

审 计 报 告

华寅五洲审字[2012]I-0046 号

天津天潇投资发展有限公司全体股东：

我们审计了后附的天津天潇投资发展有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2012 年 10 月 31 日的资产负债表，2012 年 7-10 月的利润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贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2012 年 10 月 31 日的财务状况以及 2012 年 7 月-10 月的经营成果。

华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国 天津

中国注册会计师：

2012 年 11 月 1 日

资产负债表

编制单位：天津天潇投资发展有限公司

2012年10月31日

金额单位：人民币元

资 产	注 释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	一	9,772,604.66	—
交易性金融资产		—	—
应收票据		—	—
应收账款		—	—
预付款项	二	870,200,000.00	—
应收利息		—	—
应收股利		—	—
其他应收款		—	—
存货	三	197,839,554.00	—
一年内到期的非流动资产		—	—
其他流动资产		—	—
流动资产合计		1,077,812,158.66	—
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		—	—
投资性房地产		—	—
固定资产		—	—
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		—	—
开发支出		—	—
商誉		—	—
长期待摊费用		—	—
递延所得税资产		—	—
其他非流动资产		—	—
非流动资产合计		—	—
资产总计		1,077,812,158.66	—

（所附注释是财务报表的组成部分）

公司法定代表人：曹嵘

主管会计工作的公司负责人：白银锁

会计机构负责人：白银锁



www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

资 产 负 债 表(续)

编制单位：天津天潇投资发展有限公司

2012 年 10 月 31 日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	注 释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款		—	—
交易性金融负债		—	—
应付票据		—	—
应付账款		—	—
预收款项		—	—
应付职工薪酬	四	—	—
应交税费	五	—	—
应付利息		—	—
应付股利		—	—
其他应付款	六	1,047,812,158.66	—
一年内到期的非流动负债		—	—
其他流动负债		—	—
流动负债合计		1,047,812,158.66	—
非流动负债：			
长期借款		—	—
应付债券		—	—
长期应付款		—	—
专项应付款		—	—
预计负债		—	—
递延所得税负债		—	—
其他非流动负债		—	—
非流动负债合计		—	—
负债合计		1,047,812,158.66	—
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七	30,000,000.00	—
资本公积		—	—
减：库存股		—	—
盈余公积		—	—
未分配利润		—	—
所有者权益（或股东权益）合计		30,000,000.00	—
负债及所有者权益（或股东权益）总计		1,077,812,158.66	—

（所附注释是财务报表的组成部分）

公司法定代表人：曹嵘

主管会计工作的公司负责人：白银锁

会计机构负责人：白银锁

利 润 表

编制单位：天津天潇投资发展有限公司

2012年7月-10月

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年累计数	上年累计数
一、营业收入			
减：营业成本		—	—
营业税金及附加		—	—
销售费用		—	—
管理费用		—	—
财务费用		—	—
资产减值损失		—	—
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)		—	—
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)		—	—
加：营业外收入		—	—
减：营业外支出		—	—
其中：非流动资产处置损失		—	—
三、利润总额(亏损以“-”号填列)		—	—
减：所得税费用		—	—
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		—	—
五、每股收益		—	—
(一) 基本每股收益		—	—
(二) 稀释每股收益		—	—
七、其他综合收益		—	—
八、综合收益总额		—	—

(所附注释是财务报表的组成部分)

公司法定代表人：曹嵘

主管会计工作的公司负责人：白银锁

会计机构负责人：白银锁

天津天潇投资发展有限公司财务报表附注

2012 年 7 月 19 日至 2012 年 10 月 31 日

(本附注除特别注明外，均以人民币元列示)

附注一、公司简介

本公司由天津津滨时代置业投资有限公司出资组建，于2012年7月19日成立，领取了工商行政管理局核发的注册号为120102000107809的企业法人营业执照。注册资本人民币3000万元。法定代表人：曹嵘。住所：河东区六经路11号（第三层346室）。经营期限20年。

批准的经营经营范围包括：以自有资金对外投资。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）

附注二、遵循企业会计准则的声明

本公司基于财务报表编制基础编制的财务报表符合财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司 2012 年 10 月 31 日的财务状况，以及 2012 年 7 月-10 月度的经营成果。

附注三、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，按照财政部2006 年2 月15 日颁布的《企业会计准则》的规定确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

附注四、重要会计政策、会计估计

1. 会计年度

本公司会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 会计确认、计量和报告基础及计量属性

本公司以权责发生制为基础、以持续经营为前提进行会计确认、计量和报告，分期结算账目和编制财务会计报告。

本公司主要会计计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，采用重置成本、可变现净值、现值和公允价值计量的，应当保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。

