

目 录

目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
合并及母公司资产负债表	3-6
合并及母公司利润表	7-8
合并及母公司现金流量表	9-10
合并及母公司所有者权益变动表	11-14
三、财务报表附注	15-104

审计报告

深鹏所股审字[2012] 0070 号

天津津滨发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的天津津滨发展股份有限公司（以下简称津滨发展）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2011 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，津滨发展财务报表已经按照企业会计准则规定编制，在所有重大方面公允反映了津滨发展 2011 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2011 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司

中国 · 深圳

2012 年 3 月 27 日

中国注册会计师

刘 军

中国注册会计师

黄怀颖

天津津滨发展股份有限公司

财务报表

合并资产负债表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	1,753,294,413.27	1,464,163,761.03
结算备付金		-	-
拆出资金			-
交易性金融资产	2	-	20,000,000.00
应收票据	3	13,100,000.00	22,150,000.00
应收账款	4	386,201,802.48	477,008,611.71
预付款项	5	289,881,125.56	188,068,172.00
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	6	82,006,586.66	192,108,361.21
买入返售金融资产		-	-
存货	7	5,333,618,889.96	4,156,436,221.66
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		7,858,102,817.93	6,519,935,127.61
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	8	8,000,000.00	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	9	38,062,484.98	182,700,202.64
投资性房地产	10	729,215,549.50	757,129,292.00
固定资产	11	55,100,499.12	58,641,620.39
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	12	4,221,280.89	4,640,344.44
开发支出		-	-
商誉	13	19,315,385.88	64,564,996.23
长期待摊费用	14	7,366,263.15	8,981,590.82
递延所得税资产	15	129,552,284.89	44,532,570.21
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		990,833,748.41	1,121,190,616.73
资产总计		8,848,936,566.34	7,641,125,744.34

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

合并资产负债表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	18	2,573,000,000.00	2,374,000,000.00
向中央银行借款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
拆入资金		-	-
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	19	404,895,038.84	124,257,959.14
预收款项	20	539,807,857.80	261,002,059.50
卖出回购金融资产款		-	-
应付手续费及佣金		-	-
应付职工薪酬	21	21,947,789.77	45,380,069.35
应交税费	22	76,888,597.39	116,753,566.45
应付利息	23	15,434,468.92	10,243,299.50
应付股利	24	982,913.96	982,913.96
其他应付款	25	260,611,960.98	101,821,818.67
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	26	345,000,000.00	556,100,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		4,238,568,627.66	3,590,541,686.57
非流动负债：			
长期借款	27	1,006,374,200.00	780,319,200.00
应付债券	28	695,722,500.00	691,055,700.00
长期应付款	29	550,000,000.00	120,000,000.00
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债	15	55,862,474.45	43,755,060.37
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		2,307,959,174.45	1,635,129,960.37
负债合计		6,546,527,802.11	5,225,671,646.94
股东权益：			
股本	30	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
资本公积	31	188,512,727.43	258,196,020.70
减：库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	32	64,940,033.27	64,940,033.27
一般风险准备		-	-
未分配利润	33	-100,965,724.41	229,377,243.85
其中：现金股利		-	-
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		1,769,759,270.29	2,169,785,531.82
少数股东权益		532,649,493.94	245,668,565.58
所有者权益合计		2,302,408,764.23	2,415,454,097.40
负债和所有者权益总计		8,848,936,566.34	7,641,125,744.34

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

母公司资产负债表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十三	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		1,175,396,529.93	1,288,572,999.96
交易性金融资产		-	-
应收票据		13,100,000.00	22,100,000.00
应收账款	1	360,747,396.17	453,457,580.40
预付款项		174,819,286.80	187,540,449.00
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	2	894,740,029.26	1,052,332,338.68
存货		851,739,674.23	814,521,848.02
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		3,470,542,916.39	3,818,525,216.06
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	3	3,303,165,494.67	2,914,349,934.77
投资性房地产		501,096,622.00	501,096,622.00
固定资产		52,650,843.62	55,911,781.22
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		4,116,664.30	4,539,608.27
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		5,940,545.44	7,802,774.66
递延所得税资产		73,954,515.93	15,947,982.44
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		3,940,924,685.96	3,499,648,703.36
资产总计		7,411,467,602.35	7,318,173,919.42

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

母公司资产负债表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十三	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		2,543,000,000.00	2,374,000,000.00
交易性金融负债			-
应付票据		-	-
应付账款		26,469,936.52	58,065,546.44
预收款项		209,226,060.84	237,381,671.22
应付职工薪酬		8,749,297.09	30,019,548.62
应交税费		-256,539.29	4,138,662.60
应付利息		15,183,955.22	10,033,700.00
应付股利		982,913.96	982,913.96
其他应付款		828,658,324.25	656,091,434.52
一年内到期的非流动负债		100,000,000.00	379,000,000.00
其他流动负债			-
流动负债合计		3,732,013,948.59	3,749,713,477.36
非流动负债：			
长期借款		735,374,200.00	632,664,200.00
应付债券		695,722,500.00	691,055,700.00
长期应付款		200,000,000.00	-
专项应付款			-
预计负债			-
递延所得税负债		42,380,168.51	38,838,503.88
其他非流动负债			-
非流动负债合计		1,673,476,868.51	1,362,558,403.88
负债合计		5,405,490,817.10	5,112,271,881.24
所有者权益（或股东权益）：			
股本		1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
资本公积		367,312,541.45	367,312,541.45
减：库存股			-
专项储备			-
盈余公积		64,940,033.27	64,940,033.27
一般风险准备			-
未分配利润		-43,548,023.47	156,377,229.46
股东权益合计		2,005,976,785.25	2,205,902,038.18
负债和股东权益总计		7,411,467,602.35	7,318,173,919.42

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

合并利润表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入	34	1,474,226,012.66	3,447,682,655.09
二、营业总成本		1,813,611,225.79	3,281,061,765.53
其中：营业成本	34	1,252,577,311.09	2,719,701,435.56
营业税金及附加	35	44,784,608.35	182,407,236.17
销售费用	36	53,448,526.24	37,752,077.43
管理费用	37	90,261,394.34	93,586,280.04
财务费用	38	248,134,374.52	182,580,706.99
资产减值损失	39	124,405,011.25	65,034,029.34
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	40	-27,913,742.50	-
投资收益（损失以“-”号填列）	41	17,662,282.34	1,035,071.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-
汇兑收益（损失以“-”号填列）			-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-349,636,673.29	167,655,960.56
加：营业外收入	42	971,206.60	1,014,098.65
减：营业外支出	43	1,204,980.30	6,191,640.57
其中：非流动资产处置损失		284,056.45	12,463.82
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-349,870,446.99	162,478,418.64
减：所得税费用	44	-48,761,705.20	66,282,762.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-301,108,741.79	96,195,655.89
归属于母公司所有者的净利润		-297,997,573.96	95,784,614.69
少数股东损益		-3,111,167.83	411,041.20
六、每股收益：		-	
（一）基本每股收益		-0.1843	0.0592
（二）稀释每股收益		-0.1843	0.0592
七、其他综合收益	45	-68,049,491.75	-43,271,582.44
八、综合收益总额		-369,158,233.54	52,924,073.45
归属于母公司所有者的综合收益总额		-367,680,867.23	33,244,517.25
归属于少数股东的综合收益总额		-1,477,366.31	19,679,556.20

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

母公司利润表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注十三	本期金额	上期金额
一、营业收入	4	1,153,967,816.45	2,252,376,549.77
减：营业成本	4	1,027,452,902.71	1,931,630,092.91
营业税金及附加		18,160,071.71	79,098,324.62
销售费用		13,812,989.51	23,978,677.13
管理费用		67,671,392.87	67,938,249.01
财务费用		232,568,570.78	139,874,768.49
资产减值损失		38,069,389.36	20,418,992.13
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）	5	21,180,559.90	539,440.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-222,586,940.59	-10,023,114.42
加：营业外收入		705,603.07	484,129.15
减：营业外支出		163,389.97	19,371.30
其中：非流动资产处置损失		163,389.97	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-222,044,727.49	-9,558,356.57
减：所得税费用		-54,464,868.86	5,197,362.38
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-167,579,858.63	-14,755,718.95
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			-

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

合并现金流量表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注五	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		863,729,770.60	1,617,512,692.12
处置交易性金融资产净增加额		-	-
收到的税费返还		169,350.02	170,223.51
收到其他与经营活动有关的现金	47.(1)	177,677,200.96	1,213,294,879.17
经营活动现金流入小计		1,041,576,321.58	2,830,977,794.80
购买商品、接受劳务支付的现金		986,342,935.80	976,878,017.58
支付给职工以及为职工支付的现金		142,624,021.27	92,775,533.12
支付的各项税费		125,740,838.58	215,678,396.64
支付其他与经营活动有关的现金		308,248,098.82	796,447,066.89
经营活动现金流出小计	47.(2)	1,562,955,894.47	2,081,779,014.23
经营活动产生的现金流量净额		-521,379,572.89	749,198,780.57
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		18,500,000.00	-
取得投资收益收到的现金		300,000.00	600,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		287,207.10	1,069,360.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	27,652,688.57
收到其他与投资活动有关的现金	47.(3)	187,000,000.00	-
投资活动现金流入小计		206,087,207.10	29,322,048.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,537,789.53	6,274,318.00
投资支付的现金		229,075,000.00	753,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-1,057,059.58	-2,142,902.55
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		230,555,729.95	757,631,415.45
投资活动产生的现金流量净额		-24,468,522.85	-728,309,366.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		350,250,000.00	6,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		350,250,000.00	6,000,000.00
取得借款收到的现金		4,570,378,716.67	3,871,245,433.32
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	47.(4)	224,106,394.99	190,439,025.69
筹资活动现金流入小计		5,144,735,111.66	4,067,684,459.01
偿还债务支付的现金		3,907,845,000.00	3,600,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		382,304,748.69	355,251,678.42
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	47.(5)	3,742,220.00	64,679,857.55
筹资活动现金流出小计		4,293,891,968.69	4,020,181,535.97
筹资活动产生的现金流量净额		850,843,142.97	47,502,923.04
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		304,995,047.23	68,392,336.73
加：期初现金及现金等价物余额		1,425,156,310.48	1,356,763,973.75
六、期末现金及现金等价物余额		1,730,151,357.71	1,425,156,310.48

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

母公司现金流量表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

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		444,313,825.68	513,216,569.86
处置交易性金融资产净增加额		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,696,786,262.26	2,219,382,169.44
经营活动现金流入小计		2,141,100,087.94	2,732,598,739.30
购买商品、接受劳务支付的现金		597,900,614.43	315,686,558.33
支付给职工以及为职工支付的现金		63,733,577.56	52,843,956.76
支付的各项税费		53,108,662.90	51,471,349.07
支付其他与经营活动有关的现金		1,568,018,803.63	2,025,401,348.78
经营活动现金流出小计		2,282,761,658.52	2,445,403,212.94
经营活动产生的现金流量净额		-141,661,570.58	287,195,526.36
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		300,000.00	600,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,300.00	581,141.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			28,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		187,000,000.00	-
投资活动现金流入小计		187,302,300.00	29,181,141.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		607,712.00	2,404,256.00
投资支付的现金		536,435,000.00	1,237,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		537,042,712.00	1,239,904,256.00
投资活动产生的现金流量净额		-349,740,412.00	-1,210,723,114.66
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		4,263,378,716.67	3,751,245,433.32
发行债券取得的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		224,106,394.99	190,439,025.69
筹资活动现金流入小计		4,487,485,111.66	3,941,684,459.01
偿还债务支付的现金		3,702,090,000.00	2,615,120,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		359,422,984.12	253,173,939.46
支付其他与筹资活动有关的现金		3,742,220.00	64,627,990.55
筹资活动现金流出小计		4,065,255,204.12	2,932,921,930.01
筹资活动产生的现金流量净额		422,229,907.54	1,008,762,529.00
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		-69,172,075.04	85,234,940.70
加：期初现金及现金等价物余额		1,229,565,549.41	1,144,330,608.71
六、期末现金及现金等价物余额		1,160,393,474.37	1,229,565,549.41

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

合并所有者权益变动表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2011年									
	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	1,617,272,234.00	258,196,020.70	-	-	64,940,033.27	-	229,377,243.85	-	245,668,565.58	2,415,454,097.40
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,617,272,234.00	258,196,020.70	-	-	64,940,033.27	-	229,377,243.85	-	245,668,565.58	2,415,454,097.40
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	-	-69,683,293.27	-	-	-	-	-330,342,968.26	-	286,980,928.36	-113,045,333.17
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	-297,997,573.96	-	-3,111,167.83	-301,108,741.79
（二）其他综合收益	-	-69,683,293.27	-	-	-	-	-	-	1,633,801.52	-68,049,491.75
上述（一）和（二）小计	-	-69,683,293.27	-	-	-	-	-297,997,573.96	-	-1,477,366.31	-369,158,233.54
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	288,458,294.67	288,458,294.67
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	230,364,491.75	230,364,491.75
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	58,093,802.92	58,093,802.92
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-32,345,394.30	-	-	-32,345,394.30
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	-	-	-	-	-	-	-32,345,394.30	-	-	-32,345,394.30
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	1,617,272,234.00	188,512,727.43	-	-	64,940,033.27	-	-100,965,724.41	-	532,649,493.94	2,302,408,764.23

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

合并所有者权益变动表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2010年									
	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	1,617,272,234.00	320,736,118.14	-	-	55,361,571.80	-	159,343,812.94	-	510,929,015.75	2,663,642,752.63
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,617,272,234.00	320,736,118.14	-	-	55,361,571.80	-	159,343,812.94	-	510,929,015.75	2,663,642,752.63
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	-	-62,540,097.44	-	-	9,578,461.47	-	70,033,430.91	-	-265,260,450.17	-248,188,655.23
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	95,784,614.69	-	411,041.20	96,195,655.89
（二）其他综合收益	-	-62,540,097.44	-	-	-	-	-	-	19,268,515.00	-43,271,582.44
上述（一）和（二）小计	-	-62,540,097.44	-	-	-	-	95,784,614.69	-	19,679,556.20	52,924,073.45
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-284,940,006.37	-284,940,006.37
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-504,894,973.57	-504,894,973.57
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	219,954,967.20	219,954,967.20
（四）利润分配	-	-	-	-	9,578,461.47	-	-25,751,183.78	-	-	-16,172,722.31
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	9,578,461.47	-	-9,578,461.47	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-16,172,722.31	-	-	-16,172,722.31
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	1,617,272,234.00	258,196,020.70	-	-	64,940,033.27	-	229,377,243.85	-	245,668,565.58	2,415,454,097.40

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

母公司所有者权益变动表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2011 年							
	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	1,617,272,234.00	367,312,541.45	-	-	64,940,033.27	-	156,377,229.46	2,205,902,038.18
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	1,617,272,234.00	367,312,541.45	-	-	64,940,033.27	-	156,377,229.46	2,205,902,038.18
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-199,925,252.93	-199,925,252.93
(一) 净利润	-	-	-	-	-	-	-167,579,858.63	-167,579,858.63
(二) 其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	-167,579,858.63	-167,579,858.63
(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	-	-	-	-	-	-	-32,345,394.30	-32,345,394.30
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	-	-	-	-	-	-	-32,345,394.30	-32,345,394.30
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,617,272,234.00	367,312,541.45	-	-	64,940,033.27	-	-43,548,023.47	2,005,976,785.25

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

母公司所有者权益变动表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2010 年							
	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	1,617,272,234.00	367,312,541.45	-	-	55,361,571.80	-	196,884,132.19	2,236,830,479.44
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	1,617,272,234.00	367,312,541.45	-	-	55,361,571.80	-	196,884,132.19	2,236,830,479.44
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	9,578,461.47	-	-40,506,902.73	-30,928,441.26
(一) 净利润	-	-	-	-	-	-	-14,755,718.95	-14,755,718.95
(二) 其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	-14,755,718.95	-14,755,718.95
(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	-	-	-	-	9,578,461.47	-	-25,751,183.78	-16,172,722.31
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	9,578,461.47	-	-9,578,461.47	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-16,172,722.31	-16,172,722.31
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,617,272,234.00	367,312,541.45	-	-	64,940,033.27	-	156,377,229.46	2,205,902,038.18

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

天津津滨发展股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

一、公司基本情况

1、公司概况

公司名称：天津津滨发展股份有限公司

注册地址：天津经济技术开发区第二大街42号滨海发展大厦

办公地址：天津经济技术开发区黄海路98号津滨杰座 II 区B座

注册资本：1,617,272,234.00元

企业法人营业执照注册号：120000000005860(2-1)

企业法定代表人：许立凡

2、公司历史沿革

天津津滨发展股份有限公司(以下简称本公司)系根据《中华人民共和国公司法》的有关规定，经天津经济技术开发区管理委员会以津开批（1997）698 号文批准，由天津泰达建设集团有限公司(原名为：天津经济技术开发区建设集团有限公司，以下简称建设集团)和天津华泰控股集团股份有限公司（以下简称华泰集团）联合发起，双方发起人以各自部分净资产折股投入并经批准公开向公众募集股份而设立。天津市工商行政管理局于 1998 年 12 月 31 日颁发了 10307391 号企业法人营业执照。

为设立本公司，建设集团将其主要从事市政通用基础设施业务的资产、相应的负债及全资子公司----建筑工程公司、总承包公司的全部经营性资产和国华能源发展（天津）有限公司 45%的股权，经评估后折股投入本公司；华泰集团以其核心部分资产、相应的负债及全资附属企业山西省磁性材料厂和天津泰达多媒体有限公司 92%的股权及国华能源发展（天津）有限公司 30%的股权，经评估后折股投入本公司。经北京中企华资产评估有限公司评估，并经天津市国有资产管理局津国资（1998）168 号文件确认，截止到 1998 年 5 月 31 日，建设集团投入本公司的经营性净资产为 164,218,300.00 元，华泰集团投入本公司的经营性净资产为 135,908,600.00 元。经天津市国有资产管理局津国资（1998）169 号文批准，上述经营性净资产按 66.6384785%的比例折成发起人股份 20,000 万股，其中：建设集团持有国有法人股 109,432,577 股，占 54.72%，华泰集团持有法人股 90,567,423 股，占 45.28%。经中国证券监督管理委员会证监管字（1998）308 号文件批复同意，公司向社会公开发行人民币普通股 7000 万股，发行价格为人民币 4.65 元/股，于 1998 年 12 月 9 日发行完毕。发行后，公司总股本为 27000 万元。

经中国证券监督管理委员会证监公司[2000]235号文件批复同意，本公司于2001年3月以2000年12月31日总股本为基数，按10:3的比例实施了配股，同时以2000年末总股本270,000,000为基数以资本公积金转增股本，每10股转增6股。配股及转增后，公司总股本为452,999,699股。

本公司第一大股东建设集团增持公司股权。建设集团受让本公司第二大股东天津华泰控股集团股份有限公司持有本公司的股权5.08%，已于2003年8月19日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完过户登记手续。该股份转让后，建设集团持有公司总股本的42.68%，仍为第一大股东；华泰集团仍持有公司总股本的26.05%，仍为第二大股东。

2004年4月19日，公司股东大会决定用资本公积金按照10:5的比例转增股本，转增后总股本为679,499,549股。

2005年10月28日，公司2005年度第二次临时股东大会批准《天津津滨发展股权分置改革方案》，通过本次股权分置改革，本公司全部股权822,194,453股（含本次由资本公积转增的142,694,904股）均转为流通股，其中限售国有法人股290,030,538股、限售法人股176,979,461股。本次股权分置改革完成后，天津泰达建设集团有限公司持有290,030,538股、占全部股权的35.28%，天津华泰控股集团股份有限公司持有176,979,461股、占全部股权的21.53%，

2006年8月11日，中国证券监督管理委员会以证监发行字【2006】61号文《关于核准天津津滨发展股份有限公司非公开发行股票的通知》批准本公司非公开发行新股不超过33,300万股，发行成功后，本公司注册资本达到1,155,194,453股，其中：天津泰达建设集团有限公司持有290,030,538股（含收购华泰集团2300万股法人股和替华泰集团垫付的对价1,575,000股）、占全部股权的25.11%。

2008年4月18日本公司2007年度股东大会批准用资本公积转增股本，即以2007年末总股本为基数，以每10股转增4股的比例，向全体股东转增股本。2008年5月21日转增完成，转增后本公司总股本为1,617,272,234股。

