

天津津滨发展股份有限公司

二 00 九年度报告

签署日期：二零一零年三月三十日

天津津滨发展股份有限公司二 00 九年度报告正文

第一节 重要提示及目录

重要提示：本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

邢吉海、胡建军、朱文芳董事因公外出未能出席本次董事会，其中邢吉海董事委托许立凡董事代为行使表决权，胡建军董事委托郑建彪董事代为行使表决权。

公司董事长许立凡先生、总经理江连国先生、公司主管会计工作的负责人赵英先生和会计机构负责人郝波先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

深圳鹏城会计师事务所为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

目 录

第一节 重要提示及目录.....	2
第二节 公司基本情况简介.....	3
第三节 会计数据和业务数据摘要.....	4
第四节 股本变动及股东情况.....	7
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	10
第六节 公司治理结构.....	13
第七节 股东大会简介.....	14
第八节 董事会报告.....	15
第九节 监事会工作报告.....	27
第十节 重要事项.....	28
第十一节 财务报告.....	33

第十二节 备查文件目录..... 129

第二节 公司基本情况简介

- 一、公司法定中文名称：天津津滨发展股份有限公司
公司法定英文名称：TIANJIN JINBIN DEVELOPMENT CO., LTD。
英文缩写：JBDC
- 二、公司法定代表人：许立凡
- 三、公司董事会秘书：李明国
公司证券事务代表：于志丹
联系地址：天津经济技术开发区黄海路 98 号津滨杰座 2 区 B 座
电话：（022）66223226
传真：（022）66223273
电子信箱：JBDSH@STARINFO.NET.CN
- 四、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
公司办公地址：天津经济技术开发区黄海路 98 号津滨杰座 2 区 B 座
邮政编码：300457
公司国际互联网网址：HTTP://WWW.JBDC.COM.CN
电子信箱：ZM@TEDA.TJ.CN
- 五、公司选定的信息披露报纸：《中国证券报》、《证券时报》
登载年度报告中国证监会指定网站网址：HTTP://WWW.CNINFO.COM.CN
公司年度报告备置地点：董事会办公室
- 六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所
股票简称：津滨发展
股票代码：000897
- 七、其他有关资料：
 - 1、公司首次注册登记日期：1998 年 12 月 31 日
登记地点：天津经济技术开发区第二大街 42 号滨海发展大厦
公司变更注册登记日期：2009 年 5 月 22 日
 - 2、企业法人营业执照注册号：1200001190097
 - 3、税务登记号码：120115712830811
 - 4、公司聘请的会计师事务所名称：深圳市鹏城会计师事务所有限公司
办公地址：深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 7 楼
邮政编码：518026

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、2009 年度主要利润指标

项 目	2009 年
利润总额	67,940,089.59
净利润	16,537,859.77
扣除非经营性损益后的净利润	-26,120,691.31
营业利润	74,126,595.74
投资收益	59,893,905.80
营业外收支净额	-6,186,506.15
经营活动产生的现金流量净额	993,811,673.96
现金及现金等价物净增减额	970,761,688.57

注：扣除非经营性损益后的项目涉及金额明细（金额单位：人民币元）

经济内容	2009 年
非流动性资产处置损益	53,226,954.42
持有投资性房地产产生的公允价值变动损益	3,584,957.55
对外委托贷款取得的收益	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
违约金收入	
其他营业外收支净额	480,445.23
所得税影响	-14,270,683.51
少数股东权益影响	-363,122.61
以上项目涉及金额	42,658,551.08

采用公允价值计量的项目

单位：万元

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值 变动损益 (3)	计入权益的累 计公允价值变 动 (4)	本期计提 的减值 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中：1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 ²					
其中：衍生金融资产					
2. 可供出售金融资产					
金融资产小计					
金融负债					
投资性房地产	120,703.70	358.50	6558.86		81,146.32
生产性生物资产					
其他 ³					
合计	120,703.70	358.50	6,558.86		81,146.32

二、截止报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

指标项目/年度	单位	2009 年度	2008 年度	本年 比上年 增减 (%)	2007 年度
营业收入	元	1,813,440,930.88	1,260,366,007.06	43.88%	1,680,432,826.08
利润总额	元	67,940,089.59	115,024,280.69	-40.93%	169,770,052.94
归属于上市公司股东的净利润	元	16,537,859.77	60,358,968.71	-72.60%	74,313,484.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	元	-26,120,691.31	-36,831,066.41	29.08%	12,444,330.42
经营活动产生的现金流量净额	元	993,811,673.96	-410,504,957.93	342.09%	-1,502,082,396.40
总资产	元	8,361,173,738.17	7,141,785,814.45	17.07%	6,725,954,265.57
归属于上市公司股东的所有者权益	元	2,152,713,736.88	2,207,929,597.58	-2.50%	2,164,904,487.54
股本	元	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00		
基本每股收益	元/股	0.0102	0.0424	-75.94%	0.0643

稀释每股收益	元/股	0.0102	0.0424	-75.94%	0.0643
用最新股本计算的每股收益	元/股	0.0102			
扣除非经常性损益后的基本每股收益	元/股	-0.0162	-0.0259	37.52%	0.0108
全面摊薄净资产收益率	%	0.77%	2.73%	-1.97%	3.43%
加权平均净资产收益率	%	0.76%	2.76%	-2.00%	3.47%
扣除非经常性损益后的全面摊薄净资产收益率	%	-1.21%	-1.67%	0.46%	0.57%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	%	-1.20%	-1.68%	0.48%	0.58%
每股经营活动产生的现金流量净额	元/股	0.61	-0.25	342.09%	-1.30
归属于上市公司股东的每股净资产	元/股	1.33	1.37	-2.92%	1.87

三、利润表附表

	净资产收益率		每股收益（元/股）	
	全面摊薄	加权平均	基本	稀释

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	变动原因
股本	1,617,272,234.00			1,617,272,234.00	
资本公积	373,082,571.82		52,346,453.68	320,736,118.14	收购创辉公司少数股东股权所致
盈余公积	53,707,785.82	1,653,785.98		55,361,571.80	本期留存收益
未分配利润	163,867,005.94		4,523,193.00	159,343,812.94	本期股利分配及留存收益所致
股东权益	2,207,929,597.58	1,653,785.98	56,869,646.68	2,152,713,736.88	收购创辉公司少数股东股权所致

	2009 年	2008 年	2009 年	2008 年	2009 年	2008 年	2009 年	2008 年
营业利润	3.44%	3.63%	3.40%	3.66%	0.0458	0.0562	0.0458	0.0562
净利润	0.77%	2.73%	0.76%	2.76%	0.0102	0.0424	0.0102	0.0424
扣除非经常性损益后的净利润	-1.21%	-1.67%	-1.20%	-1.68%	-0.0162	-0.0259	-0.0162	-0.0259

四、本年度股东权益变动情况：(金额单位：人民币元)

第四节 股本变动及股东情况

一、公司股本变动情况：

（一）公司股份变动情况表（截止 2009 年 12 月 31 日）

数量单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	35,767	0.003				+229,125	+229,125	264,892	0.02
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	35,767	0.003				+229,125	+229,125	264,892	0.02
其中：									
境内法人持股									
境内自然人持股	35,767	0.003				+229,125	+229,125	264,892	0.02
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,617,236,467	99.997				-229,125	-229,125	1,617,007,342	99.98
1、人民币普通股	1,617,236,467	99.997				-229,125	-229,125	1,617,007,342	99.98
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,617,272,234	100				0	0	1,617,272,234	100

注：引起股本变化的原因是：

（1）根据证监会及交易所的有关规定，公司副总经理曹嵘所持股份在年初重新核定可解除限售数量。

（2）因公司 2008 年度净利润未能比 2007 年度增长超过 15%，因此触发了公司股改时管理团队所

作出的增持承诺条件。公司管理团队于 2009 年 3 月 31 日以 2008 年度薪酬总额的 50%增持津滨公司的股票，本次增持共计 305500 股，此事项已于 2009 年 4 月 2 日进行了公告。

由于中国证券登记公司深圳分公司系统默认将本次管理团队所增持股份自动解限 25%，我公司将采取自律的方式对上述 25%股份进行限售管理。

（二）三年内证券发行与上市情况

1、公司于 2009 年 11 月 30 日完成发行 7 亿元公司债券，债券年利率 7.2%，期限 5 年。该债券已于 2009 年 12 月 25 日在深圳证券交易所综合协议交易平台挂牌交易。

2、公司不存在内部职工股。

二、股东情况

（一）股东持股数量和股东情况（截止 2009 年 12 月 31 日）

股东总数		220953			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股 比例（%）	持股总数	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结 的股份数量
天津泰达建设集团 有限公司	国有股东	23.29	376738390	0	96583410
源润控股集团股 份有限公司	其他	4.21	68166928	0	68166928
中国工商银行－ 广发稳健增长证 券投资基金	其他	0.93	15003790	0	
中国工商银行－ 融通深证 100 指 数证券投资基金	其他	0.93	14988672	0	
中国银行－易方 达深证 100 交易 型开放式指数证 券投资基金	其他	0.71	11454610	0	
中国银行－易方 达深证 100 交易 型开放式指数证 券投资基金	其他	0.66	10705969	0	
全国社保基金一 零七组合	其他	0.62	9999937	0	
中国银行－嘉实 沪深 300 指数证 券投资基金	其他	0.52	8419595	0	
兴业银行股份有 限公司－兴业趋 势投资混合型证 券投资基金	其他	0.49	7999942	0	
中国工商银行－ 华夏沪深 300 指 数	其他	0.36	5800000	0	

证券投资基金

限售股份变动情况表:

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
李明国	0		27750	27750	高管增持	自离职后六个月
曹嵘	35767		27900	27900	高管增持	自离职后六个月
巫钢	0		27825	27825	高管增持	自离职后六个月
江连国	0		32550	32550	高管增持	自离职后六个月
居国忠	0		27750	27750	高管增持	自离职后六个月
宋长玉	0		29625	29625	高管增持	自离职后六个月
赵英	0		27750	27750	高管增持	自离职后六个月
何宁	0		27975	27975	高管增持	自离职后六个月
合计	35767		229125	264892	—	—

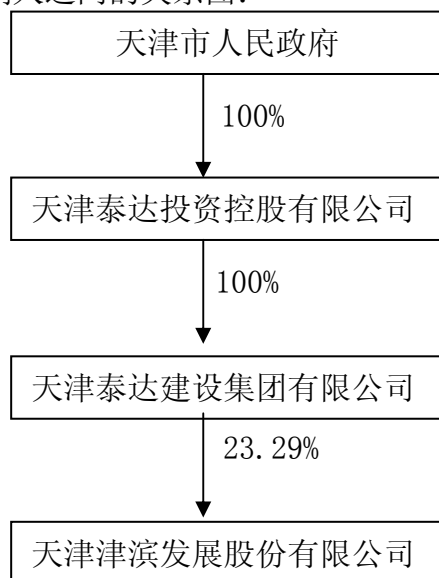
(二) 公司控股股东情况

1、公司控股股东情况介绍：公司控股股东是天津泰达建设集团有限公司，为国有独资公司，法定代表人为许立凡。注册资本为 6 亿元人民币，成立于 1995 年。主要经营范围：基础设施开发建设、地产开发；各类商业、物资的批发、零售（国家有规定的按规定办理）。报告期内，公司控股股东无变更。

2、天津泰达建设集团有限公司的控股股东为天津泰达投资控股有限公司，法定代表人：刘惠文；成立日期：1985 年 5 月 28 日，注册资本：600,000 万元；经营范围：以自有资金对工业、农业、基础设施开发建设、金融、保险、证券业、房地产业、交通运输业、电力、燃气、蒸汽及水的生产和供应业、建筑业、仓储业、邮电通讯业、旅游业、餐饮业、旅馆业、娱乐服务业、广告、烟酒生产制造、租赁服务业、食品加工及制造、教育、文化艺术业、广播电影电视业的投资；高新技术开发、咨询、服务、转让；各类商品、物资供销；企业资产经营管理；纺织品、化学纤维、电子通讯设备、文教体育用品加工制造；组织所属企业开展进出口贸易（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

2001 年，根据天津市委津党（2001）64 号文《中共天津市委天津市人民政府关于组建天津泰达投资控股有限公司的通知》，天津泰达投资控股有限公司以天津经济技术开发区总公司的转制为基础框架，并将天津泰达建设集团有限公司纳入其中统筹组合。

我公司和实际控制人之间的关系图：



3、其他持股 10%以上法人股东情况介绍：

无

4、前 10 名无限售条件股东持股情况（截止 2009 年 12 月 31 日）

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
天津泰达建设集团有限公司	376738390	人民币普通股
源润控股集团股份有限公司	68166928	人民币普通股
中国工商银行－广发稳健增长证券投资基金	15003790	人民币普通股
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	14988672	人民币普通股
中国银行－易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	11454610	人民币普通股
中国银行－易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金（投资联接）	10705969	人民币普通股
全国社保基金一零七组合	9999937	人民币普通股
中国银行－嘉实沪深 300 指数证券投资基金	8419595	人民币普通股
兴业银行股份有限公司－兴业趋势投资混合型证券投资基金	7999942	人民币普通股
中国工商银行－华夏沪深 300 指数证券投资基金	5800000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	在本公司已知范围内，上述股东除中国银行－易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金和中国银行－易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金（投资联接）均为易方达基金管理公司旗下基金外，其余股东无关联关系或不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

（一）基本情况：

单位：股

姓名	性别	年龄	职务	任期起止日	年初持股数	年末持股数
许立凡	男	43	董事长	08.06.30—11.06.30	0	0
江连国	男	46	副董事长、总经理	08.06.30—11.06.30	0	43400
毛幼平	男	42	副董事长	08.06.30—11.06.30	0	0
朱文芳	女	43	董事	08.06.30—11.06.30	0	0
胡军	男	33	董事	08.06.30—11.06.30	0	0
邢吉海	男	58	董事	08.06.30—11.06.30	0	0
李明国	男	46	董事、董事会秘书	08.06.30—11.06.30	0	37000
罗智扬	男	62	独立董事	08.06.30—11.06.30	0	0
胡建军	男	46	独立董事	08.06.30—11.06.30	0	0
郑建彪	男	46	独立董事	08.06.30—11.06.30	0	0

孔晓艳	女	43	独立董事	08.06.30—11.06.30	0	0
徐建新	女	45	监事会主席	08.06.30—11.06.30	0	0
周凤强	男	44	监事	08.06.30—11.06.30	0	0
刘兵	男	45	监事	08.06.30—11.06.30	0	0
韩绍森	男	55	监事	08.06.30—11.06.30	0	0
杨志刚	男	46	监事	08.06.30—11.06.30	0	0
宋长玉	男	48	常务副总经理	08.06.30—11.06.30	0	39500
曹嵘	男	41	副总经理	08.06.30—11.06.30	47690	84890
巫钢	男	45	副总经理	08.06.30—11.06.30	0	37100
赵英	男	56	副总经理	08.06.30—11.06.30	0	37000
居国忠	男	40	副总经理	08.06.30—11.06.30	0	37000
何宁	男	53	财务总监	08.06.30—11.06.30	0	37300

持股变动原因：因公司 2008 年度净利润未能比 2007 年度增长超过 15%，因此触发了公司股改时管理团队所作出的增持承诺条件。公司管理团队于 2009 年 3 月 31 日以 2008 年度薪酬总额的 50%增持津滨公司的股票，本次增持共计 305500 股，此事项已于 2009 年 4 月 2 日进行了公告。