4. 现金流量表之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。

5. 外币业务核算方法及外币财务报表的折算方法

本公司对于发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率近似的汇率折合为本位币记账。近似汇率指交易发生日当月月初的汇率。

期末，对各种外币货币性项目，按资产负债表日即期汇率进行调整，由此产生的折算差额，属于筹建期间的，计入长期待摊费用；属于与购建固定资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，按照借款费用资本化的原则进行处理，其他部分计入当期损益。以公允价值模式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，其折算差额作为公允价值变动损益处理；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，不产生汇兑差额。

本公司在对境外经营的财务报表进行折算时，所有资产、负债及损益类项目按照合并财务报表决算日的即期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，其他项目按照发生时的即期汇率折算为母公司记账本位币。由于折算汇率不同而产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。处置境外经营时，将与该项境外经营相关的外币财务报表折算差额转入处置当期损益。

6. 金融资产和金融负债

金融资产和金融负债的分类

本公司的金融资产在初始确认时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、贷款及应收款项、可供出售金额资产四类。

本公司的金融负债在初始确认时分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）和其他金融负债两类。

金融工具的确认和后续计量

金融资产及金融负债初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司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。但下列情况除外：

- a. 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进行计量；
- b. 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。

本公司采用实际利率法按摊余成本对金融负债进行后续计量。但下列情况除外：

- a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按照公允价值计量；
- b. 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

金融工具公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

金融资产转移的确认和计量

金融资产的转移，指本公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已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的，则终止确认该金融资产；本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

本公司对于金融资产转移满足终止确认条件的，按照因转移而收到的对价，及原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和，与所转移金融资产的账面价值之间的差额计入当期损益。本公司对于金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。

金融资产减值

资产负债表日，本公司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，确认减值损失，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. 发行人或债务人发生严重的财务困难；
- b. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c. 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- 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. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- g. 其他表明应收款项发生减值的客观证据。

（1）持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款以摊余成本计量的金融资产发生减值的，本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值的，确认减值损失，计入当期损益。单项金额不重大的金融资产，可单独进行减值测试，或与经单独测试未发生减值的金融资产一起，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失则予以转回，计入当期损益。

（2）应收款项减值损失的计量于坏账准备政策中说明。

（3）可供出售金融资产减值损失的计量

可供出售金融资产发生减值的，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值的，本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。该等资产发生的减值损失，在以后会计期间不得转回。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上

与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失则予以转回，计入当期损益。

7. 坏账准备核算方法

坏账的确认标准

- a. 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- b. 债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提方法

本公司对坏账损失采用备抵法核算。对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，对预计回收时间可确定的应收款项，按其未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

8. 存货核算方法

存货的分类

存货是指企业商品房开发成本、开发产品和低值易耗品。

存货的计价

开发成本按实际成本核算，；低值易耗品和包装物在领用时采用一次转销法核算。

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、类别、合并）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。

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。

9. 长期股权投资核算方法

长期股权投资的计价

（1）企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，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初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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初始投资成本：

a. 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。

b. 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。

c. 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。

d. 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。

(2) 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

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

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

d. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如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初始投资成本；如非货币性资产交换不具有商业实质，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初始投资成本。

e. 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值和应支付的相关税费确定。

收益确认方法

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；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。

采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益，但该投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回冲减投资的账面价值。

采用权益法核算的，以取得被投资单位股权后发生的净损益为基础，在各会计期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

处置股权投资时，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。

10. 固定资产核算方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括买价、相关税费，以及为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其他支出，如运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等。确定固定资产成本时，需考虑弃置费用因素。与固定资产有关的后续支出，符合固定资产的确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法计算，并根据各类固定资产的原值、预计使用寿命和预计净残值（预计净残值率为原值的 5%）确定折旧率。已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产尚可使用年限、预计残值重新计算确定折旧率。已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。现行分类折旧率如下：

类 别	预计使用年限（年）	折旧率（%）
房屋及建筑物	15—45 年	2.13%—6.4%
运输设备	6—12 年	8%—16%
其他设备	8 年	12%

无法为本公司产生收益或暂时未使用（季节性停用除外）的固定资产，作为闲置固定资产。闲置固定资产需重新估计预计使用寿命和折旧率，折旧直接计入当期损益。

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。租入固定资产按租赁期和估计净残值确定折旧率，计提折旧。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