3、公司的经营范围。

本公司经营范围：各类物资、商品的批发、零售；建筑模具、机具及自有设备的租赁与经营；高新技术产品包括：稀土材料、电子产品（通讯设备除外）的研制、开发、销售；技术服务咨询；新型建筑材料开发与生产销售；基础设施（包括：开发区内的水、电、气、热、道路、绿化、管网、工业厂房）开发、建设、经营；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易；房地产开发及商品房销售；危险化学品批发（许可证经营范围以津安经（乙）字（2005）001401号化学品经营许可证为准）（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告批准报出者：本公司董事会。

本公司财务报告批准报出日：2012年3月27日第五届董事会2012年第一次会议。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础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 2011 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2011 年度经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

采用公历年度，即从每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

A、同一控制下的企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，应当按照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，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司应当编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，应当按其账面价值计量。因被合并方采用的会计政策与合并方不一致，按照本准则规定进行调整的，应当以调整后的账面价值计量。合并利润表应合并被合并方从合并日开始实现的净利润；合并现金流量表应当合并被合并方从合并日开始形成的现金流量。

B、非同一控制下的企业合并：购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值加上各项直接相关费用为合并成本。购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债应当按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应当确认为商誉。购买方对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时，应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；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司应当编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债应当以公允价值列示。

6、合并财务报表的编制方法

A、合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。合并财务报表以本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司的财务报表及其他有关资料为合并依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，将本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司之间的投资、交易及往来等全部抵销，并计算少数股东损益及少数股东权益后合并编制而成。

B、合并时，如纳入合并范围的子公司与本公司会计政策不一致，按本公司执行的会计政策对其进行调整后合并。

C、重组属于同一公司控制权人下的非企业合并事项，但被重组方重组前一个会计年度末的资产总额或前一个会计年度的营业收入或利润总额达到或超过重组前重组方相应项目 20%的，从合并当期的期初起制备备考利润表。

D、对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对个别财务报表进行调整。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

现金等价物为本公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

8、外币财务报表的折算方法

A、外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期近似汇率折算为记账本位币。该即期近似汇率指交易发生日当月月初的汇率。

在资产负债表日，应当按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

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

b、以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

c、以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

B、外币财务报表的折算方法

以外币为本位币的子公司，在编制折合人民币财务报表时，采用现行汇率法，即所有资产、负债及损益类项目按照合并会计报表决算日的市场汇率折算为母公司记账本位币，所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，均按照发生时的市场汇率折算为母公司本位币。由于折算汇率不同产生的折算差额，在折合人民币资产负债表所有者权益类设外币报表折算差额项目反映。

9、金融资产和金融负债

(1) 金融资产

A、金融资产的分类：

金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产等四类。

B、金融资产的计量：

a、初始确认金融资产按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用应当直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用应当计入初始确认金额。

b、本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但是，下列情况除外：

1/ 持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

2/ 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，以及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，按照成本计量。

C、金融资产公允价值的确定：

a、存在活跃市场的金融资产，将活跃市场中的报价确定为公允价值；

b、金融资产不存在活跃市场的，采用估值技术确定公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。

D、金融资产转移：

本公司于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或已放弃对该金融资产的控制时，终止确认该金融资产。

E、金融资产减值：

在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

a、发行方或债务人发生严重财务困难；

b、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

c、本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生困难的债务人作出让步；

d、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

e、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f、债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化，使本公司可能无法收回投资成本；

g、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

h、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

F、金融资产减值损失的计量：

a、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试；

b、持有至到期投资的减值损失的计量：按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备；

c、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：单项金额重大的，单独进行减值测试，根据其未来现

现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大，经测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大但按信用风险特征组合法组合后风险较大的应收款项，单独进行测试，并计提个别坏账准备。经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。

d、可供出售的金融资产减值的判断：若该项金融资产公允价值出现持续下降，且其下降属于非暂时性的，则可认定该项金融资产发生了减值。

f、无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

(2) 金融负债

按公允价值计量的金融负债以外的金融负债按摊余成本进行后续计量。

10、应收款项

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

A、单项金额重大的应收款项的确认标准：本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的应收款项标准为 100 万元

B、单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：账龄分析及个别认定法

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
账龄组合	对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按账龄组合计提坏账准备
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法）	
账龄分析	根据应收款项的不同账龄确定不同的计提比例计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账 龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
三个月以内	0.00%	0.00%
四至十二月以内	0.5%	0.5%
一至二年	8%	8%

二至三年	50%	50%
三年以上	80%	80%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	有明显特征表明该款项难以收回。
坏账准备的计提方法	根据应收款项未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

11、存货

(1) 存货的分类

存货分为原材料、委托加工产品、在产品、库存商品、开发产品、开发成本、拟开发土地、工程施工、工程结算、低值易耗品等。

(2) 发出存货的计价方法

各类存货的购入与入库按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他可归属于存货成本的费用，以及符合借款费用资本化条件的支出。采用永续盘存制确定存货数量，发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值系根据本公司在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价值确定。

存货跌价准备的计提方法：本公司于每年中期期末及年度终了在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目对同类存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备，并计入当期损益。确定可变现净值时，除考虑持有目的和资产负债表日该存货的价格与成本波动外，还需要考虑未来事项的影响。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存法。

(5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品领用时按五五法摊销。

(6) 各类存货核算方法

1) 开发成本、开发产品

A.开发产品是指已建成、待出售的物业。

B.开发成本是指尚未建成、以出售或自主经营为开发目的的物业，该项目包括公共设施配套费用。

公用设施配套费用的核算方法：按出包方式核算，根据承包企业提出的“工程价款结算账单”承付工程款，结转开发成本，该项目完工一并归入开发产品或投资性房地产。

2) 拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售物业的土地，其费用支出单独构成土地开发成本。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在本项目。

3) 维修基金的核算方法：

出售的商品房计提的维修基金计入销售成本。

4) 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留扣下，列为应付账款。在保修期内因质量问题而发生的维修费用，在预留的款项中列支，保修期结束后清算。

5) 工程施工的核算方法

本公司设置“工程施工”科目，实际发生的合同成本和确认的合同毛利记入该科目的借方，确认的合同亏损记入该科目的贷方，合同完成后，该科目与“工程结算”科目对冲后结平。

6) 工程结算的核算方法

本公司设置“工程结算”科目，核算根据合同完工进度已向客户开出工程价款结算账单办理结算的价款。该科目是“工程施工”科目的备抵科目，已向客户开出工程价款结算账单办理结算的款项记入该科目的贷方，合同完成后，该科目与“工程施工”科目对冲后结平。

12、长期股权投资

长期股权投资反映本公司持有的对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资，同时包括本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

本公司对长期股权投资分为企业合并形成的和企业合并以外取得的长期股权投资进行核算。核算分成

初始成本确认、后续计量、取得收益以及处置四个阶段。

(1) 投资成本确定

A、企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

a、同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。长期股权投资投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

b、非同一控制下的企业合并，按照下列规定确定的合并成本作为长期股权投资的投资成本：

1/ 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

2/ 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

3/ 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。

4/ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

B、除企业合并形成的长期股权投资以外，其它方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

a、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其它必要支出。

b、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

c、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质，换入的长期股权投资按照公允价值和应支付的相关税费作为投资成本；如非货币资产交易不具有商业实质，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为投资成本。

e、通过债务重组取得的长期股权投资，其投资成本按照公允价值和应付的相关税费确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司长期股权投资的后续计量分成本法和权益法进行核算。

A、本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资或本公司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。

采用成本法核算的长期股权投资按照投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

B、本公司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。

长期股权投资的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投资成本；长期股权投资的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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其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。

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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业不一致的，应当按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。

确定共同控制的依据：(1) 任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动。(2) 涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意。(3) 各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理,但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

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。

确定重大影响的依据：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位的政策制定过程,包括股利分配政策等的制定；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

①共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共同控制，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。

②重大影响是指对一个企业的财务和经营决策有参与的权利，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。

③在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，同时考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换债券、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

资产负债表日对长期股权投资逐项进行检查，判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果存在被投资单位经营状况恶化等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将长期股权投资的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的长期投资减值准备。长期投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（5）长期股权投资的处置

处置长期股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资收益。

13、投资性房地产

1)投资性房地产的定义

本公司的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。

2)投资性房地产的范围

本公司的投资性房地产主要包括：

- （1）已出租的土地使用权；
- （2）持有并准备增值后转让的土地使用权；
- （3）已出租的建筑物。

3)本公司的投资性房地产采用公允价值模式进行计量。

有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，且满足下列条件的投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

(2) 能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

4)投资性房地产公允价值的确认

本公司以独立的市场经纪公司定期向非特定对象以刊物的形式公开发布的各类房地产的市场调研价格或价格变动幅度作为确定公允价值的指导依据，其所公布的与本公司投资性房地产所在地同地段其他同质物业市场交易价格或平均变动幅度作为本公司投资性房地产公允价值或变动幅度，据此直接确认或计算确定的价格，与上一期同质投资性房地产账面价值比较后，其差额计入当期公允价值变动损益。

本公司选取上述经纪公司公布价格区间内的最低价格作为本公司的公允价值，或用其公布的平均价格变动幅度作为本公司公允价值变动幅度，每季度重新确认一次投资性房地产的价值。

如其公布的市场调研价格高于本公司同质投资性房地产账面价值时，其差额计入投资性房地产——公允价值变动，同时确认公允价值变动损益；如其公布的市场调研价格低于本公司同质投资性房地产账面价值时，其差额确认为公允价值变动损益，同时计入投资性房地产——公允价值变动。

其公布的市场调研价格平均变动幅度与本公司同质投资性房地产上一期账面价值的乘积为本期价格变动幅度。如为增长，其增值额计入投资性房地产——公允价值变动，同时确认公允价值变动损益；如为下降，其降低额确认为公允价值变动损益，同时计入投资性房地产——公允价值变动。

14、固定资产

1) 固定资产的确认条件

固定资产，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。固定资产按照实际成本进行初始计量，当与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，且该固定资产资产的成本能够可靠地计量时，确认固定资产。

实际成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费、预计弃置费用等。

以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，按照各项固定资产公允价值比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的成本。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

符合资本化条件的借款费用支出，计入固定资产成本。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号——借款费用》予以资本化的以外，在信用期间内按照实际利率计入当期损益。

2)与固定资产有关的后续支出，确有证据表明能够带来经济利益流入且成本能够可靠计量的，予以资本化。

3)至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，确有确凿证据表明：使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。

4)固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

5)固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的3%）确定其折旧率，年分类折旧率如下：

资产类别	使用年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	30-40年	3.00%	2.42-3.20%
通用设备	5年	3.00%	19.40%
专用设备	22年	3.00%	4.41%
办公设备	5年	3.00%	19.40%
运输工具	5-8年	3.00%	12.10-19.40%
其他设备	5年	3.00%	19.40%

6)存在以下情形的，在资产负债表日对固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备：

- a.有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- b.资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- c.企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期；
- d.其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固

定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。资产减值损失确认后，存在减值资产的折旧费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统的分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

7) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

如果与某项租入固定资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移，本公司认定为融资租赁。融资租入固定资产需按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的较低者，加上可直接归属于租赁项目的初始直接费用，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。未确认融资费用采用实际利率法在租赁期内分摊。融资租入固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧

15、在建工程

A、在建工程的核算方法

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造和大修理工程等。在建工程按照实际发生的支出分项目核算，并在工程达到预定可使用状态时结转为固定资产。与在建工程有关的借款费用（包括借款利息、溢折价摊销、汇兑损益等），在相关工程达到预定可使用状态前的计入工程成本，在相关工程达到预定可使用状态后的计入当期财务费用。

B、在建工程减值准备

资产负债表日对在建工程进行全面检查，判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果存在：（1）在建工程长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工，（2）所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16、借款费用

借款费用是指因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用（包括手续费等），以及因外币借款而发生的汇兑差额。

1) 资本化的条件，当同时满足以下三条件的，在所购建固定资产达到预定可使用状态前发生的借款费用予以资本化。

- (1)资产支出已经发生；
- (2)借款费用已经发生；
- (3)为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

2) 资本化金额的确定

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

(2)为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(3)借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间的摊销额，调整每期利息金额。

(4)在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

(5)借款所发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(6)符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

17、无形资产

1)对购入或按法律程序申请取得的无形资产，按实际支付金额入账。对接受投资转入的无形资产，按合同约定或评估确认的价值入账。本公司自行研究开发的无形资产，在研究阶段的支出全部费用化，计入当期损益；开发阶段的支出在符合下列条件的情况下资本化：

- (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)有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3)无形资产能够产生经济利益；
- (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计量。

2)对于使用寿命可以确定的无形资产，在其有效期限内按直线法摊销，具体如下：

(1)土地使用权按 25-50 年摊销。

(2)专有技术按 10 年摊销。

3)对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间不进行摊销。

4)资产负债表日对无形资产按照账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。并对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，以确定无形资产的使用寿命及摊销方法是否应产生变化，对于应予重新估计的，改变摊销期限和摊销方法。

无形资产减值损失确认后，存在减值的无形资产的摊销费用在未来期间作相应调整，按扣除资产减值后的账面价值进行摊销。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

18、商誉及其他资产减值准备的确认方法

本公司在每一个资产负债表日检查除长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、金融工具外的其他资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则对其按单个资产或资产组的可收回金额进行估计，如果估计的可收回金额低于其账面价值，则将可收回金额低于账面价值的差额计提资产减值准备，减值损失计入当期损益。

对商誉，无论是否存在减值迹象，在每个会计年度终了进行减值测试。在对商誉进行减值测试时，将其账面价值按照合理的方法分配到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，并对被分配了商誉的资产组或资产组组合每年均进行减值测试。如资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值，减值损失将首先冲减分配到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，然后再按照该资产组或资产组组合中除商誉之外的各项资产的账面价值的比例进行分配。资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

19、长期待摊费用

1)长期待摊费用指应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

2)长期待摊费用在取得时按照实际成本计价

A、开办费在发生时计入当期损益；

B、装修费用：按照受益期与两次装修较短的年限进行摊销，一般不超过 5 年平均摊销。经营性租赁

固定资产的装修费用在自生产经营之日起 5 年内平均摊销。

C、其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。

对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

20、预计负债

1) 与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠的计量；

2) 本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时，才能作为资产单独确认，同时对该项单独核算的资产确认的补偿金额不超过对应的预计负债的账面金额。

21、职工薪酬

A、职工薪酬的确认和计量

本公司对因职工提供服务而给予职工的各种形式的报酬或对价，全部纳入职工薪酬的范围核算。

计量应付职工薪酬时，国家规定了计提基础和计提比例的，按照国家规定的标准计提。没有明确规定计提基础和计提比例的，根据有关的薪酬制度，合理预计当期应付职工薪酬。当期实际发生金额大于预计金额的，补提应付职工薪酬；当期实际发生金额小于预计金额的，冲回多提的应付职工薪酬。

对于在职工提供服务的资产负债表日以后一年以上到期的应付职工薪酬，按照同期银行借款利率作为折现率，以应付职工薪酬折现后的金额计入相关资产成本或当期损益。难以确定收益对象的非货币性福利，直接计入当期损益和应付职工薪酬。

B、辞退福利计入当期管理费用，并确认应付职工薪酬。

计划辞退员工的，严格按照辞退计划条款，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬，根据计划条款规定拟解除劳动关系的职工数量、每一职位的辞退补偿等计提应付职工薪酬，列入应付职工薪酬。

实质性辞退工作在一年内完成，但付款时间超过一年的，按照同期银行借款利率作为折现率，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

C、退休福利确认和计量

公司制订了员工退休福利制度的，按照制度规定的标准，按照同期银行借款利率作为折现率，以折现后的金额计量应付职工薪酬，计入当期损益。

22、债务重组

A、债务重组的核算方法

修改债务条件的，以修改债务条件后债务的公允价值作为重组后债务的入账价值。重组债务的账面价值与重组后债务的入账价值之间的差额；如涉及预计负债的，重组后债务的入账价值和预计负债金额之间的差额，计入当期损益。

债务重组以现金清偿债务、非现金资产清偿债务、债务转为资本、修改其他债务条件等方式的组合进行的，依次以支付的现金、转让的非现金资产公允价值、享有股份的公允价值冲减重组债务的账面价值，重组债务的账面价值与重组后债务的入账价值之间的差额；如涉及预计负债的，重组后债务的入账价值和预计负债金额之间的差额，计入当期损益。

B、债权重组的核算方法

以现金清偿本公司债权的，以重组债权的账面余额与收到的现金之间的差额，计入当期损益。已对债权计提减值准备的，先将该差额冲减减值准备，减值准备不足以冲减的部分，计入当期损益。冲减后减值准备仍有余额的，应予转回并抵减当期资产减值损失。

以非现金资产清偿的，以受让的非现金资产按其公允价值入账，重组债权的账面余额与受让的非现金资产的公允价值之间的差额，扣除已经计提的减值准备后，计入当期损益。冲减后减值准备仍有余额的，应予转回并抵减当期资产减值损失。

债权转为资本的，以享有股份的公允价值确认为对债务人的投资，重组债权的账面余额与股份的公允价值之间的差额，已对债权计提减值准备的，先将该差额冲减减值准备，减值准备不足以冲减的部分，计入当期损益。

采用以现金清偿债务、非现金资产清偿债务、债务转为资本、修改其他债务条件等方式的组合进行的，本公司依次以收到的现金、接受的非现金资产公允价值、享有股份的公允价值冲减重组债权的账面余额，重组债权的账面余额与股份的公允价值之间的差额，已对债权计提减值准备的，先将该差额冲减减值准备，减值准备不足以冲减的部分，计入当期损益。

23、收入

1) 销售商品收入的确认原则及方法

(1) 本公司销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：

- a. 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- b. 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

- c.收入的金额能够可靠地计量；
- d.相关的经济利益很可能流入企业；
- e.相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2)本公司按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

(3)合同或协议价款的收取采用递延方式，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

(4)本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，应当将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。

(5)销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

(6)已经确认销售商品收入的售出商品发生销售退回的，在发生时冲减当期销售商品收入。

2) 房地产销售收入的确认原则及方法

房地产销售在房产完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明(通常收到销售合同金额的20%或以上)，剩余房款已有明确的付款进度安排时，确认销售收入的实现。

3) 出租物业收入

按本公司与承租方签定的合同或协议规定的承租日期作为确认租赁收入的时点；金额按月分摊确认房屋出租收入

4) 让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

按照业务分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：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；其他使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

5) 提供劳务：建造活动已经开始，在同一年度内开始并完成，在劳务已经提供、收到价款或取得收取价款的证据时，确认劳务收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。具体处理方法如下：

(1)在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额。

(2)在资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

(3)在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

6) 物业管理收入，在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入本公司，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

24、政府补助

包括财政拨款、财政贴息、税收返还和无偿划拨非货币性资产。本公司收到的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均计入各期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。收到的与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

25、递延所得税资产/递延所得税负债

1) 递延所得税资产的确认

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

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

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

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

C、本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税

款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产

2) 递延所得税负债的确认

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

A、商誉的初始确认；

B、同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

a. 该项交易不是企业合并；

b. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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

a. 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

b. 暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回

26、利润分配方法

根据国家有关法律、法规的要求及《公司章程》的规定，本公司各年度的税后利润按照以下顺序分配：

(1) 弥补以前年度亏损；

(2) 提取法定盈余公积金 10%；

(3) 经股东大会决议提取任意盈余公积金；

(4) 经股东大会决议分配股东股利。

27、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本公司本报告期无前期会计政策变更。

(2) 会计估计变更

本公司本报告其无前期会计估计变更。

28、前期会计差错更正

本公司本报告期无前期会计差错更正

三、税项

1、主要税种及税率

税 项	计 税 基 础	税 率
增值税	工业性加工、修理收入、材料、物资销售等	17%
营业税	工程施工收入、分包工程净收入	3%
营业税	服务业收入、房地产开发收入	5%
城市维护建设税	应纳增值税及营业税额	7%
房产税	房产原值扣除设备价值后的 70%	1.20%
房产税	租金收入	12%
教育费附加	应纳增值税及营业税额	3%
地方教育费附加*	应纳增值税及营业税额	2%
防洪工程维护费	应纳增值税及营业税额	1%
所得税*	应纳税所得额	25%
土地增值税*	转让房地产项目的增值额	*

