,421,445.23	4,121,736.80	60 套
水岸公馆三期（天浦园）	24,315,272.04	256,661.20	1 套
梅江南环岛东路 38 号房产	17,212,147.61	4,723,778.40	1 套
汐岸国际（天汐园）	1,722,703.45	443,273.24	1 套

(4) 未办妥产权证书情况

项 目	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书的时间	账面价值
0 号岛（北会所）	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	25,259,951.13
东湖小镇	本年度 12 月竣工，尚未办理	2014 年 8 月	76,638,699.61
合 计			101,898,650.74

13、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	223,049,165.63	50,690,598.83	73,496,407.54	200,243,356.92

项目	年初数	本年增加		本年减少	年末数
其中：房屋及建筑物	203,902,725.08	49,465,377.66		73,496,407.54	179,871,695.20
机器设备	10,212,842.80	241,852.00		0.00	10,454,694.80
运输工具	4,827,535.71	197,960.00		0.00	5,025,495.71
电子设备	4,106,062.04	785,409.17		0.00	4,891,471.21
二、累计折旧	--	本年新增	其中：本年计提	--	--
累计折旧合计	25,585,816.04	10,984,096.44	7,847,850.87	6,576,702.71	29,993,209.77
其中：房屋及建筑物	12,714,828.46	9,653,319.41	6,517,073.84	6,576,702.71	15,791,445.16
机器设备	9,211,435.50	201,458.53	201,458.53	0.00	9,412,894.03
运输工具	1,608,451.67	567,690.27	567,690.27	0.00	2,176,141.94
电子设备	2,051,100.41	561,628.23	561,628.23	0.00	2,612,728.64
三、账面净值合计	197,463,349.59	-		-	170,250,147.15
其中：房屋及建筑物	191,187,896.62	-		-	164,080,250.04
机器设备	1,001,407.30	-		-	1,041,800.77
运输工具	3,219,084.04	-		-	2,849,353.77
电子设备	2,054,961.63	-		-	2,278,742.57
四、减值准备合计	0.00	0.00		0.00	0.00
其中：房屋及建筑物	0.00	0.00		0.00	0.00
机器设备	0.00	0.00		0.00	0.00
运输工具	0.00	0.00		0.00	0.00
电子设备	0.00	0.00		0.00	0.00
五、账面价值合计	197,463,349.59	-		-	170,250,147.15
其中：房屋及建筑物	191,187,896.62	-		-	164,080,250.04
机器设备	1,001,407.30	-		-	1,041,800.77
运输工具	3,219,084.04	-		-	2,849,353.77
电子设备	2,054,961.63	-		-	2,278,742.57

注：本年计提折旧额为 7,847,850.87 元。本年无在建工程转入固定资产。本年将无产权车库从长期待摊费用转入固定资产原值 11,040,000.00 元，累计折旧 539,853.36 元。

(2) 固定资产抵押情况

项目名称	账面原值	累计折旧	备注
华盈大厦	62,642,552.93	4,948,477.17	79 套
水岸江南（天湾园）	58,743,784.74	3,565,421.36	1 套
天骄领域	5,041,877.22	1,077,583.39	12 套
汐岸国际（天汐园）	2,233,166.50	212,150.82	2 套

(3) 未办妥产权证书情况

项目	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书的时间	账面价值
0 号岛（南会所）	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	17,651,775.02

合 计			17,651,775.02
-----	--	--	---------------

14、无形资产

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	2,249,155.90	0.00	16,355.90	2,232,800.00
软件使用权	2,249,155.90	0.00	16,355.90	2,232,800.00
二、累计摊销合计	948,535.80	444,439.92	16,355.90	1,376,619.82
软件使用权	948,535.80	444,439.92	16,355.90	1,376,619.82
三、减值准备累计金额合计	0.00	0.00	0.00	0.00
软件使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值合计	1,300,620.10	—	—	856,180.18
软件使用权	1,300,620.10	—	—	856,180.18

注：本年摊销金额为 444,439.92 元。

15、长期待摊费用

项 目	年初数	本年增加	本年摊销	其他减少	年末数	其他减少的原因
华盈大厦项目无产权车库	10,500,146.64	0.00	0.00	10,500,146.64	0.00	详见附注四、28
办公室装修	196,000.00	1,200,000.00	150,666.00	0.00	1,245,334.00	
合 计	10,696,146.64	1,200,000.00	150,666.00	10,500,146.64	1,245,334.00	

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

① 已确认的递延所得税资产

项 目	年末数		年初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
1、资产减值准备	9,058,254.01	36,233,015.95	7,324,159.52	29,296,638.02
2、预提费用及广告费	26,617,825.01	106,471,300.05	2,361,704.60	9,446,818.41
3、土地增值税递延	51,886,554.12	207,546,216.48	38,439,270.72	153,757,082.86
4、可抵扣亏损	74,974,844.51	299,899,377.99	28,671,111.89	114,684,447.62
5、未实现内部利润	6,171,138.13	24,684,552.48	4,608,321.58	18,433,286.30
6、预收利润	15,102,129.21	60,408,516.84	40,030,495.72	160,121,982.95
7、无票成本	218,532.31	874,129.24	4,227,551.12	16,910,204.47
合 计	184,029,277.30	736,117,109.03	125,662,615.15	502,650,460.63

② 已确认递延所得税负债

项 目	年末数		年初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
长期股权投资	2,321,695.11	9,286,780.45	2,321,695.11	9,286,780.46
会计核算成本与税务确认成本差额	46,375,482.35	185,501,929.39	0.00	0.00
利息资本化	5,291,471.24	21,165,884.95	0.00	0.00
合 计	53,988,648.70	215,954,594.79	2,321,695.11	9,286,780.46

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异	38,068,618.31	686,244.51
可抵扣亏损	418,704,563.31	132,590,945.92
合 计	456,773,181.62	133,277,190.43

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末数	年初数	备注
2014 年	1,941,513.62	1,941,513.62	
2015 年	33,623,825.12	33,623,825.12	
2016 年	31,449,846.68	31,449,846.68	
2017 年	73,472,030.20	65,575,760.50	
2018 年	278,217,347.69	0.00	
合 计	418,704,563.31	132,590,945.92	

17、资产减值准备明细

项 目	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回数	转销数	
一、坏账准备	14,452,887.98	7,810,715.93	33,826.84	573,094.93	21,656,682.14
二、存货跌价准备	15,529,994.55	4,486,346.68	0.00	0.00	20,016,341.23
三、投资性房地产减值准备	0.00	19,770,499.69	0.00	0.00	19,770,499.69
合 计	29,982,882.53	32,067,562.30	33,826.84	573,094.93	61,443,523.06

注：本年减少中的转销数为：（1）本公司子公司梅江南公司出售其100%控股公司东莞市益展恒泰房地产开发有限公司，将该公司计提的坏账准备5,804.50元转销。（2）本公司子公司松江集团核销应收账款转销坏账准备567,290.43元。

18、其他非流动资产

项 目	内 容	年末数	年初数
行权费	详见附注七、9	9,019,121.69	21,256,963.33
减：一年内到期部分（见附注七、9）		9,019,121.69	0.00
合 计		0.00	21,256,963.33

19、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末数	受限制的原因
货币资金	445,215,438.33	贷款抵押
存货（开发成本）	3,583,542,049.72	贷款抵押
存货（开发产品）	1,117,012,448.29	贷款抵押
投资性房地产	240,445,325.07	贷款抵押
固定资产	118,857,748.65	贷款抵押
合 计	5,505,073,010.06	

20、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	年末数	年初数
质押借款	167,000,000.00	78,200,000.00
抵押借款	65,000,000.00	279,740,000.00
保证借款	910,000,000.00	450,000,000.00
信用借款	430,000,000.00	213,000,000.00
保证加抵押	110,000,000.00	0.00
合 计	1,682,000,000.00	1,020,940,000.00

(2) 短期借款期末明细

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	2013-01-08	2014-01-07	基准利率	100,000,000.00	
天津农村商业银行河西支行	2013-03-18	2014-03-15	基准下浮 10%	47,000,000.00	
哈尔滨银行天津分行	2013-12-09	2014-12-03	6.00	20,000,000.00	
小计				167,000,000.00	
抵押借款:					
哈尔滨银行天津分行	2013-08-01	2014-07-31	基准利率上浮 15%	1,530,000.00	
哈尔滨银行天津分行	2013-08-01	2014-07-31	基准利率上浮 15%	1,260,000.00	
哈尔滨银行天津分行	2013-08-01	2014-07-31	基准利率上浮 15%	850,000.00	
哈尔滨银行天津分行	2013-08-01	2014-07-31	基准利率上浮 15%	1,160,000.00	
哈尔滨银行天津分行	2013-08-01	2014-07-31	基准利率上浮 15%	1,550,000.00	
哈尔滨银行天津分行	2013-08-01	2014-07-31	基准利率上浮 15%	2,830,000.00	
哈尔滨银行天津分行	2013-08-01	2014-07-31	基准利率上浮 15%	4,200,000.00	
哈尔滨银行天津分行	2013-08-01	2014-07-31	基准利率上浮 15%	1,540,000.00	
哈尔滨银行天津分行	2013-08-01	2014-07-31	基准利率上浮 15%	4,200,000.00	
哈尔滨银行天津分行	2013-08-01	2014-07-31	基准利率上浮 15%	9,800,000.00	
哈尔滨银行天津分行	2013-10-31	2014-07-31	基准利率上浮 15%	36,080,000.00	
小计				65,000,000.00	
保证借款:					
天津银行第三中心支行	2013-03-20	2014-03-19	6.60	30,000,000.00	
廊坊银行天津分行	2013-12-10	2014-12-09	6.60	30,000,000.00	
天津融鑫小额贷款有限公司	2013-02-04	2014-02-03	13.20	15,000,000.00	
天津融鑫小额贷款有限公司	2013-11-05	2014-11-05	12.00	20,000,000.00	
天津瑞银小额贷款有限公司	2013-11-18	2014-11-17	12.00	20,000,000.00	
天津融鑫小额贷款有限公司	2013-11-04	2014-10-29	12.00	25,000,000.00	
天津银行第三中心支行	2013-07-11	2014-07-10	6.60	30,000,000.00	

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	金额	备注
天津银行第三中心支行	2013-11-27	2014-11-24	6.60	30,000,000.00	
北方国际信托股份有限公司	2013-12-12	2014-04-11	12.00	180,000,000.00	
天津银行第三中心支行	2013-01-25	2014-01-24	6.60	30,000,000.00	
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	2013-08-02	2014-08-01	12.00	50,000,000.00	
天津融鑫小额贷款有限公司	2013-09-18	2014-09-17	12.00	20,000,000.00	
天津信托投资公司	2013-03-26	2014-03-25	10.25	70,000,000.00	
天津银行融诚支行	2013-05-15	2014-05-12	7.20	30,000,000.00	
天津融鑫小额贷款有限公司	2013-11-04	2014-10-29	12.00	15,000,000.00	
天津瑞银小额贷款有限公司	2013-11-18	2014-11-17	12.00	20,000,000.00	
天津银行融诚支行	2013-05-15	2014-05-12	7.20	30,000,000.00	
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	2013-08-02	2014-08-01	12.00	50,000,000.00	
天津融鑫小额贷款有限公司	2013-06-21	2014-06-20	12.00	20,000,000.00	
天津融鑫小额贷款有限公司	2013-02-07	2014-02-06	13.20	10,000,000.00	
天津融鑫小额贷款有限公司	2013-02-04	2014-02-03	13.20	15,000,000.00	
天津融鑫小额贷款有限公司	2013-11-05	2014-11-05	12.00	10,000,000.00	
北方国际信托股份有限公司	2013-12-12	2014-04-11	12.00	140,000,000.00	
天津融鑫小额贷款有限公司	2013-09-18	2014-09-17	12.00	20,000,000.00	
小计				910,000,000.00	
信用借款:					
兴业银行广西钦州支行	2013-12-19	2014-06-18	13.00	10,000,000.00	
北京银行河北支行	2013-11-07	2014-11-06	10.70	200,000,000.00	
北京银行河北支行	2013-11-07	2014-11-06	12.00	160,000,000.00	
兴业银行森淼支行	2013-07-23	2014-07-22	11.50	60,000,000.00	
小计				430,000,000.00	
抵押加保证					
哈尔滨银行天津分行	2013-11-25	2014-11-24	基准利率上浮 15%	50,000,000.00	
北方国际信托股份有限公司	2013-09-02	2014-08-22	11.70	60,000,000.00	
小计				110,000,000.00	
合计				1,682,000,000.00	

21、应付票据

种类	年末数	年初数
银行承兑汇票	305,000,000.00	80,000,000.00
商业承兑汇票	0.00	0.00
合计	305,000,000.00	80,000,000.00