（二）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和任职情况

董事长许立凡先生：历任天津泰达建设集团公司副总经理兼一分公司经理、公司副总经理、总经理，现任天津泰达建设集团董事长、党委书记，津滨公司董事长、党委书记。

副董事长、总经理江连国先生：历任天津华泰控股集团股份有限公司财务部经理、副总经理、总经理，天津津滨发展股份有限公司董事，现任天津津滨发展股份有限公司副董事长、总经理。

副董事长毛幼平先生：历任天津开发区实业公司副总经理、副书记、天津泰达建设集团有限公司总经理助理，现任天津泰达建设集团有限公司总经理，津滨公司副董事长。

董事朱文芳女士：历任天津开发区工业投资公司企划部干部，天津泰达集团投资部干部、办公室副主任，天津泰达控股投资有限公司证券部副经理，现任天津泰达控股投资有限公司证券部经理，津滨公司董事。

董事胡军先生：历任天津学生联合会主席、青年联合会副主席，工商银行天津分行房地产信贷部高级主管，现任天津泰达控股投资有限公司投资管理部副经理，津滨公司董事。

董事邢吉海先生：历任天津一轻局玻璃工业公司财务科副科长、天津华北轻工供销公司财务部副经理、经理、天津开发区总公司财务部副经理、泰达控股有限公司财务中心副主任。现任泰达控股有限公司财务中心主任、津滨公司董事。

董事、董事会秘书李明国先生：历任天津开发区化学工业区办公室主任兼人事部经理、总经理助理、天津津滨发展股份有限公司办公室主任、人事部经理、投资部经理、企管部经理、数字电子公司常务副总、财务总监，现任天津津滨发展股份有限公司董事、董事会秘书。

独立董事罗智扬先生：历任市期货协调监管办公室副主任、天津证监局副局长，现任津滨公司独立董事。

独立董事胡建军先生：历任中国证监会发行监管部审核一处副处长、上海丰银投资管理有限公司董事长，现任北京天润控展投资有限公司董事长、津滨公司独立董事。

独立董事郑建彪先生：历任北京市财政局工业企业财务管理处干部、深圳蛇口中华会计师事务所经理、京都会计师事务所副主任，现任京都天华会计师事务所高级合伙人、津滨公司独立董事。

独立董事孔晓艳女士：先后在天津市对外经济律师事务所、香港 LIVASARI&CO. 律师所、嘉德律师事务所工作，现任嘉德恒时律师事务所高级合伙人、津滨公司独立董事。

监事会主席徐建新女士：历任天津泰达投资控股有限公司法律顾问、天津泰达投资控股有限公司办公室副主任、法律顾问，现任天津泰达投资控股有限公司审计部副部长（主持工作）、天津泰达投资控股有限公司董事会秘书、津滨公司监事会主席。

监事刘兵先生：曾任天津通广三星电子有限公司市场管理科科长、天津三泰商贸有限公司总经理、天津三泰投资有限公司总经理、天津华泰控股集团股份有限公司总经理，现任津滨公司监事。

监事周凤强先生：历任天津渤海集团大沽化工厂建安公司财务科科长、泰达建设集团有限公司财务部副部长，现任泰达建设集团有限公司财务部部长、津滨公司监事。

职工监事韩绍森先生：曾任天津市津滨数字电子有限公司副总经理、天津津滨发展股份有限公司总经办主任、董事会办公室主任、党办主任、法务部经理，现任津滨公司总经理助理兼商业地产分公司总经理、津滨公司职工监事。

职工监事杨志刚先生：历任中国银河证券公司天津营业部总经理助理、津滨公司董事会办公室副主任、企管部经理，现任津滨公司投资发展部经理、津滨公司职工监事。

常务副总经理宋长玉先生：历任天津华泰集团公司副总经理、天津津滨发展股份有限公司副总经理，现任天津津滨发展股份有限公司常务副总经理。

副总经理曹嵘先生：曾在天津开发区管委会工作（任干部）、天津津滨发展股份有限公司总经理助理，现任天津津滨发展股份有限公司副总经理。

副总经理巫钢先生：历任天津泰达建设集团有限公司董事长秘书、天津津滨发展股份有限公司董事会秘书，现任天津津滨发展股份有限公司副总经理。

副总经理赵英先生：曾任天津津滨发展股份有限公司财务经理、津滨新材料公司总经理、天津津滨发展股份有限公司总经理助理、财务负责人，现任津滨公司副总经理兼公司财务负责人。

副总经理居国忠先生：历任天津津滨发展股份有限公司投资部、企管部经理、天津津滨发展股份有限公司商业地产分公司经理、津滨公司职工监事，现任天津津滨发展股份有限公司副总经理。

财务总监何宁先生：曾任天津开发区财政局科长，现任天津津滨发展股份有限公司财务总监。

董事、监事、高管人员在股东单位任职情况：

姓名	任职单位	职务	任职时间
许立凡	天津泰达建设集团有限公司	董事长	2004. 12. 20
毛幼平	天津泰达建设集团有限公司	总经理	2004. 12
周凤强	天津泰达建设集团有限公司	财务部经理	2005. 7
邢吉海	天津泰达投资控股有限公司	财务中心主任	2001. 12
胡军	天津泰达投资控股有限公司	投资管理部副经理	2002. 5
朱文芳	天津泰达投资控股有限公司	证券部经理	2002. 6
徐建新	天津泰达投资控股有限公司	董事会秘书、审计部副部长	2008. 1

（三）年度报酬情况

1、考核决策程序和确定依据：根据2002年第一次临时股东大会决议和第二届董事会2002年第二次会议决议，公司对高管人员实行年薪制，给予公司董事和监事津贴。同时公司董事会制定了《公司高管人员述职管理办法》和《高管人员工作业绩考核办法》，公司高管人员每年分两次向公司董事会薪酬考核委员会及公司董事会进行工作述职，根据该办法及业经公司董事会确定或调整的年度经营计划和会计师的《2009年度审计报告》，公司董事会对高管人员进行考评和奖惩。

公司于2009年12月18日召开的第四届董事会2009年第二次临时会议上审议通过了《关于修改薪酬福利制度的议案》及《关于调整公司高管人员薪酬的议案》，所涉及的调整事项自2010年开始执行。

2、年度报酬情况：

单位：元

姓名	金额（含税）
许立凡	30,000
江连国	631,551
毛幼平	30,000

朱文芳	30,000
胡军	30,000
邢吉海	30,000
李明国	544,675
罗智扬	50,000
胡建军	50,000
郑建彪	50,000
孔晓艳	50,000
徐建新	15,000
刘兵	30,000
周凤强	30,000
韩绍森	480,943
杨志刚	381,847
宋长玉	574,493
曹嵘	540,720
巫钢	543,332
何宁	545,113
赵英	548,267
居国忠	540,509
合计	5,756,450

独立董事因履行职责所发生的费用据实报销。

没有不在公司领取报酬的董事、监事。

(四) 报告期内公司聘任及离任的董事、监事、高管人员情况

报告期内无董事、监事、高管人员变动。

二、公司员工情况

公司在职员工共 651 人，其中高级管理人员 23 人、工程技术人员 163 人、销售人员 56 人、财务人员 64 人、行政管理人员 197 人、生产人员 148 人，本科以上学历 248 人，占总人数的 38%、专科以上学历 224 人、占总人数的 34.4%。

第六节 公司治理结构

一、公司治理情况：

公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证交所股票上市规则》及其他相关法律、法规的要求，不断加强公司法人治理，规范公司运作，公司法人治理实际状况与中国证监会颁布的上市公司治理的规范性文件没有差异。

公司除《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《董事会专门委员会工作制度》、《监事会议事规则》、《经理工作细则》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《募集资金管理办法》对公司治理结构作出规范外，在内部财务管理上制定了《公司会计制度》、《对分公司、控股子公司财务管理规定》、《费用管理细则》等制度，在业务管理上为各家下属公司统一制定了管理制度，在内部行政人事管理、安全生产方面都做了较为细致的规定。

公司的《公司章程》符合《公司法》、《证券法》及中国证监会和交易所的有关规定、董事会授权合理合规，历次章程修改符合法定程序并办理了相应变更登记；公司组织机构健全、设计基本合理有效。

公司2009年建立和完善多项制度，公司根据中国证监会及深交所的有关规定完善了《独立董事制度》，并根据中国证监会48号公告的要求制定了《审计委员会年报工作规程》。公司根据相关规定对《公司章程》进行完善，增加有关现金分红的规定，保护中小股东的权益。通过上述制度的完善，我公司的内控水平得到进一步提高。

新年度董事会将根据监管部门的有关规定，进一步修订和完善公司各项制度，进一步加强各专业委员会和独立董事的作用，进一步提高董事会决策的科学性和民主性。

报告期内，公司根据中国证监会的有关规定开展了公司治理专项活动，进行了充分自查，并于2009年9月接受天津证监局至我公司进行了巡检，现场检查完成后，我公司根据天津证监局所发《关于天津津滨发展股份有限公司现场检查有关问题的函》，进行了相应整改，具体情况如下：

1、我公司严格自查了年度董事会对关联方为公司提供担保事项议案进行审议的情况，在下一年度的董事会工作中，我公司将对上述事件引起充分重视，严格按照公司法及上市规则的相关规定履行回避表决制度。

2、我公司严格自查了董事会通讯会议决议的情况，并针对不完整的情况进行了补充，在后来召开的董事会通讯会议的决议中已经重点加以完善。

3、我公司严格自查了董事会授权委托书的情况，并对内容加以完善，在巡检后召开的董事会上，该问题已得到改正。

通过整改，公司提高了治理水平，企业运作也更为规范。

二、独立董事履行职责情况：公司具有严格的制度规范，以保证独立董事能够充分履行职权和充分的知情权；公司独立董事根据《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》、《上市公司建立独立董事制度指导意见》和公司的有关规定认真履行职责，能够参加董事会会议独立履行职责，参与公司重大事项的决策，并按照有关规定对需要发表意见的事项发表独立意见，充分发挥了独立董事作用。独立董事对谨慎把握公司投资项目、经营管理、发展方向、薪酬福利政策的制定、高级管理人员的考核以及战略制订均从不同的角度发表意见，切实维护了广大中小股东的合法权益。公司积极听取并采纳独立董事意见，进一步提高了公司的治理水平。报告期内没有发生独立董事对公司有关事项提出异议的情况。

独立董事2009年出席董事会会议的情况：

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	备注
罗智扬	10	10	0	0	
胡建军	10	8	2	0	
郑建彪	10	9	1	0	
孔晓艳	10	9	1	0	

三、关于控股股东和上市公司的关系：公司与控股股东实现了在人员、资产、财务、机构和业务上的独立与分开，公司董事会和监事会能够独立运作，具有独立完整的业务及自主经营能力：

1、人员分开方面：公司在劳动、人事及工资管理等方面实行独立。公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书和财务负责人等高级管理人员在公司领取报酬，均不在控股股东单位担任任何的职务。公司董事长在控股股东单位担任董事长、党委书记，在本公司仅领取董事津贴。

2、资产分开方面：公司有独立的供应、生产、销售系统，工业产权、商标以及专利、非专利技术等无形资产均为本公司拥有。

3、财务分开方面：本公司设有独立的财务部门，并建立了独立的财务核算体系和财务管理制度，在银行单独开户。

4、机构分开方面：本公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，不存在合署办公或交叉设立机构的情况。

5、业务分开方面：本公司在业务方面独立于控股股东，具有独立完整的业务体系。

四、公司内控情况评价

（一）公司自我评价

（1）公司基本建立健全了内部控制制度，形成了较为完善的法人治理结构。董事会及其下设的专门委员会能充分发挥职能，负责公司的经营战略和重大决策；高级管理人员负责执行董事会的决议，高管和董事会之间权责明晰。

公司已将内控制度落实到日常工作中，有效保证了公司的各项任务的完成，公司财务运作独立规范，制度完善、健全，对内部管理实行有效控制，保证了公司财务管理和经济活动的合法性和规范性。

(2) 公司对内部控制制度的自我评估意见

公司对内部控制制度合理性、完整性、及有效性进行了评估，认为：本公司的内部控制是合理的、完整的，经运行检验是可行和有效的，不存在重大缺陷。

随着公司的发展，公司将根据企业规模和经营环境的变化，进一步完善企业内控制度，使其更好地发挥在公司生产经营中的决策、参考、促进、监督、制约的作用。

公司内控具体情况请详见随本次年报一同经董事会审议的《公司关于内部控制有效性的自我评价报告》。

(二) 监事会对公司《公司关于内部控制有效性的自我评价报告》的审核意见

公司监事会对公司内部控制运行情况进行了检查监督，在检查中没有发现内部控制重大缺陷和异常事项，认为公司内部控制制度健全且能有效运行，不存在重大缺陷。《公司关于内部控制有效性的自我评价报告》如实反映了公司的内控情况。

(三) 独立董事对《公司关于内部控制有效性的自我评价报告》的独立意见

公司已按照《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》基本建立健全了公司内部控制制度；公司可以根据内部控制制度设立完善的控制架构，并制定了各层级之间的控制程序，公司董事会及高级管理人员下达的指令能够被严格执行；公司内部控制活动已涵盖公司所有营运环节。公司内部控制制度健全且能有效运行，不存在重大缺陷。《公司关于内部控制有效性的自我评价报告》如实反映了公司的内控情况。

五、关于绩效评价与激励约束机制。根据第二届董事会 2002 年第二次会议决议，公司对高管人员实行年薪制，高管人员按照董事会制定的《公司高管人员述职管理办法》每年分两次进行工作述职。董事会按照确定和调整的年度经营计划、经营班子的《工作述职报告》和会计师的审计报告，对高管人员进行考核和奖惩。本报告期内，根据上一年度公司董事会制订的《高管人员工作业绩考核办法》，进一步明确了高管人员的工作责任，建立了更加完善的考评体系，并切实按照考核办法对高管人员进行考核。

第七节 股东大会简介

报告期内，公司共召开三次股东大会，具体情况如下：

一、2009年3月26日《中国证券报》和《证券时报》刊登了公司第四届董事会关于召开2008年度股东大会的通知，2008年4月17日公司2007年度股东大会如期召开，出席的总体情况：本次会议现场出席的股东（包括股东代理人）2人，代表股份377,331,690股，占公司总股份的23.33%。会议以记名投票方式通过如下决议：

- 1、审议通过《天津津滨发展股份有限公司董事会 2008 年工作总结和 2009 年工作建议》。
- 2、审议通过《公司第三届监事会 2008 年度工作报告》。
- 3、审议通过《公司 2008 年度财务决算报告》。
- 4、审议通过《关于公司 2008 年度利润分配预案的议案》。
- 5、审议通过《关于申请批准 2009 年度最高贷款额度的议案》。
- 6、审议通过《关于续聘会计师事务所的议案》。
- 7、审议通过《关于收购天津理想置地有限公司所持天津津滨创辉发展有限公司 25%股权的议案》。
- 8、审议通过《关于以合法方式向天津宁发集团有限公司出售津滨时代公司卫南洼项目 G4-B 宗地中的部分地块相关权益的议案》。
- 9、审议通过《关于公司会计政策变更的议案》。
- 10、审议通过《关于修改公司章程的议案》。