*2006 年 12 月，国家税务总局发布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，通知宣布：全国各地将从 2007 年 2 月 1 日起对房地产企业土地增值税项目进行全面清算，国家正式向房地产开发企业征收 30%至 60%不等的土地增值税。本公司 2007 年 7 月 13 日开始执行天津市地方税务局印发的《天津市房地产开发企业土地增值税清算管理办法（试行）》的通知（津地税地[2007]25 号），根据津地税地[2007]25 号文件相关规定，以转让房地产项目的增值额为计算依据，对本公司的土地增值税进行清算，适用 30%-60%的四级超率累进税率。

*根据天津市政府办公厅 2011 年 2 月 22 日《关于印发天津市地方教育附加征收使用管理规定的通知》，从 2011 年 2 月 1 日起，天津市行政区域内缴纳增值税、营业税、消费税的单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人），按实际缴纳增值税、营业税、消费税税额的 2%缴纳地方教育费附加。

*合伙企业的税收按照财政部财税〔2000〕91 号文的规定执行。

2、税收优惠及批文

控股子公司天津津滨新材料工业有限公司经天津经济技术开发区管理委员会认定为高科技企业，享受自获利年度起三年内返还全部企业所得税，之后五年返还 50%企业所得税的优惠政策。

3、其他说明

土地增值税：依据津地税地〔2010〕52号规定房地产开发项目自2010年9月1日起土地增值税预征率统一调整为2%。按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》规定，待项目竣工、办理结算后再进行清算，多退少补。

企业所得税：依据津地税企所[2010]1号规定自2010年1月1日起实行查账征收的房地产企业销售未完工开发产品的计税毛利率暂按下列规定进行确定：（一）开发非经济适用房项目的，暂按25%确定。（二）符合经济适用房、限价房和危改房条件的，暂按3%确定。根据上述规定，本公司销售未完工开发产品的企业所得税预缴率为6.25%。

四、企业合并及合并财务报表

1、通过设立或投资等方式取得的子公司情况

1) 基本情况

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	注册地	公司性质	注册资本或总投资额 (万元)	主营业务
天津津滨雅都置业发展有限公司 (以下简称雅都公司)	天津开发区洞庭路76号建设大厦 二层	有限责任公司	10,000.00	房地产开发及商品房销售； 物业管理；商业、建筑材料、 装饰材料的批发、零售；
天津市津滨新材料工业有限责任公司 (以下简称新材料公司)	天津开发区第一大街2号	有限责任公司	4,703.20	磁性材料、稀土金属、建筑 材料的提炼、开发、生产和 销售
天津津滨创辉发展有限公司 (以下简称创辉公司)	天津市西青区大寺镇王村	有限责任公司	32,000.00	房地产开发、商品房销售等
天津津滨联合物业服务有限公司 (以下简称联合物业)	洞庭路76号建设大厦三层	有限责任公司	600.00	物业管理、家政服务
天津津滨时代置业投资有限公司 (以下简称时代公司)	天津市西青经济技术开发区兴华七 支路8号7楼B区703室	有限责任公司	229,125.00	房地产开发及商品房销售； 商品房销售代理
天津津滨科技工业园投资有限公司 (以下简称津滨科技园)	天津市汉沽区化工路西	有限责任公司	20,000.00	以自有资金对工业园投资， 房屋买卖、租赁；房屋租赁 代理服务等
天津滨泰置业有限公司 (以下简称滨泰置业公司)	天津市河西区绍兴道津滨雅都公寓 1门1A、1B	有限责任公司	45,000.00	房地产开发及商品房销售； 物业服务；建筑材料装饰材 料的批发、零售
深圳津滨津鹏投资有限公司 (以下简称津滨津鹏公司)	深圳市福田区深圳中路2010号东 风大厦十楼1009房	有限责任公司	15,000.00	投资兴办实业（具体项目另 行申报）
惠州市粤阳房地产开发有限公司 (以下简称粤阳地产公司)	惠阳淡水白云路与东华大道交汇处 (世贸广场)1号2004号	有限责任公司	20,408.00	房地产开发与销售；物业管 理及租赁；室内建筑装饰工 程；园林绿化工程；销售建 筑装饰材料
天津津和股权投资基金管理有限公司 (以下简称津和投资基金公司)	天津开发区黄海路98号二区A座 二门101室	有限责任公司	1,000.00	受托管理股权投资基金，从 事投融资管理及相关咨询服 务。国家有专营、专项规定 的按专营专项规定办理

天津金建益利投资有限公司(以下简称金建益利公司)	天津市河东区津塘路 178 号	有限责任公司	7,000.00	以自有资金对外投资, 房地产信息咨询服务、土地整理; 建材、钢材、机械设备、纸浆、纸制品、文化办公用品的批发兼零售等
天津建金成贸易有限公司(以下简称建金成公司)	天津滨海新区 1 号楼一层 143 室	有限责任公司	5,000.00	法律法规禁止的不得经营, 应经审批的, 未获批准前不得经营, 法律法规未规定的自主经营
天津津滨富通投资有限公司(以下简称津滨富通公司)	天津开发区黄海路 98 号二区 A 座一门 202 室	有限责任公司	15,200.00	对房地产项目进行投资, 对未上市企业的投资, 对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务, 房地产信息咨询, 经济信息咨询、企业管理服务、市场调查、投资管理及资产管理。
天津津滨汉兴投资有限公司(以下简称汉兴公司)	天津市滨海新区汉沽大丰路西侧天润新苑 9-1-209	有限责任公司	3,000.00	以自有资金对房地产进行投资
福建津汇房地产开发有限公司(以下简称福建津汇公司)	泉州市洛江区万福街万源花苑 A 幢二楼	有限责任公司	50,000.00	房地产开发与销售, 物业管理及租赁; 室内建筑装饰工程, 园林绿化工程; 销售建筑装饰材料
天津津和开泰股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称开泰基金)	天津开发区黄海路 98 号二区 B 座一门 301 室	合伙企业	12,065.00	从事对未上市企业的投资, 对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务
天津津和丰泰股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称丰泰基金)	天津开发区黄海路 98 号二区 B 座一门 401 室	合伙企业	12,440.00	从事对未上市企业的投资, 对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务
天津津和益泰股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称益泰基金)	天津开发区黄海路 98 号二区 B 座一门 302 室	合伙企业	10,540.00	从事对未上市企业的投资, 对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务
天津津和宁泰股权投资基金合伙企业(有限合伙)(宁泰基金)	天津开发区黄海路 98 号二区 B 座一门 402 室	合伙企业	10,580.00	从事对未上市企业的投资, 对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务

2) 补充信息

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称	期末实际投资额 (万元)	期末持股比例	期末表决权 比例	期初持股比 例	期初表决 权比例	是否纳入合并 范围
雅都公司	16,148.00	100%	100%	100%	100%	是
新材料	3,740.33	74.56%	74.56%	74.56%	74.56%	是
创辉公司	32,000.00	62.5%	100%	62.5%	100%	是
联合物业	200.00	33.33%	100%	33.33%	100%	是
时代置业	229,125.00	65.46%	100%	100%	100%	是
津滨科技园	20,000.00	100%	100%	100%	100%	是
滨泰置业公司	33,000.00	100%	100%	73.33%	73.33%	是
津滨津鹏公司	15,000.00	100%	100%	100%	100%	是
粤阳地产公司	14,340.35	51%	51%	51%	51%	是

津和投资基金公司	400.00	40%	60%	40%	60%	是
金建益利公司	6,000.00	85.71%	85.71%			是
建金成公司	5,000.00	100%	100%			是
津滨富通公司	15,200.00	100%	100%			是
汉兴公司	3,000.00	100%	100%			是
福建津汇公司	5,000.00	50%	60%			是
开泰基金	2,650.00	21.96%	100%			是
丰泰基金	2,650.00	21.31%	100%			是
益泰基金	2,650.00	25.14%	100%			是
宁泰基金	2,650.00	25.04%	100%			是

上述几个基金的合伙协议书均约定本基金的普通合伙人为基金的执行事务合伙人，在执行合伙事务时，普通合伙人排他性的拥有本基金的投资业务以及其他活动之管理、控制、运营、决策的全部权利，该等权利由普通合伙人直接行使或通过其委派的代表行使。根据上述约定，本公司认为津和公司对上述四支基金拥有 100%表决权。

3) 子公司少数股东权益披露

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	子公司少数股东权益期末余额	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
新材料	656,174.55	-	-
粤阳地产公司	119,134,413.92	-	-
津和投资基金公司	6,494,668.46	-	-
金建益利公司	9,728,051.60		
福建津汇公司	50,000,000.00		
开泰基金	93,178,520.23		
丰泰基金	96,837,845.74		
益泰基金	78,106,647.17		
宁泰基金	78,513,172.27		
合计	532,649,493.94		-

2、本公司本报告期无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

3、本公司本报告期合并范围变更情况如下：

(1)、本期新纳入合并范围的子公司

公司名称	持股比例			表决权比例%	合并报表范围
	直接%	间接%	小计%		
汉兴公司	100%			100%	包括
津滨富通公司	100%			100%	包括
建金成公司	100%			100%	包括
金建益利公司	85.71%	-		85.71%	包括
福建津汇公司	50%			60%	包括
开泰基金（合伙企业）		21.96%	21.96%	100%	包括
丰泰基金（合伙企业）		21.31%	21.31%	100%	包括
益泰基金（合伙企业）		25.14%	25.14%	100%	包括
宁泰基金（合伙企业）		25.04%	25.04%	100%	包括

1) 2011年3月29日，本公司第四届董事会2011年第一次会议审议通过了《关于在天津市汉沽区成立全资子公司的议案》。2011年6月13日，天津津滨汉兴投资有限公司成立，注册资本3000万元，该公司系本公司之全资子公司。本公司自2011年6月13日开始合并其财务报表。汉兴公司2011年12月31日财务报表对于合并报表的整体影响如下：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	项目	金额	项目	6-12月金额
流动资产	141,443,017.78	流动负债	111,443,017.78	营业收入	
非流动资产		非流动负债		营业成本	
		股东权益	30,000,000.00	利润总额	
资产总额	141,443,017.78	负债及股东权益合计	141,443,017.78	净利润	

2) 2011年1月4日，本公司第四届董事会2011年第一次通讯会议审议通过了《关于成立天津津滨富通投资有限公司并由其认缴津和发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）1.5亿有限合伙份额的议案》，同

意本公司出资 1.52 亿元注册成立全资子公司天津津滨富通投资有限公司并由其认缴津和发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）1.5 亿有限合伙份额。

2011 年 3 月 16 日，天津津滨富通投资有限公司成立，注册资本 1.52 亿元，该公司系本公司全资子公司，本公司自 2011 年 3 月 16 日开始合并其财务报表。津滨富通公司 2011 年 12 月 31 日财务报表对于合并报表的整体影响如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	金 额	项 目	金 额	项 目	3-12 月金额
流动资产	51,864,932.87	流动负债		营业收入	
非流动资产	100,000,000.00	非流动负债		营业成本	135,067.13
		股东权益	151,864,932.87	利润总额	-135,067.13
资产总额	151,864,932.87	负债及股东权益合计	151,864,932.87	净利润	-135,067.13

3) 2011 年 3 月 21 日，天津建金成贸易有限公司成立，注册资本 5000 万元，该公司系本公司全资子公司，本公司自 2011 年 3 月 21 日开始合并其财务报表。建金成公司 2011 年 12 月 31 日财务报表对于合并报表的整体影响如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	金 额	项 目	金 额	项 目	4-12 月金额
流动资产	442,149,626.24	流动负债	391,001,276.27	营业收入	381,552,982.68
非流动资产	33,018.12	非流动负债	-	营业成本	379,977,825.22
		股东权益	51,181,368.09	利润总额	1,575,157.46
资产总额	442,182,644.36	负债及股东权益合计	442,182,644.36	净利润	1,181,368.09

4) 2011 年 3 月 9 日，本公司第四届董事会 2011 年第三次通讯会议并审议通过了《关于公司增资 6000 万元控股天津金建益利投资有限公司的议案》，同意公司对天津金建益利投资有限公司（该公司原为本公司实际控制人天津泰达建设集团有限公司之全资子公司）增资 6000 万元，并取得该公司的控股权。

2011 年 10 月 28 日，本公司完成金建益利公司的增资 6000 万元，增资完成后金建益利公司注册资本为 7000 万元，本公司持有金建益利公司股权比例为 85.71%。本公司自 2011 年 10 月 28 日开始合并其财务报表，金建益利公司 2011 年 12 月 31 日财务报表对于合并报表的整体影响如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	金 额	项 目	金 额	项 目	11-12 月金额
流动资产	611,557,509.68	流动负债	543,771,397.35	营业收入	
非流动资产	310,819.77	非流动负债	-	营业成本	-3,129.18
		股东权益	68,096,932.10	利润总额	3,129.18
资产总额	611,868,329.45	负债及股东权益合计	611,868,329.45	净利润	3,129.18

5) 2011 年 10 月 22 日，本公司第五届董事会 2011 年第六次通讯会议并审议通过了《关于增资福建津汇房地产开发有限公司的议案》，同意公司以每股 1 元的价格增资福建津汇公司，总增资额 3 亿元。

2011 年 12 月 27 日，本公司完成对福建津汇房地产开发有限公司的第一期增资 5000 万元，增资完成后福建津汇公司实收资本为 1 亿元，本公司持有福建津汇公司股权比例为 50%。鉴于增资完成后，福建津汇公司的董事长和财务总监均由本公司派出，且公司 5 名董事有 3 名由本公司派出，本公司认为本公司对福建津汇公司拥有实际控制权。因此，自 2011 年 12 月 28 日开始合并其财务报表，福建津汇公司 2011 年 12 月 31 日财务报表对于合并报表的整体影响如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	金 额	项 目	金 额	项 目	12 月金额
流动资产	250,575,000.00	流动负债	150,575,000.00	营业收入	-
非流动资产		非流动负债		营业成本	-
		股东权益	100,000,000.00	利润总额	-
资产总额	250,575,000.00	负债及股东权益合计	250,575,000.00	净利润	-

6) 2011 年 7 月 20 日，本公司子公司津和公司作为普通合伙人发起，在天津滨海新区注册设立天津津和开泰股权投资基金合伙企业、天津津和益泰股权投资基金合伙企业、天津津和宁泰股权投资基金合伙企业、天津津和丰泰股权投资基金合伙企业四支基金，该四家有限合伙企业规模分别为 1.2065 亿元、1.054 亿元、1.058 亿元、1.244 亿元，合计 4.5625 亿元。其中：津和公司作为普通合伙人共计出资 600 万元，富通公司作为有限合伙人共计出资 10000 万元，其它有限合伙人出资 35025 万元。则本公司通过津和公司富通公司分别对丰泰基金、开泰基金、益泰基金、宁泰认缴出资 2650 万元，共计认缴出资 10600 万元，分别占丰泰基金、开泰基金、益泰基金、宁泰基金总计出资额的 21.31%、21.96%、25.14%、25.04%。上述四支基金存续期限为 3 年。

鉴于津和公司系该四支基金的普通合伙人，也为该四支基金的执行合伙人，因此本公司认为津和公司

对该四支基金拥有实际控制权，故于 2011 年 7 月 20 日开始合并上述四支基金合并报表。上述四支基金 2011 年 12 月 31 日财务报表对整体合并财务报表的影响如下：

A、丰泰基金

项 目	金 额	项 目	金 额	项 目	8-12 月金额
流动资产	3,674,908.68	流动负债	799,273.33	营业收入	-
非流动资产	120,190,000.00	非流动负债	-	营业成本	1,334,364.65
		股东权益	123,065,635.35	利润总额	-1,334,364.65
资产总额	123,864,908.68	负债及股东权益合计	123,864,908.68	净利润	-1,334,364.65

B、开泰基金

项 目	金 额	项 目	金 额	项 目	8-12 月金额
流动资产	3,437,053.98	流动负债	723,033.33	营业收入	-
非流动资产	116,700,000.00	非流动负债	-	营业成本	1,235,979.35
		股东权益	119,414,020.65	利润总额	-1,235,979.35
资产总额	120,137,053.98	负债及股东权益合计	120,137,053.98	净利润	-1,235,979.35

C、益泰基金

项 目	金 额	项 目	金 额	项 目	8-12 月金额
流动资产	2,937,998.01	流动负债	573,706.67	营业收入	-
非流动资产	102,000,000.00	非流动负债	-	营业成本	1,035,708.66
		股东权益	104,364,291.34	利润总额	-1,035,708.66
资产总额	104,937,998.01	负债及股东权益合计	104,937,998.01	净利润	-1,035,708.66

D、宁泰基金

项 目	金 额	项 目	金 额	项 目	8-12 月金额
流动资产	2,972,415.91	流动负债	573,193.33	营业收入	-
非流动资产	102,360,000.00	非流动负债	-	营业成本	1,040,777.42
		股东权益	104,759,222.58	利润总额	-1,040,777.42
资产总额	105,332,415.91	负债及股东权益合计	105,332,415.91	净利润	-1,040,777.42

4、同一控制下企业合并

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
天津金建益利投资有限公司	同一大股东	天津泰达建设集团有限公司	-	-1,763,320.60	-57,641,971.51

本公司本期发生的同一控制下企业合并系对金建益利公司增资并取得对其控制权形成，详见附注四、3、4)。

5、非同一控制下企业合并

本公司本期发生的非同一控制下企业合并系对福建津汇公司增资并取得对其控制权形成，该项合并未产生商誉，详见附注四、3、5)。

6、本公司本报告期无出售丧失控制权的股权而减少子公司的公司

7、本公司本报告期无发生反向购买的事项。

8、本公司本报告期无发生吸收合并的事项。

五、合并财务报表项目注释

以下说明中，期初余额为2010年12月31日财务数据，期末余额为2011年12月31日财务数据，本期数为2011年1-12月财务数据，上期数为2010年1-12月财务数据，除特别说明外，货币单位均为人民币元。

1、货币资金

项目	期末余额			期初余额		
	原币	汇率	折人民币	原币	汇率	折人民币
一、现金						
人民币	73,940.44	1:1	73,940.44	56,026.02	1:1	56,026.02
二、银行存款						
人民币	1,730,077,417.27	1:1	1,730,077,417.27	1,405,100,284.46	1:1	1,405,100,284.46
三、其他货币资金						
人民币	23,143,055.56	1:1	23,143,055.56	59,007,450.55	1:1	59,007,450.55
合计	1,753,294,413.27		1,753,294,413.27	1,464,163,761.03		1,464,163,761.03

截止2011年12月31日，其他货币资金中有3,055.56元为银行承兑汇票保证金；2314万元为定期存款；期末货币资金中无抵押、冻结等其他对变现有限制的款项，亦无存放在境外或有其他潜在回收风险的款项。

2、交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
中国建设银行乾元-天天利 1 天连环滚动型理财产品		20,000,000.00

本期粤阳地产收回建行天天利 1 天连环滚动型理财产品，形成该项目减少。

3、应收票据分类

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	13,100,000.00	22,150,000.00

(1) 期末余额中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的票据；

(2) 期末余额中，已贴现尚未到期的银行承兑汇票合计 1300 万元，已贴现汇票最迟到期日为 2012 年 2 月 22 日；

(3) 期末本公司无已质押的应收票据；

(4) 本公司本期无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据；

(5) 期末本公司无已经背书给他方但尚未到期的票据。

4、应收账款

(1) 应收账款按种类列示：

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	占应收账款原值比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款		-		
按组合计提坏账准备的应收账款	451,339,470.89	98.12%	65,137,668.41	14.43%
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	451,339,470.89	98.12%	65,137,668.41	14.43%
组合小计	451,339,470.89	98.12%	65,137,668.41	14.43%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	8,650,084.36	1.88%	8,650,084.36	100.00%
合计	459,989,555.25	100.00%	73,787,752.77	

种类	期初数
----	-----

	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	占应收账款原值比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	501,573,666.62	98.30%	24,565,054.91	4.90%
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	501,573,666.62	98.30%	24,565,054.91	4.90%
组合小计	501,573,666.62	98.30%	24,565,054.91	4.90%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	8,650,084.36	1.70%	8,650,084.36	100.00%
合计	510,223,750.98	100.00%	33,215,139.27	