注：下一会计期间将到期的金额为 305,000,000.00 元。

22、应付账款

(1) 应付账款账龄分析

账 龄	年末数	年初数
1 年以内	736,287,047.74	1,454,652,873.84
1 至 2 年	666,666,489.15	243,043,616.38
2 至 3 年	127,808,779.66	33,552,802.81
3 年以上	86,034,950.22	128,391,128.60
合 计	1,616,797,266.77	1,859,640,421.63

(2) 报告期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	年末数	年初数
天津滨海发展投资控股有限公司	27,900,000.00	27,900,000.00
合 计	27,900,000.00	27,900,000.00

本报告期内应付账款中应付关联方款项的情况详见附注九、7，关联方应收应付款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

债权人名称	金额	账龄	未偿还的原因	报表日后是否归还
工程暂估-武台松江城还迁房	194,632,515.79	1-2 年	未决算	否
工程暂估-武台松江城一期	110,345,269.36	1-2 年	未决算	否
江苏南通二建集团有限公司	101,962,163.79	各年均发生	未决算	否
工程暂估-水岸公馆三期（4 号地）	53,586,481.55	1-2 年	未决算	否
工程暂估-梅江南土地开发	49,759,027.51	3 年以上	未决算	否
工程暂估-武清运河城小岛	49,602,588.88	1-2 年	未决算	否
工程暂估-5、6 号地	45,765,502.61	2-3 年	未决算	否
工程暂估-高尔夫小镇（团泊 A 号地芳湖园）	33,610,412.68	2-3 年	未决算	否
工程暂估-武台松江城地库	31,127,953.98	1-2 年	未决算	否
天津滨海发展投资控股有限公司	27,900,000.00	1-2 年	未决算	否
工程暂估-武清运河城曹园南二期	20,213,464.05	1-2 年	未决算	否
合 计	718,505,380.20			

23、预收款项

(1) 预收款项账龄分析

项 目	年末数	年初数
1 年以内	420,649,255.49	718,324,098.75
1 至 2 年	7,381,998.60	451,112,034.22
2 至 3 年	8,375,776.25	4,299,855.00
3 年以上	3,682,640.00	20,000.00
合 计	440,089,670.34	1,173,755,987.97

(2) 报告期预收款项中预收持有公司 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	年末数	年初数
天津市松江科技发展有限公司	0.00	90,441.11
合计	0.00	90,441.11

(3) 主要预收房款如下

项目名称	年末数	年初数	竣工时间
松江之星(空港9号)	0.00	65,574,449.00	2013-07
武清运河城曹园南一期	623,536.55	9,028,383.55	2012-01
武清运河城曹园南二期	3,691,775.63	50,639,822.63	2013-08
河南新乡帕提欧一期	22,769,682.00	91,600,818.00	2014-06
广西钦州宁越花园一期	106,946,207.00	94,662,101.00	2014-03
水岸公馆一二期(天涛园项目)	8,468,063.00	2,144,734.00	2007-08
水岸公馆一二期(公馆临湖独栋)	20,920,649.00	5,000,000.00	2012-12
水岸公馆三期(天浦园)	100,000.00	538,668.00	2011-10
水岸公馆三期(天浦园别墅)	4,000,000.00	32,602,855.00	2012-11
水岸江南(天湾园)	10,000.00	10,000.00	2009-11
汐岸国际(天汐园)	8,169,732.00	10,000.00	2004-09
百合阳光(张贵庄限价房)	180,339.00	180,339.00	2012-06
高尔夫小镇(团泊A号地芳湖园)	3,672,640.00	3,672,640.00	2011-10
滨海新城I-3号地	1,833,858.60	1,833,858.60	2010-08
滨海新城I-4号地	1,259,627.45	2,865,563.45	2009-12
阳光诺卡二期(住宅)	12,265,432.00	18,860,162.00	2012-06
水晶阁(东河6#地)	111,000.00	135,255,597.00	2013-06
玫瑰郡(东河7#地)	10,586,728.00	42,298,153.00	2013-12
武台松江城	65,446,728.00	614,305,125.00	2014-06
滨海新城I-4号地二期	55,457,381.00	0.00	2014-10
阳光诺卡商业街	112,639,426.80	0.00	
合计	439,152,806.03	1,171,083,269.23	

注：账龄超过1年的预收款项全部为预收客户售房款。

24、应付职工薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	234,136.89	39,832,782.34	39,740,008.71	326,910.52
二、职工福利费	0.00	973,855.95	973,855.95	0.00
三、社会保险费	0.00	9,790,831.32	9,775,241.12	15,590.20
其中:1.基本医疗保险费	0.00	2,317,705.72	2,313,475.72	4,230.00
2.补充医疗保险	0.00	205,509.46	205,509.46	0.00
3.基本养老保险费	0.00	4,698,794.78	4,690,820.98	7,973.80
4.年金缴费	0.00	1,743,554.07	1,743,554.07	0.00

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
5.失业保险费	0.00	484,134.67	481,153.27	2,981.40
6.工伤保险费	0.00	150,294.75	150,114.75	180.00
7.生育保险费	0.00	190,837.87	190,612.87	225.00
四、住房公积金	0.00	10,555,343.32	10,552,823.32	2,520.00
五、工会经费和职工教育经费	203,640.88	1,108,301.06	1,094,119.82	217,822.12
六、非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00
七、辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
八、以现金结算的股份支付	0.00	0.00	0.00	0.00
九、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	437,777.77	62,261,113.99	62,136,048.92	562,842.84

25、应交税费

项目	年末数	年初数
应交营业税	80,198,642.38	199,264,000.02
应交增值税	23,402.09	0.00
教育费附加	3,972,029.04	6,058,256.33
应交城市维护建设税	6,023,914.02	13,600,928.16
防洪、粮油基金	1,278,088.03	2,240,330.03
地方教育费附加	1,551,744.74	2,758,817.18
应交土地增值税	112,362,239.94	108,854,791.36
应交房产税	350,770.39	1,761,650.84
应交土地使用税	464,237.44	1,687,554.93
应交所得税	66,805,086.19	160,719,143.26
应交个人所得税	178,431.29	2,153,327.93
应交印花税	653,757.17	1,248,068.43
契税	0.00	10,245,347.76
水利建设基金	153,152.50	525,519.72
合计	274,015,495.22	511,117,735.95

26、应付利息

项目	年末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款利息	17,149,083.50	13,813,145.11
短期借款应付利息	12,052,855.56	8,963,601.22
合计	29,201,939.06	22,776,746.33

27、应付股利

单位名称	年末数	年初数	超过 1 年未支付的原因
天津市政投资有限公司	7,430,000.00	0.00	一年以内
天津市政建设开发有限责任公司	4,960,000.00	0.00	一年以内

单位名称	年末数	年初数	超过 1 年未支付的原因
天津市城乡地产房屋开发公司	2,480,000.00	0.00	一年以内
合计	14,870,000.00	0.00	

28、其他应付款

(1) 其他应付款账龄分析

项目	年末数	年初数
1 年以内	1,023,428,086.81	1,055,989,134.83
1 至 2 年	179,295,364.91	305,439,472.61
2 至 3 年	187,614,215.94	372,148,510.53
3 年以上	581,400,736.82	219,373,421.22
合计	1,971,738,404.48	1,952,950,539.19

(2) 报告期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	年末数	年初数
天津滨海发展投资控股有限公司	603,500,091.66	507,500,091.66
天津市政建设集团有限公司	0.00	160,000,000.00
合计	603,500,091.66	667,500,091.66

注：本报告期内其他应付款中应付其他关联方的款项情况，详见九、7，关联方应收应付款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

债权人名称	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	3 年以上	往来款
天津松科房地产有限公司	143,170,305.05	1-3 年	往来款
静海县团泊风景区管理委员会	87,983,958.00	3 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
天津滨海发展投资控股有限公司	65,609,107.56	2 年以上	往来款
天津招胜房地产有限公司	63,103,500.00	2-3 年	往来款
天津市武清区 103 国道开发建设指挥部	60,000,000.00	1-2 年	往来款
双河（天津）投资有限公司	54,000,000.00	2-3 年	往来款
天津市恒通投资发展有限公司	9,000,000.00	3 年以上	往来款
天津市松江科技发展有限公司	5,202,287.83	3 年以上	往来款
张志有（自然人）	5,000,000.00	3 年以上	往来款
合计	934,795,658.44		

(4) 对于金额较大的其他应付款的说明

债权人名称	年末数	性质或内容
天津滨海发展投资控股有限公司	603,500,091.66	往来款
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	366,000,000.00	往来款
天津招江投资有限公司	158,747,200.00	往来款

债权人名称	年末数	性质或内容
土地增值税清算准备金	151,841,299.88	预提土地增值税
天津松科房地产有限公司	143,170,305.05	往来款
天津招胜房地产有限公司	129,072,368.48	往来款
静海县团泊风景区管理委员会	87,983,958.00	往来款
静海县县直属园区财政所	75,726,500.00	往来款
天津市武清区 103 国道开发建设指挥部	60,000,000.00	往来款
双河（天津）投资有限公司	54,000,000.00	往来款
合 计	1,830,041,723.07	

29、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期负债明细情况

项 目	年末数	年初数
1 年内到期的长期借款	1,860,710,423.17	666,444,375.00
1 年内到期的应付债券	0.00	0.00
1 年内到期的长期应付款	0.00	0.00
合 计	1,860,710,423.17	666,444,375.00

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款明细情况

项 目	年末数	年初数
抵押借款	30,000,000.00	0.00
保证借款	109,000,000.00	229,000,000.00
信用借款	0.00	0.00
保证加抵押借款	1,721,710,423.17	437,444,375.00
合 计	1,860,710,423.17	666,444,375.00

② 一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（%）	年末数	年初数
抵押借款					
中国银行新乡国贸支行	2013-09-30	2014-12-09	6.765	30,000,000.00	0.00
小计				30,000,000.00	0.00
保证借款：					
天津信托投资有限责任公司	2011-12-05	2013-12-13	14.00	0.00	130,000,000.00
民生金融租赁股份有限公司	2010-04-15	2013-04-15	9.1112	0.00	66,000,000.00
民生金融租赁股份有限公司	2010-05-15	2013-05-15	9.1112	0.00	33,000,000.00
中国信达资产管理股份有限公司 （内蒙古自治区）分公司	2012-08-23	2014-08-20	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	基准利率	69,000,000.00	0.00
小计				109,000,000.00	229,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	年末数	年初数
保证加抵押借款:					
中国建设银行河北支行	2010-06-11	2013-06-10	6.40	0.00	310,000,000.00
民生金融租赁股份有限公司	2012-11-16	2013-12-15	9.225	0.00	127,444,375.00
方正东亚信托有限责任公司	2012-09-27	2014-09-27	15.50	699,000,000.00	0.00
天津信托投资有限责任公司	2013-05-27	2014-11-27	13.60	100,000,000.00	0.00
民生金融租赁股份有限公司	2012-11-16	2015-12-15	9.225	170,000,000.00	0.00
中融国际信托有限公司	2012-12-28	2014-06-27	9.44	392,710,423.17	0.00
中国建设银行河北支行	2012-12-31	2014-12-01	基准利率	50,000,000.00	0.00
兴业银行广西南宁分行	2013-03-08	2014-09-05	11.50	70,000,000.00	0.00
中国建设银行河北支行	2011-04-22	2014-04-21	基准利率上浮 5%	140,000,000.00	0.00
	2011-07-29	2014-04-21		100,000,000.00	0.00
小计				1,721,710,423.17	437,444,375.00
合计				1,860,710,423.17	666,444,375.00

注：①民生金融租赁股份有限公司的 170,000,000.00 元保证加抵押借款，已于 2014 年 1 月 2 日提前偿还，因此计入一年内到期的长期借款。

②中融国际信托有限公司的 392,710,423.17 元保证加抵押借款，已于 2014 年 1 月 2 日提前偿还。

30、长期借款

(1) 长期借款分类

①长期借款的分类

项 目	年末数	年初数
抵押借款	347,581,000.00	274,160,000.00
保证借款	239,000,000.00	358,000,000.00
信用借款	100,000,000.00	0.00
保证加抵押借款	4,381,013,058.75	2,057,898,826.00
质押借款	190,000,000.00	0.00
减：一年内到期的长期借款（附注七、29）	1,860,710,423.17	666,444,375.00
合 计	3,396,883,635.58	2,023,614,451.00

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
抵押借款:					
天津农村商业银行静海支行	2011-05-24	2015-12-13	基准利率上浮 15%	116,081,000.00	127,550,000.00
天津农村商业银行静海支行	2010-12-14	2015-12-13	基准利率上浮 15%	0.00	48,550,000.00
天津农村商业银行股份有限公司 河西支行	2012-05-18	2017-11-17	基准利率上浮 40%	40,653,000.00	49,650,000.00
天津农村商业银行股份有限公司 河西支行	2012-05-18	2017-11-17	基准利率上浮 40%	39,347,000.00	48,410,000.00