本次会议决议公告刊登在 2008 年 4 月 18 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

二、2009 年 11 月 24 日，《中国证券报》和《证券时报》刊登了公司第四届董事会关于召开公司 2009 年第一次临时股东大会的通知，2009 年 12 月 10 日公司 2009 年第一次临时股东大会如期召开，出席本次会议的股东（包括股东代理人）2 人，代表股份 377,678,107 股，占公司总股份的 23.35%。

会议以记名投票方式通过如下决议：

1、审议通过《关于与天津市汉沽区土地整理中心合作进行土地整理的议案》。

2、审议通过《关于发行股权信托的议案》

本次会议决议公告刊登在 2009 年 12 月 11 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

三、2009年12月10日《中国证券报》和《证券时报》刊登了公司第四届董事会关于召开2009年第二次临时股东大会的通知，2009年12月25日会议如期召开，本次会议现场出席的股东（包括股东代理人）1人，代表股份376,738,390股，占公司总股份的23.29%；通过网络及交易系统投票的股东240名，持有（代理）股份总数51,768,232股，占公司有表决权总股份的3.2%。通过上述方式参加投票的股东共计241名，持有（代理）股份总数428,506,622股，占公司有表决权总股份的26.49%。会议通过如下决议：

审议通过《关于出售滨海投资服务中心大厦的议案》。

本次股东大会及相关股东会议的决议刊登在2009年12月26日的《中国证券报》和《证券时报》上。

第八节 董事会报告

一、董事会讨论与分析

（一）报告期内经营情况的回顾

1、总体经营情况：

公司主要经营范围包括：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；技术服务及咨询；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；自营及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；经营对外销贸易和转口贸易；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号危险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）。

单位：人民币元

项目	2009 年	2008 年	与 2008 年相比 变动情况	变动百分 比	变动较大原因
营业收入	1,813,440,930.88	1,260,366,007.06	553,074,923.82	43.88%	本年度商品房销售较上年有大幅增长，贸易收入有所增长所致
营业利润	74,126,595.74	80,129,529.20	-6,002,933.46	-7.49%	本年度投资服务中心租金收入减少及计提雅都公司商誉减值准备所致
净利润	16,537,859.77	60,358,968.71	-43,821,108.94	-72.60%	上年度收取金融股权转让违约金及本年度投资服务中心租金收入减少、计提雅都公司商誉减值准备所致

2009 年，在国家宏观政策的刺激下国内的房地产市场较上一年度出现了较大变化。面对政策和市场的变化及参考公司项目的实际情况，董事会以结构调整和管理重塑为主线安排全年的工作，科学地分析了房地产行业走势并积极应对，推动经营班子及时转变经营思路，及时有效地进行了发展战略调整、组织机构调整、管控模式调整、项目运营方式和操作思路的调整、薪酬福利制度调整，以及启动 ERP 管理推动公司制度重建和业务流程再造等工作，进一步强化市场化经营管理理念，为公司新的十年发展打下了良好基础。

公司积极拓宽经营思路与融资渠道，保证了各重点项目的开发建设与各重点工作的顺利推进。公司保持了持续健康的发展势头，公司在售楼盘均呈现旺销态势，公司销售现金流入情况较为理想。受公司在建项目开发节奏的影响，本年度公司经营业绩较上年有一定程度的降低。

2009 年公司实现营业收入 18.13 亿元，较 2008 年同期增长 43.88%，实现净利润 1653.79 万元，较 2008 年降低 4382.11 万元，同比下降 72.60%。从公司今年的主营业务收入和利润构成看，工业厂房出租产生的租金收入占主营业务收入的 5.87%，占主营业务利润的 25.28%，房地产销售收入占主营业务收

入的 50.04%，占主营业务利润的 69.68%，二者合计占公司主营业务收入 55.91%，占主营业务利润的 94.96%。

净利润下降的主要原因是上年度收取金融股权转让违约金及本年度投资服务中心租金收入减少，以及计提雅都公司商誉减值准备所致。从经营上来看，公司多个项目面临规划调整，改变了部分项目运作模式，导致公司开工面积较少。

2、公司主营业务及其经营状况（单位：元）

（1）报告期内，公司营业收入、成本、毛利率同比变动情况

行业	营业收入			营业成本			营业毛利			营业毛利率	
	金额（元）	比上年增减（%）	占总额的比重	金额（元）	比上年增减（%）	占总额的比重	金额（元）	比上年增减（%）	占总额的比重	利润率（%）	比上年增减（%）
商品销售	739,274,883.36	21.29%	40.77%	735,293,780.48	21.53%	50.07%	3,981,102.88	-10.62%	1.15%	0.54%	-0.19%
房屋租赁	106,409,042.86	-28.67%	5.87%	19,198,244.62	26.44%	1.31%	87,210,798.24	-34.92%	25.28%	81.96%	-7.86%
房地产销售	907,458,129.70	102.36%	50.04%	667,072,889.75	171.69%	45.43%	240,385,239.95	18.47%	69.68%	26.49%	-18.76%
其他	60,298,874.96	13.28%	3.33%	46,883,767.74	11.86%	3.19%	13,415,107.22	18.56%	3.89%	22.25%	0.99%
合计	1,813,440,930.88	43.88%	100.00%	1,468,448,682.59	61.78%	100.00%	344,992,248.29	-2.18%	100.00%	19.02%	-8.96%

（2）占公司营业收入 10%以上行业情况

行业	营业收入			营业成本			营业毛利			营业毛利率	
	金额（元）	比上年增减（%）	占总额的比重	金额（元）	比上年增减（%）	占总额的比重	金额（元）	比上年增减（%）	占总额的比重	利润率（%）	比上年增减（%）
商品销售	739,274,883.36	21.29%	40.77%	735,293,780.48	21.53%	50.07%	3,981,102.88	-10.62%	1.15%	0.54%	-0.19%
房屋租赁	106,409,042.86	-28.67%	5.87%	19,198,244.62	26.44%	1.31%	87,210,798.24	-34.92%	25.28%	81.96%	-7.86%
房地产销售	907,458,129.70	102.36%	50.04%	667,072,889.75	171.69%	45.43%	240,385,239.95	18.47%	69.68%	26.49%	-18.76%
合计	1,753,142,055.92	45.23%	96.67%	1,421,564,914.85	64.20%	96.81%	331,577,141.07	-2.87%	96.11%	18.91%	-9.37%

（3）占营业收入 10%以上产品情况

产品	营业收入			营业成本			营业毛利			营业毛利率	
	金额（元）	比上年增减（%）	占总额的比重	金额（元）	增减（%）	占总额的比重	金额（元）	比上年增减（%）	占总额的比重	利润率（%）	比上年增减（%）
钢材销售	732,550,623.77	48.14%	40.40%	728,781,909.68	48.57%	49.63%	3,768,714.09	-5.31%	1.09%	0.51%	-0.29%
天润新苑出售	347,802,943.00	0.00%	19.18%	288,064,751.51	0.00%	19.62%	59,738,191.49	0.00%	17.32%	17.18%	17.18%
玛歌庄园出售	363,738,083.90	66.76%	20.06%	231,014,865.50	132.01%	15.73%	132,723,218.40	11.95%	38.47%	36.49%	-17.86%
津滨杰座出售	106,179,142.00	22.77%	5.86%	75,499,909.38	46.73%	5.14%	30,679,232.62	-12.41%	8.89%	28.89%	-11.61%
投资服务中心租赁	39,000,000.00	-50.00%	2.15%	4,646,964.22	0.00%	0.32%	34,353,035.78	-53.17%	9.96%	88.08%	-5.96%
合计	1,589,270,792.67	81.19%	87.64%	1,328,008,400.29	105.51%	90.44%	261,262,392.38	13.14%	75.73%	16.44%	-9.89%

（4）主营业务分地区情况：

地区	营业收入	上年	营业收入较上年增长比
天津	1,813,440,930.88	1,260,366,007.06	43.88%
合计	1,813,440,930.88	1,260,366,007.06	43.88%

3、财务状况分析

（1）资产构成情况

②资产构成情况分析（单位：人民币元）

项目	2009 年 12 月 31 日		2009 年 1 月 1 日		占总资产的比重增长百分点	主要影响因素
	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例		

货币资金	1,549,202,999.44	18.53%	408,363,044.08	5.72%	12.81%	本年公司天润新苑项目、滨海国际项目、玛歌庄园项目销售资金回笼较好，公司发行公司债及银行贷款增加所致
应收票据	50,339,741.87	0.60%	10,620,000.00	0.15%	0.45%	本年度增加银行承兑汇票结算所致
应收账款	131,504,736.42	1.57%	100,274,016.54	1.40%	0.17%	本年度公司应收物业租售款增加所致
预付款项	27,491,606.94	0.33%	42,871,483.88	0.60%	-0.27%	上年度贸易公司预付钢材采购款较多所致
其他应收款	690,201,575.69	8.25%	546,865,820.11	7.66%	0.60%	本年度本公司委托华夏银行发放给时代公司的委托贷款所致
存货	4,792,199,444.61	57.31%	4,392,463,738.88	61.50%	-4.19%	本年度滨海国际项目、雅都天润新苑项目、时代国际项目等房地产开发项目投入增加，资产规模扩大所致
长期股权投资	126,062,484.98	1.51%	217,681,233.17	3.05%	-1.54%	本年度收回广东津滨公司、山东众合公司、珠海科教公司股权所致
固定资产	57,499,095.40	0.69%	70,959,835.95	0.99%	-0.31%	本年度处置磁电公司设备及原办公大楼装修费用转入营业外支出所致
短期借款	1,429,414,933.34	17.10%	1,162,000,000.00	16.27%	0.83%	本年度短期流动资金借款增加所致
预收款项	842,215,106.79	10.07%	184,819,911.64	2.59%	7.49%	本年度预收投资服务中心资产转让预收款及本年公司天润新苑项目、滨海国际项目、玛歌庄园项目预收款增加所致
应交税费	55,624,652.96	0.67%	112,178,969.68	1.57%	-0.91%	预缴预售房款所得税及需要缴纳的土地增值税减少所致
一年内到期的非流动负债	1,088,400,000.00	13.02%	283,096,000.00	3.96%	9.05%	本年度一年内到期的长期借款增加所致
应付债券	686,388,900.00	8.21%			8.21%	本年度公司发行公司债所致
长期借款	1,113,909,200.00	13.32%	2,280,539,200.00	31.93%	-18.61%	本年度一年内到期的长期借款转入流动负债所致

(2) 资产变动情况分析

项目	2009年12月31日	2009年1月1日	变动幅度	主要影响因素
货币资金	1,549,202,999.44	408,363,044.08	279.37%	本年公司天润新苑项目、滨海国际项目、玛歌庄园项目销售资金回笼较好，公司发行公司债及银行贷款增加所致
应收票据	50,339,741.87	10,620,000.00	374.01%	本年度增加银行承兑汇票结算所致
应收账款	131,504,736.42	100,274,016.54	31.15%	本年度公司应收物业租售款增加所致
预付款项	27,491,606.94	42,871,483.88	-35.87%	上年度贸易公司预付钢材采购款较多所致
其他应收款	690,201,575.69	546,865,820.11	26.21%	本年度本公司委托华夏银行发放给时代公司的委托贷款所致
存货	4,792,199,444.61	4,392,463,738.88	9.10%	本年度滨海国际项目、雅都天润新苑项目、时代国际项目等房地产开发项目投入增加所致

长期股权投资	126,062,484.98	217,681,233.17	-42.09%	本年度收回广东津滨公司、山东众合公司、珠海科教公司股权所致
固定资产	57,499,095.40	70,959,835.95	-18.97%	本年度处置磁电公司设备及原办公大楼装修费用转入营业外支出所致
短期借款	1,429,414,933.34	1,162,000,000.00	23.01%	本年度短期流动资金借款增加所致
应付票据	52,000,000.00	51,671,948.00	0.63%	本年度增加应付票据结算所致
预收款项	842,215,106.79	184,819,911.64	355.70%	本年度预收投资服务中心资产转让预收款及本年公司天润新苑项目、滨海国际项目、玛歌庄园项目预收款增加所致
应付职工薪酬	39,239,844.10	22,537,482.73	74.11%	计提职工薪酬增加所致
应付账款	258,127,096.03	161,146,007.95	60.18%	本年度应付工程款增加所致
应交税费	55,624,652.96	112,178,969.68	-50.41%	预缴预售房款所得税及需要缴纳的土地增值税减少所致
其他应付款	89,477,603.52	77,516,061.52	15.43%	本年度应付购房定金及往来款增加所致
一年内到期的非流动负债	1,088,400,000.00	283,096,000.00	284.46%	本年度一年内到期的长期借款增加所致
应付债券	686,388,900.00			本年度公司发行公司债所致
长期借款	1,113,909,200.00	2,280,539,200.00	-51.16%	本年度一年内到期的长期借款转入流动负债所致

(3) 期间费用及所得税变动情况

项目	2009 年	2008 年	变动幅度	主要影响因素
销售费用	36,501,773.91	20,666,721.24	76.62%	本年度公司营销推广费用大幅增加所致
管理费用	82,201,093.73	81,446,762.80	0.93%	
财务费用	134,182,514.38	157,008,860.78	-14.54%	公司债务结构调整且利率下调所致
所得税	49,974,688.40	44,951,814.84	11.17%	公司本年度合并抵消前收益较上年略有增长所致

4、报告期内公司现金流量情况：

项目	2009 年	2008 年	变动幅度	主要影响因素
----	--------	--------	------	--------

一、经营活动产生的现金流量:	993,811,673.96	-410,504,957.93	342.09%	本年公司天润新苑项目、滨海国际项目、玛歌庄园项目销售资金回笼较好所致
销售商品、提供劳务收到的现金	1,818,972,048.64	877,583,416.60	107.27%	本年公司天润新苑项目、滨海国际项目、玛歌庄园项目销售资金回笼较好所致
购买商品、接受劳务支付的现金	820,392,746.18	1,461,130,765.32	-43.85%	上年度公司在建项目资金投入较多及时代公司支付土地款所致
二、投资活动产生的现金流量:	1,157,691.47	181,001,331.22	-99.36%	本年度收回广东津滨公司、山东众合公司、珠海科教公司股权,收购创辉公司少数股东股权所致
收回投资所收到的现金	121,512,653.99	210,589,515.26	-42.30%	本年度收回广东津滨公司、山东众合公司、珠海科教公司股权所致
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	13,605,348.25	3,285,057.16	314.16%	公司新办公楼装修费用增加所致
投资所支付的现金	110,000,000.00	25,000,000.00	340.00%	本年度收购创辉公司少数股东股权所致
三、筹资活动产生的现金流量:	-24,207,676.86	34,530,054.08	-170.11%	本年度公司调整融资结构,归还短期借款较多所致
吸收投资所收到的现金	-	-		
发行债券取得的现金	686,000,000.00			本年度公司发行公司债所致
取得借款所收到的现金	2,324,414,933.34	2,052,000,000.00	13.28%	本年度公司调整融资结构,归还短期借款较多所致
偿还债务所支付的现金	2,585,326,000.00	1,769,061,400.00	46.14%	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	252,118,715.99	261,554,293.27	-3.61%	本年度贷款规模较上年略有增加但利率水平下调所致
其中:子公司支付给少数股东股利、利润		13,550,433.97	-100.00%	上年度创辉、雅都现金分红所致