(2) 坏账准备的计提情况

A、期末本公司无单项金额重大并单独进行减值测试的应收账款

B、按组合（账龄分析法）计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1年以内	51,035,325.51	11.31%	45,335.43	407,952,791.51	81.33%	28,229.46
其中：3个月以内	41,968,237.25	9.30%	0.00	402,308,515.59	80.21%	-
4-12个月	9,067,088.26	2.01%	45,335.43	5,644,275.92	1.13%	28,229.46
1至2年	336,605,721.47	74.58%	26,928,457.72	53,534,090.88	10.67%	4,282,881.53
2至3年	42,660,276.98	9.45%	21,330,138.49	39,384,944.87	7.85%	19,692,472.44
3年以上	21,038,146.93	4.66%	16,833,736.77	701,839.36	0.14%	561,471.48
合计	451,339,470.89	100.00%	65,137,668.41	501,573,666.62	100.00%	24,565,054.91

C、期末单项金额不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
天津绿禾植物制剂有限公司	997,956.56	997,956.56	100%	长期无法收回
深圳磁海	929,939.28	929,939.28	100%	长期无法收回
开发区泛美联生物公司	764,834.00	764,834.00	100%	长期无法收回
广东八建天津分公司	675,126.73	675,126.73	100%	长期无法收回
太原奇力	559,440.39	559,440.39	100%	长期无法收回
山西藏山	515,946.73	515,946.73	100%	长期无法收回

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
天宝公司	440,385.00	440,385.00	100%	长期无法收回
太原远程	370,668.54	370,668.54	100%	长期无法收回
天津世兴石油	286,475.89	286,475.89	100%	长期无法收回
天津开发区总公司市政公司	240,000.00	240,000.00	100%	长期无法收回
铁十八局五处	199,169.67	199,169.67	100%	长期无法收回
泰达国际酒店	195,273.44	195,273.44	100%	长期无法收回
天津一建四分公司	181,885.03	181,885.03	100%	长期无法收回
天津柯荣电子公司	178,443.35	178,443.35	100%	长期无法收回
中建三局第三建设工程有限责任公司	152,323.15	152,323.15	100%	长期无法收回
天津市滨海市政建设发展有限公司	136,287.00	136,287.00	100%	长期无法收回
宁波新磁	135,409.06	135,409.06	100%	长期无法收回
天津河北五建五部	127,291.71	127,291.71	100%	长期无法收回
传星纸塑公司	127,220.90	127,220.90	100%	长期无法收回
(开)建发局基建办	122,682.00	122,682.00	100%	长期无法收回
孟县特新材料公司	103,388.61	103,388.61	100%	长期无法收回
天津市塘沽区永成工程公司	101,351.67	101,351.67	100%	长期无法收回
福建石狮	94,001.71	94,001.71	100%	长期无法收回
李庆芳	92,958.72	92,958.72	100%	长期无法收回
爱克林(天津)有限公司	92,472.00	92,472.00	100%	长期无法收回
天津河北五建六部	89,754.90	89,754.90	100%	长期无法收回
山西华泰	88,368.00	88,368.00	100%	长期无法收回
天津河北五建七部	81,981.24	81,981.24	100%	长期无法收回
南通六建	79,259.09	79,259.09	100%	长期无法收回
铁十六局二处(11#)	68,659.07	68,659.07	100%	长期无法收回
南通三建	61,128.36	61,128.36	100%	长期无法收回
铁十六局二处(9#)	58,723.17	58,723.17	100%	长期无法收回
晨邦科技(惠州)有限公司	43,010.12	43,010.12	100%	长期无法收回
天津港散货物流有限责任公司	40,061.50	40,061.50	100%	长期无法收回
北京京磁	36,996.49	36,996.49	100%	长期无法收回

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
北京西屋	36,266.43	36,266.43	100%	长期无法收回
铁十六局二处天津开发区指挥部	30,280.73	30,280.73	100%	长期无法收回
宁波宁菱	21,022.80	21,022.80	100%	长期无法收回
深圳华浦	19,796.85	19,796.85	100%	长期无法收回
佛山市南海区狮山协成磁电厂	17,280.00	17,280.00	100%	长期无法收回
汕头市铠伦精密微电机有限公司	13,340.25	13,340.25	100%	长期无法收回
北京晋磁	12,189.86	12,189.86	100%	长期无法收回
石家庄电机厂	9,492.00	9,492.00	100%	长期无法收回
天津医药品公司	7,168.65	7,168.65	100%	长期无法收回
十六局四段史家庄人行桥	4,477.69	4,477.69	100%	长期无法收回
深圳市新科磁电实业有限公司	3,780.00	3,780.00	100%	长期无法收回
深圳金同利	2,472.80	2,472.80	100%	长期无法收回
苏春根	1,186.05	1,186.05	100%	长期无法收回
肇庆京粤	1,138.27	1,138.27	100%	长期无法收回
深圳中电	948.90	948.90	100%	长期无法收回
进出口河北公司	370.00	370.00	100%	长期无法收回
合计	8,650,084.36	8,650,084.36		

(3) 本期无全额收回或转回在本报告期前已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大的应收款项。

(4) 本期无通过重组等其他方式收回的应收款项。

(5) 本公司本期无实际核销的应收账款。

(6) 本期应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款。

(7) 应收账款金额前五名单位情况列示如下：

单位名称	金额	占应收账款总额的比例	账龄	款项内容	与本公司关系
天津经济技术开发区国有资产经营公司*1	329,000,000.00	71.52%	1-2 年	售房款	非关联方

单位名称	金额	占应收账款总额的比例	账龄	款项内容	与本公司关系
天津技术开发区管理委员会*2	59,749,494.63	12.99%	*2	房租及物业管理费	非关联方
天津市天铁轧二制钢有限公司	30,000,000.00	6.52%	3月以内	贸易款	非关联方
天津开发区微电子工业区总公司	4,435,737.80	0.96%	3月以内	房租款	关联方
天津市汉沽区产业园区管理委员会	3,605,204.00	0.78%	二年以内	房租款	非关联方
合计	426,790,436.43	92.77%			

*1 天津经济技术开发区国有资产经营公司应收售房款的形成情况见附注十二、1，本期本公司按账龄法对该款项计提坏账准备合计 2632 万元。

*2 至本期末本公司就天津经济技术开发区管理委员会应收的 5850 万元租金，有 1950 万元账龄为 3 年以上，有 3900 万元账龄为 2-3 年，本公司已经按账龄法就该租金款计提坏账准备金额为 3510 万元。

(8) 应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例
天津开发区微电子工业区总公司	该公司的实际控股股东与本公司控股股东的控股股东为同一人	4,435,737.80	0.96%

(9) 本期本公司无终止确认的应收款项

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	289,881,125.56	100%	188,068,172.00	100%

(2) 期末大额预付款项单位情况如下

单位名称	金额	付款时间	款项内容	未结算原因
福建省泉州市财政局	200,000,000.00	2011 年 3 月	竞拍土地款	土地款未付清，地证未办理
天津冶金集团轧三钢铁物流有限公司	50,000,000.00	2011 年 10 月	预付货款	货未到
福建省泉州市财政局	29,689,334.70	2011 年 12 月	契税	办理泉州地块土地证预付费
天津市房屋维修中心	2,849,225.00	2011 年 12 月	预付维修基金	相关项目未竣工
天津市隆安康物资贸易有限公司	2,000,000.00	2011 年 12 月	预付货款	货未到

天津市东丽区津源纺织有限公司	1,500,000.00	2011年12月	预付货款	货未到
----------------	--------------	----------	------	-----

(3) 预付款项期末余额中无预付持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

6、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	占其他应收款原值比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,255,101.51	7.72%	7,255,101.51	100.00%
按组合计提坏账准备的其他应收款	83,628,992.42	88.95%	1,622,405.76	1.94%
其中：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	83,628,992.42	88.95%	1,622,405.76	1.94%
组合小计	83,628,992.42	88.95%	1,622,405.76	1.94%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	3,132,563.23	3.33%	3,132,563.23	100.00%
合计	94,016,657.16	100.00%	12,010,070.50	

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	占其他应收款原值比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,255,101.51	3.55%	7,255,101.51	100%
按组合计提坏账准备的其他应收款	195,340,337.94	95.64%	3,231,976.73	1.65%
其中：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	195,340,337.94	95.64%	3,231,976.73	1.65%
组合小计	195,340,337.94	95.64%	3,231,976.73	1.65%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	1,649,151.60	0.81%	1,649,151.60	100.00%
合计	204,244,591.05	100.00%	12,136,229.84	

(2) 坏账准备的计提情况

A、期末单项金额重大并单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提情况

名称	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
----	------	------	------	----

名称	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
天津开发区老年公寓筹备组	3,344,541.51	3,344,541.51	100.00%	长期无法收回
开发区国有资产经营公司	2,410,560.00	2,410,560.00	100.00%	长期无法收回
太原奇力磁电公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00%	长期无法收回
合计	7,255,101.51	7,255,101.51		

B、按组合（账龄分析法）计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内	78,931,922.94	94.38%	337,778.72	189,802,795.43	97.17%	14,309.15
其中：3 个月以内	11,319,364.86	13.54%	-	187,156,679.42	95.81%	-
4-12 个月	67,612,558.08	80.85%	337,778.72	2,646,116.01	1.35%	14,309.15
1 至 2 年	3,287,525.65	3.93%	262,746.93	421,053.64	0.22%	33,684.30
2 至 3 年	352,516.49	0.42%	176,258.24	3,030,692.68	1.55%	1,515,346.35
3 年以上	1,057,027.34	1.26%	845,621.87	2,085,796.19	1.07%	1,668,636.93
合计	83,628,992.42	100.00%	1,622,405.76	195,340,337.94	100.00%	3,231,976.73

C、期末单项金额不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
世纪宾馆	778,358.74	778,358.74	100%	长期无法收回
天津经济技术开发区国际商会	100,000.00	100,000.00	100%	长期无法收回
天津绿禾植物制剂有限公司	81,454.26	81,454.26	100%	长期无法收回
开发区泛美联生物公司	10,500.73	10,500.73	100%	长期无法收回
代垫业主水费(亲亲家园)	1,614.20	1,614.20	100%	长期无法收回
代垫业主电费(亲亲家园)	1,353.40	1,353.40	100%	长期无法收回
代垫业主采暖费(玛歌庄园)	516,219.98	516,219.98	100%	长期无法收回
代垫业主电费(玛歌庄园)	70,482.98	70,482.98	100%	长期无法收回
代垫业主水费(玛歌庄园)	17,688.00	17,688.00	100%	长期无法收回
安阳市城乡建设有限责任公司	445,720.00	445,720.00	100%	长期无法收回
银行商务有限公司天津分公司	2,000.00	2,000.00	100%	长期无法收回

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
天津市西青区墙体材料改革领导小组办公室	426,476.04	426,476.04	100%	长期无法收回
王小梅	1,857.03	1,857.03	100%	长期无法收回
山西华泰	158,190.27	158,190.27	100%	长期无法收回
深圳圣磁	421,537.00	421,537.00	100%	长期无法收回
晶伯利广告公司	19,800.00	19,800.00	100%	长期无法收回
孟县五五铁厂	8,617.00	8,617.00	100%	长期无法收回
昌平法院	15,857.00	15,857.00	100%	长期无法收回
太原中级人民法院	26,320.00	26,320.00	100%	长期无法收回
阳泉中级人民法院	11,301.00	11,301.00	100%	长期无法收回
浙江法院	5,852.00	5,852.00	100%	长期无法收回
福建石狮法院	3,210.00	3,210.00	100%	长期无法收回
延津砂龙厂	75.00	75.00	100%	长期无法收回
诸城正泰机械公司	775.00	775.00	100%	长期无法收回
杭州长城机电公司	2,100.00	2,100.00	100%	长期无法收回
无锡机床服务部	5000	5,000.00	100%	长期无法收回
无锡压缩机配件公司	203.60	203.60	100%	长期无法收回
合计	3,132,563.23	3,132,563.23	100%	

(3) 本期无又全额收回或转回在本报告期前已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大的其他应收款项。

(4) 本期无通过重组等其他方式收回的其他应收款项。

(5) 本公司本期无实际核销的其他应收款。

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

(7) 其他应收款金额前五名单位列示如下：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	款项内容	占其他应收款总
------	--------	----	----	------	---------

					额的比例
天津市汉沽区土地整理中心*	非关联方	66,296,696.59	一年以内	应收土地补偿款	70.52%
天津开发区老年公寓筹备组	非关联方	3,344,541.51	五年以上	往来款	3.56%
天津开发区国有资产经营公司	非关联方	2,410,560.00	五年以上	往来款	2.56%
天津市第二中级人民法院	非关联方	2,000,000.00	3月以内	资产保全款	2.13%
惠州市惠阳区住房和城乡建设局	非关联方	1,639,500.00	3月以内	粤阳地产施工保证金	1.74%
合计		75,691,298.10			80.51%

*该款项本期发生情况见附注十二、3。

(8) 其他应收款期末余额中无应收关联方款。

(9) 本公司本期无终止确认的其他应收款项。

(10) 本公司本期无以其他应收款项为标的进行证券化的情况。

7、存货

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	374,920.31		374,920.31	358,831.28	-	358,831.28
低值易耗品	2,186,511.44		2,186,511.44	3,348,685.33	-	3,348,685.33
开发成本	4,439,525,106.50		4,439,525,106.50	3,662,294,745.70	-	3,662,294,745.70
开发产品	261,518,052.42	38,708,946.74	222,809,105.68	455,103,593.39	-	455,103,593.39
库存商品	8,548,355.49		8,548,355.49	20,230,365.96	-	20,230,365.96
工程施工	660,174,890.54		660,174,890.54	15,100,000.00	-	15,100,000.00
合计	5,372,327,836.70	38,708,946.74	5,333,618,889.96	4,156,436,221.66	-	4,156,436,221.66

本年计入存货成本的资本化借款费用为人民币 9732.55 万元，本期用于确定借款利息资本化金额的资本化率为 7.40%。

本期末，按照现有各项存货的预计可变现净值对期末开发产品进行测试，存货项目中，玛歌庄园商业配套服务区预计可变现净值低于账面成本，因此本公司对玛歌庄园商业配套服务区计提了 3870.89 万元的减值，其他存货无需计提跌价准备。

A、开发成本

项目	开工时间	预计完工时间	预计总投资(万元)	期末数	期初数
圣.乔治小镇酒店*1			40,000.00	308,102,305.76	296,807,909.57

滨海国际(住宅二期)	2009年12月	2012年6月	56,000.00	397,887,115.32	259,694,669.86
津滨科技工业园二、三期*2	-	-	119,580.60	-	66,296,696.59
津滨时代国际*3	2010年9月	2015年12月	790,000.00	2,846,755,945.35	2,383,567,400.44
惠阳-洋纳,河畔项目*4	2010年5月	2015年12月		236,625,725.97	204,819,181.26
天津体院北住宅项目*5	2010年5月	2013年8月	108,813.00	513,100,896.37	451,108,887.98
汉兴公司待开发项目*6				137,053,117.73	
合计				4,439,525,106.50	3,662,294,745.70

*1 圣.乔治小镇酒店项目由于汉沽区政府规划变更，本期处于暂停建设状态。

*2 本项目的开发及变化情况见附注十二、3。

*3 本项目的开发及变化情况见附注十二、2。

*4 本项目由粤阳地产公司分五期开发，至2011年12月31日，该项目的桩基前期工程已经启动。

*5 截至2011年12月31日，该项目桩基工程已经完成。

*6 2011年11月，本公司全资子公司汉兴公司通过竞拍方式取得津滨汉（挂）2011-08号地块，至2011年12月31日该项目的开发工作仍处于研究论证中。

B、开发产品

项 目	完工时间	期末数		期初数	
		原值	跌价准备	原值	跌价准备
雅都公寓底商	2001年12月	50,188,608.67	-	83,439,561.31	-
阳光花园	1998年5月	2,450,200.11	-	2,450,200.11	-
雅都公寓	2001年12月	432,946.29	-	432,946.29	-
金融区一期	2003年10月	42,073,494.63	-	42,073,494.63	-
雅都花园（天元居住宅）	2005年12月	4,419,437.56	-	6,544,593.81	-
雅都天润新苑	2009年12月	1,410,000.00	-	1,910,000.00	-
第四杰座	购入		-	3,259,512.70	-
亲亲家园	2007年11月	1,246,415.25	-	3,099,754.69	-
玛歌一期	2006年12月	19,986,203.11	-	47,297,148.96	-
玛歌二期	2008年12月	4,489,932.77	-	35,721,239.70	-
玛歌商业配套服务区*	2008年12月	87,500,052.91	38,708,946.74	123,243,132.23	-

项 目	完工时间	期末数		期初数	
		原值	跌价准备	原值	跌价准备
滨海国际(住宅 一期)	2010 年 9 月	17,268,985.57	-	17,508,984.17	-
滨海国际(商业及写字楼)	2010 年 9 月	30,051,775.55	-	88,123,024.79	-
合计		261,518,052.42	38,708,946.74	455,103,593.39	-

C、工程施工

项 目	预计完工时间	期末数		期初数	
		原值	跌价准备	原值	跌价准备
汉沽市政地块土地整理工程	-	50,100,000.00		15,100,000.00	-
造纸公司地块整理工程*	-	610,074,890.54			
合 计		660,174,890.54		15,100,000.00	

*根据天津市人民政府津政纪【2010】3号《关于天津津滨造纸有限责任公司清算工作的会议纪要》，由金建益利承担造纸公司清算资金筹集和土地整理工作，天津市土地整理中心以地整办字【2011】178号文，将263.25亩土地整理任务委托给金建益利。截止2011年12月31日，公司已经完成人员安置及造纸公司股份受让工作，其余土地整理工作正在按照工作计划进行。

8、持有至到期投资

项目	期末余额	期初余额
中国民生银行-非凡资产管理系列理财产品(T1035 公)	8,000,000.00	

2011年12月16日，本公司下属津和公司向中国民生银行股份有限公司购入非凡资产管理系列理财产品(T1035 公)，理财本金为人民币800万元，该产品类型为非保本浮动收益型，投资开始日为2011年12月22日，投资到期日为2012年5月21日，付息方式为到期付息。

9、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
天津津滨南华置业有限责任公司*1	权益法		56,637,717.66	-56,637,717.66		-	-	-	-	-
总承包工程公司*3	成本法	4,000,000.00	2,500,000.00		2,500,000.00	5	5	-	-	-
天津泰达科技风险投资股份有限公司*3	成本法	35,000,000.00	35,000,000.00		35,000,000.00	8.53	8.53	2,437,515.02	-	-
恒安人寿保险股份有限公司*2	成本法		20,000,000.00	-20,000,000.00	-	-	-	-	-	-
天津北方人才港股份有限公司*3	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	9.15	9.15	-	-	300,000.00
天津北方国际信托投资股份有限公司*2	成本法		68,000,000.00	-68,000,000.00	-	-	-	-	-	-
合计		42,000,000.00	185,137,717.66	-144,637,717.66	40,500,000.00	-	-	2,437,515.02	-	300,000.00

*1 南华公司在 2010 年 11 月签订股权转让手续并收齐股权转让款时，其管理机构已经改组，本公司于 2010 年 11 月丧失对其控制权，2011 年 1 月其股权过户手续办理完毕，本期结转投资收益导致本年对其长期投资减少。

*2 根据 2004 年 8 月 16 日公司 2004 年第二次临时股东大会决议，同意将本公司持有恒安人寿保险公司 3.07% 的股权以 2000 万元的价格、北方国际信托投资股份有限公司 4.53% 的股权以 6800 万元的价格、渤海证券有限责任公司 3.28% 的股权以 7600 万元的价格、长江证券有限责任公司 6.5% 的股权以 1.494 亿元的价格转让，受让方为本公司的关联方天津泰达投资控股有限公司。截至 2007 年 12 月 31 日本公司已经收到上述全部股权转让款。截止 2011 年 12 月 31 日，北方国际信托投资股份公司和恒安人寿保险股份有限公司股权过户手续已办妥。

*3 本期末，根据总承包公司、天津北方人才港股份有限公司和天津泰达科技风险投资股份公司的经营情况及财务状况对该三个公司的长期投资进行减值测试，未发现对此三个公司的长期投资存在减值的迹象，因此无须计提减值准备。

10、投资性房地产

项目	期初数	本期增加额		本期减少额		期末数
		其它增加额	公允价值增额	交易减少额	其他减少额	
工业厂房						
微电子工业区厂房	105,548,638.00	-	-	-	-	105,548,638.00
高科技 A、B、D、E 厂房	78,386,854.00	-	-	-	-	78,386,854.00
高科技 C 厂房	13,062,166.00	-	-	-	-	13,062,166.00
高科技园二期	76,306,880.00	-	-	-	-	76,306,880.00
高科技园三期	227,792,084.00	-	-	-	-	227,792,084.00
汉沽科技园一期厂房	207,359,230.00	-	-	-	27,913,742.50	179,445,487.50
小计	708,455,852.00	-	-	-	27,913,742.50	680,542,109.50
写字楼						
西康路办公楼	48,673,440.00	-	-	-	-	48,673,440.00
小计	48,673,440.00	-	-	-	-	48,673,440.00
合 计	757,129,292.00	-	-	-	27,913,742.50	729,215,549.50