天津松江股份有限公司 2013 年年度报告

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	年末数	年初数
天津农村商业银行河西支行	2013-06-14	2016-06-06	基准利率上浮 70%	56,500,000.00	0.00
中国银行新乡国贸支行	2013-09-30	2016-09-29	6.765	65,000,000.00	0.00
小计				317,581,000.00	274,160,000.00
保证借款:					
中国信达资产管理股份有限公司 内蒙古自治区分公司	2012-08-23	2014-08-20	14.00	0.00	40,000,000.00
中国农业银行天津梅江支行	2010-02-03	2014-02-02	基准利率	0.00	89,000,000.00
中国华融资产管理股份有限公司	2013-11-29	2015-11-28	10.00	130,000,000.00	0.00
小计				130,000,000.00	129,000,000.00
保证加抵押借款:					
中国建设银行河北支行	2012-12-31	2015-12-30	基准利率	230,000,000.00	170,000,000.00
民生金融租赁股份有限公司	2012-11-16	2015-12-15	9.225	0.00	117,154,451.00
中融国际信托有限公司	2012-12-28	2014-06-27	9.44	0.00	200,000,000.00
中国民生银行	2011-10-20	2014-01-26	9.225	0.00	9,000,000.00
中国民生银行	2011-12-23	2014-01-26	9.225	0.00	36,500,000.00
中国民生银行	2012-01-16	2014-01-26	9.225	0.00	20,000,000.00
中国民生银行	2012-04-12	2014-01-26	9.225	0.00	28,800,000.00
中国民生银行	2012-05-11	2014-01-26	9.225	0.00	15,000,000.00
中国民生银行	2012-05-25	2014-01-26	9.225	0.00	15,000,000.00
中国民生银行	2012-06-27	2014-01-26	9.225	0.00	30,000,000.00
中国民生银行	2012-07-23	2014-01-26	9.225	0.00	20,000,000.00
中国民生银行	2012-08-10	2014-01-26	9.225	0.00	20,000,000.00
中国建设银行河北支行	2011-04-29	2014-04-21	基准利率上浮 5%	0.00	240,000,000.00
方正东亚信托有限公司	2012-09-27	2014-09-26	15.50	0.00	699,000,000.00
天津信托投资有限责任公司	2013-05-27	2015-05-27	13.60	120,000,000.00	0.00
苏州信托有限公司	2013-06-21	2015-06-20	13.50	77,253,764.00	0.00
北方国际信托股份有限公司	2013-12-20	2016-12-20	8.90	1,500,000,000.00	0.00
中国建设银行股份有限公司内蒙 古自治区分行营业部	2013-04-03	2016-03-11	6.15	147,463,726.00	0.00
上海道诚一期股权投资中心(有 限合伙)	2013-05-17	2016-05-16	12.00	389,758,033.39	0.00
天津农商银行	2013-01-24	2015-02-06	12.20	194,827,112.19	0.00
小计				2,659,302,635.58	1,620,454,451.00
信用借款					
北京银行河北支行	2013-01-29	2015-01-28	12.00	100,000,000.00	0.00
小计				100,000,000.00	0.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	年末数	年初数
质押借款					
湖南省信托有限责任公司	2013-07-10	2015-07-09	6.00	100,000,000.00	0.00
湖南省信托有限责任公司	2013-09-02	2015-08-28	6.80	90,000,000.00	0.00
小计				190,000,000.00	0.00
合计				3,396,883,635.58	2,023,614,451.00

注：①中国民生银行于 2014 年 1 月 26 日到期的保证加抵押借款已在本期提前偿还，因此期末金额为零。

②天津农村商业银行静海支行于 2015 年 12 月 13 日到期的抵押借款已在本期提前偿还，因此期末金额为零。

31、股本

项目	年初数		本年增减变动 (+ -)					年末数	
	股数	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	股数	比例 (%)
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	0.00	0.00
2.国有法人持股	7,649,532	1.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,649,532	1.22
3.其他内资持股	62,782,048	10.02	0.00	0.00	0.00	-11,055,000	-11,055,000	51,727,048	8.26
其中：境内法人持股	60,961,020	9.73	0.00	0.00	0.00	-9,233,972	-9,233,972	51,727,048	8.26
境内自然人持股	1,821,028	0.29	0.00	0.00	0.00	-1,821,028	-1,821,028	0.00	0.00
4.外资持股	0.00	0.00	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	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	0.00	0.00
有限售条件股份合计	70,431,580	11.24	0.00	0.00	0.00	-11,055,000	-11,055,000	59,376,580	9.48
二、无限售条件股份									
1.人民币普通股	555,970,127	88.76	0.00	0.00	0.00	11,055,000	11,055,000	567,025,127	90.52
2.境内上市的外资股	0.00	0.00	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	0.00	0.00
4.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无限售条件股份合计	555,970,127	88.76	0.00	0.00	0.00	11,055,000	11,055,000	567,025,127	90.52
三、股份总数	626,401,707	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	626,401,707	100.00

注：本公司本年度限售流通股于 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。本次有限售条件的流通股上市为本公司第五次安排有限售流通

股上市。

32、资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资本溢价	-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	-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
合 计	-163,016,765.98	0.00	0.00	-163,016,765.98

33、盈余公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	105,053,098.06	3,710,533.31	0.00	108,763,631.37
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
合 计	105,053,098.06	3,710,533.31	0.00	108,763,631.37

34、未分配利润

项 目	本年数	上年数	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	650,522,805.35	574,676,680.66	
年初未分配利润调整合计数（调增+，	0.00	0.00	
调整后年初未分配利润	650,522,805.35	574,676,680.66	
加：本年归属于母公司股东的净利润	-289,119,510.84	85,543,206.91	
盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	
其他转入	0.00	0.00	
减：提取法定盈余公积	3,710,533.31	9,697,082.22	净利润的 10%
提取任意盈余公积	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	0.00	
年末未分配利润	357,692,761.20	650,522,805.35	

35、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	2,734,242,437.85	2,676,507,698.72
其他业务收入	106,907,625.99	16,734,571.74
营业收入合计	2,841,150,063.84	2,693,242,270.46
主营业务成本	2,103,596,856.72	1,987,195,852.84
其他业务成本	40,946,171.49	13,328,381.43
营业成本合计	2,144,543,028.21	2,000,524,234.27

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	2,758,496,706.12	2,142,674,568.88	2,678,881,125.46	1,992,113,765.90
建材销售批发	3,331,961.72	3,183,012.18	0.00	0.00
小计	2,761,828,667.84	2,145,857,581.06	2,678,881,125.46	1,992,113,765.90
减：内部抵销数	27,586,229.99	42,260,724.34	2,373,426.74	4,917,913.06
合计	2,734,242,437.85	2,103,596,856.72	2,676,507,698.72	1,987,195,852.84

(3) 主营业务（分产品）

产品名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售收入	2,470,618,206.12	1,930,687,432.64	2,678,881,125.46	1,992,113,765.90
在建项目转让收入	287,878,500.00	211,987,136.24	0.00	0.00
建材销售收入	3,331,961.72	3,183,012.18	0.00	0.00
小计	2,761,828,667.84	2,145,857,581.06	2,678,881,125.46	1,992,113,765.90
减：内部抵销数	27,586,229.99	42,260,724.34	2,373,426.74	4,917,913.06
合计	2,734,242,437.85	2,103,596,856.72	2,676,507,698.72	1,987,195,852.84

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
天津	1,925,883,702.84	1,529,748,325.39	2,444,182,051.46	1,841,260,028.09
呼和浩特	536,264,804.00	364,528,634.34	234,699,074.00	150,853,737.81
河南新乡	226,081,833.00	187,693,929.14	0.00	0.00
广西钦州	73,598,328.00	63,886,692.19	0.00	0.00
小计	2,761,828,667.84	2,145,857,581.06	2,678,881,125.46	1,992,113,765.90
减：内部抵销数	27,586,229.99	42,260,724.34	2,373,426.74	4,917,913.06
合计	2,734,242,437.85	2,103,596,856.72	2,676,507,698.72	1,987,195,852.84

(5) 房地产销售收入\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
松江之星（空港 9 号）	148,938,263.00	112,981,273.12	0.00	0.00
百合春天三期商业	0.00	0.00	7,594,200.00	3,619,830.43
水岸公馆一二期（天涛园）	52,839,089.00	31,783,465.04	168,020,050.20	89,939,136.85
水岸江南（天湾园）	3,743.70	0.00	4,420,087.87	3,138,968.43
汐岸国际（天汐园）	12,853,422.00	4,166,823.41	9,976,060.00	3,099,124.65
百合阳光（张贵庄限价房）	45,684.00	0.00	211,501,111.00	231,063,434.05
水岸公馆三期（天浦园）	312,447,247.42	85,363,830.61	281,148,857.65	63,194,012.29
高尔夫小镇（团泊 A 号地芳湖园）	13,312,000.00	13,336,685.96	19,460,000.00	19,551,361.02
滨海新城 I-3 号地	0.00	0.00	46,705,463.00	24,148,244.62

阳光诺卡二期(住宅)	35,633,563.00	19,388,611.70	114,974,749.00	66,036,005.22
阳光诺卡二期(商业街)	0.00	0.00	49,758,687.00	27,384,780.91
滨海新城 I-4 号地	3,926,584.00	4,390,812.69	23,260,175.00	33,284,707.06
水晶阁(东河 6#地)	201,935,783.00	147,517,256.93	0.00	0.00
玫瑰郡(东河 7#地)	130,763,674.00	100,537,389.76	0.00	0.00
武清运河城曹园南高层一期	23,744,743.00	18,748,888.31	452,410,414.00	358,519,375.68
武清运河城大岛酒楼	0.00	0.00	315,356,300.00	278,322,905.81
武清运河城曹园南高层二期	115,157,591.00	94,649,671.45	0.00	0.00
广西钦州宁越花园一期	73,598,328.00	60,638,328.88	0.00	0.00
河南新乡帕提欧一期	226,081,833.00	175,221,946.79	0.00	0.00
武台松江城一期	5,065,961.00	1,135,855.63	971,921,544.00	785,893,965.82
武台松江城二期	379,867,397.00	317,769,416.83	0.00	0.00
武台松江城还迁房	448,104,400.00	393,104,629.87	0.00	0.00
武台松江城限价房	286,298,900.00	334,232,200.00	0.00	0.00
合计	2,470,618,206.12	1,914,967,086.98	2,676,507,698.72	1,987,195,852.84

36、营业税金及附加

项 目	本年发生数	上年发生数
营业税	148,210,205.32	137,821,526.46
城市维护建设税	10,239,028.52	9,619,967.08
教育费附加	4,446,783.17	4,131,123.75
土地增值税	74,054,535.68	111,117,623.41
防洪、粮、油基金	1,030,565.91	1,273,972.47
地方教育费附加	2,887,291.72	2,741,354.12
水利基金	609,312.35	229,232.91
合计	241,477,722.67	266,934,800.20

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

37、销售费用

项 目	本年发生数	上年发生数
广告宣传费	44,660,186.16	39,160,502.94
销售代理费	22,914,568.59	22,660,377.96
办公费	7,305,905.54	9,341,414.29
人力资源费	878,520.36	496,414.10
装修费	782,473.00	3,347,800.91
物料消耗	503,428.18	823,058.54
租赁费	80,000.00	60,000.00
业务招待费	48,340.23	42,402.40
其他	9,521,077.60	2,325,707.18
合计	86,694,499.66	78,257,678.32

38、管理费用

项 目	本年发生数	上年发生数
人力资源类	45,359,260.69	33,040,944.33
办公费	18,387,313.89	10,173,038.43
税金	16,522,883.47	17,981,846.07
业务招待费	12,532,750.17	13,680,142.74
中介机构咨询服务费	11,509,229.68	10,036,892.80
计提摊销类、折旧费	8,319,164.61	10,131,027.05
差旅费	2,026,440.30	2,093,859.18
物料消耗	1,853,977.21	1,470,781.50
车辆费用	1,383,983.52	1,236,124.51
技术服务费	225,740.00	199,028.00
交通费	60,843.70	15,772.73
其他	5,101,117.78	3,504,174.66
合 计	123,282,705.02	103,563,632.00

39、财务费用

项 目	本年发生数	上年发生数
利息支出	579,499,425.98	361,981,251.56
减：利息收入	10,213,921.41	5,508,460.91
减：利息资本化金额	82,839,789.11	172,307,254.75
汇兑损益	0.00	0.00
减：汇兑损益资本化金额	0.00	0.00
其他	58,632,246.79	14,907,428.88
合 计	545,077,962.25	199,072,964.78

40、投资收益

(1) 投资收益项目明细

项 目	本年发生数	上年发生数
权益法核算的长期股权投资收益	308,027.05	30,577,101.67
处置长期股权投资产生的投资收益	63,604,975.47	39,132,258.80
合 计	63,913,002.52	69,709,360.47

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	增减变动原因
天津松江花样年置业有限公司	-8,617,482.09	-468,003.09	本期成立分公司开办费增加亏损增大
天津松科房地产有限公司	5,562,092.73	37,700,848.93	出售房屋减少，利润减少
天津鑫汇松江投资有限公司	0.00	-2,812,586.91	上期已出售
天津招江投资有限公司	3,363,416.41	-3,166,740.71	上期为建设期，本期房屋入住利润增加
天津宝顺通投资有限公司	0.00	-676,416.55	上期出售部分股权后按成本法核算