5、公司主要控股公司的经营情况和业绩

单位:元

公司名称	主要产品或服务	注册资本	总资产		净资产		营业利润		净利润	
			金额	比上年增减(%)	金额	比上年增减(%)	金额	比上年增减(%)	金额	比上年增减(%)
天津津滨雅都置业发展有限公司	房地产开发销售	100,000,000.00	662,046,977.79	31.80%	158,827,630.20	8.73%	37,968,494.61	177.92%	23,589,160.52	100.72%
天津津滨创辉发展有限公司	房地产开发销售	200,000,000.00	581,893,379.17	-32.90%	277,924,327.12	17.05%	63,843,789.01	19.30%	40,488,102.14	22.77%
天津市津滨新材料工业有限责任公司	磁性材料及相应元器件的开发生产和销售	47,032,000.00	3,026,363.01	-0.93%	2,584,085.70	-0.92%	-8,443.12	95.98%	-23,918.87	80.03%
天津津滨联合物业服务股份有限公司	物业管理和服务	6,000,000.00	36,905,776.62	18.90%	11,016,082.55	10.98%	1,685,226.93	543.37%	1,089,532.86	-21.53%
天津津滨南华置业有限公司	房地产开发销售	50,000,000.00	65,873,228.48	0.77%	59,176,292.71	3.06%	2,679,052.07	29.60%	1,759,551.23	212.38%
天津津滨时代置业投资有限公司	房地产开发销售	1,500,000,000.00	2,419,677,891.15	0.08%	1,505,914,947.74	0.20%	7,403,626.16	437.64%	1,642,856.18	-41.73%
天津津滨科技园投资有限公司	房地产开发销售	200,000,000.00	383,612,729.03	-4.72%	189,704,326.57	-5.15%	-15,722,171.77	-482.28%	-12,411,634.49	

(1) 雅都公司因确认汉沽天润新苑项目销售收入,本年度营业利润较上年有较大幅度的增长。该公司本年度实现主营业务收入 37894.80 万元,主营业务利润 3796.85 万元,净利润 2358.92 万元。

(2) 创辉公司玛歌庄园项目因销售策略进行积极调整, 本年度销售收入较上年有较大幅度的增长, 营业利润比上年度亦有较大幅度的提升。该公司本年度实现主营业务收入 36763.99 万元, 主营业务利润 6384.38 万元, 净利润 4048.81 万元。

(3) 时代公司 2009 年津滨杰座项目为回流现金, 销售策略进行调整, 该公司本年度实现主营业务收入 15899.18 万元, 主营业务利润 740.36 万元, 净利润 164.29 万元。

(4) 科技园公司一期厂房由于刚竣工结算进入招商起步阶段, 同时开发间接费用转入期间费用, 造成本年度亏损。报告期实现租赁收入 304.06 万元, 主营业务利润-1572.22 万元, 净利润-1241.16 万元。

(二) 对公司未来发展的展望

1、区域环境和行业趋势

随着滨海新区发展规划纳入国家整体发展战略, 滨海新区迎来了前所未有的大发展的契机, 作为天津未来发展的重点, 滨海新区投资将更加密集, 聚集效应将逐渐放大, 现已成为天津市经济增长最大引擎。随着滨海新区的发展, 对房地产产品的需求会有刚性增长, 作为新区内主要从事房地产开发的上市公司, 滨海新区的发展为公司的扩张发展提供了一定空间。

后金融危机时代, 中国产业结构的调整升级和城市化进程的步伐将会进一步加快, 必将凸显房地产业作为国民经济的主导支柱产业的地位。尽管在这个进程中会伴随着短期的政策调整而受到冲击, 但从长期看, 中国城市化进程的加速是房地产刚性需求的最主要的支撑点。作为滨海新区专门从事民用住宅产品开发的上市公司, 我们具有广阔的市场机遇和发展机遇。为应对区域市场竞争的日益加剧和行业平均利润率下降趋势造成的影响, 公司主动出击, 开展一系列的调整, 基本实现了主导产业向住宅产品为重点的战略转型; 经营管理体制从粗放管理向精细化管理转变; 管理方式从过程管理向目标控制的转型; 从注重资源获取与分配向注重资源整合与合作的转变。通过这几个方面的转变, 为公司保持稳定、持续的扩张发展奠定了基础。公司将认真研究市场, 分析需求, 在区域经济发展中为自己谋得发展空间。

2、发展机遇

滨海新区被国家列入“十一五”发展规划, 区域的快速发展将给公司带来发展机遇。在政府投资带动下, 区域内其他投资也将大幅增长, 区域环境的改变将会促进公司的发展。区域范围内众多大项目的上马, 给滨海新区范围内的房地产市场带来一定的刚性需求。

3、公司 2010 年经营计划

公司 2010 年计划合并主营业务收入为 28.77 亿元, 计划营业、管理、财务三项费用合计 4.25 亿。主营收入同比增加原因是: 滨海投资服务中心确认转让收益及滨海国际项目竣工可确认收入。

4、公司未来资金需求、使用计划和资金来源情况

公司于 2009 年成功发行公司债 7 亿元, 在售的滨海国际项目、汉沽天润新苑项目、玛歌庄园项目销售及资金回笼状况良好, 因此, 公司在 2010 年初资金储备充足, 能够充分保证滨海国际项目(三期)、津滨时代国际等在建项目的资金需求。公司将视市场情况及自身资金状况积极适时的拓展新的项目储备。

5、公司可能面临的风险和应对措施

风险分析:

(1) 政策风险: 2009 年下半年以来, 由于房地产市场价格增幅过快, 政府一系列严厉的调控房地产市场政策的相继出台, 给 2010 年的房地产行业发展带来了许多不确定因素, 具体项目利润率也存在不确定性, 同时, 也增加了对全年整个房地产市场走势进行预判的难度。调控政策的出台, 一方面会抑制市场销售, 另一方面会对房地产企业的资金面带来很大压力。

(2) 竞争风险: 随着滨海新区开发开放发展步伐的加快, 将不断吸引一大批有雄厚资本实力、极具市场影响力和品牌影响力的企业参与区域市场份额的瓜分, 从而致使区域内市场竞争加剧, 挤占公司扩展空间。

(3) 管理上的不足: 应该说在 2009 年, 公司及时有效地进行了发展战略调整、组织机构调整、管控模式调整、项目运营方式和操作思路的调整、薪酬福利制度调整, 以及启动 ERP 管理推动公司制度重

建和业务流程再造，对公司的运营和项目拓展能力带来一定的提升。但“大马拉小车”、开发能力不足等问题并没有根本解决。公司管理的提升和优化不在于一两次调整行为，而在于日常不断的优化、提升。所以在未来公司的运营过程中，我们将本着管理提升日常化的原则将提升管理进行下去，使管理提升和运营能力的不断改进形成一个良性的互动。

(4) 项目储备不足：2010 年应该是公司发展非常困难的一年，可销售项目数量大幅减少，梅江南等项目干刚投入建设，不能确认收入。因此，公司经营面临非常紧张的情况。

应对措施：

2010 年，公司工作重点是采取积极有效措施，全面巩固公司 2009 年各项调整改革成果，继续推进各项调整改革向提升管理和提高效益转化，主动应对市场竞争的挑战，在公司新的发展战略指导下，适应新的管控模式的要求，利用 ERP 管理平台，完善管理体制，促进公司经营管理全面上水平。着力加快现有项目开发节奏，提高项目管理水平。加快土地资源、项目资源的储备，增强公司发展基础。着力推动资源整合、资产重组，提升公司资本市场形象，增强公司可持续发展能力。

(一) 制定并实施公司新的战略发展规划。2010 年，公司要研究未来五年新的发展战略规划，在此基础上，做好阶段性战略目标的细分，细化各战略子项的内容，包括品牌战略、文化战略、人才战略等，研究落实战略目标实践的具体措施；强化公司战略管理，在新的战略目标框架内，对战略目标进行分解，使之成为未来每个年度具体的可实现的经营计划；在战略规划的前提下，明确公司的发展方向和投资原则，在公司内部采取一系列系统化的推动措施，提高内部管理能力、加大资产控制力、增强成本控制能力，提高市场竞争力。使得战略管理具有可执行性，可量化，可指标化，并以此为核心推动公司竞争力的系统提高，最终实现既定的公司发展战略。在上半年完成公司五年发展战略规划纲要的修订和定稿。

(二) 全力以赴加快现有项目开发节奏和销售进度，确保实现既定的经营目标。2010 年，时代卫南洼项目、滨海国际项目 CX2 地块等都要在不同时点实现工程开工；滨海国际 R11 住宅项目、天润新苑项目要实现交付使用。各项目单位要确保项目开发节点、销售节点等既定经营目标按计划完成。各项目建设单位要对照项目开发节点等的具体目标要求，制定周密详尽的项目推进实施计划，精心组织项目研发、产品定位和目标市场细分研究，强化工程建设管理，强化质量意识、成本控制意识。在售项目要制定可行的市场推广计划，把握好市场销售节奏，创新销售模式，保持公司业绩良性循环。

(三) 抓好项目储备。抓好项目储备，是解决当前公司发展规模与开发总量不相适应的矛盾之关键所在。要重点解决制约公司发展的瓶颈，保持发展的连续性，持续性，做到与公司发展规模相适应。

(四) 继续深化公司体制机制调整，增强管理创新能力，培育公司新的竞争优势，提高公司综合竞争能力。经过 2009 年的一系列调整工作，我们已经有了一个很好的开局并积累了一些有益的经验。2010 年，公司还要继续延续 2009 年的优化调整。在现有制度体系框架内，继续本着“重塑管理、提高效率”的原则，以 ERP 管理平台的实施为抓手，促进公司管理水平提升；不断完善业务流程，全面提升公司在项目可研、规划、实施、销售、考核、成本控制、质量管理等方面的管理水平；继续强化内部监督与控制，不断优化在成本控制、销售管理、项目可研论证研究等方面的模块研究；强化在标准流程的制定方面更趋于企业运营实际，真正能够发挥指导企业开展经营管理的作用；要在以往工作的基础上继续做好合格供应商数据库、基础材料成本数据库等的完善工作。

(五) 加强人才队伍建设，强化人才培养，打造高绩效的工作团队。

我们要通过完善薪酬福利制度，完善培训、考核激励机制等措施，促进员工岗位技能的提升，打造高绩效的工作团队，最终实现公司总体效益的提高。

(六) 着力推进企业文化建设与品牌建设。2010 年，公司要针对新的发展战略研究制定津滨公司企业文化发展纲要和公司品牌建设实施纲要，旨在引领和指导公司系统内的企业文化建设和品牌建设。在品牌建设上，要强化项目品牌带动公司品牌，以主导产品为龙头，以公司诚信和创新为基础，打造公司品牌体系。

二、报告期内的投资情况

(一) 募集资金使用情况

1、公司于 2006 年 8 月 18 日完成了非公开发行工作，共向特定投资者募集资金 11.58 亿元。募集

资金中 7.5 亿元用于收购万宁公司股权，对其进行增资并开发建设“梅江南”860 亩土地（现项目已更名为津滨时代）；2.5 亿元将用于开发建设开发区 CBD 生活区 11 万平方米土地。其余资金用于补充流动资金。

单位：万元

募集资金 总额	110091.74 (扣除发行费用)		本年度已使用募集 资金总额		10639.89	
			已累计使用募集资 金总额		110091.74	
承诺项目	是否变 更项目	拟投入金 额	实际投入 金额	是否符合 计划进度	预计收 益	产生收 益情况
开发区 CBD 生活区 11 万平方米土 地	否	25000	25000	因项目部 分地块面 临规划调 整，未达到 计划进度	35495 (不含 精装修)	无
增资并开 发建设“梅 江南”860 亩土地	否	75000	75000	因政府对 项目整体 规划调整， 未达到计 划进度	194448	无
流动资金	否	10091.74	10091.74	是		
合计		110091.74	110091.74		229943	—
未达到计 划进度和 预计收益 的说明（分 具体项目）	1、开发区 CBD 生活区 11 万平方米土地项目因项目部分地块面临规划调整，未达到计划进度，目前进度为项目整体进度的 55%。 2、增资并开发建设“梅江南”860 亩土地，因政府对项目整体规划调整，未达到计划进度。					
变更原因 及变更程 序说明（分 具体项目）	无					
尚未使用的募 集资金用途及 去向	无					

2、公司于 2009 年 11 月 30 日完成发行 7 亿元公司债券，债券年利率 7.2%，期限 5 年。该债券已于 2009 年 12 月 25 日在深圳证券交易所综合协议交易平台挂牌交易。上述债券募集资金净额 68,599.90 万元，募集资金用途为归还银行贷款，截至报告期末，已经归还银行贷款 63,860.00 万元，剩余资金余额为 4,747.89 万元，全部存放于募集资金专户内。

（二）非募集资金项目情况

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
西青别墅（玛歌庄园一期）开发项目	9.1 亿元	全部竣工交付使用，处于销售期。	报告期内实现销售收入 16340 万元。
西青别墅（玛歌庄园二期）开发项目	5.8 亿元	全部竣工交付使用，处于销售期。	报告期内实现销售收入 20110.09 万元。
亲亲家园项目	2.4 亿元	全部竣工交付使用，处于销售期。	报告期内实现销售收入 314.39 万元。
雅都天泽园项目	1.69 亿元	全部竣工交付使用，处于销售期。	报告期内实现销售收入 560.65 万元。
汉沽津滨科技创新工业园项目	12.12 亿元	处于建设施工期。	报告期内实现销售收入 303.02 万元。
汉沽天润新苑项目	5.25 亿元	处于建设施工期。	报告期内实现销售收入 34780.29 万元。
滨海圣乔治小镇	15.89 亿元	处于建设施工期。	报告期内无收益。
杰座商务中心项目	2.4 亿元	处于销售期。	报告期内实现销售收入 15571.47 万元。
合计	54.65 亿元	-	-

三、审计结论及会计政策调整

- 1、深圳鹏城会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见审计报告。
- 2、采用公允价值计量的投资性房地产项目公允价值的变动及对公司利润的影响：

单位：万元

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值变动损益 (3)	计入权益的累计公允价值变动 (4)	本期计提的减值 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中：1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 ²					
其中：衍生金融资产					
2. 可供出售金融资产					
金融资产小计					
金融负债					
投资性房地产	120,703.70	358.50	6558.86		81,146.32
生产性生物资产					
其他 ³					
合计	120,703.70	358.50	6,558.86		81,146.32

3、公允价值的确定原则、程序

本公司的投资性房地产主要包括：①持有并准备增值后转让的土地使用权；②已出租的建筑物。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。

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收益；如其公布的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失，同时计入投资性房地产——公允价值变动。

4、公允价值的确定方法

本公司通过取得独立的市场经纪公司定期向非特定对象以刊物形式对外公布的各类房地产市场价格信息，对物业所在地房地产交易部门进行抽样调查，与物业所在地其他房产中介机构进行访谈等形式来获取投资性房地产市场价值信息，采用稳健性原则来确定投资性房地产的公允价值。

四、董事会日常工作情况

（一）报告期内的董事会会议情况及决议内容

1、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会 2009 年第一次通讯会议于 2009 年 1 月 12 日召开，审议通过了《关于出售所持珠海科教开发有限公司 19.8%股权的议案》。

2、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会 2009 年第一次会议于 2009 年 3 月 24 日召开，有关会议决议公告刊登在 2008 年 3 月 25 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