上述投资性房地产的公允价值分别取自本公司投资性房地产所在地有关房地产经纪机构的市场调查报告，这些市场调查报告认为天津经济技术开发区的工业厂房及市区写字楼价格在 2011 年基本保持稳定，合理公开的市场价格基本不变；而处于汉沽区的工业厂房合理公开的市场价格在 2011 年呈现下滑趋势，

与 2010 年 12 月底比较，该区相关的工业厂房价格每平米下降了 350 元，因此，本期汉沽区科技园一期厂房公允价值变动产生损失 27,913,742.50 元。

11、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	81,420,093.54	2,368,960.19	6,302,460.91	77,486,592.82
房屋及建筑物	50,681,139.51	9,850.00	-	50,690,989.51
办公设备	13,149,851.59	1,154,042.19	4,527,025.45	9,776,868.33
专用设备	260,560.00	3,200.00	-	263,760.00
通用设备	218,203.00	7,900.00	126,025.00	100,078.00
运输工具	10,402,218.40	1,062,757.00	549,216.89	10,915,758.51
其他设备	3,326,955.13	131,211.00	1,100,193.57	2,357,972.56
固定资产装修	3,381,165.91		-	3,381,165.91
二、累计折旧合计：	22,721,881.70	5,400,011.26	5,792,390.71	22,329,502.25
房屋及建筑物	2,826,505.35	1,355,606.23	-	4,182,111.58
办公设备	8,581,799.46	1,640,376.20	4,298,323.58	5,923,852.08
专用设备	174,825.36	42,185.59	6,043.00	210,967.95
通用设备	176,423.57	14,466.14	103,097.52	87,792.19
运输工具	5,718,434.88	1,397,421.80	336,190.42	6,779,666.26
其他设备	2,599,347.59	317,658.75	1,048,736.19	1,868,270.15
固定资产装修	2,644,545.49	632,296.55	-	3,276,842.04
三、固定资产账面净值合计	58,698,211.84			55,157,090.57
房屋及建筑物	47,854,634.16			46,508,877.93
办公设备	4,568,052.13			3,853,016.25
专用设备	85,734.64			52,792.05
通用设备	41,779.43			12,285.81
运输工具	4,683,783.52			4,136,092.25

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
其他设备	727,607.54			489,702.41
固定资产装修	736,620.42			104,323.87
四、减值准备合计	56,591.45	-	-	56,591.45
房屋及建筑物	-	-	-	-
办公设备	276.50	-	-	276.50
专用设备	-	-	-	-
通用设备	-	-	-	-
运输工具	56,314.95	-	-	56,314.95
其他设备	-	-	-	-
固定资产装修	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	58,641,620.39			55,100,499.12
房屋及建筑物	47,854,634.16			46,508,877.93
办公设备	4,567,775.63			3,852,739.75
专用设备	85,734.64			52,792.05
通用设备	41,779.43			12,285.81
运输工具	4,627,468.57			4,079,777.30
其他设备	727,607.54			489,702.41
固定资产装修	736,620.42			104,323.87

- (1) 本期折旧额 5,400,011.26 元，本期办公设备减少主要系报废一批已经过时无法使用的办公设备所致。
- (2) 本公司本期末无暂时闲置的固定资产。
- (3) 本公司本期末无通过融资租赁租入的固定资产。
- (4) 本公司无通过经营租赁租出的固定资产。
- (5) 本公司本期末无持有待售的固定资产。
- (6) 本公司本期末无未办妥产权证书的固定资产。

12、无形资产

- (1) 无形资产情况

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	14,343,390.46	485,136.48	-	14,828,526.94
土地使用权	9,259,359.94	-	-	9,259,359.94
软件	5,084,030.52	485,136.48	-	5,569,167.00
二、累计摊销合计	9,703,046.02	904,200.03	-	10,607,246.05
土地使用权	8,251,671.67	29,590.56	-	8,281,262.23
软件	1,451,374.35	874,609.47	-	2,325,983.82
三、无形资产账面净值合计	4,640,344.44			4,221,280.89
土地使用权	1,007,688.27			978,097.71
软件	3,632,656.17			3,243,183.18
其他				
四、减值准备合计	-	-	-	
土地使用权	-	-	-	
软件	-	-	-	
其他	-	-	-	
五、无形资产账面价值合计	4,640,344.44	-	-	4,221,280.89
土地使用权	1,007,688.27	-	-	978,097.71
软件	3,632,656.17	-	-	3,243,183.18

13、商誉

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
08 年以前收购雅都公司少数股权*3	50,083,822.43	50,083,822.43		50,083,822.43	50,083,822.43	-
08 年以前收购创辉公司少数股权*3	60,102,850.62	60,102,850.62		60,102,850.62	14,853,240.27	45,249,610.35
2010 年增资粤阳地产公司*	19,315,385.88	-	19,315,385.88	19,315,385.88	-	19,315,385.88
合计	129,502,058.93	110,186,673.05	19,315,385.88	129,502,058.93	64,937,062.70	64,564,996.23

本期本公司通过计算创辉公司可辨认净资产的可收回金额并与其账面价值进行比较的方式对以前收购创辉公司少数股权产生的商誉进行减值测试，经测试发现收购创辉公司少数股权形成的商誉至 2011 年 12

月 31 日已经全部减值，本年补提减值准备 45,249,610.35 元，补计后，此项商誉余额为 0；增资粤阳地产产生的商誉经过减值测试未发现存在减值的迹象。

14、长期待摊费用

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	备注
装修费	7,810,369.62	781,867.81	2,310,970.68		6,281,266.75	
包厢权使用费	1,171,221.20	-	86,224.80		1,084,996.40	
合计	8,981,590.82	781,867.81	2,397,195.48	-	7,366,263.15	

15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
坏账准备引起的可抵扣暂时性差异	19,066,804.87	9,298,998.38
固定资产减值引起的可抵扣暂时性差异	14,147.86	14,147.86
存货跌价准备产生的可抵扣暂时性差异	9,677,236.69	
计提土地增值税引起的可抵扣暂时性差异	28,160,434.75	26,188,912.32
预计利润	21,042,967.59	
预计负债引起的可抵扣暂时性差异		750,000.00
暂估成本	4,100,000.00	
长期投资减值准备引起的可抵扣暂时性差异	609,378.75	609,378.75
可抵扣亏损引起的暂时性差异	46,881,314.38	7,671,132.90
小计	129,552,284.89	44,532,570.21
递延所得税负债：		
公允价值变动引起的应纳税暂时性差异	33,707,245.12	35,051,509.90
采用公允价值计量的投资性房产可抵扣折旧引起的应纳税暂时性差异	11,907,002.31	8,703,550.47
预收收入营业税金及附加	6,442,700.55	
预收收入发生费用	3,805,526.47	

项 目	期末数	期初数
小 计	55,862,474.45	43,755,060.37

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
递延所得税资产：	
坏账准备	76,267,219.48
固定资产减值	56,591.44
存货跌价	38,708,946.76
计提土地增值税	112,641,739.00
预计利润	84,171,870.36
暂估成本	16,400,000.00
长期投资减值准备	2,437,515.00
可抵扣亏损	187,525,257.52
合 计	518,209,139.56
递延所得税负债：	
公允价值变动	134,828,980.48
采用公允价值计量的投资性房产可抵扣折旧	47,628,009.24
预收收入营业税金及附加	25,770,802.20
预收收入发生费用	15,222,105.88
合 计	223,449,897.80

16、资产减值准备明细

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
坏账准备	45,351,369.11	40,446,454.16			85,797,823.27
长期股权投资减值准备	2,437,515.02	-			2,437,515.02
固定资产减值准备	56,591.45	-			56,591.45
存货跌价准备		38,708,946.74			38,708,946.74

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
商誉减值准备	64,937,062.70	45,249,610.35			110,186,673.05
合计	112,782,538.28	124,405,011.25			237,187,549.53

17、所有权受到限制的资产

资产类别	期末数	期初数
其他货币资金		42,000,000.00
应收账款		379,000,000.00
应收票据	13,000,000.00	19,000,000.00
存货	2,895,819,613.77	383,275,156.13
投资性房产	680,542,109.50	757,129,292.00
固定资产	51,021,668.00	51,021,668.00
合计	3,640,383,391.27	1,631,426,116.13

本公司本期所有权受到限制的资产系为获取银行借款提供的抵押或质押担保导致，具体明细见附注八。

18、短期借款

(1) 短期银行借款分类

项目	期末数	期初数
抵押借款	200,000,000.00	200,000,000.00
担保借款	2,110,000,000.00	1,715,000,000.00
信用借款	250,000,000.00	250,000,000.00
质押借款	-	190,000,000.00
票据贴现借款	13,000,000.00	19,000,000.00
合计	2,573,000,000.00	2,374,000,000.00

本公司无已到期未偿还的短期借款。

19、应付账款

期末数	期初数
-----	-----

404,895,038.84	124,257,959.14
----------------	----------------

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项，本期应付账款增加主要系应付津滨造纸地块土地整理款项增加所致。

20、预收款项

期末数	期初数
539,807,857.80	261,002,059.50

(1) 期末预收款主要内容如下：

款项内容	金 额
预收售房款	371,869,591.03
厂房租金	1,027,138.30
物业管理费	2,911,128.47
土地整理款	164,000,000.00
合计	539,807,857.80

(2) 本报告期预收款项中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(3) 期末大额预收款如下：

单位名称	期末数	账龄	款项内容
天津市陈塘园区建设投资有限公司	160,000,000.00	1-2 年	金建益利预收津滨造纸地块土地整理款
天津市汉沽区土地整理中心	4,000,000.00	1 年以内	汉沽市政地块土地整理款
天津市来旺物流有限公司	2,440,237.50	1 年以内	预收售房款

21、应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、工资奖金津贴补贴	40,273,452.51	90,292,916.49	114,159,609.54	16,406,759.46
二、职工福利费	109,544.70	5,902,543.87	5,965,788.95	46,299.62
三、社会保险费	-376,868.27	14,061,612.97	14,101,907.08	-417,162.38
其中：1) 医疗保险费	-152,657.54	4,168,236.64	4,182,089.34	-166,510.24
2) 基本养老保险费	-199,234.38	8,527,620.78	8,548,748.21	-220,361.81

3) 企业年金缴费	-	-	-	-
4) 失业保险费	-20,018.00	865,386.68	868,924.73	-23,556.05
5) 工伤保险费	-2,649.26	200,138.04	201,664.92	-4,176.14
6) 生育保险费	-2,309.09	300,230.83	300,479.88	-2,558.14
四、住房公积金	-201,687.95	7,582,725.88	7,639,431.88	-258,393.95
五、职工工会经费	1,615,117.71	1,650,982.17	1,498,711.53	1,767,388.35
六、职工教育经费	3,760,510.65	2,081,924.05	1,639,536.03	4,202,898.67
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	141,689.77	141,689.77	-
八、其他	200,000.00	814,862.27	814,862.27	200,000.00
合计	45,380,069.35	122,529,257.47	145,961,537.05	21,947,789.77

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项。

本期末应付未付职工薪酬主要为应付的 2011 年 12 月份薪酬，已于 2012 年 1 月发放。

22、应交税费

项目	期末数	期初数
营业税	-15,427,859.16	1,599,092.58
增值税	-858,104.89	-2,645,301.38
企业所得税	-15,802,808.72	7,766,630.23
土地增值税	109,569,158.43	106,081,736.90
房产税	322,928.89	210,164.23
城市维护建设税	-1,100,424.38	76,719.19
个人所得税	1,008,919.05	425,117.02
其他	-213,257.47	94,478.86
教育费附加	-469,508.09	33,332.21
防洪费	-140,446.27	19,842.61
土地使用税	-	3,091,754.00
合计	76,888,597.39	116,753,566.45

本期应交营业税金及附加和所得税负数主要系时代国际和滨海国际二期项目预售时预缴相应的税金所

致。

23、应付利息

项 目	期末数	期初数
银行借款利息	5,176,202.07	6,043,299.50
分期付息的长期借款利息	1,777,711.63	-
应付债券利息	4,200,000.00	4,200,000.00
长期应付款利息	4,280,555.22	-
合 计	15,434,468.92	10,243,299.50

银行借款利息系计提 2011 年 12 月 21 日至 2011 年 12 月 31 日期间的利息，公司债券利息系计提 2011 年 11 月 26 日至 2011 年 12 月 31 日的公司债券利息，长期应付款利息则系计提天津信托和渤海信托应付未付利息产生。

24、应付股利

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付的原因
普通股股东	3,530.13	3,530.13	股东未领取
天津华泰控股集团股份有限公司	979,383.83	979,383.83	股东未领取
合 计	982,913.96	982,913.96	

25、其他应付款

期末数	期初数
260,611,960.98	101,821,818.67

(1) 期末其他应付款中除应付汇龙集团代付的土地款外，其余主要为应付的租房押金、各项维修工程款及工程质保金等。

(2) 本报告期其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项，欠付关联方款项如下：

单位名称	期末数	账龄	款项内容
------	-----	----	------

汇龙集团（泉州）实业投资有限公司	150,550,000.00	1 年以内	代付泉州地块部分土地款
------------------	----------------	-------	-------------

(3) 期末大额其他应付款如下：

单位名称	期末数	账龄	款项内容
汇龙集团（泉州）实业投资有限公司	150,550,000.00	1 年以内	代付泉州地块部分土地款
天津市汉沽区财政局	18,725,000.00	2-3 年	应付退房款

26、1 年内到期的非流动负债

(1) 分类

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	225,000,000.00	556,100,000.00
1 年内到期的长期应付款	120,000,000.00	
合计	345,000,000.00	556,100,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

A、1 年内到期的长期借款分类

项目	期末数	期初数
抵押借款	125,000,000.00	65,000,000.00
担保借款	-	164,000,000.00
信用借款	100,000,000.00	177,100,000.00
质押借款	-	150,000,000.00
合计	225,000,000.00	556,100,000.00

1 年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期的金额。

B、金额前五名的 1 年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数		期初数	
					原币金额	本币金额	原币金额	本币金额
锦州银行	2010/4/30	2012/4/29	人民币	6.31%	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
滨海农村商行	2009/6/16	2012/6/3	人民币	5.94%	125,000,000.00	125,000,000.00	125,000,000.00	125,000,000.00
合计					225,000,000.00	225,000,000.00	225,000,000.00	225,000,000.00

C、截至 2011 年 12 月 31 日，本公司 1 年内到期的长期借款中无逾期借款。

(3) 1 年内到期的长期应付款

项目	期末数	期初数
质押股权获取的天津信托有限责任公司信托资金	120,000,000.00	

该项信托资金信托期限为 2010 年 1 月 13 日至 2012 年 1 月 12 日止。

27、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末数	期初数
抵押借款	611,374,200.00	390,319,200.00
担保借款	395,000,000.00	280,000,000.00
信用借款	-	110,000,000.00
合计	1,006,374,200.00	780,319,200.00

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数		期初数	
					原币金额	本币金额	原币金额	本币金额
					中信天津	2010/2/1	2015/1/30	人民币
交通银行	2011/6/2	2013/11/30	人民币	6.72%	224,000,000.00	224,000,000.00	224,000,000.00	224,000,000.00
农行	2007/8/2	2017/8/1	人民币	6.80%	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
交行	2011/1/12	2013/1/7	人民币	6.72%	80,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00
浙商银行	2011/10/27	2013/10/20	人民币	7.98%	65,000,000.00	65,000,000.00	65,000,000.00	65,000,000.00
合计					749,000,000.00	749,000,000.00	749,000,000.00	749,000,000.00

28、应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	利息调整	期末余额
09 津滨债*	100.00	2009.11.26	5 年	700,000,000.00	4,200,000.00	50,400,000.00	50,400,000.00	4,200,000.00	-4,277,500.00	695,722,500.00

* 1)09 津滨债的期限为 5 年，但债券持有人有权在债券存续期间第 3 年付息日将其持有的债券全部或

部分按面值回售给发行人。

2)09 津滨债按年付息、一次还本，每年的 11 月 26 日为付息日。

3)09 津滨债由本公司关联方天津泰达投资控股有限公司提供担保。

4)09 津滨债相关交易费用为 14,000,000.00 元计入应付债券-利息调整科目，本期摊销 4,666,800.00 元，期末余额为 4,277,500.00 元。

29、长期应付款

单位名称	期限	初始金额	利率	本期应计利息	本期已付利息	期末余额	借款条件
天津信托有限责任公司*1	2011.02.18— 2013.02.18	350,000,000.00	12.2%	37,481,111.11	36,295,000.00	350,000,000.00	本公司持有的时代公司全部股权的 40% 质押
渤海国际信托有限公司*2	2011.11.11— 2013.11.11	200,000,000.00	8.90%	2,472,221.89	1,977,777.78	200,000,000.00	出售母公司持有的建金城公司应收账款
合计		550,000,000.00		39,953,333.00	38,272,777.78	550,000,000.00	

*1 2010 年 12 月 28 日，本公司及本公司全资子公司天津津滨时代置业投资有限公司（以下简称“津滨时代公司”）与天津信托有限责任公司（以下简称“天津信托公司”）签订了《天津津滨时代置业投资有限公司股权增资集合资金信托框架协议》，并于 2011 年 2 月 18 日签订了股权增资及回购合同，三方约定：

1) 同意天津信托公司以信托股权投资的方式投资津滨时代公司，增资金额为 3.5 亿元，信托期限为 2011 年 2 月 18 日至 2013 年 2 月 18 日止。增资后津滨时代公司注册资金增加到 18.5 亿元，其中本公司出资人民币 15 亿元，占注册资金的 81.08%，天津信托公司出资 3.5 亿，占注册资本的 18.92%。

2) 本公司承诺在约定的信托期间内以人民币 436,704,722.22 元的价格从天津信托公司购买其持有的津滨时代公司 18.92% 的股权，共计 3.5 亿股。本公司在约定的信托期间内按约定分 9 期支付股权回购款给天津信托公司。

3) 本公司承诺以本公司持有的津滨时代公司全部股权的 40% 质押给天津信托公司，作为履行回购义务的担保。

截至 2011 年 12 月 31 日，本公司已根据合同约定向天津信托公司支付上述股权回购款共计 3629.50 万元，即本公司已经如约开始履行回购义务。

*2 本公司于 2011 年 11 月 11 日与渤海国际信托有限公司（以下简称“渤海信托公司”）签订《其他应收款转让合同》，约定由本公司将拥有的对天津建金城贸易有限公司的其他应收债权金额 20000 万元，期

限：2011年9月13日-2014年9月13日）转让给渤海信托公司，转让价款为人民币贰亿元整。同时，双方还签订了《其他应收账款回购合同》，约定由本公司对上述已转让的债权进行溢价回购，回购期为2011年11月11日至2013年11月11日，年回购率为8.9%/年，并在本协议中约定本公司于2012年3月21日一次性向渤海信托支付信托费用合计720万元。天津泰达建设集团有限公司就上述回购协议签订了保证合同。

截至2011年12月31日，本公司已向渤海信托公司支付应收账款回购款合计人民币1,977,777.78元，而协议约定的信托费用合计720万元尚未支付。

30、股本

项目	期初数	本次变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份	-						
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	
2、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	
3、其他内资持股	264,892	-	-	-	-	-	264,892
有限售条件股份合计*	264,892	-	-	-	-	-	264,892
二、无限售条件股份							
1、人民币普通股	1,617,007,342	-	-	-	-	-	1,617,007,342
无限售条件股份合计	1,617,007,342	-	-	-	-	-	1,617,007,342
三、股份总数	1,617,272,234	-	-	-	-	-	1,617,272,234

期末有限售条件股份为公司高管持股。

31、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	247,961,580.63	-	69,683,293.27	178,278,287.36
其他资本公积	10,234,440.07	-	-	10,234,440.07
合计	258,196,020.70	-	69,683,293.27	188,512,727.43

本期本公司收购天津教育发展投资有限公司（以下简称“天津建投公司”）持有的滨泰公司26.67%的股权（详见附注七、4、（7）、2），购买成本与天津建投公司于购买日应享有滨泰公司净资产份额