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	增减变动原因
合 计	308,027.05	30,577,101.67	

(3) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本年发生数	上年发生数
天津鑫汇松江投资有限公司	0.00	9,272,958.00
天津招江投资有限公司	0.00	5,626,394.72
天津松江生态建设开发有限公司	0.00	18,523,901.41
天津宝顺通投资有限公司	0.00	5,709,004.67
东莞市益展恒泰房地产开发有限公司	63,604,975.47	0.00
合 计	63,604,975.47	39,132,258.80

41、资产减值损失

项 目	本年发生数	上年发生数
坏账损失	7,776,889.09	3,424,932.75
存货跌价损失	4,486,346.68	380,731.68
投资性房地产减值损失	19,770,499.69	0.00
其他	0.00	0.00
合 计	32,033,735.46	3,805,664.43

42、营业外收入

项 目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	13,075,439.75	30,850,573.78	13,075,439.75
其中：固定资产处置利得	13,075,439.75	30,850,573.78	13,075,439.75
无形资产处置利得	0.00	0.00	0.00
债务重组利得	0.00	0.00	0.00
非货币性资产交换利得	0.00	0.00	0.00
接受捐赠	0.00	0.00	0.00
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	492,323.33	2,600,000.00	492,323.33
其他	273,211.35	1,270,250.81	273,211.35
合 计	13,840,974.43	34,720,824.59	13,840,974.43

其中，政府补助明细：

项 目	本年发生数	上年发生数	与资产相关/与收益相关
团泊足球场	0.00	2,600,000.00	与收益相关
保障房利息补贴	492,323.33	0.00	与收益相关
合 计	492,323.33	2,600,000.00	

注：根据天津市财政局津财金【2008】15号文件，本年度对本公司以前年度承建的保障房项目进行利息贴息。

43、营业外支出

项 目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	27,669.68	54,803.26	27,669.68
其中：固定资产处置损失	27,669.68	54,803.26	27,669.68
无形资产处置损失	0.00	0.00	0.00
债务重组损失	0.00	0.00	0.00
非常损失罚款	16,185,870.77	5,473,217.95	16,185,870.77
对外捐赠支出	281,980.00	256,480.00	281,980.00
其他	13,951,076.02	4,640,902.39	13,951,076.02
合 计	30,446,596.47	10,425,403.60	30,446,596.47

注：其他主要为交房晚于合同约定期限而支付给业主的违约金。

44、所得税费用

项 目	本年发生数	上年发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	30,858,709.24	93,909,429.97
递延所得税调整	-8,462,410.71	-67,815,226.80
合 计	22,396,298.53	26,094,203.17

45、基本每股收益和稀释每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。新发行普通股股数，根据发行合同的具体条款，从应收对价之日（一般为股票发行日）起计算确定。

稀释每股收益的分子以归属于本公司普通股股东的当期净利润，调整下述因素后确定：（1）当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息；（2）稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用；以及（3）上述调整相关的所得税影响。

稀释每股收益的分母等于下列两项之和：（1）基本每股收益中母公司已发行普通股的加权平均数；及（2）假定稀释性潜在普通股转换为普通股而增加的普通股的加权平均数。

在计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，假设在当年年初转换；当年发行的稀释性潜在普通股，假设在发行日转换。

（1）各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

报告期利润	本年发生数		上年发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-0.46	-0.46	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.56	-0.56	0.05	0.05

（2）每股收益和稀释每股收益的计算过程

本报告期内，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

① 计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项 目	本年发生数	上年发生数
归属于普通股股东的当期净利润	-289,119,510.84	85,543,206.91

其中：属于持续经营的净利润	-290,080,684.89	95,058,053.37
属于终止经营的净利润	961,174.05	-9,514,846.46
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-353,264,664.42	29,677,908.36
其中：属于持续经营的净利润	-354,225,838.47	39,192,754.82
属于终止经营的净利润	961,174.05	-9,514,846.46

②计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

项 目	本年发生数	上年发生数
年初发行在外的普通股股数	626,401,707.00	626,401,707.00
加：本年发行的普通股加权数	0.00	0.00
减：本年回购的普通股加权数	0.00	0.00
年末发行在外的普通股加权数	626,401,707.00	626,401,707.00

46、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
往来款	1,043,769,252.51	1,924,493,488.69
收到、收回的保证金、押金等	459,107,987.73	21,073,428.23
契税、维修基金	18,745,284.19	5,679,933.09
委托贷款利息收入	17,594,166.63	0.00
银行存款利息	10,213,921.41	5,508,460.91
职工备用金	1,222,222.12	4,866,895.63
政府补助	492,323.33	2,600,000.00
其他	1,862,708.35	3,038,392.57
合 计	1,553,007,866.27	1,967,260,599.12

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
往来款	715,230,148.32	1,363,721,451.78
支付、退回的保证金、押金	341,772,271.62	162,111,999.35
广告、展览、宣传费	41,692,619.22	36,347,808.32
办公费支出	25,828,250.91	14,477,386.45
销售代理费支出	22,075,259.51	12,022,179.54
罚款、捐赠支出	16,467,850.77	5,729,697.95
业务招待费	11,987,691.30	12,524,316.21
中介机构费用	10,787,144.68	8,937,006.08
代缴契税	2,881,065.12	6,730,816.14
备用金借款支出	2,893,817.85	2,827,562.95
差旅费支出	2,085,446.60	2,093,859.18
车辆使用费	1,385,042.42	1,232,108.26

项 目	本年发生数	上年发生数
手续费支出	968,935.06	6,699,710.82
其他	36,597,098.20	14,946,899.19
合 计	1,232,652,641.58	1,650,402,802.22

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
股权交易手续费	341,383.00	102,000.00
股权交易印花税	0.00	25,500.00
处置子公司收到的现金净额	0.00	13,220,887.50
合 计	341,383.00	13,348,387.50

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
非银行借款	980,000,000.00	0.00
合 计	980,000,000.00	0.00

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
非银行借款及利息	874,847,666.67	0.00
存单质押	369,000,000.00	0.00
行权费	134,511,874.91	30,410,933.10
财务顾问费	46,333,553.05	8,207,718.06
融资手续费	21,305,500.00	27,711,500.00
公司注销分配剩余资产	5,586,231.27	0.00
合 计	1,451,584,825.90	66,330,151.16

47、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项 目	本年金额	上年金额
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-307,048,507.48	108,993,874.75
加：资产减值准备	32,033,735.46	3,805,664.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,238,515.54	17,427,448.90
无形资产摊销	444,439.92	444,439.92
长期待摊费用摊销	150,666.00	407,912.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-66,530,269.19	-30,795,770.52
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

项 目	本年金额	上年金额
财务费用（收益以“-”号填列）	554,505,437.27	191,196,237.11
投资损失（收益以“-”号填列）	-63,913,002.52	-69,709,360.47
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-60,129,364.30	-67,815,226.80
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	51,666,953.59	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-772,754,178.61	-350,320,256.58
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	91,518,525.83	-566,138,553.69
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,152,831,555.04	341,281,317.80
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,675,648,603.53	-421,222,273.11
②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
③现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	1,834,102,668.81	1,109,003,779.62
减：现金的年初余额	1,109,003,779.62	855,516,215.01
加：现金等价物的年末余额	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	725,098,889.19	253,487,564.61

(2) 报告期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	本年金额	上年金额
①取得子公司及其他营业单位有关信息：		
A. 取得子公司及其他营业单位的价格	0.00	0.00
B. 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
C. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
D. 取得子公司的净资产	0.00	0.00
其中：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
②处置子公司及其他营业单位有关信息：		
A. 处置子公司及其他营业单位的价格	60,542,200.00	92,945,532.00
B. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	60,542,200.00	92,945,532.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	3,956,396.73	67,960,364.72
C. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	56,585,803.27	24,985,167.28

项 目	本年金额	上年金额
D. 处置子公司的净资产	22,694,749.46	105,489,669.60
其中：流动资产	319,945,826.25	1,073,825,496.83
非流动资产	1,762,702.15	559,805.29
流动负债	299,013,778.94	968,895,632.52
非流动负债	0.00	0.00

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末数	年初数
①现金	1,834,102,668.81	1,109,003,779.62
其中：库存现金	35,209.37	198,178.63
可随时用于支付的银行存款	1,831,749,981.72	1,056,503,043.10
可随时用于支付的其他货币资金	2,317,477.72	52,302,557.89
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
②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
③年末现金及现金等价物余额	1,834,102,668.81	1,109,003,779.62

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

(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	本年金额	上年金额
期末货币资金	2,279,318,107.14	1,289,040,251.00
减：使用受到限制的存款	445,215,438.33	180,036,471.38
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	1,834,102,668.81	1,109,003,779.62
减：年初现金及现金等价物余额	1,109,003,779.62	855,516,215.01
现金及现金等价物净增加/（减少）额	725,098,889.19	253,487,564.61

①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七、1 的差异为本公司及孙、子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。

②本公司 2013 年可随时用于支付的其他货币资金与本财务报表附注七、1 的差异为本公司及孙、子公司向银行贷款缴存的保证金 53,100,000.00 元，质押了保函 190,000,000.00 元、质押了定期存单 156,500,000.00 元、开具银行承兑汇票缴存的票据保证金 5,000,000.00 元，以及因为业主按揭贷款提供担保而缴存银行的保证金 40,615,438.33 元，本公司未将其作为现金及现金等价物。

八、资产证券化业务的会计处理

本公司无资产证券化业务。

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

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

(续)

母公司名称	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	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	163678.0587 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

注：天津滨海发展投资控股有限公司于报告截止日后出售部分股权，减持后占公司总股本的 58.07%，详见附注十三、5、控股公司减持股权情况。

2、本公司的子公司、孙公司

详见附注六、1、子公司情况及 2、孙公司情况。

3、本公司的合营和联营企业情况

详见附注七、11、长期股权投资（3）。

4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	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绿化工程有限公司	母公司的控股孙公司	79018171-4
天津市滨海市政建设发展有限公司	母公司的控股子公司	77364081-9
内蒙古滨海投资股份有限公司	母公司的控股子公司	77613016-0
广西滨海城市建设发展有限公司	母公司的控股子公司	69988091-X
天津隆创物业管理有限公司	母公司的控股孙公司	78031093-0
天津滨海友谊投资有限公司	母公司的控股孙公司	66034088-7
天津松江田园高尔夫运动有限公司	母公司的控股子公司	73846554-1
天津市松江酒店管理有限公司	母公司的全资孙公司	66032506-2
渤海早报传媒（天津）股份有限公司	母公司的参股公司	68771261-X
福建华通置业有限公司	本公司的股东	15458713-1
华鑫通国际招商集团股份有限公司	本公司的股东	13451071-9

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
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	间接控股母公司的子公司	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	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	母公司兄弟公司	10343337-8
天津松江生态建设开发有限公司	母公司的全资子公司	69066825-0

注：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 8.56%，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、关联方交易情况

(1) 关联交易情况

① 采购商品/接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
天津铭朗置业有限责任公司	项目代建管理物业费	4,546,689.99	170,800.00
天津市松江科技发展有限公司	工程施工、网络维护	11,927,314.81	11,247,275.67

天津隆创物业管理有限公司	工程施工、物业服务	7,715,859.60	6,538,655.85
天津大岛餐饮有限公司	餐饮服务、会务费	1,637,540.00	699,910.00
天津市松江生态产业有限公司	物业服务、餐费、会务费	192,591.00	704,525.00
天津市松江生态产业有限公司	工程施工	8,497,769.70	0.00
天津松江酒店管理有限公司	餐饮服务	324,479.00	448,674.60
天津市巨安物业发展有限公司	物业管理服务	283,327.47	106,896.55
天津市柏杨兆俊广告有限公司	广告	332,397.00	387,834.00
天津松江体育文化产业有限公司	广告、服务及制装费	20,000.00	3,200.00
天津松江足球俱乐部有限责任公司	广告	5,800,000.00	8,400,000.00
渤海早报传媒(天津)股份有限公司	广告	0.00	20,000.00
天元律师事务所	法律服务	847,235.40	805,200.00
天津融鑫小额贷款有限公司	资金拆借	170,000,000.00	30,000,000.00
天津松江田园高尔夫运动有限公司	会务费、餐饮服务	142,101.00	0.00
天津滨海资产管理有限公司	会议费	210,000.00	0.00

②出售商品/提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
天津滨海发展投资控股有限公司	出售商品	0.00	315,356,300.00
天津招江投资有限公司	出售商品	123,873,300.00	0.00