3、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会 2009 年第二次通讯会议于 2008 年 4 月 21 日召开，审议通过了《天津津滨发展股份有限公司 2009 年第一季度报告正文及附录》，有关会议决议公告刊登在 2009 年 4 月 22 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

4、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会于 2009 年 6 月 15 日召开了 2009 年第三次通讯会议。有关会议决议公告刊登在 2009 年 6 月 16 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

5、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会于 2009 年 7 月 23 日召开了 2009 年第四次通讯会议。有关会议决议公告刊登在 2008 年 7 月 24 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

6、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会 2009 年第五次通讯会议于 2009 年 8 月 24 日召开，有关会议决议公告刊登在 2009 年 8 月 26 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

7、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会 2009 年第六次通讯会议于 2009 年 10 月 21 日召开，有关会议决议公告刊登在 2009 年 10 月 22 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

8、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会 2009 年第一次临时会议于 2009 年 11 月 3 日召开，有关会议决议公告刊登在 2009 年 12 月 10 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

9、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会 2009 年第七次通讯会议于 2009 年 11 月 23 日召开，有关会议决议公告刊登在 2009 年 11 月 24 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

10、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会 2009 年第二次临时会议于 2009 年 12 月 18 日召开，有关会议决议公告刊登在 2009 年 12 月 19 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况：

1、报告期内，根据公司 2008 年度股东大会审议通过的《公司 2008 年度利润分配方案》，公司董事会于 2009 年 6 月 10 日实施了 2008 年度利润分配方案：以公司总股本 1,617,272,234 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.12 元人民币现金（含税），共计 19,407,266.81 元。

2、报告期内，根据公司 2008 年第一次临时股东大会决议，公司于 2010 年 11 月 30 日完成发行 7 亿元公司债券，债券年利率 7.2%，期限 5 年。该债券已于 2009 年 12 月 25 日在深圳证券交易所综合协议交易平台挂牌交易。

3、报告期内，于 2009 年 4 月 17 日经公司 2008 年股东大会审议通过了津滨发展收购理想置地持有的津滨创辉 5000 万股股权事项，截止本报告期末，我公司已按照协议相关内容向理想置地全部支付完毕，并办理了相应股份登记变更。

4、报告期内，于 2009 年 4 月 17 日经公司 2008 年股东大会审议通过了津滨时代以 1.7668 亿元的价格向天津市宁发集团有限公司出售 G4-B 宗地中两块建设用地相关权益事项，但由于土地规划调整原因，导致协议未能执行，双方已经中止了转让相关事宜。

5、公司于 2009 年 12 月 10 日召开 2009 年第一次临时股东大会，审议通过《关于发行股权信托的议案》，截止本报告期末，公司已完成信托发行工作，发行信托 1.2 亿元，利率 10%/年。

6、公司于 2009 年 12 月 25 日召开 2009 年第二次临时股东大会，审议通过了将位于天津经济技术开发区宏达街 19 号的滨海投资服务中心大厦及其附属设施转让给天津经济技术开发区国有资产经营公司事项，截止本报告期末，我公司已收到购房款 2 亿元。截至本报告期末，相关产权过户手续正在办理中。

（三）公司董事会审计委员会的履职情况

公司董事会下设的审计委员会，审计委员会由 5 名董事组成，其中 3 名独立董事，2 名董事，主任委员由独立董事郑建彪先生担任。公司董事会审计委员会，按照《公司审计委员会年报工作规程》要求严格履行职责，主要负责公司内、外部审计的监督、核查和沟通工作，并按中国证监会《关于做好 2009 年年度报告及相关工作的公告》（证监公司字[2009]34 号）的要求，履行工作职责。

（1）在年审注册会计师进场前与深圳市鹏城会计师事务所协商确定审计工作时间安排。

（2）按照相关规定要求，在深圳市鹏城会计师事务所进场前，审阅了公司编制的财务会计报表，并发表了意见，认为：公司所编制的会计报表正确反映了公司 2008 年度的财务情况。

（3）在年审注册会计师进场后，以电话沟通方式督促深圳市鹏城会计师事务所及相关人员在约定时限内提交初步审计意见和审计报告。在会计师事务所出具初步审计意见后，与公司年审注册会计师进行了沟通和交流。

(4) 向公司董事会提交了关于深圳市鹏城会计师事务所从事本年度审计工作的总结报告, 认为: 公司2009年年度报告的审计工作符合审计计划安排, 深圳市鹏城会计师事务所出具的本年度审计报告, 公允地反映了公司的生产、经营状况。2010年3月17日公司召开董事会审计委员会会议, 对该报告进行表决, 同意将年度报告提交董事会审核。

(5) 向公司董事会提交了续聘深圳市鹏城会计师事务所的议案, 认为: 公司聘请的深圳市鹏城会计师事务所在为公司提供审计服务工作中, 能够恪尽职守, 遵循独立、客观、公正的执业准则, 因此, 提议公司2009年度聘任其作为审计机构。

(四) 公司董事会薪酬委员会的履职情况

公司董事会下设薪酬委员会, 由5名董事组成, 其中3名独立董事, 2名董事, 主任委员由独立董事胡建军先生担任。

公司董事会下设的薪酬委员会对公司高级管理人员薪酬进行了审核, 认为, 公司在2009年年度报告中披露的高级管理人员2009年所得薪酬, 均系按照制定的高级管理人员薪酬和有关绩效考核规定等执行, 程序符合有关法律、法规及公司章程、规章制度等的规定, 相关数据真实、准确。

(五) 外部信息使用人管理制度建立情况

公司于本次董事会审议通过了《天津津滨发展股份有限公司外部信息使用人管理制度》, 并随本年度报告同时披露。

五、公司本次利润分配预案:

根据深圳鹏城会计师事务所对本公司出具的 2009 年度审计报告, 本公司 2009 年度共实现净利润 16,537,859.77 元, 按规定提取 10%法定盈余公积金 1,653,785.98 元, 加上 2008 年度结转的未分配利润 144,459,739.15 元, 截至本报告期末公司累计未分配利润为 159,343,812.94 元。剔除按规定不可分配的公允价值累计变动收益 65,588,593.19 元, 截至本报告期末公司累计可分配利润为 93,755,219.75 元。

根据公司章程相关规定, 同时考虑 2010 年经营活动及资金使用状况, 现提交 2009 年度利润分配预案如下:

以 2009 年末总股本为基数, 对可分配利润实施现金分红, 拟每 10 股分配现金 0.1 元 (含税), 共分红 16,172,722.34 元。经利润分配后, 公司未分配利润余额为 143,171,090.6 元, 结转下一年度。

公司前三年现金分红情况:

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2008 年	19,407,266.79	60,358,968.71	32.15%	55331281.84
2007 年	23,103,889.06	74,313,484.32	31.09%	55230353.15
2006 年	34,655,833.59	67,660,159.21	51.22%	30892393.99
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例 (%)			38.14%	

此分配方案需经公司 2009 年度股东大会审议通过。

六、其他报告事项:

报告期内, 公司选定的信息披露报纸未有变更。

第九节 监事会工作报告

2009 年, 我们紧密围绕公司股东大会和监事会确定的 2009 年公司工作目标开展工作, 充分发挥了监事会的监督保障作用, 监事会依据《公司法》、《证券法》、《公司章程》等有关法规的规定, 依据《天津津滨发展股份有限公司监事会工作条例》, 对报告期内董事会、经营班子的工作及公司经营情况进行了监督。共召开两次正式会议并以通讯方式召开三次会议, 对公司重大事件形成监事会决议; 此外, 还列席了各次股东大会、列席了董事会历次会议, 并在会议上行使监督权利, 独立发表意见, 发挥监督作用。具体工作情况报告如下:

一、监事会会议召开情况:

1、2009 年 3 月 24 日召开了天津津滨发展股份有限公司第三届监事会 2009 年第一次会议，会议审议通过《天津津滨发展股份有限公司监事会 2008 年工作总结》、《天津津滨发展股份有限公司 2008 年度报告及摘要》、《天津津滨发展股份有限公司 2008 年度财务决算报告和 2009 年财务预算报告》、《关于经常性关联交易的议案》、《公司关于内部控制有效性的自我评价报告》、《关于召开 2008 年度股东大会的议案》。

2、2009 年 4 月 21 日以通讯方式审议通过了《天津津滨发展股份有限公司 2009 年第一季度报告正文及附录》。

3、天津津滨发展股份有限公司第四届监事会 2009 年 8 月 24 日以通讯方式召开了会议，审议通过了《天津津滨发展股份有限公司 2009 年半年度报告及摘要》。

4、2009 年 10 月 21 日以通讯方式审议通过了《公司 2009 年第三季度报告全文及附录》。

5、2009 年 12 月 18 日召开了天津津滨发展股份有限公司第三届监事会 2009 年第二次会议，会议审议通过《关于调整微电子工业区厂房租金的议案》、《关于收购天津宁发投资集团有限公司所持天津津滨时代置业投资有限公司 26.7%股权的议案》、《关于修改薪酬福利制度的议案》、《关于调整公司高管人员薪酬的议案》、《关于提请召开公司 2010 年第一次临时股东大会的议案》。

二、监事会履职情况

监事会在 2009 年度充分发挥监督作用，列席了各次董事会会议，认真了解公司的经营情况，对公司定期报告进行审核并提出了书面审核意见。

三、监事会对公司各项工作的独立意见：

1、公司依法运作情况：报告期内，董事会会议和股东大会会议能按有关法律、法规、公司章程的规定和程序进行。公司经营能够严格按照《公司法》、《证券法》和《公司章程》运作。内部控制制度健全，运行行之有效。报告期内，公司董事、经理等高级管理人员在执行公务时，尚未发现有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、检查公司财务的情况：监事会认为深圳鹏城会计师事务所出具的 2009 年年度审计报告的内容，真实、公允地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、公司募集资金使用情况：

(1) 公司于 2006 年 8 月 18 日完成非公开发行 A 股 3.33 亿股，募集资金 11.58 亿元，募集投向为增资并开发梅江南 860 亩土地项目和建设开发区 11 万平方米土地项目，具体使用情况如下：

梅江南 860 亩土地项目：已将募集资金 7.5 亿元用于完成对万宁公司增资。

开发区 11 万平方米土地项目：截至 2009 年 12 月 31 日，公司已将募集资金按照既定用途使用完毕，在中信银行天津分行的公司帐号已无募集资金剩余。

(2) 公司于 2009 年 11 月 30 日完成发行 7 亿元公司债券，债券年利率 7.2%，期限 5 年。该债券已于 2009 年 12 月 25 日在深圳证券交易所综合协议交易平台挂牌交易。上述债券募集资金净额 68,599.90 万元，募集资金用途为归还银行贷款，截至报告期末，已经归还银行贷款 63,860.00 万元，剩余资金余额为 4,747.89 万元，全部存放于募集资金专户内。

津滨公司本年度募集资金使用情况合法合规，并符合在非公开发行过程中披露的有关募集资金投向的相关内容。

4、公司出售、购入资产情况：公司出售、购入、置换资产交易价格合理。尚未发现内幕交易和损害部分股东权益或造成上市公司资产流失的现象。

5、关联交易情况：公司的关联交易公平。尚未发现有损害上市公司利益的关联交易发生。

6、深圳鹏城会计师事务所为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

此外，监事会成员在列席公司董事会各次会议过程中，积极发表意见，为公司发展献计献策，董事会和经营班子也能主动听取我们的建议并积极给予落实，促进了公司的健康发展。

第十节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项：本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、本报告期内，公司未发生破产重整相关事项。

三、公司进行证券投资、持有其他上市公司股权及参股金融机构情况：

- 1、截至2009年12月31日本公司未进行证券投资。
- 2、截至2009年12月31日本公司不持有其他上市公司股权。
- 3、参股金融机构情况表：

所持对象 名称	初始投资 金额 (元)	持有 数量 (股)	占该公 司股权 比例	期末 账面值 (元)	报告期 损益 (元)	报告期所有 者权益变动 (元)
恒安人 寿保险 股份有 限公司	20000000	20000000	3.07%	20000000		
北方国 际投资 公司	68000000	68000000	4.52%	68000000		
天津津 滨保险 经纪有 限公司	2000000			-	-106,094.20	-106,094.20
合计	90000000	88000000	—	88000000	-106,094.20	-106,094.20

2004 年 7 月 31 日，天津津滨发展股份有限公司（以下简称我公司）与天津泰达投资控股有限公司（以下简称“泰达控股”）就转让我公司持有的天津北方国际信托投资股份有限公司（以下简称“北方信托”）4.53%的股权、渤海证券有限责任公司（以下简称“渤海证券”）3.28%的股权、长江证券有限责任公司（以下简称“长江证券”）6.50%的股权、恒安人寿保险股份有限公司（以下简称“恒安保险”）3.07%的股权，分别签署了《股权转让协议》，根据协议，我公司将上述股权全部转让给泰达控股，泰达控股以现金购买。上述股权转让金额总计为 31340 万元。截止 2007 年 12 月 31 日，公司已经全部收到泰达控股股权转让款。截止目前，公司全部收到泰达控股股权转让款 31340 万元，占协议金额的 100%。其中，长江证券、渤海证券已办理完毕股权转让的相关手续，北方信托和恒安人寿的股权过户，尚需要有关政府部门批准，转让手续尚未全部完成，公司正在配合有关公司和部门进行办理。

四、收购及出售资产、吸收合并事项：

1、天津津滨发展股份有限公司（以下简称公司、我公司或津滨发展）于 2009 年 3 月 22 日与天津理想置地有限公司（以下简称理想置地）签署了《股份转让协议》。根据该协议，津滨发展收购理想置地持有的津滨创辉 5000 万股（占注册资本的 25%）的股权，股权转让款共计 1.1 亿元。截止本报告期末，我公司已按照协议相关内容向理想置地全部支付完毕，并办理了相应股份登记变更。

该事项已经公司第四届董事会 2009 年第一次会议审议通过，并已于 2009 年 4 月 17 日经公司 2008 年股东大会审议通过。详情请见公司 2009 年 3 月 26 日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网上刊登的公告。

2、天津津滨发展股份有限公司（以下简称公司、我公司或津滨发展）于 2009 年 12 月 17 日与天津诚远投资发展股份有限公司（以下简称诚远投资）签署了《股份转让协议》。根据该协议，津滨发展收购诚远投资持有的天津津滨雅都置业发展有限公司（以下简称津滨雅都）5.2%股权，股权转让款共计 1300 万元。截止本报告期末，我公司正在按照协议相关内容向诚远投资陆续进行支付，股份登记变更手续正在办理当中。完成收购后，我公司将持有津滨雅都 100%的股份。

该事项已经公司第四届董事会 2009 年第二次临时会议审议通过。

3、天津津滨时代置业投资有限公司（以下简称津滨时代）于 2009 年 3 月 22 日与天津宁发集团有

限公司（以下简称宁发集团）签署了《转让协议书》及其《补充协议》。根据该协议，津滨时代以 1.7668 亿元的价格向天津市宁发集团有限公司出售 G4-B 宗地中两块建设用地相关权益。

该事项已经公司第四届董事会 2009 年第一次会议审议通过，并已于 2009 年 4 月 17 日经公司 2009 年股东大会审议通过。详情请见公司 2009 年 3 月 26 日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网上刊登的公告。截止本报告期末，但由于土地规划调整原因，导致协议未能执行，双方已经中止了转让相关事宜。