11. 在建工程核算方法

在建工程指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，按实际成本入账，其中包括直接建筑及安装成本，以及于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出及外汇汇兑损益。在建工程在达到预定可使用状态时，确认固定资产，并截止利息资本化。

12. 无形资产核算方法

本公司的无形资产按取得时发生的实际成本或公允价值计价，并按直线法摊销。

13. 长期待摊费用核算方法

长期待摊费用是指本公司已经支出、摊销期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在费用项目的受益期限内分期平均摊销，不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

长期待摊费用按形成时发生的实际成本入账。

14. 资产减值准备确定方法和计提依据

本公司对除存货、金融资产、递延所得税资产外的资产减值，按以下方法确定：

资产负债表日，如果有证据表明资产被闲置、有终止使用计划或市价大幅下跌、外部环境发生重大变化时，需对资产进行减值测试，按资产的可收回金额低于其账面价值的差额，确认资产减值损失，计入当期损益，计提相应的资产减值准备。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额，如果难以对单项资产的可回收金额进行估计，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或摊销费用在未来期间作相应调整。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

商誉减值的处理：商誉应结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，将商誉的账面价值按照合理的方法分摊至相关的资产组或者资产组组合。在进行减值测试时，先按照不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，确认相应的资产减值损失，再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，确认相应的商誉减值损失。

15. 资产组的确定方法

资产组的认定

本公司对资产组的认定是以其产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据，并结合本公司管理生产经营活动的方式和资产的持续使用或者处置方式等。

资产组的减值

a. 本公司对资产组账面价值的确定基础与其可收回金额的确定方式相一致。

b. 本公司资产组账面价值包括可直接归属于资产组与可以合理和一致地分摊至资产组的资产账面价值，通常不包括已确认负债的账面价值，但如不考虑该负债就无法确定资产组可收回金额的除外。

c. 本公司对资产组可收回金额的确定是按照该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

d. 资产负债表日，本公司对资产组进行减值测试。按资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的差额确认资产减值损失；计提资产组的减值准备先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，并作为各单项资产的减值损失处理计入当期损益；抵减后的各资产的账面价值不得低于以下三者之中最高者：该资产的公允价值减去处置费用后的净额、该资产预计未来现金流量的现值和零，因此而导致的未能分摊的减值准备，按相关资产组或资产组组合中其他各项资产的账面价值所占比重进行分摊。

16. 借款费用的核算方法

借款费用是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。

借款费用可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，则予以资本化，计入相关资产成本。其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货（仅指购建和生产过程超过一年的存货）等资产。

借款费用在同时具备下列三个条件时开始资本化：

- a. 资产支出已经发生;
- b. 借款费用已经发生;
- c. 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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三个月的，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

资本化期间内，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，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认为资本化金额。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，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，计算确定资本化金额；资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

17. 收入确认原则

(1) 商品销售: 公司将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，对该商品不再保留继续管理权和实际控制权，与交易相关的价款可以收到，与收入相关的商品成本能够可靠地计量，确认收入的实现。

(2) 房地产销售: 在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入基本已经收到或取得了收款的证据，并且该项目相关的成本能够可靠地计量，确认销售收入的实现。

(3) 出租开发产品: 按合同、协议约定向承租方在付租日期应收的租金确认为营业收入的实现。

(4) 提供劳务: 劳务已经提供，相关的成本能够可靠计算，其经济利益能够流入，确认收入的实现。

(5) 物业管理: 在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入，与物业管理服务相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

18. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。

本公司对于与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分

配，计入当期损益；与收益相关的政府补助，确认为递延收益或直接进入当期损益。

19. 所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

递延所得税资产的确认

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，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

- a. 该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；
- b. 对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能同时满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

递延所得税负债的确认

本公司对所有应纳税暂时性差异均确认为递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

- a. 商誉的初始确认，或者同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；
- b. 对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

递延所得税资产减值

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

20. 利润分配方法

本公司的税后利润，在弥补以前年度亏损后按以下顺序分配：

项 目	计提比例
提取法定公积金	10%
支付普通股股利	由股东大会决定

附注五、会计政策、会计估计变更及重大前期差错更正的说明

（一）会计政策变更：

本公司无需披露的会计政策变更事项。

（二）会计估计变更：

本公司无需披露的会计估计变更事项。

附注六、财务报表主要项目注释

注释1、货币资金

项目	期末余额			年初余额	
	币种	原币	折合人民币	原币	折合人民币
现金	RMB	4,222.00	4,222.00		
	USD				
	HKD				
小计		4,222.00	4,222.00		
银行存款	RMB	9,768,382.66	9,768,382.66		
	USD				
	HKD				
小计		9,768,382.66	9,768,382.66		
其他货币资金	RMB				
合计		9,772,604.66	9,772,604.66		