注：本期本公司的孙公司天津松江团泊投资发展有限公司与本公司联营企业天津招江投资有限公司签订了（2013）年（146）号《产权交易合同》，将静海县团泊新城西区规划主干道一西侧的在建工程（依水郡项目）以 12,387.33 万元转让给天津招江投资有限公司。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[2013]224 号资产评估报告书，截止 2013 年 9 月 30 日，该在建项目评估前账面单项资产为 11,929.26 万元，评估后单项资产为 12,387.33 万元，增值额 458.07 万元，增值率为 3.84 %。

(2) 关联方租赁本公司及下属子公司房屋情况

承租方名称	租赁资产情况	本年发生额	上年发生额
天津市隆创物业有限公司	生态超市	0.00	195,877.25
天津松江科技发展有限公司	天涛园二期商业	289,241.93	330,562.20
天津松江科技发展有限公司	天湾园商业	179,818.20	62,776.75
天津松江体育文化产业有限公司	天涛园二期商业	0.00	88,359.23
天津滨海资产管理有限公司	百合春天底商	0.00	554,800.00
天津滨海资产管理有限公司	华盈大厦	91,308.08	0.00
天津滨海友谊投资有限公司	天涛园	241,080.00	266,728.00
天津松江生态建设开发有限公司	华盈大厦	92,218.28	0.00

(3) 本公司及下属子公司租赁关联方房屋情况

承租方名称	出租方名称	租赁资产	本年发生额	上年发生额
天津松江置地有限公司	天津滨海发展投资控股有限公司	南开区白堤路馨名园 2-1-702	54,000.00	0.00

(4) 关联担保情况

① 关联方为本公司及下属子公司提供担保

担保方	被担保方	借款本金余额	借款最初起始日	借款最终到期日
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江股份有限公司	195,000,000.00	2013-01-24	2015-02-6
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江股份有限公司	30,000,000.00	2013-03-20	2014-03-19
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江集团有限公司	1,500,000,000.00	2013-12-20	2016-12-20
天津市市政建设集团有限公司	天津松江集团有限公司	398,200,000.00	2012-12-28	2014-06-19
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	2013-03-26	2014-03-25
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江市政建设有限公司	280,000,000.00	2012-12-31	2015-12-30
天津滨海发展投资控股有限公司	天津松江地产投资有限公司	700,000,000.00	2012-09-27	2014-09-27

注：除上述借款担保外，天津市松江生态产业有限公司为本公司子公司天津松江集团有限公司的承兑汇票提供了质押担保，将其 3 亿元的银行承兑汇票质押给了渤海银行天津分行用于承兑汇票保证金，质押日期为 2013 年 4 月 26 日到 2014 年 4 月 25 日。

② 本公司为下属子公司提供担保

担保方	被担保方	借款本金余额	借款最初起始日	借款最终到期日
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	200,000,000.00	2012-11-16	2015-12-15
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	398,200,000.00	2012-12-28	2014-06-27
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	220,000,000.00	2013-05-27	2015-05-27
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	79,000,000.00	2013-06-21	2015-06-20
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	130,000,000.00	2013-11-29	2015-11-28
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	30,000,000.00	2013-01-25	2014-01-24
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	50,000,000.00	2013-08-02	2014-08-01
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	20,000,000.00	2013-09-18	2014-09-17
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	50,000,000.00	2013-11-25	2014-11-24
天津松江股份有限公司	天津松江置地有限公司	30,000,000.00	2013-07-11	2014-07-10
天津松江股份有限公司	天津松江置地有限公司	400,000,000.00	2013-05-17	2016-05-16
天津松江股份有限公司	天津松江建材有限公司	30,000,000.00	2013-11-27	2014-11-24
天津松江股份有限公司	天津松江建材有限公司	180,000,000.00	2013-12-12	2014-04-11
天津松江股份有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	60,000,000.00	2013-09-02	2014-08-22
天津松江股份有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	20,000,000.00	2013-09-18	2014-09-17
天津松江股份有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	80,000,000.00	2012-05-18	2017-11-17
天津松江股份有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	140,000,000.00	2013-12-12	2014-04-11
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	2012-08-27	2014-08-26
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	2012-09-27	2014-09-27
天津松江股份有限公司	天津松江团泊投资发展有限公司	50,000,000.00	2013-08-02	2014-08-01

③ 下属子公司之间提供担保

担保方	被担保方	借款本金余额	借款最初起始日	借款最终到期日
天津松江市政建设有限公司	天津松江集团有限公司	200,000,000.00	2012-11-16	2015-12-15
天津运河城投资有限公司/天津松江地产投资有限公司	天津松江集团有限公司	398,200,000.00	2012-12-28	2014-06-19
天津松江团泊投资发展有限公司/天津运河城投资有限公司	天津松江集团有限公司	220,000,000.00	2013-05-27	2015-05-27
天津松江团泊投资发展有限公司/天津运河城投资有限公司	天津松江集团有限公司	1,500,000,000.00	2013-12-20	2016-12-20
天津松江集团有限公司	天津松江市政建设有限公司	30,000,000.00	2013-05-15	2014-05-12
天津松江集团有限公司	天津松江市政建设有限公司	15,000,000.00	2013-11-04	2014-10-29
天津松江团泊投资发展有限公司/天津运河城投资有限公司/天津松江集团有限公司	天津松江市政建设有限公司	280,000,000.00	2012-12-31	2015-12-30
天津运河城投资有限公司	天津松江置地有限公司	400,000,000.00	2013-05-17	2016-05-16
天津松江集团有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	60,000,000.00	2013-09-02	2014-08-22
天津松江集团有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	69,000,000.00	2010-02-03	2014-02-02
天津松江集团有限公司	天津运河城投资有限公司	15,000,000.00	2013-02-04	2014-02-03
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	2013-11-05	2014-11-05
天津松江集团有限公司	天津运河城投资有限公司	65,000,000.00	2013-08-01	2014-07-31
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	2013-11-05	2014-11-05
天津松江集团有限公司	天津松江恒通建设开发有限公司	15,000,000.00	2013-02-04	2014-02-03
天津松江集团有限公司	天津松江恒通建设开发有限公司	240,000,000.00	2011-04-22	2014-04-21
天津松江集团有限公司	内蒙古松江房地产开发有限公司	147,463,726.00	2013-04-03	2016-03-11
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	2013-11-18	2014-11-17
天津松江集团有限公司	天津松江地产投资有限公司	25,000,000.00	2013-11-04	2014-10-29
天津松江集团有限公司	天津松江地产投资有限公司	700,000,000.00	2012-09-27	2014-09-27
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	2013-06-21	2014-06-20
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	2013-11-18	2014-11-17
天津松江集团有限公司	天津松江团泊投资发展有限公司	10,000,000.00	2013-02-07	2014-02-06
天津松江集团有限公司	天津松江团泊投资发展有限公司	30,000,000.00	2013-05-15	2014-05-12

④ 下属子公司为本公司提供担保

担保方	被担保方	借款本金余额	借款最初起始日	借款最终到期日
天津松江集团有限公司	天津松江股份有限公司	30,000,000.00	2013-12-10	2014-12-09

注：截至 2013 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司不存在为合并范围外关联方提供担保的情况。

(5) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
天津滨海发展投资控股有限公司	100,000,000.00	2013-01-29	2015-01-28	长期借款
天津滨海发展投资控股有限公司	200,000,000.00	2013-11-07	2014-11-06	短期借款
天津滨海发展投资控股有限公司	160,000,000.00	2013-11-07	2014-11-06	短期借款
天津市政建设集团有限公司	60,000,000.00	2013-07-23	2014-07-22	短期借款
广西滨海城市建设发展有限公司	10,000,000.00	2013-12-19	2014-06-18	短期借款

注：①本公司本年度不存在资金拆出事项。

②本公司本期归还 2012 年拆借天津滨海发展投资控股有限公司本金 200,000,000.00 元，归还天津市松江生态产业有限公司本金 13,000,000.00 元，归还广西滨海城市建设发展有限公司本金 20,000,000.00 元。

③除上述关联方拆借外，本公司向天津滨海发展投资控股有限公司拆借资金进行周转，期初金额 507,500,091.66 元，本期共计偿还 861,000,000.00 元，新拆借 957,000,000.00 元，期末 603,500,091.66 元；本公司向滨海团泊新城(天津)控股有限公司拆借资金进行周转，期初金额 366,000,000.00 元，本期未发生变动；本公司向天津市松江科技发展有限公司拆借资金进行周转，期初金额 8,776,751.52 元，本期共计偿还 3,600,000.00 元，新拆借 13,000,000.00 元，期末 18,176,751.52 元；本公司向天津市松江生态产业有限公司拆借资金进行周转，期初金额 610,000.00 元，新拆借 10,000,000.00 元，期末 10,610,000.00 元。以上无息资金未签订借款协议，无固定到期时间，关联方有权要求本公司随时偿还。

7、关联方应收应付款项

(1) 关联方应收、预付款项

项目名称	年末数		年初数	
	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	392,788.40	2,601.56	14,169.38	70.85
天津隆创物业管理有限公司	901,035.35	221,341.29	901,035.35	71,495.20
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	1,565,650.00
天津滨海友谊投资有限公司	120,540.00	602.70	126,610.00	633.05
天津市市政景观设计公司	42,000.00	21,000.00	42,000.00	21,000.00
天津招江投资有限公司	98,923,842.00	2,876,062.95	12,212,532.00	610,626.60
天津松江生态建设开发有限公司	92,218.28	461.09	0.00	0.00
天津滨海资产管理有限公司	91,308.08	456.54	0.00	0.00
合计	103,695,032.11	4,688,176.13	16,427,646.73	2,269,475.70
其他应收款：				
天津松江田园高尔夫运动有限公司	0.00	0.00	10,000.00	3,500.00
天津招江投资有限公司	9,840,323.79	492,016.19	9,840,323.79	49,201.62
合计	9,840,323.79	492,016.19	9,850,323.79	52,701.62

(2) 关联方应付、预收款项

项目名称	年末数	年初数
应付账款：		

项目名称	年末数	年初数
天津滨海发展投资控股有限公司	27,900,000.00	27,900,000.00
天津市松江科技发展有限公司	524,039.00	2,284,024.00
天津市松江生态产业有限公司	602,496.00	427,528.00
天津隆创物业管理有限公司	0.00	35,364.00
天津松江足球俱乐部有限责任公司	200,000.00	0.00
内蒙古津浩市政园林绿化工程有限公司	5,000,000.00	0.00
合 计	34,226,535.00	30,646,916.00
预收款项:		
天津市松江科技发展有限公司	0.00	90,441.11
合 计	0.00	90,441.11
其他应付款:		
天津滨海发展投资控股有限公司	603,500,091.66	507,500,091.66
天津市政建设集团有限公司	0.00	160,000,000.00
天津市松江科技发展有限公司	18,202,287.83	8,802,287.83
天津大岛餐饮有限公司	0.00	168,739.00
天津市松江生态产业有限公司	10,610,000.00	610,000.00
广西滨海城市建设发展有限公司	0.00	1,470,000.00
天津隆创物业管理有限公司	0.00	130,000.00
渤海早报传媒(天津)股份有限公司	0.00	20,000.00
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	0.00	33,589,537.14
天津市巨安物业发展有限公司	0.00	181,192.83
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	366,000,000.00	366,000,000.00
天津松科房地产有限公司	143,170,305.05	143,170,305.05
天津招江投资有限公司	158,747,200.00	0.00
合 计	1,300,247,422.54	1,221,659,691.51

十、股份支付

报告期内，本公司无股份支付情况。

十一、或有事项

1、对外担保事项

(1) 截止 2013 年 12 月 31 日，内蒙松江房地产开发有限公司为购买商品房屋业主的按揭贷款提供担保的余额 654,471,057.80 元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的相关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

(2) 截止 2013 年 12 月 31 日，广西松江房地产开发有限公司为购买商品房屋业主的按揭贷款提供担保的余额 76,699,755.00 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。

(3) 截止 2013 年 12 月 31 日, 新乡市松江房地产开发有限公司为购买商品房屋业主的按揭贷款提供担保的余额 113,030,000.00 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) 根据本公司与北方国际信托有限公司签订的编号为 QT2012029 号《财产权信托合同》, 和编号为《QT2012029-D01、QT2012029-D02》的抵押合同, 本公司以华睿广场 1-3 号楼共 333 套房产作为抵押物成为财产权信托的受益人。根据本公司与天津农村商业银行股份有限公司签订的 QT2012029---SYZR001 号《信托受益权转让合同》将财产权信托的受益权转让给天津农村商业银行股份有限公司, 并收取转让价款 240,000,000.00 元。截止 2013 年 12 月 31 日, 1 号楼部分房产已出售, 此笔借款余额为 195,000,000.00 元, 仍有 298 套房产在抵押。

(2) 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 号的流动资金借款合同, 天津松江市政建设有限公司向其借款 300,000,000.00 元。天津松江集团有限公司、天津松江团泊投资发展有限公司、天津运河城投资有限公司分别以梅江南环岛东路 38 号房产(房地证津字第 111010900710 号)、团泊 5 号地(房地证津字第 123051000758 号)、柴官北土地(房地证津字第 122051300208 号)作为抵押物为此笔借款提供抵押担保, 与该银行签订编号为 QTDK201203-02、03、04 号的抵押合同。截止 2013 年 12 月 31 日, 此笔借款余额为 280,000,000.00 元。