之间的差额为 68,049,491.75 元；本公司本期溢价增资金建益利公司，增资成本与增资日应享有的金建益利账面净资产的差额为 1,633,801.52 元；上述两项差额调整本公司资本公积—股本溢价导致该项目减少。

32、盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	64,940,033.27			64,940,033.27

33、未分配利润

	本期数		上期数	
	金额	提取或分配比例	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	229,377,243.85		159,343,812.94	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-		-	
调整后年初未分配利润	229,377,243.85		159,343,812.94	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-297,997,573.96		95,784,614.69	
减：提取法定盈余公积			9,578,461.47	10%
提取任意盈余公积			-	
提取一般风险准备			-	
应付普通股股利	32,345,394.30	按每十股分现金红利0.20元	16,172,722.31	每十股分现金红利0.10元
转作股本的普通股股利	-		-	
期末未分配利润	-100,965,724.41		229,377,243.85	

期末未分配利润中有68,553,911.17元系投资性房产历年公允价值累计变动收益扣除相应递延所得税费用后形成。

2011年3月29日，本公司第四届董事会2011年第一次会议通过《关于2011年度利润分配预案的议案》，即以2010年末总股本为基数，按每十股分现金红利0.20元（含税），共计分配32,345,394.30元。2011年4月22日，本公司2010年度股东大会批准此分配方案。

34、营业收入、营业成本

(1) 营业收入（分行业）

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入合计：	1,474,226,012.66	3,447,682,655.09
商品销售	972,764,241.97	899,997,978.48
房屋租赁	62,782,950.94	67,809,852.86
房地产销售*1	355,143,659.90	2,408,198,127.40
其他*2	83,535,159.85	71,676,696.35
营业成本合计：	1,252,577,311.09	2,719,701,435.56
商品销售	965,914,691.31	896,981,843.12
房屋租赁	11,572,162.37	13,206,918.76
房地产销售	197,315,152.40	1,741,395,183.71
其他	77,775,305.01	68,117,489.97

*1 上期可供销售的存量房产减少和本期可竣工结转收入的开发项目减少导致本期房地产销售收入较上年减少。

*2 其他收入主要为物业管理费收入，本年本公司营业收入均来源于天津地区。

(2) 公司前五名客户的营业收入如下：

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
天津冶金集团轧三友发钢铁有限公司	344,611,640.86	23.38%
天津冶金轧一国际贸易有限公司	297,069,307.40	20.15%
天津冶金集团轧三金属材料科技有限公司	156,249,391.31	10.60%
天津市天铁轧二制钢有限公司	51,871,794.76	3.52%
天津市天特国际贸易有限公司	43,204,940.11	2.93%
合计	893,007,074.44	60.57%

35、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	24,868,647.63	98,897,873.35	5%
城市维护建设税	1,802,832.22	6,921,795.64	7%

教育费附加	1,234,290.03	2,966,483.96	5%
防洪费	4,544.13	173,235.52	1%
房产税	396,769.68	455,320.75	12%
土地增值税	16,477,524.66	72,992,526.95	按清算政策规定
合计	44,784,608.35	182,407,236.17	

本年房地产销售收入较上年减少相应的营业税金及附加亦减少。

36、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,138,360.17	6,906,874.57
业务招待费		300,379.46
修理费*2	37,415,490.50	2,345,713.36
广告费*1	4,551,466.70	8,682,279.36
宣传费	2,551,678.88	10,096,008.82
销售代理费*3	1,147,386.10	6,404,727.55
物业管理及采暖费	733,117.60	1,400,367.20
折旧费	124,377.91	557,391.14
咨询费	-	1,800.00
交通费	331,894.09	295,276.65
其他	454,754.29	761,259.32
合计	53,448,526.24	37,752,077.43

*1 本期时代国际 H5 项目和滨海国际二期项目仍处于在建预售阶段，相应投入的广告和宣传费尚未结转费用，导致本期广告和宣传费较上年减少。

*2 因玛歌庄园已售出别墅售后维修成本增加，导致本期维修费较上年增加。

*2 滨海国际项目本年仅尾有尾盘销售，导致销售代理费较上年减少。

37、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
折旧	4,013,694.34	4,239,143.73

租赁费	748,828.00	592,050.86
职工薪酬	55,668,763.63	57,746,766.02
办公及招待费	5,298,035.65	4,151,008.65
税费	3,134,884.89	3,864,376.23
差旅费	758,434.82	598,695.39
会议费	295,025.50	1,655,341.34
无形资产摊销	958,668.97	1,029,144.82
水电及物业费	843,562.25	2,272,325.05
交通费	3,562,145.80	3,264,180.82
维修及保养采暖费	621,260.09	888,378.08
长期待摊费用摊销	2,243,568.88	2,187,047.74
中介机构费用	5,960,115.77	6,496,892.37
广告宣传费	1,823,848.35	1,474,033.00
深交所管理及公告费	366,135.79	441,090.88
其他	3,964,421.61	2,685,805.06
合计	90,261,394.34	93,586,280.04

38、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	263,261,211.06	229,474,735.42
减：利息收入	19,578,151.57	54,930,269.72
汇兑损失	-	-
减：汇兑收益	-	-
其他	4,451,315.03	8,036,241.29
合计	248,134,374.52	182,580,706.99

其他主要系金融机构手续费、贷款担保费和贷款抵押手续费等，本期因无对贷款担保费，导致该项目费用较上年减少。

39、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备*1	40,446,454.16	21,135,444.34
存货跌价准备 *2	38,708,946.74	
商誉减值准备 *3	45,249,610.35	43,898,585.00
合计	124,405,011.25	65,034,029.34

*1 坏账准备增加主要系本期按账龄法对应收 32900 万元计提 2632 万元坏账和对开发区管委会租金款 5850 万元补提坏账 1248 万元所致。

*2 本期存货跌价准备计提情况见附注五、7

*3 本期计提商誉减值准备情况见附注五、13。

40、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产公允价值变动收益	-27,913,742.50	

本期公允价值变动收益情况见附注五、10。

41、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益*1	300,000.00	600,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	17,362,282.34	-
折价收购少数股权收益		435,071.00
合计	17,662,282.34	1,035,071.00

*1 该项收益系本年本公司收到天津北方人港股份有限公司划入投资分红款30万元产生。

*2 该项收益系因本年南华公司股权过户手续办理完毕，对其投资转让完成，按照转让价款与投资成本之间的差异结转投资收益。

42、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	58,857.53	613,799.42
其中：固定资产处置利得	58,857.53	613,799.42
无形资产处置利得		-
罚款收入	4,568.00	5,585.00
滞纳金收入	10,300.83	
补贴收入	169,350.02	222,529.23
其他收入	162,883.45	52,185.00
延迟付款违约金收入	565,246.77	120,000.00
合 计	971,206.60	1,014,098.65

43、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	284,056.45	12,463.82
其中：固定资产处置损失	284,056.45	12,463.82
无形资产处置损失		-
罚款支出	40,739.85	-
捐赠支出	10,000.00	-
违约金支出		3,000,000.00
其他支出*	870,184.00	3,179,176.75
合 计	1,204,980.30	6,191,640.57

44、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	23,613,229.37	68,243,458.86
递延所得税调整	-72,374,934.57	-1,960,696.11
合 计	-48,761,705.20	66,282,762.75

本公司本期计提各项资产减值损失和经营亏损增加导致递延所得税调整增加。

45、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目	计算过程	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润	P0	-297,997,573.96	95,784,614.69
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	-7,863,925.39	-3,866,066.26
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	$P0'=P0-F$	-290,133,648.57	99,650,680.95
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	V		-
归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。	$P1=P0+V$	-297,997,573.96	95,784,614.69
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	V'		-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整	$P1'=P0'+V'$	-290,133,648.57	99,650,680.95
期初股份总数	S0	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1		-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		-
报告期因回购等减少股份数	Sj		-
报告期缩股数	Sk		-
报告期月份数	M0		-
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi		-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj		-
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk$	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1		
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2=S+X1$	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
其中：可转换公司债转换而增加的普通股加权数			
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数			-
回购承诺履行而增加的普通股加权数			-
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0=P0 \div S$	-0.1843	0.0592
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0'=P0' \div S$	-0.1794	0.0616

项 目	计算过程	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1=P1 \div X2$	-0.1843	0.0592
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1'=P1' \div X2$	-0.1794	0.0616

46、其他综合收益

项目	本期发生额	上期发生额
1.投资性房产初次转换公允价值变动收益	-	-
减：投资性房产初次转换公允价值变动计入其他综合收益产生的所得税影响	-	-
前期投资性房产初次转换公允价值变动计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
2.其他*	-68,049,491.75	-43,271,582.44
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	-	-
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-68,049,491.75	-43,271,582.44
合计	-68,049,491.75	-43,271,582.44

*其他项目收益明细如下：

项目	金额	备注
溢价收购天津教投公司持有滨泰公司 26.67% 股权	-68,049,491.75	附注五、31

47、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
收施工单位投标保证金、代垫水电费	10,945,724.62
购房定金、代收与购房相关的费用	68,200,799.90
房租押金	6,246,145.12
利息收入	14,476,151.57
物业公司代收费用	30,490,602.09
收到往来款	47,317,777.66
合计	177,677,200.96

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
支付往来款	134,145,573.42
支付的各项费用	88,285,585.69
退施工单位投标保证金及购房定金、代购购房者支付各项购房费用等	60,411,923.57
创辉公司付浙江宝业违约金等	5,000,000.00
物业代业主支付费用	20,405,016.14
合 计	308,248,098.82

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	金 额
预付收购滨泰少数股权款项收回	187,000,000.00

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	金 额
银承保证金及信托、贷款保证金解押	42,004,394.99
委托贷款收回	177,000,000.00
委托贷款利息收入	5,102,000.00
合计	224,106,394.99

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	金 额
支付的担保费及抵押登记费、律师登记费等	3,742,220.00

48、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-301,108,741.79	96,195,655.89

补充资料	本期金额	上期金额
加：资产减值准备	124,405,011.25	65,034,029.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,400,011.26	5,653,377.33
无形资产摊销	975,463.55	1,041,895.22
长期待摊费用摊销	2,397,195.48	2,115,947.74
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）	61,850.98	-601,694.41
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	163,389.97	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	27,913,742.50	-
财务费用（收益以“-”号填列）	261,901,431.06	197,786,016.70
投资损失（收益以“-”号填列）	-17,662,282.34	-1,035,071.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-85,019,714.68	-16,887,579.83
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	12,107,414.08	10,109,625.53
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,063,470,874.86	507,344,341.27
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-9,364,792.65	-544,197,400.24
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	519,921,323.30	426,639,637.03
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	-521,379,572.89	749,198,780.57
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		-
一年内到期的可转换公司债券		-
融资租入固定资产		-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,730,151,357.71	1,425,156,310.48
减：现金的期初余额	1,425,156,310.48	1,356,763,973.75
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物净增加额	304,995,047.23	68,392,336.73

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的情况

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	110,000,000.00	473,403,500.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	110,000,000.00	473,403,500.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,057,059.58	2,142,902.55
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	108,942,940.42	471,260,597.45
4. 取得子公司的净资产	58,093,802.92	219,592,294.05
流动资产	428,040,747.03	287,906,537.93
非流动资产	331,922.69	5,496.58
流动负债	370,278,866.80	68,319,740.46
非流动负债	-	-
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		74,000,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		28,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		347,311.43
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		27,652,688.57
4. 处置子公司的净资产		59,115,732.81
流动资产		13,789,709.21
非流动资产		50,615,301.15
流动负债		423,622.84
非流动负债		4,865,654.71

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金		
其中：库存现金	73,940.44	56,026.02
可随时用于支付的银行存款	1,730,077,417.27	1,405,100,284.46
可随时用于支付的其他货币资金		-
可用于支付的存放中央银行款项		-
存放同业款项		-

项目	期末数	期初数
拆放同业款项		-
二、现金等价物		-
其中：三个月内到期的债券投资		-
银行天天理财产品	-	20,000,000.00
三、期末现金及现金等价物余额	1,730,151,357.71	1,425,156,310.48

现金流量表补充资料中的“期末现金及现金等价物余额”为 1,730,151,357.71 元，资产负债表中的“货币资金”及交易性金融资产合计为 1,753,294,413.27 元，两者差异 23,143,055.56 元，系扣除不能随时支取的其他货币资金所致。

48、股东权益变动表注释

(1) 本年资本公积—其他综合收益 -69,683,293.27，系溢价收购少数股权调减股本溢价减少资本公积和溢价增资同一控制下公司—金建益利公司产生，详见附注五、31 和附注五、46 及附注七、4、(7)、3)。

(2) 本年少数股东权益—其他综合收益 1,633,801.52 元，系本年溢价增资金建益利公司，少数股东应享有的权益增加所致，详见附注五、46 及附注四、3、4)。

(3) 本年少数股东权益--所有者投入（减少）资本 230,364,491.75 元，构成情况如下：

项目	金额	备注
溢价收购天津建投持有滨泰置业 26.67% 股权	-119,885,508.25	附注七、4、(7)、2)
益泰基金成立，少数股东投入资本	78,900,000.00	附注四、3、6)
开泰基金成立，少数股东投入资本	94,150,000.00	附注四、3、6)
宁泰基金成立，少数股东投入资本	79,300,000.00	附注四、3、6)
丰泰基金成立，少数股东投入资本	97,900,000.00	附注四、3、6)
合计	230,364,491.75	

(4) 本年少数股东权益--所有者投入（其他）资本 58,093,802.92 元，构成情况如下：

项目	金额	备注
本公司增资金建益利前，金建益利原股东权益	8,093,802.92	附注四、3、5)

项目	金额	备注
本公司增资福建津汇公司前，福建津汇公司原股东权益	50,000,000.00	附注四、3、5)
合 计	58,093,802.92	

六、资产证券化业务的会计处理

本公司本期无资产证券化业务

七、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	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
天津泰达建设集团有限公司	母公司	有限公司	天津经济技术开发区洞庭路76号	许立凡	基础设施开发建设、地产开发、各类商业、物资的批发、零售	天津泰达建设集团有限公司	23.29%	23.29%	天津泰达投资控股有限公司	10306822-7

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例	表决权比例	组织机构代码
天津津滨雅都置业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津开发区洞庭路76号建设大厦二层	宋长玉	房地产开发及商品房销售;物业管理;商业、建筑材料、装饰材料的批发、零售;	10,000.00	100%	100%	71293095-1
天津市津滨新材料工业有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	天津开发区第一大街2号	居国忠	磁性材料、稀土金属、建筑材料的提炼、开发、生产和销售	4,703.20	74.56%	74.56%	71294671-8
天津津滨创辉发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津市西青区大寺镇王村	王严	房地产开发、商品房销售等	32,000.00	62.50%	100%	74404092-9
天津津滨联合物业服务集团有限公司	控股子公司	有限责任公司	洞庭路76号建设大厦三层	曹嵘	物业管理、家政服务等	600.00	100%	100%	77730463-6
天津津滨时代置业投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津市西青经济技术开发区兴华七支路8号7楼B区703室	许立凡	房地产开发及商品房销售;商品房销售代理。	229,125.00	65.46%	100%	76764335-1

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例	表决权比例	组织机构代码
天津津滨科技工业园投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津市汉沽区化工路西	曹嵘	以自有资金对工业园投资, 房屋买卖、租赁; 房屋租赁代理服务	20,000.00	100%	100%	79726728-9
天津滨泰置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津市河西区绍兴道津滨雅都公寓 1 门 1A、1B	许立凡	房地产开发及商品房销售; 物业服务; 建筑材料装饰材料的批发、零售	45,000.00	100%	100%	55341096-6
深圳津滨津鹏投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市福田区深圳中路 2010 号东风大厦十楼 1009 房	许立凡	投资兴办实业(具体项目另行申报)	15,000.00	100%	100%	56279784-0
惠州市粤阳房地产开发有限公司	控股孙公司	有限责任公司	惠阳淡水白云路与东华大道交汇处(世贸广场)1 号 2004 号	许立凡	房地产开发与销售; 物业管理及租赁; 室内建筑装饰工程; 园林绿化工程; 销售建筑装饰材料	20,408.00	51%	51%	66989768-1
天津津和股权投资基金管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津开发区黄海路 98 号二区 A 座二门 101 室	江连国	受托管理股权投资基金, 从事投融资管理及相关咨询服务。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理	1,000.00	40%	60%	56614017-6
天津津滨富通投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津开发区黄海路 98 号二区 A 座一门 202 室	江连国	对房地产项目进行投资、对未上市企业的投资、对上市公司非公开发行股票的投资以及相关咨询服务等	15,200.00	100%	100%	56934625-X
天津建金成贸易有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津滨海旅游区 1 号楼一层 143 室	赵英	商品贸易, 法律法规未规定审批的自主经营	5,000.00	100%	100%	56934848-2
天津津滨汉兴投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津市滨海新区汉沽大丰路	曹嵘	以自有资金对房地产进行投资	3,000.00	100%	100%	57513953-X

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例	表决权比例	组织机构代码
			西侧天润新苑 9-1-209						
天津金建益利投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津市河东区 津塘路178号	许立凡	以自有资金对外投资,房地 产信息咨询服务,土地 整理等	7,000.00	85.71%	85.71%	57513953-X
福建津汇房地产开发 有限公司	控股子公司	有限责任公司	泉州市洛江区 万福街万福花 苑A栋二楼	江连国	房地产项目的开发与经 营、房屋建筑与施工,房 地产租赁与管理	50,000.00	50%	60%	57095551-1
天津津和开泰股权投 资基金合伙企业	控股合伙企业	有限合伙企业	天津开发区黄 海路98号二区 B座一门301室	天津津和股权 投资基金管理 有限公司(委 派代表江连 国)	从事对未上市企业的投 资,对上市公司非公开发 行股票的投资及相关咨 询服务	12,065.00	21.96%	100%	57513763-0
天津津和益泰股权投 资基金合伙企业	控股合伙企业	有限合伙企业	天津开发区黄 海路98号二区 B座一门302室	天津津和股权 投资基金管理 有限公司(委 派代表江连 国)	从事对未上市企业的投 资,对上市公司非公开发 行股票的投资及相关咨 询服务	10,540.00	25.14%	100%	57513754-2
天津津和宁泰股权投 资基金合伙企业	控股合伙企业	有限合伙企业	天津开发区黄 海路98号二区 B座一门402室	天津津和股权 投资基金管理 有限公司(委 派代表江连 国)	从事对未上市企业的投 资,对上市公司非公开发 行股票的投资及相关咨 询服务	10,580.00	25.04%	100%	57513758-5
天津津和丰泰股权投 资基金合伙企业	控股合伙企业	有限合伙企业	天津开发区黄 海路98号二区 B座一门401室	天津津和股权 投资基金管理 有限公司(委 派代表江连 国)	从事对未上市企业的投 资,对上市公司非公开发 行股票的投资及相关咨 询服务	12,440.00	21.31%	100%	57513759-3

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
源润控股集团股份有限公司（原名天津华泰控股集团股份有限公司）	持有本公司 4.84% 股权	
天津泰达投资控股有限公司	母公司控股股东	10310120-X
天津经济技术开发区微电子工业区总公司	该公司的实际控股股东与本公司控股股东的控股股东为同一人	23879789-X
深圳市粤华企业有限公司	持有本公司控股孙公司粤阳地产公司 49% 股权	19218338-1
天津教育发展投资有限公司	期初持有本公司控股子公司滨泰置业公司 26.67% 股权	71288865-0
汇龙集团（泉州）实业投资有限公司（以下简称“汇龙集团”）	持有本公司控股子公司福建津汇房地产开发公司 50% 股权	78693515-7

4、关联交易情况

(1) 本公司无购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

(2) 本公司无关联托管资产的情况。

(3) 本公司无关联承包情况。

(4) 关联租赁情况

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	租赁收益定价依据	本年度确认的租赁收益
天津津滨发展股份有限公司	天津经济技术开发区微电子工业区总公司	天津经济技术开发区微电子工业区厂房	2004-12-27	2014-12-27	参照市场价格定价	9,742,951.20

2004 年 12 月 27 日本公司 2004 年第三次临时股东大会决议，同意收购本公司关联方天津经济技术开发区微电子工业区总公司位于微电子工业区微三路 1 号的一期 B2 厂房 9,646.41 平米、位于微电子工业区微四路 19 号一楼的三星显示器一期厂房 10,170.091 平米、位于微电子工业区微四路 15 号的通广三星厂房 20,779.13 平米，共计价款为 81,712,387.00 元。