天津津滨发展股份有限公司（以下简称公司、我公司或津滨发展）于 2009 年 12 月 27 日与天津市宁发集团有限公司（以下简称宁发集团）签署了《股份转让协议》。根据该协议，津滨发展以每股人民币 1.15 元的价格收购宁发集团所持时代公司 4 亿股（即 26.7%）的股权，股权转让款共计 4.6 亿元。截止本报告期末，我公司正在按照协议相关内容向宁发集团陆续进行支付，股份登记变更手续正在办理当中。完成收购后，我公司将持有时代公司 93.4% 的股权。

该事项已经公司第四届董事会 2009 年第二次临时会议审议通过。详情请见公司 2009 年 12 月 19 日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网上刊登的公告。

4、2008 年 5 月 20 日，天津津滨发展股份有限公司（以下简称我公司）与深圳市粤华企业有限公司（以下简称“深圳粤华企业”）就转让我公司持有的广东津滨房地产开发有限公司（以下简称“广东津滨公司”）50% 的股权签署了《股权转让协议》。根据协议，上述股权转让金额总计为 18000 万元，深圳粤华企业分四期向我公司支付股权转让款，每期 4500 万元，并分次办理股份变更登记。截止本报告期末，我公司已收到上述全部股权转让款，股权过户手续已经办理完成，上述股权转让为公司 2009 年增加约 6,000 万元的利润总额。

5、天津津滨发展股份有限公司于 2009 年 10 月 31 日与天津经济技术开发区国有资产经营公司（以下简称国资公司）签署《资产收购合同》，将位于天津经济技术开发区宏达街 19 号的滨海投资服务中心大厦及其附属设施转让给国资公司，总价款为 5.79 亿元。截止本报告期末，我公司已收到购房款 2 亿元。截至本报告期末，相关产权过户手续正在办理中。

该事项已经公司第四届董事会 2009 年第一次临时会议审议通过，并已于 2009 年 12 月 25 日经公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过。详情请见公司 2009 年 12 月 26 日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网上刊登的公告。

6、天津津滨创辉发展有限公司（以下简称津滨创辉）于 2009 年 3 月 22 日与天津理想置地有限公司（以下简称理想置地）签署了《股份转让协议》。根据该协议，津滨创辉向理想置地出售所持平原县津滨众河投资有限公司 60% 股权（3000 万股），股权转让款共计 3000 万元。该事项已经公司第四届董事会 2009 年第一次会议审议通过。该事项对公司本年度的利润情况无影响。

上述收购及出售资产对公司业务连续性、管理层稳定性无重大影响。

三、重大关联交易情况：

（一）与日常经营相关的关联交易：

根据我公司 2004 年 11 月 22 日与天津经济技术开发区微电子工业区总公司（以下简称“微电子总公司”）签署的《天津开发区微电子工业区厂房租赁合同》，我公司将拥有的天津开发区微电子工业区部分厂房与土地使用权及全部配套设施和设备整体出租给微电子总公司，租赁期限为 10 年，月租金总额为 113.789 万元，每季度结算一次。

2009 年 10 月，经双方协商签署补充协议，该协议自 2009 年 10 月 1 日至 2014 年 11 月 10 日，微电子总公司每月支付租金由 113.79 万元变更为 81.19 万元，出租单价由 28.03 元/月/平方米变更为 20 元/月/平方米。

本报告期内，微电子总公司实际支付租金计 1653.88 万元。截止本报告期末，微电子总公司尚欠我公司租金共计 1200 万元。双方于 2009 年 12 月 8 日签订的协议书中约定，微电子公司定于 2010 年每月支付租金 100 万元，支付时间为每月 25 日之前。

该事项已经公司第四届董事会 2009 年第二次临时会议审议通过。详情请见公司 2009 年 12 月 19 日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网上刊登的公告。

（二）因担保而发生的关联交易：

2009 年度，公司关联方为公司贷款提供了担保，公司发生贷款担保费用如下：

关联方名称	2009 年度	2008 年度
天津泰达担保有限公司	1, 550, 000. 00	1, 200, 000. 00
天津泰达建设集团有限公司	2, 962, 500. 00	
合 计	4, 512, 500. 00	1, 200, 000. 00

四、重大合同及其履行情况：

1、托管承包租赁事项：

①根据我公司与天津经济技术开发区管委会（以下简称“管委会”）签订的《滨海投资服务中心大厦租赁合同》，我公司将位于天津经济技术开发区宏达街19号的滨海投资服务中心大厦及其附属设施（以下简称“该场地”）出租给管委会。该场地的建筑面积为65400平方米，日租金约为3.31元/平方米，租赁期限为2003年10月1日至2013年9月30日，租金按季度支付，每年租金收入7800万元。

由于我公司于2009年10月31日将滨海投资服务中心大厦及其附属设施进行了出售。截止报告期末，2009年应收租金3900万元，实收租金0万元。

②根据我公司2004年11月22日与天津经济技术开发区微电子工业区总公司（以下简称“微电子总公司”）签署的《天津开发区微电子工业区厂房租赁合同》，我公司将拥有的天津开发区微电子工业区部分厂房与土地使用权及全部配套设施和设备整体出租给微电子总公司，租赁期限为10年，月租金总额为113.789万元，每季度结算一次。

2009年10月，经双方协商签署补充协议，该协议自2009年10月1日至2014年11月10日，微电子总公司每月支付租金由113.79万元变更为81.19万元，出租单价由28.03元/月/平方米变更为20元/月/平方米。

本报告期内，微电子总公司实际支付租金计1653.88万元。截止本报告期末，微电子总公司尚欠我公司租金共计1200万元。双方于2009年12月8日签订的协议书中约定，微电子总公司定于2010年每月支付租金100万元，支付时间为每月25日之前。

该事项已经公司第四届董事会2009 年第二次临时会议审议通过。详情请见公司2009 年12 月19 日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网上刊登的公告。

2、重大担保事项：报告期内，公司未有为股东、关联人提供担保情况。

为下属控股子公司提供担保的情况如下：

（1）我公司于 2008 年6月29日召开的第三届董事会2008 年第四次通讯会议上审议通过了《关于为天津津滨雅都置业发展有限责任公司贷款提供担保的议案》，同意公司为雅都公司向工商银行汉沽支行贷款提供1亿元的信用担保。担保期限至2010年10月。

（2）我公司于 2008 年10 月6 日召开的第四届董事会2008 年第七次通讯会议上审议通过了《关于为天津津滨雅都置业发展有限责任公司贷款提供担保的议案》。同意公司为雅都公司向工商银行汉沽支行贷款提供6000 万元的信用担保，期限半年，其后办理了延期手续。

（3）我公司于 2008 年10 月30日召开的第四届董事会2008 年第九次通讯会议上审议通过了《关于为天津津滨雅都置业发展有限责任公司贷款提供担保的议案》。同意公司为雅都公司向工商银行汉沽支行贷款提供6000 万元的信用担保，担保期限至2010年12月。

3、委托他人进行现金资产管理事项：报告期内，公司没有委托他人进行现金资产管理事项。

公司于2008年8月25日召开的第四届董事会2008年第四次通讯会议上审议通过了《关于委托华夏银行天津分行向津滨时代公司发放委托贷款的议案》，同意委托华夏银行天津分行向天津津滨时代置业投资有限公司发放委托贷款，委托贷款额度不超过人民币7亿元，期限两年，利率为12%/年。延续到本报告期。

4、其他重大合同。

2004年7月31日，天津津滨发展股份有限公司（以下简称我公司）与天津泰达投资控股有限责任公司（以下简称“泰达控股”）就转让我公司持有的天津北方国际信托投资股份有限公司（以下简称“北方信托”）4.53%的股权、渤海证券有限责任公司（以下简称“渤海证券”）3.28%的股权、长江证券有限责任公司（以下简称“长江证券”）6.50%的股权、恒安人寿保险股份有限公司（以下简称“恒安保险”）3.07%的股权，分别签署了《股权转让协议》，根据协议，我公司将上述股权全部转让给泰达控股，泰达控股以现金购买。上述股权转让金额总计为31340万元。有关详细情况，请见公司2004年7月1日的《关联交易公告》。

截止目前，公司全部收到泰达控股股权转让款31340万元，占协议金额的100%，占按协议付款进度应付金额的100%。其中，长江证券、渤海证券已办理完毕股权转让的相关手续，北方信托和恒安人寿正在积极办理股权转让的相关手续。

五、公司管理团队在以前年度所作承诺事项持续到本报告期内有效。2005年度公司进行股权分置改革工作，股改完成时公司管理团队承诺：

公司管理团队在股改说明书中做出如下特别承诺：公司股权分置改革后三个完整会计年度，即2006年、2007年和2008年的财务报告均被出具标准无保留意见的审计报告，并且上述三年净利润环比增长率超过15%，（即2006年比2005年的净利润增长率，2007年比2006年的净利润增长率，2008年比2007年的净利润增长率三年每年增长率超过15%）。否则承诺人将在上述当年年度报告公布的三个交易日内，以上一年度薪酬总额的50%增持津滨发展的股票，增持的股份在任职期间及离职后六个月内不减持。

因2008年度净利润未能比2007年度增长超过15%，因此公司管理团队计划于有关规定不允许增持的窗口期后，以2008年度薪酬总额的50%增持津滨公司的股票。公司管理团队于2009年3月31日以2008年度薪酬总额的50%增持津滨公司的股票，本次增持共计305500股，此事项已于2009年4月2日进行了公告。

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	公司管理团队	以年度薪酬总额的50%增持公司的股票	已履行

六、聘任或解聘会计师事务所的情况。

经公司2009年4月17日2008年度股东大会审议通过：继续聘任深圳鹏城会计师事务所负责我公司2009年度审计工作，目前该所为公司提供审计服务是第七年。

年度	事务所名称	财务审计费用
2009年度	深圳鹏城会计师事务所	60万元

*会计师事务所因审计而发生的差旅费由本公司支付，不计入财务审计费。

七、报告期内，公司、公司董事会及董事没有受稽查、处罚等情况。

八、本年度，公司先后接待数十次机构和个人调研，公司本着公平原则对待全体来访机构和个人，并按照《上市公司公平信息披露指引》的规定，全面披露应披露的事项。接待调研具体情况如下：

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2009年02月16日	公司	实地调研	嘉实基金	公司经营及项目进展情况。
2009年03月10日	公司	实地调研	国金证券	公司经营及项目进展情况
2009年5月	公司	实地调研	华夏基金	公司经营及项目进展情况
2009年11月	北京、深圳、上海、广州	现场沟通	华夏基金、建信基金、鹏华基金、南方	公司经营及项目进展情况

			基金、嘉实基金、招商基金、交银施罗德基金、新华资产管理公司、泰康资产管理公司	
--	--	--	--	--

九、其他重大事项：

1、截止 2009 年 12 月 31 日，不存在控股股东及其关联方非经营性占用本公司资金的情况。

详情请见随本报告同时披露的深圳鹏城会计师事务所编制的《关于天津津滨发展股份有限公司大股东及关联方资金占用和违规担保的专项说明》。

2、公司没有其它应披露而未披露的重大事项。

第十一节 财务报告（见下页）

审 计 报 告

深鹏所审字[2010]082 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 2009 年 12 月 31 日的资产负债表，2009 年度的利润表、现金流量表和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

按照企业会计准则规定编制财务报表是津滨发展管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

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 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的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

2010 年 3 月 31 日

中国注册会计师

刘军

中国注册会计师

黎翔燕

天津津滨发展股份有限公司
合并资产负债表
2009年12月31日

金额单位：人民币元

		2009-12-31		2009-1-1	
资 产	附注	合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五. 1	1,549,202,999.44	1,336,769,634.40	408,363,044.08	337,412,127.26
交易性金融资产					
应收票据	五. 2	50,339,741.87	50,240,000.00	10,620,000.00	10,620,000.00
应收账款	五. 3、八. 1	131,504,736.42	118,061,172.92	100,274,016.54	86,473,852.31
预付款项	五. 4	27,491,606.94	9,269,396.94	42,871,483.88	20,280,000.00
应收利息					
应收股利					
其他应收款	五. 5、八. 2	690,201,575.69	844,960,254.94	546,865,820.11	766,304,978.56
存货	五. 6	4,792,199,444.61	1,631,614,759.17	4,392,463,738.88	743,343,620.66
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产		-	-	-	-
流动资产合计		7,240,940,104.97	3,990,915,218.37	5,501,458,103.49	1,964,434,578.79
非流动资产：					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	五. 7、八. 3	126,062,484.98	1,857,410,494.67	217,681,233.17	1,779,029,242.86
投资性房地产	五. 8	811,463,192.00	501,096,622.00	1,207,036,976.45	1,142,216,974.00
固定资产	五. 9	57,499,095.40	58,882,773.70	70,959,835.95	17,598,242.95
在建工程		-	-	-	-
工程物资		-	-	-	-
固定资产清理		-	-	-	-
生产性生物资产		-	-	-	-
油气资产		-	-	-	-
无形资产	五. 10	1,223,139.66	1,109,645.50	1,307,238.04	1,139,236.06
开发支出					
商誉	五. 11	86,670,180.21	-	107,708,657.91	-
长期待摊费用	五. 12	9,670,550.56	9,670,550.56	3,655,590.48	3,384,655.02
递延所得税资产	五. 13	27,644,990.39	5,962,976.83	31,978,178.96	8,217,876.33
其他非流动资产					
非流动资产合计		1,120,233,633.20	2,434,133,063.26	1,640,327,710.96	2,951,586,227.22
资产总计		8,361,173,738.17	6,425,048,281.63	7,141,785,814.45	4,916,020,806.01

天津津滨发展股份有限公司
合并资产负债表 (续)
 2009年12月31日

金额单位: 人民币元

		2009-12-31		2009-1-1	
负债及所有者权益	附注	合并	公司	合并	公司
流动负债:					
短期借款	五.16	1,429,414,933.34	1,429,414,933.34	1,162,000,000.00	1,002,000,000.00
交易性金融负债		-	-	-	-
应付票据	五.17	52,000,000.00	52,000,000.00	51,671,948.00	51,671,948.00
应付账款	五.18	258,127,096.03	80,389,839.60	161,146,007.95	16,558,064.65
预收款项	五.19	842,215,106.79	722,093,159.48	184,819,911.64	125,014,385.85
应付职工薪酬	五.20	39,239,844.10	25,671,457.06	22,537,482.73	13,146,181.90
应交税费	五.21	55,624,652.96	-38,386,521.88	112,178,969.68	11,191,070.99
应付利息	五.22	8,105,300.00	8,105,300.00	4,709,300.00	4,709,300.00
应付股利	五.23	982,913.96	982,913.96	982,913.96	982,913.96
其他应付款	五.24	89,477,603.52	303,662,189.59	77,516,061.52	148,593,348.69
一年内到期的非流动负债	五.25	1,088,400,000.00	288,400,000.00	283,096,000.00	-
其他流动负债		-	-	-	-
流动负债合计		3,863,587,450.70	2,872,333,271.15	2,060,658,595.48	1,373,867,214.04
非流动负债:					
长期借款	五.26	1,113,909,200.00	604,024,200.00	2,280,539,200.00	1,286,664,200.00
应付债券	五.27	686,388,900.00	686,388,900.00	-	-
长期应付款		-	-	-	-
专项应付款		-	-	-	-
预计负债		-	-	-	-
递延所得税负债	五.13	33,645,434.84	25,471,431.04	23,824,132.10	19,312,994.97
其他非流动负债		-	-	-	-
非流动负债合计		1,833,943,534.84	1,315,884,531.04	2,304,363,332.10	1,305,977,194.97
负债合计		5,697,530,985.54	4,188,217,802.19	4,365,021,927.58	2,679,844,409.01
股东权益:					
股本	五.28	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
资本公积	五.29	320,736,118.14	367,312,541.45	373,082,571.82	367,312,541.45
减: 库存股					
盈余公积	五.30	55,361,571.80	55,361,571.80	53,707,785.82	53,707,785.82
未分配利润	五.31	159,343,812.94	196,884,132.19	163,867,005.94	197,883,835.73
其中: 现金股利		16,172,722.34	16,172,722.34		
外币报表折算差额					
归属于母公司所有者权益合计		2,152,713,736.88	2,236,830,479.44	2,207,929,597.58	2,236,176,397.00
少数股东权益		510,929,015.75	-	568,834,289.29	-
所有者权益总计		2,663,642,752.63	2,236,830,479.44	2,776,763,886.87	2,236,176,397.00
负债及所有者权益总计		8,361,173,738.17	6,425,048,281.63	7,141,785,814.45	4,916,020,806.01