(3) 根据本公司、天津松江置地有限公司(以下简称“置地公司”)、上海道诚一期股权投资中心(有限合伙)(以下简称“上海道诚”)和中诚信托有限公司签订的合作协议书, 上海道诚以人民币 400,000,000.00 元对置地公司进行增资, 取得松江置地 49.15% 的股权, 增资款中的 29,000,000.00 元为置地公司注册资本, 其余计入资本公积。本公司需在 36 个月内回购该股权。同时本公司将持有的置地公司剩余 50.85% 的股权及其派生权益质押给上海道诚, 置地公司和天津运河城投资有限公司各将其持有的编号为房地证津字第 104051300051 号、房地证津字第 122051200104 号土地使用权抵押给中诚信托有限公司。截止 2013 年 12 月 31 日, 此笔借款余额为 400,000,000.00 元。

(4) 根据天津松江创展投资发展有限公司和天津农村商业银行股份有限公司河西支行签订的编号为 1891A00220130030 号流动资金借款合同和编号为 1891A002201300303001 号质押合同, 天津松江创展投资发展有限公司向其借款 47,000,000.00 元, 以 50,000,000.00 元定期存单作为质押物为该笔借款提供质押担保。截止 2013 年 12 月 31 日, 此笔借款余额为 47,000,000.00 元。

(5) 根据天津松江创展投资发展有限公司与北方国际信托股份有限公司签订的编号为北信借字第(2013DZD303)号流动资金借款合同, 天津松江创展投资发展有限公司向其借款 60,000,000.00 元。天津松江集团有限公司以天浦园 9 套房产作为抵押物为此笔借款提供抵押担保, 与北方信托签订编号为 2013DZD303-D02-D04, D08-D13 的抵押合同, 截止 2013 年 12 月 31 日, 此笔借款余额为 60,000,000.00 元。

(6) 根据天津松江创展投资发展有限公司与天津农商银行股份有限公司河西支行签订编号为 2012-020 和 2012-021 号借款合同, 天津松江创展投资发展有限公司向其借款 100,000,000.00 元。本公司以华盈大厦 139 套房产作为抵押物提供抵押担保, 与该银行签订编号为 2012-020-01 到 2012-020-82、2012-021 的抵押合同。截止 2013 年 12 月 31 日, 此笔借款余额为 80,000,000.00 元。

(7) 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 2013 年(企贷)字第 9601-030、031、035-039、041、049、053、065 号的流动资金借款合同,天津运河城投资有限公司向其借款 65,000,000.00 元。天津松江集团有限公司以天涛园 22 号楼,天涛园 6 套房产,天汐园 3 套房产,天浦园 1 套房产作为抵押物为此笔借款提供抵押担保,与该银行签订编号为天津分行 2013 年企高抵字第 9601-003 号抵押合同截止 2013 年 12 月 31 日,此笔借款余额为 65,000,000.00 元。

(8) 根据天津运河城投资有限公司与天津农村商业银行股份有限公司河西支行签订编号为 1891A00420130008 的固定资产借款合同和编号为 1891A004201300082001 的抵押合同。天津运河城投资有限公司向其借款 79,500,000.00 元,以祥福园 39-44 号楼房屋作为抵押物为自己提供抵押担保。截止 2013 年 12 月 31 日,共有祥福园 125 套房产用于抵押担保,此笔借款余额为 56,500,000.00 元。

(9) 根据天津松江恒通建设开发有限公司与中国建设银行股份有限公司天津分行签订的编号为 FKDK201102 号的银团借款合同和编号为 FKDK201102-01、02 的抵押合同,天津松江恒通建设开发有限公司向其借款 240,000,000.00 元,以武台项目 16 号楼住宅 120 套,19 号楼住宅 144 套(房地证津字第 111051000047 号)和武台项目 1 号楼住宅 68 套,2 号楼住宅 68 套,7 号楼住宅 68 套(房地证津字 111051000047 号)作为抵押物为自己提供抵押担保。截止 2013 年 12 月 31 日,该笔贷款对应的抵押物剩余 60 套未出售,其余已经全部售出,已出售的抵押物尚未办理撤押过户手续,此笔借款余额为 240,000,000.00 元。

(10) 根据内蒙古松江房地产开发有限公司与中国建设银行股份有限公司内蒙古自治区分行营业部签订的编号为建蒙营贷【2013】15 号固定资产借款合同和编号为建蒙营担保【2013】15-1 号抵押合同,内蒙古松江房地产开发有限公司向其借款 160,000,000.00 元,以土地使用权(呼国用(2012)第 00058 号)及其上在建工程 2、5、11-15 号楼(131 套房产)和 12 套房产(呼房权证新城区字第 2009117377 到 383 号,和 385 号;呼房权证新城区字第 2009131361-64 号)为该笔借款提供抵押担保。截止 2013 年 12 月 31 日,此笔借款余额为 147,463,726.00 元。

(11) 根据天津松江地产投资有限公司与方正东亚信托签订的信托募集资金合同,共募集资金 700,000,000.00 元。天津松江地产投资有限公司、天津松江集团有限公司分别以在建澜景馨园 2、3、4、7、8、9 号楼在建及整宗土地使用权(房地证津字第 110051000189 号)和一商业地块(房地证津字第 110051000197 号)、梅江南 0 号岛土地使用权(西青单国用(2007)第 039 号)作为抵押物为此笔资金提供抵押担保,与该信托公司签订编号为 FBTC-2012-137-09、10、12 号抵押合同。本公司以持有松江地产 51% 的全部股权及其派生权益作为质押物为此笔资金提供质押担保,与该信托公司签订编号为 FBTC-2012-137-07 号质押合同。截止 2013 年 12 月 31 日,此笔资金余额为 700,000,000.00 元。

(12) 根据天津松江集团有限公司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和同样编号的抵押合同,天津松江集团有限公司以天涛园 40 套房产作为抵押物为自己提供抵押担保向其借款 150,000,000.00 元。截止 2013 年 12 月 31 日,此笔借款余额为 116,081,000.00 元。

(13) 根据天津松江集团有限公司与民生金融租赁股份有限公司签订的编号为 MSFL-2012-0162-S-HZ 的融资租赁售后回租合同,借款 300,000,000.00 元。天津松江市政建设有限公司以张贵庄 A 号地(房地证津字第 110051300072)作为抵押物为此笔融资提供抵押担保。截止 2013 年 12 月 31 日,此笔融资余额为 200,000,000.00 元。

(14) 根据天津松江集团有限公司与中融国际信托有限公司签订的编号为 2012310006004901 号的财产权信托合同,募集资金 398,200,000.00 元。天津运河城投资有限公司以祥福园 17-36、38、

45-57 号楼所占范围内的土地使用权（房地证津字第 122051000054 号）作为抵押物，为此笔借款提供抵押担保，与该公司签订编号为 2012310006004906 的抵押合同。天津松江地产投资有限公司以东丽湖洋房 1、2、3 号楼以及 12、13、16、17、18、19 号在建楼盘和整宗土地使用权为此笔借款提供抵押担保，与该公司签订编号为 2012310006004920-1、2 的抵押合同。截止 2013 年 12 月 31 日，此笔借款余额为 398,200,000.00 元。

(15) 根据天津松江集团有限公司与天津信托有限责任公司签订的编号为 141347001 号信托框架协议，募集资金 220,000,000.00 元。天津松江集团有限公司以天浦园 1 套房产（房地证津字第 111051368365 号）作为抵押物为自己提供抵押担保，与该公司签订编号为 141347001-34 号的抵押合同。天津运河城投资有限公司、天津松江团泊投资发展有限公司分别以曹园北地块（房地证津字第 122051000589 号）、31 套芳湖园别墅作为抵押物为此笔借款提供抵押担保，与该公司签订编号为 141347001 和 141347001-1 到 27、30-33、35 共 33 个抵押合同。截止 2013 年 12 月 31 日，此笔借款余额为 220,000,000.00 元。

(16) 根据天津松江集团有限公司与苏州信托有限公司签订编号为苏信集贷(2013)第 0006-001 号的信托资金借款合同，天津松江集团有限公司向其借款 79,000,000.00 元，天津松江集团有限公司以天湾园公建 1 号楼作为抵押物为此笔借款提供抵押担保，与该公司签订编号为苏信集贷抵(2013)第 0006-001 号抵押合同。截止 2013 年 12 月 31 日，此笔借款余额为 79,000,000.00 元。

(17) 根据天津松江集团有限公司与湖南省信托有限责任公司签订的编号为(2013)年湘信（京办）字借款第（117）号信托贷款合同，天津松江集团有限公司向其贷款 100,000,000.00 元，以浙商银行 100,000,000.00 元保函作为质押物为自己提供质押担保，与该公司签订编号为（110005）浙商银权质字（2013）第 00015 号的权利质押合同。截止 2013 年 12 月 31 日，此笔贷款余额为 100,000,000.00 元。

(18) 根据天津松江集团有限公司与湖南省信托有限责任公司签订的编号为(2013)年湘信（京办）字借款第（306）号信托贷款合同，天津松江集团有限公司向其贷款 90,000,000.00 元，以浙商银行 90,000,000.00 元定期存单作为质押物为该笔借款提供质押担保，与该公司签订编号为(110005)浙商银权质字（2013）第 00017 号的权利质押合同。截止 2013 年 12 月 31 日，此笔贷款余额为 90,000,000.00 元。

(19) 根据天津松江集团有限公司与北方国际信托股份有限公司签订的编号为 QT2013040 号财产权信托合同，募集资金 1,500,000,000.00 元。天津运河城投资有限公司、天津松江团泊投资发展有限公司分别以小岛中心 1-6 号楼、雍阳楼（房地证津字第 122051000569 号）和团泊高尔夫球场内土地（房地证津字第 123050903881 号）作为抵押物，为此笔资金提供抵押担保，与该公司签订编号为北信抵字第 QT2013040-D03 和 D04 号抵押合同。截止 2013 年 12 月 31 日，此笔借款余额为 1,500,000,000.00 元。

(20) 根据天津松江集团有限公司与北京银行股份有限公司河北支行签订的编号为 130710144120-0 号的流动资金借款合同，天津松江集团有限公司向其借款 100,000,000.00 元，以 106,500,000.00 元定期存单作为质押物为此笔借款提供质押担保，与该银行签订编号为 13071974120-1 号的质押合同。截止 2013 年 12 月 31 日，此笔借款余额为 100,000,000.00 元。

(21) 根据天津松江集团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 2013 年企贷字第 9601-067 号流动资金借款合同，天津松江集团有限公司向其借款 50,000,000.00 元，以天浦园公建 2 号楼 1 门负 101、101-102（房地证津字第 111011305383 号）作为抵押物为此笔借款提供抵押担保，与该银行签订编号为天津分行 2013 年企高抵字第 9601-004 号的抵押合同。截止 2013 年 12 月 31 日，此笔借款余额为 50,000,000.00 元。

(22)根据天津松江集团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 2013 年企贷字第 9601-069 号流动资金借款合同和编号为天津分行 2013 年企质字第 9601-016 号权利质押合同,天津松江集团有限公司向其借款 20,000,000.00 元,以 22,500,000.00 元定期存单作为质押物为此笔借款提供质押担保。截止 2013 年 12 月 31 日,此笔借款余额为 20,000,000.00 元。

(23)根据新乡市松江房地产开发有限公司与中国银行新乡国贸支行签订的编号为 2013 年 XXH7131 字 048 号借款合同和编号为 2013 年 XXH7131 抵字 048 号抵押合同,新乡市松江房地产开发有限公司向其借款 100,000,000.00 元,以新国用(2012)第 02033 号的土地使用权作为作为抵押物提供抵押担保。截止 2013 年 12 月 31 日,此笔借款余额为 95,000,000.00 元。

(24)根据广西松江房地产开发有限公司与兴业银行股份有限公司南宁分行签订的编号为兴银桂钦州支行抵融资字(2013)第 001 号融资协议和编号为兴桂银钦州支行抵字(2013)第 02、03、010 号抵押合同,广西松江房地产开发有限公司向其借款 100,000,000.00 元,以宁越花园一期项目在建工程及整宗土地使用权作为抵押物为此笔贷款提供抵押担保。截止 2013 年 12 月 31 日,此笔借款余额为 70,000,000.00 元。

十二、承诺事项

截至 2013 年 12 月 31 日,本公司不存在应披露的承诺事项。

十三、资产负债表日后事项

1、法人股股份质押、解除质押情况

本公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司(以下简称“滨海控股”)将持有的本公司 7,300 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 12 月 31 日起至双方办理质押解除手续为止。上述质押手续已于 2013 年 12 月 31 日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 36,300 万股,占其所持公司股份总数的 99.79%,占公司股份总数的 57.95%。