同次股东大会还批准双方所签订的《天津经济技术开发区微电子工业区厂房租赁合同》，租赁期 10 年，每月租金 1,137,890.00 元，每平米租金 28.02 元/平米，参照市场价格定价，自 2005 年 1 月 1 日起开始计租。2009 年 10 月 1 日，天津经济技术开发区微电子工业区总公司与本公司签订补充协议，约定自 2009 年 10

月 1 日至 2014 年 11 月 10 日，其承租的上述厂房每月租金由 1,137,890.00 元变更为 811,912.60 元，合人民币 20 元/月/平米。该事项于经本公司第四届董事会 2009 年第二次临时会议审议通过。2011 年 1-12 月本公司就上述租赁应收租金 9,742,951.20 元，实际收回本年及上年欠付租金 13,307,213.40 元。

(5) 关联担保情况

A、关联方担保情况：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津泰达投资控股有限公司	天津津滨发展股份有限公司	700,000,000.00	2009/11/26	2014/11/26	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	200,000,000.00	2011/11/11	2013/11/10	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	60,000,000.00	2011/2/11	2012/2/10	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	70,000,000.00	2011/11/3	2012/10/25	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	120,000,000.00	2011/2/22	2012/2/17	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	70,000,000.00	2011/7/1	2012/6/22	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	100,000,000.00	2011/2/10	2012/2/9	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	100,000,000.00	2011/5/18	2012/5/17	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	100,000,000.00	2011/2/10	2012/2/9	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	100,000,000.00	2011/12/19	2012/6/18	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	30,000,000.00	2011/7/21	2012/7/20	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	10,000,000.00	2011/12/20	2012/12/19	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	20,000,000.00	2011/9/20	2012/9/19	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	100,000,000.00	2011/3/1	2012/2/24	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	21,000,000.00	2011/2/24	2012/2/23	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	29,000,000.00	2011/3/4	2012/2/24	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	100,000,000.00	2011/4/2	2012/4/1	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	40,000,000.00	2011/12/31	2012/1/4	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	100,000,000.00	2011/5/24	2012/5/23	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	150,000,000.00	2011/12/8	2012/12/7	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	150,000,000.00	2011/11/3	2012/11/2	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	80,000,000.00	2011/9/30	2012/9/27	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	30,000,000.00	2011/12/16	2012/12/15	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	80,000,000.00	2011/1/12	2013/1/7	否

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
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	35,000,000.00	2011/10/24	2013/10/24	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	280,000,000.00	2010/2/1	2015/1/30	否
天津津滨创辉发展有限公司	天津津滨发展股份有限公司	100,000,000.00	2011/12/8	2012/12/7	否
天津津滨创辉发展有限公司	天津津滨发展股份有限公司	200,000,000.00	2011/10/18	2012/10/17	否
天津津滨创辉发展有限公司	天津津滨发展股份有限公司	20,000,000.00	2011/10/27	2012/10/26	否
天津津滨创辉发展有限公司	天津津滨发展股份有限公司	100,000,000.00	2011/10/21	2012/10/20	否
天津津滨创辉发展有限公司	天津津滨发展股份有限公司	30,000,000.00	2011/9/23	2012/9/22	否
天津津滨创辉发展有限公司	天津津滨发展股份有限公司	50,000,000.00	2011/4/13	2012/4/12	否
合计		3,375,000,000.00			

B、本期本公司无支付关联方担保费情况。

(6) 关联方资金拆借

本报告期本公司无关联方资金拆借事项。

(7) 关联方资产转让、资产重组情况

1) 2004年8月16日公司2004年第二次临时股东大会决议，同意本公司将持有的恒安人寿保险公司3.07%的股权以2000万元的价格、北方国际信托投资股份有限公司4.53%的股权以6800万元的价格、渤海证券有限责任公司3.28%的股权以7600万元的价格、长江证券有限责任公司6.5%的股权以1.494亿元的价格转让，受让方为本公司的关联方天津泰达投资控股有限公司。截至2007年12月31日，本公司已经收到上述全部股权转让款。截至2011年12月31日，上述涉及股权转让的公司股权过户手续均已办理完毕。

2) 2011年6月7日，本公司通过天津市产权交易中心以人民币1.87亿元购买了天津教育发展投资有限公司持有的滨泰置业公司26.67%股权。2011年8月3日，上述股权转让过户手续办理完毕，滨泰置业成为本公司之全资子公司。

3) 2011年8月，本公司与天津泰达建设集团有限公司签订了增资协议，约定由本公司对金建益利公司进行增资，增资额为6000万元，出资方式为货币。2011年10月26日，本公司对金建益利公司实际增资6000万元。增资后，金建益利公司的注册由1000万元并更为7000万元，其中本公司出资6000万元，占注册资本的85.71%，天津泰达建设集团有限公司出资1000万元，占注册资本的14.29%。

(8) 除上述关联交易外本公司本期无其他关联交易。

5、关联方应收应付款项

项目名称	关联方名称	期末金额	期初金额
应收账款	天津微电子工业区总公司	4,435,737.80	8,000,000.00
预付账款	天津教育发展投资有限公司	-	187,000,000.00
预收账款	天津泰达投资控股有限公司	-	88,000,000.00
其他应付款	汇龙集团（泉州）实业投资有限公司	150,550,000.00	

八、资产抵押情况

截至 2011 年 12 月 31 日止，本公司的资产抵押及质押情况如下：

（1）资产抵押及质押情况

抵押物	账面金额	取得贷款、银行票据的金额	所属资产报表列示项目
开发区顺达街与太湖路交口和润园 1-4、6-7 号楼	72,040,441.29	67,710,000.00	开发成本
开发区黄海路 156 号厂房	227,792,084.00	100,000,000.00	投资性房地产
开发区睦宁路 34 号厂房	33,293,338.00	10,113,200.00	投资性房地产
开发区百合路 32 号厂房	13,062,166.00	17,847,000.00	投资性房地产
开发区睦宁路 45 号厂房	78,386,854.00	15,470,000.00	投资性房地产
开发区微电子工业区微三路 1 号厂房	25,080,666.00	4,760,000.00	投资性房地产
开发区微电子工业区微四路 15 号厂房	54,025,738.00	30,341,000.00	投资性房地产
开发区微电子工业区微四路 19 号 1 号楼	26,442,234.00	8,740,000.00	投资性房地产
开发区百合路 33 号厂房	43,013,542.00	20,393,000.00	投资性房地产
创辉公建别墅抵押	87,500,052.91	65,000,000.00	开发产品
杰座办公楼抵押	51,021,668.00	50,000,000.00	固定资产
汉沽游乐港土地 24.7581 万 M ²	296,807,909.57	150,000,000.00	开发成本
汉沽区黄山北路 18 号：4 号、8-22 号厂房、23 号仓库	179,445,487.50	125,000,000.00	投资性房地产
河西区体院北道土地 26773.3M ²	443,726,690.00	47,000,000.00	开发成本
卫南洼地 H5 地块 73431.9 M ²	1,995,744,520.00	224,000,000.00	开发成本
应收票据贴现	13,000,000.00	13,000,000.00	应收票据

合计	3,640,383,391.27	949,374,200.00	
----	------------------	----------------	--

(2) 子公司股权质押

质押的股权项目	账面金额	取得借款的金额	借款单位
本公司持有的创辉公司 2 亿股股权	320,000,000.00	120,000,000.00	天津信托有限责任公司
本公司持有的时代公司全部股权的 40%	615,000,000.00	350,000,000.00	天津信托有限责任公司
本公司持有的滨泰公司全部股权的 100%*	450,000,000.00	47,000,000.00	招商银行天津分行

*2012 年 2 月 1 日，本公司与招商银行股份有限公司天津分行签订股权质押合同，以本公司持有的滨泰公司全部股权 45,000 万股作为滨泰公司向招商银行股份有限公司天津分行申请办理 25,000 万元贷款的贷款担保，期限为三年。截至 2011 年 12 月 31 日，招商银行股份有限公司天津分行向滨泰公司累计共发放贷款 4,700 万元。

九、或有事项

2011 年，本公司下属时代公司为其工程总包方天津四建建筑工程有限公司开出付款保函合计 45,083,400.00 元，至 2011 年 12 月 31 日上述保函尚未结清。

十、承诺事项

1、2011 年 2 月 18 日，福建津汇公司原股东之一苏婷婷以拍卖方式的受让泉州市滨江大道填海区域 A、B 地块总面积约 88882.平方米国有建设用地使用权，成交价格人民币 9.65 亿元。泉州市国土资源局洛江分局根据拍卖成交确认书与苏婷婷签订了《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“原合同”）。合同中约定的土地出让金已由汇龙集团代苏婷婷支付了 2 亿元。

后因苏婷婷不具备开发资质，泉州市国土资源局洛江分局、苏婷婷、及福建津汇公司三方于 2011 年 6 月 28 日签订补充协议，将原合同受让方变更为福建津汇公司，原合同中苏婷婷欠付泉州市洛江区财政局 7.65 亿元土地出让金和汇龙集团代付的 2 亿元土地出让金亦由福建津汇公司承担。至 2011 年 12 月 31 日，福建津汇公司已归还汇龙集团 4950 万元，仍欠付汇龙集团 15055 万元，应付泉州市洛江区财政局土地出让金 7.65 亿元尚未支付。

2、2011 年 11 月 19 日，本公司与汇龙集团签订了增资扩股协议书，约定由本公司和汇龙集团对福建津汇公司按每股 1 元增资，其中：本公司增资 3 亿元，汇龙集团增资 1.5 亿元，增资后福建津汇公司注册

资本为 5 亿元，其中本公司出资 3 亿元，占注册资本的 60%，汇龙集团出资 2 亿元，占注册资本的 40%。
至 2011 年 12 月 31 日，本公司共计对福建津汇公司增资 0.5 亿元，剩余 2.5 亿元应出资额尚未支付。

3、其他财务承诺事项见附注五、29。

十一、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

无

2、资产负债表日后利润分配情况说明

无

3、其他资产负债表日后事项说明

1)公司于 2012 年 1 月 4 日归还锦州银行天津滨海支行贷款 4000 万元。

2)公司于 2012 年 1 月 6 日取得交通银行天津开发区分行贷款 3 亿元，期限为 2012 年 1 月 6 日到 2012 年 4 月 5 日。

3)下属子公司福建津汇房地产开发有限公司于 2012 年 1 月 9 日收到天津津滨发展股份有限公司投资款 2.5 亿元，2012 年 1 月 12 日工商变更手续办理完毕。

4)公司于 2012 年 1 月 9 日支付天津信托有限责任公司股权转让款 1.2 亿元，2012 年 3 月 5 日工商变更手续办理完毕。

5)公司于 2012 年 1 月 10 日取得锦州银行天津滨海支行贷款 3600 万元，期限为 2012 年 1 月 10 日到 2012 年 4 月 9 日。

6)公司于 2012 年 1 月 16 日归还农业银行天津开发区分行贷款 6000 万元。

7)公司于 2012 年 1 月 16 日取得农业银行天津开发区分行贷款 3000 万元，期限为 2012 年 1 月 16 日到 2015 年 2 月 16 日。

8)公司于 2012 年 1 月 17 日取得平安银行广州分行贷款 5000 万元，期限为 2012 年 1 月 17 日到 2012 年 4 月 17 日。

9)公司于 2012 年 1 月 17 日取得农业银行天津开发区分行贷款 3000 万元，期限为 2012 年 1 月 17 日到 2013 年 1 月 16 日。

10)下属子公司福建津汇房地产开发有限公司于 2012 年 1 月 17 日支付泉州市洛江区财政局江滨大道填海区 A、B 地块项目土地款 2.5 亿元。

11)2012 年 1 月 18 日，本公司第五届董事会 2012 年第一次通讯会议审议通过《关于为下属惠州市粤阳房地产开发有限公司拆借资金的议案》，同意为本公司下属之粤阳公司提供 7100 万元的借款，借款期限为一年。2012 年 1 月 12 日、2012 年 3 月 1 日，公司分期支付给粤阳公司拆借款 1,000 万元、

2,000 万元。

12)公司于 2012 年 1 月 18 日取得华夏银行天津滨海新区支行贷款 1 亿元，期限为 2012 年 1 月 18 日到 2012 年 7 月 18 日。

13)公司于 2012 年 1 月 21 日取得建设银行天津开发分行贷款 7000 万元，期限为 2012 年 1 月 6 日到 2012 年 1 月 5 日。

14)公司于 2012 年 1 月 21 日归还建设银行天津开发分行贷款 1 亿元。

15)公司于 2012 年 1 月 30 日取得华夏银行天津滨海新区支行贷款 5000 万元，期限为 2012 年 1 月 30 日到 2012 年 7 月 29 日。

16)公司于 2012 年 1 月 31 日归还浙商银行天津滨海支行贷款 6500 万元。

17)公司于 2012 年 2 月 1 日取得浙商银行天津分行贷款 4550 万元，期限为 2012 年 2 月 1 日到 2014 年 2 月 1 日。

18)公司于 2012 年 2 月 1 日取得浙商银行天津分行贷款 1300 万元，期限为 2012 年 2 月 1 日到 2013 年 8 月 1 日。

19)公司于 2012 年 2 月 1 日取得浙商银行天津分行贷款 650 万元，期限为 2012 年 2 月 1 日到 2013 年 2 月 1 日。

20)公司于 2012 年 2 月 1 日取得农行天津开发区分行贷款 3000 万元，期限为 2012 年 2 月 1 日到 2013 年 1 月 16 日。

21)公司于 2012 年 2 月 2 日归还交行天津滨海分行贷款 1.2 亿元。

22)公司于 2012 年 2 月 9 日归还大连银行天津分行贷款 1 亿元。

23)公司于 2012 年 2 月 10 日取得大连银行天津分行贷款 1 亿元，期限为 2012 年 2 月 10 日到 2013 年 2 月 8 日。

24)公司于 2012 年 2 月 14 日取得大连银行天津分行贷款 2375 万元，期限为 2012 年 2 月 14 日到 2012 年 6 月 28 日。

25)公司于 2012 年 2 月 24 日归还中国民生银行天津滨海支行贷款 1.5 亿元。

26)公司于 2012 年 2 月 24 日取得北京银行天津分行贷款 2 亿元，期限为 2012 年 2 月 24 日到 2012 年 8 月 23 日。

27)公司于 2012 年 2 月 24 日归还农行天津开发区分行贷款 510 万元。

28)公司于 2012 年 2 月 28 日归还农行天津开发区分行贷款 150 万元。

29)下属子公司天津滨泰置业有限公司于 2012 年 2 月 29 日取得招行天津分行贷款 2500 万元，期限为 2012 年 2 月 29 日到 2014 年 12 月 21 日。

30)2012 年 3 月 12 日，本公司预付天津津滨建泰投资发展有限公司投资款 3500.70 万元持股比例为 33.34%，目前工商登记手续正在办理中。设立该公司的事项于 2010 年 10 月 19 日，经公司第四届董事会 2010 年第八次通讯会议决议审议通过。

31)公司于 2012 年 3 月 12 日归还农行天津开发区分行贷款 160 万元。

32)公司于 2012 年 3 月 14 日归还农行天津开发区分行贷款 146 万元。

33)公司于 2012 年 3 月 16 日归还农行天津开发区分行贷款 165 万元。

34)公司于 2012 年 3 月 20 日归还农行天津开发区分行贷款 140 万元。

35)公司于 2012 年 3 月 23 日归还齐鲁银行天津分行贷款 1.5 亿元。

十二、其他重要事项

1、2003年本公司与天津开发区管理委员会签订了《滨海投资服务中心大厦租赁合同》，租赁期限为10年，日租金约为3.31元/天·平米，租金按季度支付，每年租金收入7800万元。2009年4月10日，天津经济技术开发区管委会向本公司发出《关于终止执行滨海投资服务中心大厦租赁合同的通知》，该通知载明：自2009年1月1日起，终止与本公司签订的上述合同。2009年8月27日，鉴于天津开发区管理委员会仍在使用滨海投资服务中心大厦，本公司收到天津开发区管委会关于继续支付租金的承诺函，承诺将继续向本公司支付2009年1月到2009年6月租金3900万元。2009年11月，本公司与天津经济技术开发区国有资产经营公司签订滨海投资服务中心大厦资产收购合同，约定本公司以5.79亿元的价格将滨海投资服务中心大厦出售给天津经济技术开发区国有资产经营公司，付款方式为：2009年11月30日前支付20,000.00万元，2010年12月31日前支付20,000.00万元，2011年12月31日前支付17,900.00万元。该事项于2009年12月25日经本公司2009年第二次临时股东大会决议审议通过。2010年，上述资产产权过户手续办理完毕，天津经济技术开发区国有资产经营公司累计已支付购房款2.5亿元(2011年支付0.5亿元)，仍然欠付3.29亿元。

2、2010年3月11日，本公司第四届董事会2010年第二次通讯会议的通知，审议通过了《关于津滨时代卫南洼项目地界调整议案》，同意公司与天津市土地整理中心签订的关于置换津滨时代卫南洼项目部分宗地的各项协议。梅江卫南洼项目宗地为本公司2006年非公开发行股票时取得，土地面积为57.38万平方米，建筑面积为65.87万平方米，容积率约为1.15，土地性质为综合商业金融用地。为了提升天津城市发展水平，完善天津城市功能，特别是为迎接夏季达沃斯论坛的召开，天津市政府决定建设梅江会展中心，根据政府规划，该项目需要占用我公司津滨时代卫南洼项目部分宗地。占用土地面积为129811.7平方米。为维护上市公司利益，经与政府相关部门商谈，政府同意根据项目占地面积不变，建设面积不变的原则下，在梅江区域控制红线范围内调整津滨时代卫南洼项目的部分宗地地界，并已原则同意调整该项目的部分规划指标。本公司下属子公司天津津滨时代置业投资有限公司于2010年1月与天津市土地整理中心草签了《土地置换补充协议书》。津滨时代公司置出地块位于友谊路与外环线交口北侧，东至规划莹波路，南至规划江湾路，西至现状空地，北至现状空地。津滨时代公司本年已取得新核发的津滨时代卫南洼项目土地证(共10张)，新核发地证与原有地证占地总面积不变，建设总面积不变。原有土地规划性质全部为商业金融业用地，调整后土地规划为：H1-5地块(共5块)调整为居住型公寓用地，其面积约占总面积的60%；P1-4(共

4 块)调整为公共设施用地(商务金融),其面积约占总面积的 39%; P5 地块为市政基础设施用地,其面积约占总面积的 1%, 本公司已根据新的规划条件, 制定新的项目开发方案, 并正在推进上述项目的建设进程。截至 2011 年 12 月 31 日, H5 地块项目已经实现预售, 预计总投资 15 亿元。

3、经天津市汉沽区人民政府批准, 收回本公司下属天津津滨科技园投资有限公司(以下简称科技园公司)用于开发津滨科技工业园二、三期项目的土地 257,620.81 平米, 收地补偿价格为 20 万元/亩, 合计价款 7,728.6243 万元。同时, 本公司下属津滨科技园公司与汉沽区土地整理中心签署《“原市政工程公司”地块项目土地整理合作协议》及其补充协议约定:

1)、津滨科技园公司与天津市汉沽区土地整理中心共同承担位于汉沽区指定地块共计 119.95 亩土地整理;

2)、汉沽区土地整理中心收回的本公司用于开发津滨科技工业园二、三期项目的土地 257,620.81 平米, 收地补偿价格为 20 万元/亩, 合计价款 7,728.6243 万元。由汉沽区土地整理中心按照 160 万元/亩的土地价格置换给本公司本项目宗地 48.3 亩。

3)、上述土地整理收益由双方按照约定方式分配。

截至 2011 年 12 月 31 日, 天津市汉沽区人民政府已将上述土地使用权证收回, 鉴于本年本公司下属汉兴公司已经通过竞拍方式取得上述应置换给科技园公司的 48.3 亩土地中的 42.84 亩, 为避免土地补偿方式变化给本公司造成损失, 汉沽区政府承诺将根据天津市汉沽区人民政府汉沽政函[2009]57 号文的规定, 按 20 万元/亩支付收地补偿款给本公司。