注释2、预付款项

预付款项的账龄分析列示如下：

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1 年以内	870,200,000.00	100%		
1-2 年				
2-3 年				
3 年以上				
合 计	870,200,000.00	100%		

说明：1、根据 2012 年 10 月 12 日签订的河东区造纸五厂地块土地整理及补偿协议和 2012 年 10 月 22 日签订的河东区造纸五厂地块土地整理及补偿协议的补充协议，该地块由天津金建益利投资有限公司负责整理，贵公司分别于 2012 年 10 月 16 日和 2012 年 10 月 24 日预付天津金建益利投资有限公司土地整理款 8.702 亿元。

2、该账户余额 2012 年 10 月 31 日中含应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东 0.00 元，预付其他关联方的余额合计为 870,200,000.00 元，详见附注七。

注释3、存货及存货跌价准备

类 别	期末余额		年初余额	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
开发成本	197,839,554.00			
合 计	197,839,554.00			

说明：土地成本为 197,839,554.00 元，根据天津市政府规划要求，梅江会展中心二期工程占用了天津津滨时代置业投资有限公司梅江境界项目 10.98 万平方米的土地，天津市人民政府批准了天津市国土资源和房屋管理局和天津市规划局报送的津国土房用【2011】314 号《关于梅江会展中心二期项目土地置换有关问题的请示》除调整梅江境界项目的占地面积和建设规模外，又补偿了西青区 H6 和河东区造纸五厂 2 宗地块，天津津滨时代置业投资有限公司在河东区成立了全资子公司天津天潇投资发展有限公司负责河东区造纸五厂地块的开发，天津津滨时代置业投资有限公司将梅江会展中心二期项目占用的土地成本进行了分摊，将河东区

造纸五厂地块应分摊的成本转到贵公司，贵公司于 2012 年 10 月 17 日与天津市国土资源和房屋管理局就该地块签订《天津市国有土地使用权出让合同》。

注释4、其它应付款

(1)

项 目	期末		年初	
	账面余额	所占比例	账面余额	所占比例
1 年以内	1,047,812,158.66	100%		
1—2 年				
2—3 年				
3 年以上				
合 计	1,047,812,158.66	100%		

期末余额1,047,812,158.66元，其中应付关联公司款1,047,812,158.66元，占全部其他应付款总额的100%，详见附注七。

(2) 其他应付款明细

单位名称	应付余额	形成时间	款项内容
天津津滨发展股份有限公司	850,000,000.00		借款
天津津滨时代置业投资有限公司	197,812,158.66	2012 年 10 月	土地款
合 计	1,047,812,158.66		

注释5、实收资本

投资者名称	年初余额		本年增减金额	期末余额	
	比例	金额		比例	金额
天津津滨发展股份有限公司			30,000,000.00	100%	30,000,000.00
合 计			30,000,000.00	100%	30,000,000.00

说明：1、以上实收资本已经北京华通鉴会计师事务所有限责任公司天津分所于2012年7月7日出具的津华通鉴内验字（2012）第134号验资报告验证。

2、贵公司原投资者天津津滨时代置业投资有限公司于2012年10月23日与天津津滨发展股份有限公司签订股权转让协议将持有贵公司100%的股权转让给天津津滨发展股份有限公司

司，于2012年10月24日变更了企业法人营业执照。

附注七、关联方关系及其交易

1、不存在控制关系的关联公司

关联公司名称	与本公司的关系
天津金建益利投资有限公司	受母公司同一控制子公司
天津市津滨时代置业投资有限公司	受母公司同一控制子公司

2、存在控制关系的关联公司

公司名称	注册地	主要业务	与本公司关系	注册资本	对本公司持股比例	对本公司表决权比例
天津津滨发展股份有限公司	天津滨海新区	房地产开发	母公司	1,617,272,234	100%	100%

3、关联公司往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末数	年初数
其他应付款	天津津滨发展股份有限公司	借款	850,000,000.00	
其他应付款	天津市津滨时代置业投资有限公司	土地款	197,812,158.66	
预付帐款	天津金建益利投资有限公司	土地整理款	870,200,000.00	

附注八、或有事项

本公司在会计报表日至审计报告日期间，无对外应披露的或有事项。

本公司在会计报表日至审计报告日期间，无重大承诺事项。

天津天潇投资发展有限公司

法定代表人：曹嵘

日期：2012年10月31日