2、取得土地使用权

本公司全资子公司天津运河城投资有限公司 2014 年 1 月在天津市武清区通过拍卖方式取得位于武清区城区北运河北侧的一宗土地,宗地挂牌编号为津武(拍)2013-110 号。出让宗地土地面积为 11,632 平方米,总成交价格为 2,620 万元,用地性质为商业金融业,容积率不大于 1。

3、贷款、担保事项

(1)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天津融鑫小额贷款有限公司申请人民币 2,000 万元的流动资金借款,借款年利率为 12%,期限为一年。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笔借款提供连带责任担保。

(2)公司控股子公司天津松江集团有限公司向盛京银行股份有限公司天津分行申请人民币 10,000 万元的流动资金借款,期限为一年,公司为此笔借款提供连带责任担保。

(3)公司全资子公司天津松江建材有限公司向北方国际信托股份有限公司申请人民币 32,000 万元的流动资金借款,期限不超过 4 个月,公司为此笔借款提供连带责任担保。

(4)公司控股子公司天津松江市政建设有限公司向天津信托有限责任公司申请人民币 70,000 万元的借款,期限两年,公司为此笔借款提供连带责任担保。

(5)公司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,年利率为固定利率 7.8%。

4、控股子公司股权转让事项

公司和控股子公司深圳市梅江南投资发展有限公司（以下简称“深圳梅江南”）通过在天津产权交易中心挂牌方式分别将持有的控股子公司新乡市松江房地产开发有限公司（以下简称“新乡松江”）51%股权和49%股权公开转让，挂牌期满，深圳市利诗源投资有限责任公司（以下简称“深圳利诗源”）通过摘牌程序摘得此部分股权。2013年12月31日，公司、深圳梅江南与深圳利诗源签订《产权交易合同》，于2014年1月8日至2014年3月31日期间完成产权转让的交割。新乡松江100%股权转让价款总额为人民币5,451.88万元。转让完成后，公司和深圳梅江南将不再持有新乡松江股权。截至报告日，该笔股权过户手续尚未办理完毕。

5、股东减持股权情况

(1)2014年3月5日，公司接到控股股东天津滨海发展投资控股有限公司（以下简称“滨海控股”）的通知，滨海控股于2014年3月4日通过上海证券交易所大宗交易系统减持公司股份1,000万股，占公司总股本的1.60%。

本次减持前，滨海控股持有公司股份373,754,707股，占公司总股本的59.67%；本次减持后，滨海控股持有公司股份363,754,707股，占公司总股本的58.07%。

本次权益变动情况不会导致公司控股股东、实际控制人的变化。

(2)2014年3月25日，公司收到股东华鑫通国际招商集团股份有限公司（以下简称“华鑫通”）和福建华通置业有限公司（以下简称“福建华通”）的通知，华鑫通与福建华通从2013年12月16日始到2014年3月24日止，分别通过上海证券交易所集中竞价系统累计减持公司股票6,258,310股和2,851,690股，占公司总股本的0.999%和0.455%。

6、限售流通股上市

本公司本次限售流通股于2014年4月1日上市数量为51,117,000股，本次上市后限售流通股剩余数量为8,259,580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	30,868,310	4.93	30,868,310	0
2	华鑫通国际招商集团股份有限公司	20,248,690	3.23	20,248,690	0
3	福清市粮食收储公司	7,649,532	1.22	0	7,649,532
4	发行人未明确持有人	610,048	0.10	0	610,048
	合计	59,376,580	9.48	51,117,000	8,259,580

本次有限售条件的流通股上市为公司第六次安排有限售流通股上市。

7、设立、转让财产权信托

公司以其对全资子公司天津松江兴业房地产开发有限公司（以下简称“松江兴业”）其他应收账款债权在北方国际信托股份有限公司（以下简称“北方信托”）设立两笔财产权信托，金额共计为人民币3.2亿元，期限为2年，融资总成本12.5%，公司为财产权信托项下对应的标的债权本金及资金占用费义务的履行向北方信托提供连带责任保证担保；公司以持有的松江兴业100%股权向北方信托提供质押担保。公司同时向北方信托合作方长城嘉信资产管理有限公司转让两笔财产权信托全部信托受益权，并承诺无条件履行差额补足义务。

8、2014年7月1日开始执行财政部新发布或新修订的会计准则所产生的影响

2014年初，财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》、《企业会计准则第9号——职工薪酬（2014年修订）》、《企业会计准则第33号——合并财务报表（2014年修订）》及《企业会计准则第40号——合营安排》，要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准

则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。

本公司将自 2014 年 7 月 1 日起开始执行上述各项准则，并将依据上述各项准则的规定对相关会计政策进行变更。以下为所涉及的会计政策变更的主要内容：

(1)《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》完整地规范了离职后福利的会计处理，将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。企业应当在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；对于设定受益计划，企业应当采用预期累计福利单位法并依据适当的精算假设，计量设定受益计划所产生的义务，并根据设定受益计划确定的公式将产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益，重新计量设定收益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益。此外，该修订后准则还充实了关于短期薪酬会计处理规范，充实了关于辞退福利的会计处理规定，并引入了其他长期职工福利，完整地规范职工薪酬的会计处理。

(2)《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》进一步规范了财务报表的列报，在持续经营评价、正常经营周期、充实附注披露内容等方面进行了修订完善，并将“费用按照性质分类的利润表补充资料”作为强制性披露内容。该准则要求在利润表其他综合收益部分的列报，应将其他综合收益项目划分为两类：(1) 后续不会重分类至损益的项目；(2) 在满足特定条件的情况下，后续可能重分类至损益的项目。

(3) 根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》，合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。该准则建立了判断控制存在与否的单一模型，规定对被投资方形成控制需要具备的三个要素为：(1) 拥有对被投资方的权力；(2) 通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；(3) 有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在此基础上，该准则对控制权的判断给出了较原准则更多的指引。根据该准则的规定，本公司管理层在确定对被投资单位是否具有控制权时需运用重大判断。

(4)《企业会计准则第 40 号——合营安排》规范了对一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排的认定、分类及核算。合营安排根据合营方在其中享有的权利和承担的义务，分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。该准则要求合营方对合营企业的投资采用权益法核算，对共同经营则确认其资产（包括其对任何共同持有资产应享有的份额）、其负债（包括其对任何共同产生负债应承担的份额）、其收入（包括其对共同经营因出售产出所产生的收入应享有的份额）及其费用（包括其对共同经营发生的费用应承担的份额）。

(5)《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》规范了公允价值定义，明确了公允价值计量的方法，根据公允价值计量所使用的输入值将公允价值计量划分为三个层次，并对公允价值计量相关信息的披露作出了具体要求。但该准则并未改变其他会计准则对于哪些场合下应运用公允价值计量的规定。

十四、其他重要事项说明

1、子公司股权质押

天津松江股份有限公司（以下称“松江股份”）于 2013 年 2 月 15 日成立全资子公司天津松江置地有限公司（以下简称“置地公司”），由松江股份投入注册资本 3,000 万元。

松江股份股东会决定对置地公司进行增资。中诚信托有限公司、上海道诚、松江股份、置地公司签订合作协议书，具体如下：由上海道诚以人民币 40,000 万对置地公司进行增资，其中 2,900 万

元为置地公司注册资本，37,100 万元计入资本公积，同时取得置地公司 49.15% 的股权，松江股份需在 36 个月内回购上海道诚持有的置地公司股权，并向上海道诚支付回购价款本金及溢价率为 12% 的溢价款。

作为担保，松江股份将持有的剩余 50.85% 的置地公司股权及其派生权益质押给上海道诚。

该业务实质上是用置地公司的股权进行质押的一种贷款行为。

2、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。

公司于 2013 年 8 月 9 日收到福建省厦门市中级人民法院民事裁定书（（2013）厦中法民清（预）字第 1 号），福建省厦门市中级人民法院民事作出裁定如下：受理天津松江股份有限公司对厦门中润粮油饲料工业有限公司进行清算的申请。

截止 2013 年 12 月 31 日，尚由本公司代管资产情况如下：

长期股权投资	
厦门中润粮油饲料工业公司	受理清算申请
上海天广生物医药科技发展有限公司	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用地范围内，现仍在与政府部门沟通协商相关收储具体事宜。

3、其他

（1）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 18,399.20 平米，总成交价格为 6,790 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 2013 年 12 月 31 日，上述地块的土地款已支付 4,000 万元，土地证已经办理过户，还有 2,790 万元尚未支付给天津滨海发展投资控股有限公司。

（2）截至报告日，本公司子公司天津松江兴业房地产开发有限公司于 2013 年在天津市南开区通过挂牌方式取得位于通南路与和平路交口的编号为津南通（挂）2013-125 号商业地块，总成交价格为 63,700 万元，并于 2013 年 12 月 31 日与天津市国土资源和房屋管理局签订了国有建设用地使用权出让合同。2014 年 1 月，上述地块的土地款已全部缴清，土地使用证尚在办理过程中。

十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款按种类列示

种 类	年末数
-----	-----

	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	549,689.08	100.00	3,299.44	0.60
组合小计	549,689.08	100.00	3,299.44	0.60
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	549,689.08	—	3,299.44	—

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	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
合计	2,425,256.96	—	12,126.28	—

(2) 应收账款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	537,444.65	97.77	2,425,256.96	100.00
1 至 2 年	12,244.43	2.23	0.00	0.00
2 至 3 年	0.00	0.00	0.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	549,689.08	100.00	2,425,256.96	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	537,444.65	97.77	2,687.22	2,425,256.96	100.00	12,126.28
1 至 2 年	12,244.43	2.23	612.22	0.00	0.00	0.00
2 至 3 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3 至以上	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	549,689.08	100.00	3,299.44	2,425,256.96	100.00	12,126.28

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

(5) 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 (%)
天津市登雅工贸有限公司	非关联方	124,578.79	1 年以内	22.66
天津松江生态建设开发有限公司	母公司全资子公司	92,218.28	1 年以内	16.78
天津滨海资产管理有限公司	母公司的控股子公司	91,308.08	1 年以内	16.61
天津德馨汽车用品贸易有限公司	非关联方	56,506.50	1 年以内	10.28
天津德诺财务外包有限公司	非关联方	27,982.62	1 年以内	5.09
合计		392,594.27		71.42

(6) 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 (%)
天津松江生态建设开发有限公司	母公司全资子公司	92,218.28	16.78
天津滨海资产管理有限公司	母公司的控股子公司	91,308.08	16.61
合计		183,526.36	33.39

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	1,133,618,171.97	100.00	685,378.07	0.06
组合小计	1,133,618,171.97	100.00	685,378.07	0.06
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,133,618,171.97	—	685,378.07	—

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	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
合计	492,568,952.11	—	447,538.23	—

(2) 其他应收款按账龄列示

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,122,701,166.04	99.04	486,965,384.97	98.86
1 至 2 年	9,931,148.79	0.87	5,603,567.14	1.14
2 至 3 年	985,857.14	0.09	0.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	1,133,618,171.97	100.00	492,568,952.11	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	1,122,701,166.04	99.04	0.45	486,965,384.97	98.86	399,204.12
1 至 2 年	9,931,148.79	0.87	492,041.19	5,603,567.14	1.14	48,334.11
2 至 3 年	985,857.14	0.09	193,336.43	0.00	0.00	0.00
3 至以上	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	1,133,618,171.97	100.00	685,378.07	492,568,952.11	100.00	447,538.23

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

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
天津松江集团有限公司	合并范围内关联方	922,611,033.03	1 年以内	81.39
天津松江兴业房地产开发有限公司	合并范围内关联方	200,000,000.00	1 年以内	17.64
天津招江投资有限公司	联营企业	9,840,323.79	1-2 年	0.87
天津市格瑞园林发展有限公司	非关联方	610,000.00	2-3 年	0.05
天津津滨威立雅水业有限公司	非关联方	202,855.00	2-3 年	0.02
合 计		1,133,264,211.82		99.97

(6) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
天津松江集团有限公司	合并范围内关联方	922,611,033.03	81.39
天津松江兴业房地产开发有限公司	合并范围内关联方	200,000,000.00	17.64
天津招江投资有限公司	联营企业	9,840,323.79	0.87
内蒙古松江房地产开发有限公司	合并范围内关联方	3,043.01	0.00
合 计		1,132,454,399.83	99.90

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
-----	-----	------	------	-----

对子公司投资	1,597,673,685.50	110,000,000.00	0.00	1,707,673,685.50
对合营企业投资	0.00	0.00	0.00	0.00
对联营企业投资	3,714,698.54	3,363,416.41	0.00	7,078,114.95
其他股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	1,601,388,384.04	113,363,416.41	0.00	1,714,751,800.45

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
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	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	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	160,000,000.00
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	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	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	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	6,000,000.00
天津松江置地有限公司	成本法	30,000,000.00	0.00	30,000,000.00	30,000,000.00
天津松江建材有限公司	成本法	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	50,000,000.00
天津松江兴业房地产开发有限公司	成本法	30,000,000.00	0.00	30,000,000.00	30,000,000.00
天津招江投资有限公司	权益法	6,900,000.00	3,714,698.54	3,363,416.41	7,078,114.95
合 计		1,714,573,685.50	1,601,388,384.04	113,363,416.41	1,714,751,800.45