4、2011 年 8 月 10 日, 本公司第五届董事会 2011 年第四次通讯会审议通过了《关于开泰、益泰、丰泰、宁泰四家股权投资合伙企业对天津津滨时代置业投资有限公司增资扩股的董事会议案》, 同意开泰、益泰、丰泰、宁泰四家股权投资合伙企业对时代公司以 1 元/股的价格进行增资, 总增资额 44125 万元。2011 年 8 月 31 日, 时代公司收到上述四个合伙企业的增资额合计 44125 万元, 时代公司注册资本由 185000 万元增至 229125 万元, 增资后时代公司股权结构如下:

投资单位名称	出资额(万元)	持股比例
益泰基金	10200	4.45%
开泰基金	11670	5.09%
宁泰基金	10236	4.47%
丰泰基金	12019	5.25%
天津信托有限责任公司	35000	15.28%
天津津滨发展股份有限公司	150000	65.46%

合 计	229125	100.00%
-----	--------	---------

5、以公允价值计量的资产和负债

本公司的投资性房产采用公允价值进行后续计量，详见附注五、10。

十三、持续经营能力的改善

本公司 2011 年度地产项目主要处于建设期，可确认销售收入的仅滨海国际一期商业项目和部分项目尾盘，因而造成 2011 年度巨额经营亏损。

2012 年，随着在建项目完工、确认收入，基本能保证公司的正常经营，同时为增强 2012 年度公司经营能力，公司拟推出以下措施进行筹集资金和提升公司经营：加强现有存量房产(包括持有型物业)处置和各在建项目销售的力度；积极加强与政府有关部门的沟通，尽快清理本公司与政府之间的债权；在实施上述工作的同时，本公司将主动与银行部门积极磋商，以获取必要的信贷支持；积极拓宽融资渠道，采用多种募集资金手段，筹集经营过程所需要的资金，提高各种抗风险能力。

本公司相信，通过上述工作，能够改善并增强公司的持续经营能力。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	占应收账款原值比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	423,259,121.76	98.76%	625,11,725.59	14.77%
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	423,259,121.76	98.76%	62,511,725.59	14.77%
组合小计	423,259,121.76	98.76%	62,511,725.59	14.77%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	5,326,911.13	1.24%	5,326,911.13	100.00%
合计	428,586,032.89	100.00%	67,838,636.72	

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	占应收账款原值比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	476,730,788.26	98.89%	23,273,207.86	4.88%
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	476,730,788.26	98.89%	23,273,207.86	4.88%
组合小计	476,730,788.26	98.89%	23,273,207.86	4.88%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	5,326,911.13	1.11%	5,326,911.13	100.00%
合计	482,057,699.39	100.00%	28,600,118.99	

(2) 坏账准备的计提情况

A、本期末无单项金额重大并单独进行减值测试的应收账款

B、按组合（账龄分析法）计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1年以内	33,366,031.88	7.88%	-	390,587,268.26	81.93%	1,726.26
其中：3个月以内	33,366,031.88	7.88%	-	390,242,018.26	81.86%	-
4-12个月	-	-	-	345,250.00	0.07%	1,726.26
1至2年	329,249,569.88	77.79%	26,339,965.59	47,143,520.00	9.89%	3,771,481.60
2至3年	41,143,520.00	9.72%	20,571,760.00	39,000,000.00	8.18%	19,500,000.00
3年以上	19,500,000.00	4.61%	15,600,000.00	-	-	-
合计	423,259,121.76	100.00%	62,511,725.59	476,730,788.26	100.00%	23,273,207.86

(3) 本报告期无实际核销的应收账款。

(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欠款。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	金额	占应收账款总额的比例	账龄
天津经济技术开发区国有资产经营公司	329,000,000.00	76.76%	二年以内
天津经济技术开发区管委会	58,500,000.00	13.65%	四年以内
天津市天铁轧二制钢有限公司	30,000,000.00	7.00%	3月以内
天津开发区微电子工业区总公司	4,435,737.80	1.03%	3个月以内
天津绿禾植物制剂有限公司	997,956.56	0.23%	五年以上
合计	422,933,694.36	98.68%	

(6) 应收关联方款项情况列示如下：

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例
天津开发区微电子工业区总公司	该公司的实际控股股东与本公司控股股东的控股股东为同一人	4,435,737.80	1.03%

2、其他应收款

(1) 其他应收款

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	占其他应收原值比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	5,755,101.51	0.64%	5,755,101.51	100.00%
按组合计提坏账准备的其他应收款	895,449,360.18	99.25%	709,330.92	0.08%
其中：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	895,449,360.18	99.25%	709,330.92	0.08%
组合小计	895,449,360.18	99.25%	709,330.92	0.08%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	970,313.73	0.11%	970,313.73	100.00%
合计	902,174,775.42	100.00%	7,434,746.16	0.82%

种类	期初数	
	账面余额	坏账准备

	金额	比例	金额	占其他应收原值比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	5,755,101.51	0.54%	5,755,101.51	100%
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,054,210,797.97	99.37%	1,878,459.29	0.18%
其中：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	1,054,210,797.97	99.37%	1,878,459.29	0.18%
组合小计	1,054,210,797.97	99.37%	1,878,459.29	0.18%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	970,313.73	0.09%	970,313.73	100.00%
合计	1,060,936,213.21	100.00%	8,603,874.53	

(2) 坏账准备的计提情况

A、期末单项金额重大并单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提情况

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
天津开发区老年公寓筹备组	3,344,541.51	3,344,541.51	100.00%	长期无法收回
开发区国有资产经营公司	2,410,560.00	2,410,560.00	100.00%	长期无法收回
合计	5,755,101.51	5,755,101.51		

B、按组合（账龄分析法）计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内	894,475,239.06	99.89%	733.14	1,050,498,182.81	99.65%	1,119.35
其中：3 个月以内	894,328,613.02	99.87%	-	1,050,274,312.71	99.63%	-
4-12 个月	146,626.04	0.02%	733.14	223,870.10	0.02%	1,119.35
1 至 2 年	9,482.15	0.00%	758.57	397,271.92	0.04%	31,781.76
2 至 3 年	239,573.22	0.03%	119,786.61	2,689,054.69	0.26%	1,344,527.35
3 年以上	725,065.75	0.08%	588,052.60	626,288.55	0.06%	501,030.83
合计	895,449,360.18	100.00%	709,330.92	1,054,210,797.97	100.00%	1,878,459.29

(3) 本公司本期无实际核销的其他应收款。

(4) 本期其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况列示如下：

单位名称	金额	账龄	占其他应收款总额的比例
时代公司	331,125,152.90	3 个月以内	36.70%
建金成公司	200,000,000.00	3 个月以内	22.17%
汉兴公司	111,443,017.78	3 个月以内	12.35%
金建益利	100,000,000.00	3 个月以内	11.08%
滨泰公司	65,699,851.92	3 个月以内	7.28%
合计	808,268,022.60		89.59%

其中：应收建金成公司 20000 万元款项已经出售给渤海信托公司获取 20000 万元的信托资金，见附注五、29

3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
天津津滨新材料工业有限公司	成本法	45,927,000.00	37,403,326.66		37,403,326.66	74.56%	74.56%	29,715,316.97	-	-
天津津滨雅都置业发展有限公司	成本法	161,480,000.00	161,480,000.00		161,480,000.00	100.00%	100.00%	-	-	-
天津津滨创辉发展有限公司	成本法	320,000,000.00	320,000,000.00		320,000,000.00	62.50%	100.00%	-	-	-
天津津滨联合物业服务有限公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00	33.34%	33.34%	-	-	-
天津津滨南华置业有限责任公司	权益法		53,119,440.10	-53,119,440.10		-	-	-	-	-
天津津滨时代置业有限公司	成本法	750,000,000.00	1,560,000,000.00		1,560,000,000.00	65.46%	100.00%	-	-	-
天津津滨科技工业园投资有限公司	成本法	100,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-	-
总承包工程公司	成本法	2,500,000.00	2,500,000.00		2,500,000.00	5.00%	5.00%	-	-	-
天津泰达科技风险投资股份有限公司	成本法	35,000,000.00	35,000,000.00		35,000,000.00	8.53%	8.53%	2,437,515.02	-	-
恒安人寿保险股份有限公司	成本法		20,000,000.00	-20,000,000.00		-	-	-	-	-
天津北方人才港股份有限公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	9.15%	9.15%	-	-	300,000.00
天津北方国际信托投资股份有限公司	成本法		68,000,000.00	-68,000,000.00		-	-	-	-	-
天津滨泰投资置业有限公司	成本法	330,000,000.00	330,000,000.00	187,935,000.00	517,935,000.00	100.00%	100.00%	-	-	-
深圳津滨津鹏投资有限公司	成本法	150,000,000.00	150,000,000.00		150,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-	-
天津津和股权投资基金管理有限公司	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	40.00%	60.00%	-	-	-
天津建金成贸易有限公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100.00%	100.00%			

天津津滨富通投资有限公司	成本法	152,000,000.00		152,000,000.00	152,000,000.00	100.00%	100.00%			
天津津滨汉兴投资有限公司	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00	100.00%	100.00%			
天津金建益利投资有限公司	成本法	60,000,000.00		60,000,000.00	60,000,000.00	85.71%	85.71%			
福建津汇房地产开发有限公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	50.00%	60.00%			
合计		2,245,907,000.00	2,946,502,766.76	388,815,559.90	3,335,318,326.66			32,152,831.99		300,000.00

*1 本期对滨泰置业公司投资增加情况见附注七、4、（7）、2）。

*2 本期对南华公司投资减少情况见附注五、9。

*3 本期对建金成公司投资增加情况见附注四、3、（1）、3）。

*4 本期对津滨富通投资增加情况见附注四、3、（1）、2）。

*5 本期对汉兴公司投资增加情况见附注四、3、（1）、1）。

*6 本期对金建益利公司投资增加情况见附注四、3、（1）、4）。

*7 本期对福建津汇公司投资增加情况见附注四、3、（1）、5）。

4、营业收入和营业成本

（1）营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
商品销售	927,600,751.03	899,997,978.48
房屋租赁	51,437,409.06	53,816,512.86
房地产销售	172,335,017.00	1,285,628,654.00
其他	2,594,639.36	12,933,404.43
合计	1,153,967,816.45	2,252,376,549.77

（2）营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
商品销售	923,319,976.77	896,981,843.12
房屋租赁	6,547,047.62	6,632,139.66
房地产销售	94,707,731.42	1,022,104,529.07
其他	2,878,146.90	5,911,581.06
营业成本合计	1,027,452,902.71	1,931,630,092.91

（3）公司前五名客户的营业收入列示如下：

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
天津冶金集团轧三友发钢铁有限公司	344,611,640.86	29.86%

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
天津冶金轧一国际贸易有限公司	271,425,717.69	23.52%
天津冶金集团轧三金属材料科技有限公司	156,249,391.31	13.54%
天津市天铁轧二制钢有限公司	51,871,794.76	4.50%
天津冶金轧一钢铁集团有限公司	35,099,571.52	3.04%
合计	859,258,116.14	74.46%

5、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	300,000.00	600,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-	-60,559.90
处置长期股权投资产生的投资收益	20,880,559.90	-
合计	21,180,559.90	539,440.10

6、现金流量表补充资料

(1) 补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-167,579,858.63	-14,755,718.95
加: 资产减值准备	38,069,389.36	20,418,992.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,264,869.01	3,884,648.45
无形资产摊销	944,943.97	984,937.23
长期待摊费用摊销	1,862,229.22	1,938,875.90
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)	-1,773.94	-435,660.48
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	163,389.97	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		-
财务费用(收益以“-”号填列)	243,348,674.36	140,931,994.68
投资损失(收益以“-”号填列)	-21,180,559.90	-539,440.10
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-58,006,533.49	-9,985,005.61

项目	本期金额	上期金额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	12,107,414.08	13,367,072.84
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,177,182,668.30	842,592,989.74
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	100,593,142.05	-577,116,305.84
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	881,935,771.67	-134,091,853.63
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	-141,661,570.58	287,195,526.36
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		-
一年内到期的可转换公司债券		-
融资租入固定资产		-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,160,393,474.37	1,229,565,549.41
减：现金的期初余额	1,229,565,549.41	1,144,330,608.71
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物净增加额	-69,172,075.04	85,234,940.70

(2) 现金和现金等价物的构成：

项目	期末数	期初数
一、现金		
其中：库存现金	73,940.44	9,726.30
可随时用于支付的银行存款	1,730,077,417.27	1,229,555,823.11
可随时用于支付的其他货币资金		-
可用于支付的存放中央银行款项		-
存放同业款项		-
拆放同业款项		-
二、现金等价物	-	-

项 目	期末数	期初数
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	1,160,393,474.37	1,229,565,549.41
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

现金流量表补充资料中的“期末现金及现金等价物余额为 1,160,393,474.37 元，资产负债表中的“货币资金”及交易性金融资产合计为 1,175,396,529.93 元，两者差异 15,003,055.56 元，系扣除不能随时支取的其他货币资金所致。

7.母公司担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	银行	备注
天津津滨发展股份有限公司	天津津滨创辉发展有限公司	120,000,000.00	2010/1/12	2012/1/11	天津信托	创辉股权担保
天津津滨发展股份有限公司	天津津滨时代置业投资有限公司	350,000,000.00	2011/2/18	2013/2/18	天津信托	时代股权担保
天津津滨发展股份有限公司	天津津滨时代置业投资有限公司	20,527,400.00	2011/1/31	2012/5/31	交通银行	时代对天津四建建筑工程有限公司付款保函的担保
天津津滨发展股份有限公司	天津津滨时代置业投资有限公司	24,556,000.00	2011/1/26	2012/5/31	交通银行	时代对天津四建建筑工程有限公司付款保函的担保
天津津滨发展股份有限公司	天津建金成贸易有限公司	30,000,000.00	2011/12/29	2012/12/29	民生银行	借款担保
合计		545,083,400.00				

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动资产处置损益	17,177,171.31	处置固定资产和长期投资损益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	251,337.33	
投资性房地产公允价值变动收益	-27,913,742.50	汉沽科技园投资性房产公允价值变动损失
所得税影响额	2,621,308.47	
少数股东权益影响额（税后）		
合 计	-7,863,925.39	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-15.13%	-0.1843	-0.1843
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-14.73%	-0.1794	-0.1794

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

序号	项目	期末数	期初数	较年初增加	增幅	变动较大原因
1	货币资金	1,753,294,413.27	1,464,163,761.03	289,130,652.24	19.75%	本年度公司发行信托及本公司下属之时代公司少数股东投入资金增加所致
2	交易性金融资产	-	20,000,000.00		0.00%	本公司下属粤阳地产公司本期收回上期购入建行发行的理财产品所致
3	应收票据	13,100,000.00	22,150,000.00	-9,050,000.00	-40.86%	本年度银行承兑汇票结算减少所致
4	应收账款	386,201,802.48	477,008,611.71	-90,806,809.23	-19.04%	报告期公司收回部分投资服务中心销售房款和房租所致
5	预付款项	289,881,125.56	188,068,172.00	101,812,953.56	54.14%	本公司下属津汇公司预付土地收购款及预付相应的契税所致
6	其他应收款	82,006,586.66	192,108,361.21	-110,101,774.55	-57.31%	公司本年度华夏银行天津滨海新区支行委托贷款减少所致
7	存货	5,333,618,889.96	4,156,436,221.66	1,177,182,668.30	28.32%	公司本报告期将金建益利公司纳入合并报表范围导致存货大幅增加
8	持有至到期投资	8,000,000.00	-			本公司下属津和公司购入理财产品所致
9	长期股权投资	38,062,484.98	182,700,202.64	-144,637,717.66	-79.17%	公司本报告期南华公司、恒安人寿、北国投融资股权转让手续办理完成所致
13	商誉	19,315,385.88	64,564,996.23	-45,249,610.35	-70.08%	报告期计提创辉公司商誉减值准备所致
15	递延所得税资产	129,552,284.89	44,532,570.21	85,019,714.68	190.92%	本公司报告期产生的税前可抵扣亏损增加所致
16	短期借款	2,573,000,000.00	2,374,000,000.00	199,000,000.00	8.38%	本年度短期流动资金借款增加所致
17	应付账款	404,895,038.84	124,257,959.14	280,637,079.70	225.85%	本公司下属之子公司金建益利公司应付造纸五厂地块清算整理费用增加所致
18	预收款项	539,807,857.80	261,002,059.50	278,805,798.30	106.82%	本公司下属之金建益利公司预收土地整理补偿款及时代公司预收售房款增加所致
19	应付职工薪酬	21,947,789.77	45,380,069.35	-23,432,279.58	-51.64%	公司报告期因经营业绩降幅较大,应付员工薪酬随之下降所致
20	应交税费	76,888,597.39	116,753,566.45	-39,864,969.06	-34.14%	报告期内公司应缴企业所得税减少及滨海国际项目土地增值税调整所致
21	应付利息	15,434,468.92	10,243,299.50	5,191,169.42	50.68%	本年度计提应付长期应付款利息增加所致
22	其他应付款	260,611,960.98	101,821,818.67	158,790,142.31	155.95%	本公司下属之津汇公司应付福建汇龙公司往来款增加所致
23	一年内到期的非流动负债	345,000,000.00	556,100,000.00	-211,100,000.00	-37.96%	本年度一年内到期的长期借款减少所致
24	长期借款	1,006,374,200.00	780,319,200.00	226,055,000.00	28.97%	本年度长期借款增加所致
26	长期应付款	550,000,000.00	120,000,000.00	430,000,000.00	358.33%	本年度借入信托资金增加所致

序号	项目	期末数	期初数	较年初增加	增幅	变动较大原因
27	递延所得税负债	55,862,474.45	43,755,060.37	12,107,414.08	27.67%	公司本年度可抵扣折旧增加导致递延所得税负债增加
28	资本公积	188,512,727.43	258,196,020.70	-69,683,293.27	-26.99%	本报告期收购滨泰公司少数股东股权所致
29	未分配利润	-100,965,724.41	229,377,243.85	-330,342,968.26	-144.02%	公司报告期经营业绩大幅下降导致留存收益减少所致
30	少数股东权益	532,649,575.50	245,668,565.58	286,981,009.92	116.82%	福建津汇公司及基金公司少数股东投入资本所致
31	营业收入	1,474,226,012.66	3,447,682,655.09	-1,973,456,642.43	-57.24%	报告期内公司房产销售面积大幅减少所致
32	营业成本	1,252,577,311.09	2,719,701,435.56	-1,467,124,124.47	-53.94%	报告期内公司房产销售面积大幅减少所致
33	营业税金及附加	44,784,608.35	182,407,236.17	-137,622,627.82	-75.45%	报告期内公司营业收入大幅减少导致相应的营业税金及附加较上年减少所致
34	销售费用	53,448,526.24	37,752,077.43	15,696,448.81	41.58%	报告期玛歌庄园项目售后维修费用大幅增加所致
36	财务费用	248,134,374.52	182,580,706.99	65,553,667.53	35.90%	公司报告期贷款规模增大及贷款利率上升所致
37	资产减值损失	124,405,011.25	65,034,029.34	59,370,981.91	91.29%	报告期计提存货跌价准备、坏账准备和对创辉公司商誉计提减值准备所致
38	公允价值变动收益	-27,913,742.50	-	-	-	报告期汉沽高科技厂房公允价值变动所致
39	投资收益	17,662,282.34	1,035,071.00	16,627,211.34	1606.38%	南华公司股权过户手续办理完毕,结转投资收益所致
41	营业外支出	1,204,980.30	6,191,640.57	-4,986,660.27	-80.54%	本公司下属之子公司创辉公司上期支付业主逾期交房违约金,本期无此项开支所致
42	所得税费用	-48,761,705.20	66,282,762.75	-115,044,467.95	-173.57%	公司报告期经营业绩大幅下降所得税费用随之减少所致
43	净利润	-301,108,741.79	96,195,655.89	-397,304,397.48	-417.36%	公司报告期经营业绩大幅下降所致

4、合并应交增值税明细表

项目	本期发生额
一、应交增值税	
1、年初未抵扣（以“-”填列）	-2,645,301.38
2、销项税额	222,531,042.02
进项税额转出	
转出多交增值税	
3、进项税额	219,463,438.34
转出未交增值税	1,527,269.26
改变合并报表范围减少应交所得税	

项 目	本期发生额
4、期末未抵扣数（以“-”填列）	-1,104,966.96
二、未交增值税	
1、年初未交数（多交数以“-”填列）	-
2、本期转入数（多交数以“-”填列）	1,527,269.26
3、本期已交数	1,280,407.19
4、期末未交数（以“-”填列）	246,862.07

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

日 期：_____ 日 期：_____ 日 期：_____