天津津滨发展股份有限公司
合并利润表
2009年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009年度		2008年度	
		合 并	公 司	合 并	公 司
一、营业总收入	五.32、十三.4	1,813,440,930.88	907,155,001.89	1,260,366,007.06	847,362,700.44
其中：营业收入		1,813,440,930.88	907,155,001.89	1,260,366,007.06	847,362,700.44
二、营业总成本		1,802,793,198.49	932,542,288.23	1,238,921,792.43	856,091,869.60
其中：营业成本	五.33、十三.4	1,468,448,682.59	798,807,013.52	907,678,068.05	681,476,102.29
营业税金及附加	五.34	56,343,380.07	19,749,745.74	71,917,489.27	16,188,558.34
销售费用		36,501,773.91	3,926,144.67	20,666,721.24	4,627,942.90
管理费用		82,201,093.73	59,825,321.99	81,446,762.80	65,576,873.14
财务费用	五.35	134,182,514.38	47,508,847.28	157,008,860.78	88,599,899.38
资产减值损失	五.36	25,115,753.81	2,725,215.03	203,890.29	-377,506.45
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五.37	3,584,957.55	-	-1,344,280.00	-1,344,280.00
投资收益(损失以“-”号填列)	五.38、十三.5	59,893,905.80	59,893,905.80	60,029,594.57	154,569,554.42
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)		74,126,595.74	34,506,619.46	80,129,529.20	144,496,105.26
加：营业外收入	五.39	1,018,272.15	363,298.20	36,156,856.59	35,750,546.57
减：营业外支出	五.40	7,204,778.30	6,827,801.64	1,262,105.10	561,027.08
其中：非流动资产处置损失		6,843,017.06	6,827,801.64	51,067.00	106,303.16
四、利润总额(亏损以“-”号填列)		67,940,089.59	28,042,116.02	115,024,280.69	179,685,624.75
减：所得税费用	五.41	49,974,688.40	7,980,766.79	44,951,814.84	21,735,498.60
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		17,965,401.19	20,061,349.23	70,072,465.85	157,950,126.15
其中：归属于母公司所有者的净利润		16,537,859.77	20,061,349.23	60,358,968.71	157,950,126.15
少数股东损益		1,427,541.42	-	9,713,497.14	-
六、每股收益		-	-	-	-
(一) 基本每股收益		0.0102	-	0.0424	-
(二) 稀释每股收益		0.0102	-	0.0424	-
七、其他综合收益		-52,454,016.60	-	6,333,348.27	-
八、综合收益总额		-34,488,615.41	-	76,405,814.12	-
归属于母公司所有者的综合收益总额		-35,808,593.90	-	66,128,999.07	-
归属于少数股东的综合收益总额		1,319,978.49	-	10,276,815.05	-
(附注系财务报表的组成部分)					

公司法定代表人：许立凡

总经理：江连国

主管会计工作的公司负责人：赵英

会计机构负责人：郝波

天津津滨发展股份有限公司
现 金 流 量 表
2009年度

金额单位:人民币元

项 目	附注	2009年度		2008年度	
		合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量:					
销售商品、提供劳务收到的现金		1,818,972,048.64	812,374,637.30	877,583,416.60	547,045,888.17
处置交易性金融资产净增加额				-	-
收到的税费返还		615,169.20		552,876.32	-
收到的其他与经营活动有关的现金	七.44(3)	659,273,663.85	975,317,304.53	1,122,400,383.16	1,924,509,386.52
现金流入小计		2,478,860,881.69	1,787,691,941.83	2,000,536,676.08	2,471,555,274.69
购买商品、接受劳务支付的现金		820,392,746.18	466,083,255.76	1,461,130,765.32	588,954,971.56
支付给职工以及为职工支付的现金		79,180,840.34	43,339,677.81	114,141,763.62	51,134,892.10
支付的各项税费		181,443,706.43	90,972,708.18	160,916,949.25	78,138,150.59
支付的其它与经营活动有关的现金	七.44(3)	404,031,914.78	635,397,619.44	674,852,155.82	1,748,194,485.03
现金流出小计		1,485,049,207.73	1,235,793,261.19	2,411,041,634.01	2,466,422,499.28
经营活动产生的现金流量净额	七.42	993,811,673.96	551,898,680.64	-410,504,957.93	5,132,775.41
二、投资活动产生的现金流量:					
收回投资所收到的现金		121,512,653.99	91,512,653.99	210,589,515.26	145,189,515.26
取得投资收益所收到的现金				600,000.00	94,895,113.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金净额		3,250,385.73	3,120,000.00	230,547.83	230,547.83
处置子公司及其他营业单位收到现金净额				-	-
收到的其他与投资活动有关的现金				35,285,963.84	35,285,963.84
现金流入小计		124,763,039.72	94,632,653.99	246,706,026.93	275,601,140.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		13,605,348.25	62,403,950.25	3,285,057.16	2,301,012.39
投资所支付的现金		110,000,000.00	110,000,000.00	25,000,000.00	125,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金				-	-
改变合并会计报表范围影响现金流量金额				37,419,638.55	-
现金流出小计		123,605,348.25	172,403,950.25	65,704,695.71	127,301,012.39
投资活动产生的现金流量净额		1,157,691.47	-77,771,296.26	181,001,331.22	148,300,128.43
三、筹资活动产生的现金流量:					
吸收投资所收到的现金		-		-	-
其中：子公司吸收少数股东所收到的现金				-	-
取得借款所收到的现金		2,324,414,933.34	2,164,414,933.34	2,052,000,000.00	1,212,000,000.00
发行债券取得的现金		686,000,000.00	686,000,000.00	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金				15,071,567.35	15,054,552.57
现金流入小计		3,010,414,933.34	2,850,414,933.34	2,067,071,567.35	1,227,054,552.57
偿还债务所支付的现金		2,585,326,000.00	2,121,240,000.00	1,769,061,400.00	1,318,696,800.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		252,118,715.99	176,942,070.98	261,554,293.27	201,683,779.28
其中：子公司支付给少数股东股利、利润				13,550,433.97	-
支付的其他与筹资活动有关的现金		197,177,894.21	197,081,006.39	1,925,820.00	1,925,820.00
现金流出小计		3,034,622,610.20	2,495,263,077.37	2,032,541,513.27	1,522,306,399.28
筹资活动产生的现金流量净额		-24,207,676.86	355,151,855.97	34,530,054.08	-295,251,846.71
四、汇率变动对现金的影响额					
五、现金及现金等价物净增加额					
加：期初现金及现金等价物余额		386,002,285.18	315,051,368.36	580,975,857.81	456,870,311.23
六、期末现金及现金等价物余额					
		1,356,763,973.75	1,144,330,608.71	386,002,285.18	315,051,368.36

公司法定代表人: 许立凡

总经理: 江连国

主管会计工作的公司负责人: 赵引 会计机构负责人: 郝波

天津津滨发展股份有限公司
合并股东权益变动表

单位：人民币元

项 目	本期金额										上期金额									
	归属于母公司所有者权益										归属于母公司所有者权益									
	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	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	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,617,272,234.00	373,082,571.82	-	-	53,707,785.82	-	163,867,005.94	-	568,834,289.29	2,776,763,886.87	1,155,194,453.00	829,390,322.45	-	-	47,671,888.95	-	132,647,823.14	-	652,352,754.18	2,817,257,241.72
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	373,082,571.82	-	-	53,707,785.82	-	163,867,005.94	-	568,834,289.29	2,776,763,886.87	1,155,194,453.00	829,390,322.45	-	-	47,671,888.95	-	132,647,823.14	-	652,352,754.18	2,817,257,241.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-52,346,453.68	-	-	1,653,785.98	-	-4,523,193.00	-	-57,905,273.54	-113,121,134.24	462,077,781.00	-456,307,750.63	-	-	6,035,896.87	-	31,219,182.80	-	-83,518,464.89	-40,493,354.85
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	16,537,859.77	-	1,427,541.42	17,965,401.19	-	-	-	-	-	-	60,358,968.71	-	9,713,497.14	70,072,465.85
（二）其他综合收益	-	-52,346,453.68	-	-	-	-	-	-	-107,562.92	-52,454,016.60	-	5,770,030.37	-	-	-	-	-	-	563,317.90	6,333,348.27
上述（一）和（二）小计	-	-52,346,453.68	-	-	-	-	16,537,859.77	-	1,319,978.50	-34,488,615.41	-	5,770,030.37	-	-	-	-	60,358,968.71	-	10,276,815.04	76,405,814.12
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-59,225,252.04	-59,225,252.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-80,244,845.96	-80,244,845.96
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-59,225,252.04	-59,225,252.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-80,244,845.96	-80,244,845.96
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	1,653,785.98	-	-21,061,052.77	-	-	-19,407,266.79	-	-	-	-	6,035,896.87	-	-29,139,785.91	-	-13,550,433.97	-36,654,323.01
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	1,653,785.98	-	-1,653,785.98	-	-	-	-	-	-	-	6,035,896.87	-	-6,035,896.87	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-19,407,266.79	-	-	-19,407,266.79	-	-	-	-	-	-	-23,103,889.04	-	-13,550,433.97	-36,654,323.01
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	462,077,781.00	-462,077,781.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	462,077,781.00	-462,077,781.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	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	1,617,272,234.00	373,082,571.82	-	-	53,707,785.82	-	163,867,005.94	-	568,834,289.29	2,776,763,886.87

公司法定代表人：许立凡

总经理：江连国

主管会计工作的公司负责人：赵英

会计机构负责人：郝波

天津津滨发展股份有限公司
母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本期金额								上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	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	-	-	53,707,785.82	-	197,883,835.73	2,236,176,397.00	1,155,194,453.00	829,390,322.45	-	-	47,671,888.95	-	69,073,495.49	2,101,330,159.89
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	367,312,541.45	-	-	53,707,785.82	-	197,883,835.73	2,236,176,397.00	1,155,194,453.00	829,390,322.45	-	-	47,671,888.95	-	69,073,495.49	2,101,330,159.89
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	1,653,785.98	-	-999,703.54	654,082.44	462,077,781.00	-462,077,781.00	-	-	6,035,896.87	-	128,810,340.24	134,846,237.11
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	20,061,349.23	20,061,349.23	-	-	-	-	-	-	157,950,126.15	157,950,126.15
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	20,061,349.23	20,061,349.23	-	-	-	-	-	-	157,950,126.15	157,950,126.15
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	1,653,785.98	-	-21,061,052.77	-19,407,266.79	-	-	-	-	6,035,896.87	-	-29,139,785.91	-23,103,889.04
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	1,653,785.98	-	-1,653,785.98	-	-	-	-	-	6,035,896.87	-	-6,035,896.87	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-19,407,266.79	-19,407,266.79	-	-	-	-	-	-	-23,103,889.04	-23,103,889.04
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	462,077,781.00	-462,077,781.00	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	462,077,781.00	-462,077,781.00	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,617,272,234.00	367,312,541.45	-	-	55,361,571.80	-	196,884,132.19	2,236,830,479.44	1,617,272,234.00	367,312,541.45	-	-	53,707,785.82	-	197,883,835.73	2,236,176,397.00

公司法定代表人：许立凡

总经理：江连国

41

主管会计工作的公司负责人：赵英

会计机构负责人：郝波

天津津滨发展股份有限公司 财务报表附注

2009 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 股权）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：2010年3月30日第四届董事会2010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 2009 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2009 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。合并利润表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，应当在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并

日的现金流量。

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、对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的期初已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

D、同一控制下的企业合并事项的，被重组方合并前的净损益应计入非经常性损益，并在申报财务报表中单独列示。

E、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编制备考利润表。

F、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：100 万元以上

B、单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：帐龄分析及个别认定法

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

A、信用风险特征组合的确定依据：有明显特征表明该等款项难以收回

B、根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法：全额计提

(3) 账龄分析法

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%
其他计提法说明	经个别认定的款项有明显特征无法收回的，按 100%计提坏账。	

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) 初始投资成本确定

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：

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初始投资成本计价。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。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，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的会计政策及会计期间不一致的，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)。

(4) 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

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	开发商品房租金收入	12%
教育费附加	应纳增值税及营业税额	3%
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	注 2

1、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。

2、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，适用四级超率累进税率。

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

被投资单位名称	注册地	公司性质	注册资本 (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	20,000.00	房地产开发、商品房销售等
天津津滨联合物业服务有限责任公司 (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、家政服务等
天津津滨南华置业有限责任公司 (以下简称南华公司)	天津经济技术开发区第一大街 2 号津滨大厦 609 室	有 限 责 任 公 司	5,000.00	房地产开发、销售,自有房屋租赁、物业管理等
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	150,000.00	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	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、

(以下简称津滨科技园)				租赁; 房屋租赁代理服务
-------------	--	--	--	--------------

2) 补充信息

被投资单位名称	期末实际投资额 (万元)	母公司期末持股比例	期末表决权比例	母公司期初持股比例	期初表决权比例	是否纳入合并范围
雅都公司	14,848.00	94.80%	94.80%	94.80%	94.80%	是
新材料	3,740.33	74.56%	74.56%	74.56%	74.56%	是
创辉公司	32,000.00	100%	100%	75%	75%	是
联合物业	200.00	33.34%	33.34%	33.34%	33.34%	是
南华公司	5,318.00	100%	100%	100%	100%	是
时代置业	100,000.00	66.67%	66.67%	66.67%	66.67%	是
津滨科技园	20,000.00	100%	100%	100%	100%	是

3) 子公司少数股东权益披露

项 目	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
雅都公司	8,259,036.78		
新材料公司	657,391.40		
创辉公司			
联合物业	42,909.97		
南华公司			
时代置业	501,969,677.60		
津滨科技园			
合计	510,929,015.75		

- 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未发生变更
- 4、本公司本报告期未发生同一控制下企业合并

五、合并财务报表项目注释

以下说明中，期初余额为2008 年12 月31 日财务数据，期末余额为2009 年12 月31 财务数据，本期数为2009 年1-12 月财务数据，上期数为2008 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	84,814.90	1:1	84,814.90	34,504.33	1:1	34,504.33
二、银行存款			-			
人民币	1,356,679,158.85	1:1	1,356,679,158.85	385,967,780.85	1:1	385,967,780.85
三、其他货币资金			-			
人民币	192,439,025.69	1:1	192,439,025.69	22,360,758.90	1:1	22,360,758.90
合计	1,549,202,999.44		1,549,202,999.44	408,363,044.08		408,363,044.08