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	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	本年计提减值准备	本年现金红利
天津松江集团有限公司	85.13	85.13		0.00	0.00	0.00
深圳市梅江南投资发展有限公司	66.67	66.67		0.00	0.00	0.00
天津运河城投资有限公司	100.00	100.00		0.00	0.00	0.00
天津松江地产投资有限公司	51.00	51.00	详见注释 1	0.00	0.00	0.00
新乡市松江房地产开发有限公司	51.00	100.00	详见注释 2	0.00	0.00	0.00
广西松江房地产开发有限公司	60.00	60.00		0.00	0.00	0.00
广西盛钦置业有限公司	60.00	60.00		0.00	0.00	0.00
天津松江置地有限公司	50.85	50.85	详见注释 3	0.00	0.00	0.00

天津松江建材有限公司	100.00	100.00		0.00	0.00	0.00
天津松江兴业房地产开发有限公司	100.00	100.00		0.00	0.00	0.00
天津招江投资有限公司	23.00	23.00		0.00	0.00	0.00
合 计	—	—		0.00	0.00	0.00

注 1: 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, 本公司在合并层次对其享有 100%的权益, 仍按 100%比例进行合并。

注 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%。

注 3: 本期上海道诚一期股权投资中心(有限合伙)以出资的方式向子公司天津松江置地有限公司(以下简称“置地公司”)进行增资, 占置地公司 49.15%的持股比例。置地公司期末的注册资本为 59,000,000.00 元, 该笔出资实际为对外融资, 本公司在合并层次对其享有 100%的权益, 仍按 100%比例进行合并。

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	148,938,263.00	7,594,200.00
其他业务收入	3,270,143.44	1,507,400.19
营业收入合计	152,208,406.44	9,101,600.19
主营业务成本	112,981,273.12	6,164,316.75
其他业务成本	1,926,329.96	982,000.80
营业成本合计	114,907,603.08	7,146,317.55

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	148,938,263.00	112,981,273.12	7,594,200.00	6,164,316.75
合 计	148,938,263.00	112,981,273.12	7,594,200.00	6,164,316.75

(3) 主营业务(分产品)

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
百合春天三期	0.00	0.00	7,594,200.00	6,164,316.75
松江之星(空港9号)	148,938,263.00	112,981,273.12	0.00	0.00
合 计	148,938,263.00	112,981,273.12	7,594,200.00	6,164,316.75

(4) 主营业务(分地区)

地区名称	本年发生额	上年发生额
------	-------	-------

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
天津	148,938,263.00	112,981,273.12	7,594,200.00	6,164,316.75
合 计	148,938,263.00	112,981,273.12	7,594,200.00	6,164,316.75

5、投资收益

(1) 投资收益项目明细

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	85,130,000.00	0.00
权益法核算的长期股权投资收益	3,363,416.41	-5,980,565.87
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	9,206,738.00
合 计	88,493,416.41	3,226,172.13

注：本公司投资收益汇回不存在重大限制。

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
天津松江集团有限公司	85,130,000.00	0.00
合 计	85,130,000.00	0.00

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	增减变动原因
天津鑫汇松江投资有限公司	0.00	-2,812,586.91	上期已出售
天津招江投资有限公司	3,363,416.41	-3,167,978.96	上期为建设期，本期入住结算收入
合 计	3,363,416.41	-5,980,565.87	

6、现金流量表补充资料

项 目	本年数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-116,474,961.88	-61,580,108.53
加：资产减值准备	229,013.00	450,612.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,906,283.15	4,785,071.68
无形资产摊销	442,319.88	442,319.88
长期待摊费用摊销	0.00	323,912.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	-69,253.33	3,043.09
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）	196,680,664.34	27,281,778.31
投资损失（收益以“—”号填列）	-88,493,416.41	-3,226,172.13
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	0.00	4,219,129.69
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	0.00	0.00

项 目	本年数	上年数
存货的减少（增加以“-”号填列）	-36,257,762.48	-17,255,124.79
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-506,472,667.90	-182,827,543.95
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	115,229,377.51	118,393,668.53
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-430,280,404.12	-108,989,413.58
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
(3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	27,663,657.91	57,003,069.47
减: 现金的年初余额	57,003,069.47	69,085,621.21
加: 现金等价物的年末余额	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	-29,339,411.56	-12,082,551.74

十六、补充资料

1、非经常性损益明细表

项 目	本年数	上年数
非流动性资产处置损益	125,514,396.10	30,795,770.52
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	0.00	0.00
计入当期损益的政府补助，但与企业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	492,323.33	2,600,000.00
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

项 目	本年数	上年数
对外委托贷款取得的损益	10,023,333.35	0.00
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
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	-30,145,715.44	-9,100,349.53
其他符合非经常性损益定义的损益项目		39,132,258.80
小 计	105,884,337.34	63,427,679.79
所得税影响额	-17,818,109.36	-1,462,850.98
少数股东权益影响额（税后）	-23,921,074.40	-6,099,530.26
合 计	64,145,153.58	55,865,298.55

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-26.91%	-0.46	-0.46
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-32.88%	-0.56	-0.56

注：（1）加权平均净资产收益率= $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

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

（2）基本每股收益和稀释每股收益的计算见七、44。

3、本公司合并财务报表主要项目的异常情况及原因的说明

1、资产负债表项目

（1）货币资金 2013 年 12 月 31 日年末数为 2,279,318,107.14 元，比年初数增加 76.82%，其主要原因是：本年新增大量借款。

（2）应收账款 2013 年 12 月 31 日年末数为 202,745,144.33 元，比年初数增加 221.22%，其主要原因是：本年本公司孙公司天津松江团泊投资发展有限公司出售在建工程给本公司联营企业天津招江投资有限公司产生的应收账款 1.24 亿元未收回。

（3）其他应收款 2013 年 12 月 31 日年末数为 303,242,055.51 元，比年初数增加 164.23%，其主要原因是：本公司孙公司天津松江团泊投资发展有限公司支付的 0.98 亿元土地保证金及本公司子公司新乡市松江房地产开发有限公司支付了往来款 1.28 亿元。

（4）存货 2013 年 12 月 31 日年末数为 7,816,963,677.30 元，比年初数增加 7.18%，其主要原因是：本年新设立的子公司天津松江置地有限公司购入土地。

（5）其他流动资产 2013 年 12 月 31 日年末数为 281,140,404.15 元，比年初数增加 171.09%，

其主要原因是：本公司子公司深圳市梅江南投资发展有限公司本年对其已处置的子公司东莞市益展恒泰房地产开发有限公司的委托贷款 1.55 亿元。

(6) 递延所得税资产 2013 年 12 月 31 日年末数为 184,029,277.30 元，比年初数增加 46.45%，其主要原因是：本年可抵扣亏损及预提费用增多。

(7) 短期借款 2013 年 12 月 31 日年末数为 1,682,000,000.00 元，比年初数增加 64.75%，其主要原因是：本年借款增多。

(8) 应付票据 2013 年 12 月 31 日年末数为 305,000,000.00 元，比年初数增加 281.25%，其主要原因是：使用票据结算增多。

(9) 应付账款 2013 年 12 月 31 日年末数为 1,616,797,266.77 元，比年初数减少 13.06%，其主要原因是：支付工程款增加。

(10) 预收账款 2013 年 12 月 31 日年末数为 440,089,670.34 元，比年初数减少 62.51%，其主要原因是：符合收入确认条件结转收入。

(11) 应交税费 2013 年 12 月 31 日年末数为 274,015,495.22 元，比年初数减少 46.39%，其主要原因是：本年缴纳了大量的税款。

(12) 应付股利 2013 年 12 月 31 日年末数为 14,870,000.00 元，比年初数增加 14,870,000.00 元，其主要原因是：本公司子公司天津松江集团有限公司本年分配的股利未支付。

(13) 一年内到期的非流动负债 2013 年 12 月 31 日年末数为 1,860,710,423.17 元，比年初数增加 179.20%，其主要原因是：将于一年内到期的长期借款增多。

(14) 长期借款 2013 年 12 月 31 日年末数为 3,396,883,635.58 元，比年初数增加 67.86%，其主要原因是：本年借款增多。

(15) 未分配利润 2013 年 12 月 31 日年末数为 357,692,761.20 元，比年初数减少 45.01%，其主要原因是：本年亏损。

2、利润表、现金流量表项目

(1) 营业收入 2013 年度发生数为 2,841,150,063.84 元，比上年数增加 5.49%，其主要原因是：本年处置投资性房地产及转让在建工程收入增加。

(2) 营业成本 2013 年度发生数为 2,144,543,028.21 元，比上年数增加 7.20%，其主要原因是：收入增多对应的成本加大。

(3) 营业税金及附加 2013 年度发生数为 241,477,722.67 元，比上年数减少 9.54%，其主要原因是：本年计提的土地增值税减少。

(4) 管理费用 2013 年度发生数为 123,282,705.02 元，比上年数增加 19.04%，其主要原因是：公司运营费用上涨。

(5) 财务费用 2013 年度发生数为 545,077,962.25 元，比上年数增加 173.81%，其主要原因是：本期借款增多，导致利息上升。

(6) 资产减值损失 2013 年度发生数为 32,033,735.46 元，比上年数增加 741.74%，其主要原因是：本年根据租赁合同对投资性房产计提了减值以及应收账款和其他应收款增多导致计提的坏账准备增多。

(7) 营业外收入 2013 年度发生数为 13,840,974.43 元，比上年数减少 60.14%，其主要原因是：本年处置固定资产利得减少。

(8) 营业外支出 2013 年度发生数为 30,446,596.47 元，比上年数增加 192.04%，其主要原因是：本年税收滞纳金及因延期交房导致的赔款增多。

(9) 销售商品、提供劳务收到的现金 2013 年度发生数为 1,219,969,191.62 元，比上年数减少 14.64%，其主要原因是：预售收入减少。

(10) 收到其他与经营活动有关的现金 2013 年度发生数为 1,553,007,866.27 元，比上年数减少 21.06%，其主要原因是：收到的往来款减少。

(11) 购买商品、接受劳务支付的现金 2013 年度发生数为 2,645,110,239.20 元,比上年数增加 35.77%,其主要原因是:本公司子公司天津松江置地有限公司购买土地使用权。

(12) 支付的各项税费 2013 年度发生数为 509,263,949.21 元,比上年数增加 201.91%,其主要原因是:本年支付了大量营业税和企业所得税。

(13) 支付其他与经营活动有关的现金 2013 年度发生数为 1,232,652,641.58 元,比上年数减少 25.31%,其主要原因是:支付的往来款减少。

(14) 收回投资收到的现金 2013 年度发生数为 0.00 元,比上年数减少 100.00%,其主要原因是:上年处置本公司合营企业天津鑫汇松江投资有限公司与本公司之子公司天津运河城投资有限公司之联营企业天津宝顺通投资有限公司股权(其中天津宝顺通投资有限公司为部分处置),本年未处置联营、合营企业及其他企业。

(15) 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 2013 年度发生数为 50,605,994.12 元,比上年数增加 60.61%,其主要原因是:本期处置投资性房地产的增值额加大。

(16) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 2013 年度发生数为 56,585,803.27 元,比上年数增加 48.11%,其主要原因是:本年处置孙公司东莞市益展恒泰房地产开发有限公司取得大量投资收益。

(17) 投资支付的现金 2013 年度发生数为 4,800,000.00 元,比上年数减少 87.15%,其主要原因是:上期本公司之子公司天津运河城投资有限公司投资联营企业天津宝顺通投资有限公司支付大量现金。

(18) 支付其他与投资活动有关的现金 2013 年度发生数为 341,383.00 元,比上年数减少 97.44%,其主要原因是:上年本公司之子公司天津松江集团有限公司处置其子公司天津松江生态建设开发有限公司收到的现金净额为-13,220,887.50 元计入本项目。

(19) 取得借款收到的现金 2013 年度发生数为 6,334,780,000.00 元,比上年数增加 122.23%,其主要原因是:本年新增大量借款。

(20) 收到其他与筹资活动有关的现金 2013 年度发生数为 980,000,000.00 元,比上年数增加 980,000,000.00 元,其主要原因是:本年取得关联方借款。

(21) 偿还债务支付的现金 2013 年度发生数为 3,150,024,850.83 元,比上年数增加 57.33%,其主要原因是:本年偿还大量借款。

(22) 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 2013 年度发生数为 410,890,983.62 元,比上年数增加 81.07%,其主要原因是:借款增多导致利息增多。

(23) 支付其他与筹资活动有关的现金 2013 年度发生数为 1,451,584,825.90 元,比上年数增加 2088.42%,其主要原因是:将定期存单质押以取得借款以及偿还关联方借款。

第十一节 备查文件目录

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

董事长：曹立明
天津松江股份有限公司
2014 年 4 月 9 日