截止 2009 年 12 月 31 日，其他货币资金中有 17,007,423.42 元为银行承兑汇票保证金，173,431,602.27 元为贷款质押保证金，2,000,000.00 元为滨海国际项目劳务保证金。除此之外，无抵押、冻结等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、应收票据

(1) 应收票据分类

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	50,339,741.87	错误！链接无效。

(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 5000 万元，已贴现汇票最迟到期日为 2010 年 3 月 9 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。

3、应收账款

(1) 应收账款风险分析：

种类	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 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	121,398,410.09	83.93%	3,569,026.74	27.17%	89,869,733.16	81.82%	485,345.62	5.08%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	8,650,084.36	5.98%	8,650,084.36	65.84%	8,115,586.99	7.39%	8,115,586.99	84.87%
其他不重大应收账款	14,593,626.13	10.09%	918,273.06	6.99%	11,851,001.17	10.79%	961,372.17	10.05%
合计	144,642,120.58	100.00%	13,137,384.16	100.00%	109,836,321.32	100.00%	9,562,304.78	100.00%

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
				按账龄分析
单项金额重大的应收账款	121,398,410.09	3,569,026.74	2.94%	法计提
其中：天津经济技术开发区管委	78,000,000.00	3,315,000.00	4.25%	按账龄分析

会				法计提
天津市天铁轧二制钢有限公司	20,000,000.00	-	-	按账龄分析法计提
天津开发区微电子工业区总公司	12,000,000.00	47,821.31	0.40%	按账龄分析法计提
天津冶金集团轧三金属材料科技有限公司	10,000,000.00	-	-	按账龄分析法计提
社会保险基金会管理中心	1,398,410.09	206,205.43	14.75%	按账龄分析法计提
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	8,650,084.36	8,650,084.36	100%	长期无法收回
合计	130,048,494.45	12,219,111.10	--	--

(3) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款账龄分析如下:

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						
其中:3 个月以内						
4-12 个月						
1 至 2 年				427,722.00	5.27%	427,722.00
2 至 3 年	428,765.56	4.96%	428,765.56	462,870.00	5.70%	462,870.00
3 年以上	8,221,318.80	95.04%	8,221,318.80	7,224,994.99	89.03%	7,224,994.99
合计	8,650,084.36	100.00%	8,650,084.36	8,115,586.99	100.00%	8,115,586.99

(4) 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。

(5) 本期无通过重组等其他方式收回的应收款项。

(6) 本公司本期无实际核销的应收账款。

(7) 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。

(8) 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(%)	帐龄	与本公司关系
天津经济技术开发区管委会	78,000,000.00	53.93%	二年以内	客户
天津市天铁轧二制钢有限公司	20,000,000.00	13.83%	3月以内	客户
天津开发区微电子工业区总公司	12,000,000.00	8.30%	一年以内	关联方
天津冶金集团轧三金属材料科技有限公司	10,000,000.00	6.91%	3月以内	客户
社会保险基金会管理中心	1,398,410.09	0.97%	三年以内	客户
合计	121,398,410.09	83.93%		-

注：1) 滨海开发区管委会的应收款 78,000,000.00 元，其中帐龄 4-12 个月为 39,000,000.00 元，帐龄 1-2 年为 39,000,000.00 元；

2) 天津开发区微电子工业区总公司应收款 12,000,000.00 元，其中帐龄 3 月以内为 2,435,737.80 元，帐龄 4-12 月为 9,564,262.20 元；

3) 社会保险基金管理中心应收款 1,398,410.09 元，其中帐龄 3 月以内为 128,754.52 元，帐龄 4-12 月为 651,245.48 元，帐龄 1-2 年为 252,990.09 元，帐龄 2-3 年为 365,420.00 元；

(9) 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	12,000,000.00	8.30%

(10) 本期本公司无终止确认的应收款项。

4、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	27,491,606.94	100.00%	42,871,483.88	100.00%

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	金额	时间	款项内容	未结算原因
汉沽区土地整理中心	15,000,000.00	2009.08	土地整理费	工程未开工
天津市房屋维修资金管理中心	8,868,694.00	2009.09	房屋维修基金	
天津市明源拓展科技发展有限公司	1,520,000.00	2009.10	ERP 软件费	工程未完工
天津用友软件技术有限公司	559,600.00	2009.09	ERP 软件费	工程未完工
天津易泰达软件开发有限公司	480,000.00	2009.11	ERP 软件费	工程未完工
合 计	26,428,294.00			

(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。

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

种类	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 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	687,085,184.99	97.97%	7,465,571.10	67.35%	545,781,706.86	97.91%	7,768,255.86	73.40%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	1,649,151.60	0.24%	1,649,151.60	14.88%	1,666,487.13	0.30%	1,666,487.13	15.75%
其他不重大其他应收款	12,552,710.60	1.79%	1,970,748.80	17.78%	10,000,900.89	1.79%	1,148,531.78	10.85%
合计	701,287,047.19	100.00%	11,085,471.50	100.00%	557,449,094.88	100.00%	10,583,274.77	100.00%

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
单项金额重大的其他应收款	687085184.99	7465571.10	1.09%	
其中: 华夏银行天津滨海新区支行	677,000,000.00	-	-	对时代公司委托贷款, 不会形成坏账
天津开发区老年公寓筹备组	3,344,541.51	3,344,541.51	100%	长期无法收回
天津诚实置业投资有限公司	2,830,083.48	210,469.59	7.44%	按账龄分析法计提坏账
开发区国有资产经营公司	2,410,560.00	2,410,560.00	100%	长期无法收回
太原奇力磁电公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100%	长期无法收回
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	1,649,151.60	1,649,151.60	100%	长期无法收回
合计	688,734,336.59	9,114,722.70	--	--

(3) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款账龄分析如下:

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 (%)	
3 个月以内						
4-12 个月						
1 至 2 年				22,042.02	1.32%	22,042.02
2 至 3 年	22,042.02	1.34%	22,042.02	-	0.00%	-
3 年以上	1,627,109.58	98.66%	1,627,109.58	1,644,445.11	98.68%	1,644,445.11
合计	1,649,151.60	100.00%	1,649,151.60	1,666,487.13	100.00%	1,666,487.13

(4) 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;

(5) 本期无通过重组等其他方式收回的其他应收款项;

(6) 本公司本期实际核销的其他应收款如下

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
天津柯荣电子	水电费	17,335.53	押金及出售剩余物品冲抵	否

(7) 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

(8) 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	占其他应收款总额的比例 (%)
------	--------	----	----	-----------------

华夏银行天津滨海新区支行	客户	677,000,000.00	注 1	96.54%
天津开发区老年公寓	客户	3,344,541.51	3 年以上	0.48%
天津诚实置业投资有限公司	客户	2,830,083.48	1—2 年	0.40%
开发区国有资产经营公司	客户	2,410,560.00	3 年以上	0.34%
太原奇力磁电公司	客户	1,500,000.00	3 年以上	0.21%
合计	--	687,085,184.99	--	

注：1) 华夏银行天津滨海新区支行的其他应收款 677,000,000.00 元为委托贷款，其中帐龄 1 年以内为 177,000,000.00 元，帐龄 1-2 年为 500,000,000.00 元；

(9) 其他应收款期末余额中无应收关联方款

(10) 本公司本期无终止确认的其他应收款项

(11) 本公司本期无以其他应收款项为标的进行证券化的情况。

6、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	293,251.22		293,251.22	137,183.26	-	137,183.26
低值易耗品	2,767,243.88		2,767,243.88	2,108,593.17	-	2,108,593.17
开发成本	3,206,155,575.37		3,206,155,575.37	3,348,302,308.97	-	3,348,302,308.97
开发产品	1,581,213,248.74		1,581,213,248.75	1,033,211,505.65	-	1,033,211,505.65
库存商品	1,770,125.39		1,770,125.39	8,704,147.83	-	8,704,147.83
合计	4,792,199,444.60	-	4,792,199,444.61	4,392,463,738.88	-	4,392,463,738.88

本年计入存货成本的资本化借款费用为人民币 9,457.72 万元，本公司本

期用于确定借款利息资本化金额的资本化率为 6.74%。

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	2008 年 9 月	2010 年 10 月	40,000.00	281,906,422.64	255,326,178.47
滨海国际(住宅一期)	2007 年 12 月	2010 年 6 月	28,100.00	337,185,995.49	178,360,972.90
滨海国际(商业)	2008 年 5 月	2010 年 12 月	125,300.00	343,444,204.12	230,453,327.36
汉沽天润新苑	2007 年 12 月	2009 年 12 月	55,200.00	-	289,415,705.82
大港天泽园商业	2009 年 10 月	2012 年 10 月		17,716,455.19	-
汉沽科技工业园二三期	2007 年 6 月	2010 年 12 月	119,580.60	66,431,648.03	323,139,791.77
津滨时代国际	2008 年 9 月	2012 年 12 月	790,000.00	2,159,470,849.90	2,071,606,332.65
合计				3,206,155,575.37	3,348,302,308.97

鉴于本年公司目前各在建项目土地取得时间较早因而土地成本较低，因此本公司管理层认为本公司的各项在建项目不存在减值迹象，故不需要对在建项目计提减值准备。

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	77,962,670.76	-	17,773,148.76	-
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	6,799,612.56	-	6,884,618.81	-
雅都花园(天元居写字楼)	2006 年 10 月	-	-	4,438,639.78	-
大港天泽园住宅	2007 年 10 月	-	-	3,594,798.05	-
雅都天润新苑	2009 年 12 月	255,543,560.16	-	-	-
第四杰座	购入	84,766,799.41	-	201,895,148.37	-
亲亲家园	2007 年 11 月	3,617,047.68	-	5,328,421.59	-
玛歌一期	2006 年 12 月	181,906,390.05	-	268,902,967.68	-

玛歌二期	2008 年 12 月	176,236,097.17	-	311,632,225.21	-
玛歌商业配套服务区	2008 年 12 月	163,150,808.54	-	167,804,896.37	-
汉沽科技工业园一期厂房	2009 年 7 月	49,993,621.38	-	-	-
滨海投资服务中心	购入	536,280,000.00	-	-	-
合计		1,581,213,248.74	-	1,033,211,505.65	-

滨海投资服务中心系根据公司经营安排的拟出售，从投资性房地产转入。

7、长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	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
天津津滨保险经纪有限公司(注1)	权益法	2,000,000.00	1,618,748.19	-1,618,748.19	-	20	20			
广东津滨房地产开发有限公司(注2)	权益法	30,000,000.00	30,000,000.00	-30,000,000.00	-					
平原县津滨众河投资有限公司(注3)	权益法	30,000,000.00	30,000,000.00	-30,000,000.00	-					
总承包工程公司(注5)	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(注5)	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(注4)	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	3.07	3.07			
天津北方人才港股份有限公司(注5)	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	9.15	9.15			
天津北方国际信托投资股份有限公司(注4)	成本法	68,000,000.00	68,000,000.00		68,000,000.00	4.52	4.52			
珠海科教开发有限公司(注6)	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	-30,000,000.00	-					
合计	-	222,000,000.00	220,118,748.19	-91,618,748.19	128,500,000.00	--	--	2,437,515.02		

(注1) 2009 年 11 月 23 日，本公司与天津安泰保险代理有限公司签订股权转让协议，约定由天津安泰保险代理有限公司以 1,512,653.99 元的价格受让本公司持有的天津津滨保险经纪公司 20%的股权。截至 2009 年 12 月 31 日，本公

公司已全部收到上述股权转让款，股权过户手续业亦已办理完毕。是次股权转让产生损失合计 106,094.20 元。

（注 2）经公司第三届董事会 2008 年第一次会议决议审议通过了《关于出售津滨发展股份有限公司所持广东津滨房地产开发有限公司 50% 股权的议案》，该事项业经本公司 2008 年 6 月 18 日 2008 年第一次临时股东大会审议通过。2008 年本公司已将所持有的广东津滨公司 25% 的股权转让给深圳市粤华企业有限公司，因此截至 2008 年 12 月 31 日，本公司持有广东津滨公司股权比例为 25%。

2009 年 3 月和 6 月，根据上述议案本公司与深圳市粤华企业有限公司签订的股权转让协议约定深圳市粤华企业有限公司以 9000 万元的价格受让本公司持有的广东津滨合计 25% 的股权合计 3000 万股，股权转让完成后本公司不再持有广东津滨股权；截止 2009 年 12 月 31 日，本公司收到上述全部股权转让款合计 9000 万元，股权过户手续亦办理完毕。是次股权转让，本公司获得股权转让收益合计 6000 万元。

（注 3）2009 年 3 月 22 日，本公司下属津滨创辉公司与天津理想置地有限公司签订股权转让协议约定由津滨创辉公司转让其持有的平原县津滨众河投资有限公司 60% 股权共计 3000 万股给天津理想置地有限公司，转让价格合计 3000 万元。2009 年 12 月津滨创辉全部收到天津理想置地有限公司股权转让款合计 3000 万元，股权过户手续亦办理完毕，是次股权转让完成，未产生股权转让收益或损失。

（注 4）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。上述转让，长江证券有限责任公司和渤海证券有限责任公司的股权过户手续已经办理完成；其他金融股权的过户，尚需要有关政府部门批准，转让手续尚未全部完成，其对外投资暂在本项目列示，本公司认为上述股权转让款已经收到，因此转让手续尚未完

成的投资不会产生损失，故不需要计提长期投资减值准备。

（注 5）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。

（注 6）2008 年 12 月，津滨科技园公司与北京兴伯成商贸有限责任公司签订了股权转让协议约定由北京兴伯成商贸有限责任公司以 3000 万元受让津滨科技园公司持有的珠海科教开发有限公司 19.8%的股份，津滨科技园公司于 2008 年已收到上述股权转让款 3000 万元，2009 年股权过户手续办理完毕，是次股权转让完成。

8、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	公允价值增值额	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
2、3#厂房	18,279,092.00	-	-	18,279,092.00	-	-
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
新材料厂房	11,383,450.00	-	-	11,383,450.00	-	-
汉沽科技园一期厂房		207,359,230.00				207,359,230.00
小计	530,759,164.00	207,359,230.00	-	29,662,542.00	-	708,455,852.00
底商						
雅都底商	60,189,522.00	-	-		60,189,522.00	-
小 计	60,189,522.00	-	-		60,189,522.00	-

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	
写字楼						
滨海投资服务中心大厦	536,280,000.00	-			536,280,000.00	-
金融街一期写字楼及底商	14,988,288.00	-	-	14,988,288.00	-	-
建设大厦二、三层	3,891,790.00	-	166,791.00	-	-	4,058,581.00
津滨大厦 2 号楼	48,209,192.45	-	2,066,126.55	-	-	50,275,319.00
天元居写字楼	12,719,020.00			12,719,020.00		-
西康路办公楼		47,321,400.00	1,352,040.00			48,673,440.00
小计	616,088,290.45	47,321,400.00	3,584,957.55	27,707,308.00	536,280,000.00	103,007,340.00
合 计	1,207,036,976.45	254,680,630.00	3,584,957.55	57,369,850.00	596,469,522.00	811,463,192.00

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价格在 2009 年基本保持稳定,合理公开的市场价格变动甚微,而写字楼价格本年变动为本年开发区甲级写字楼价格每平米上涨 300 元和市内西康路所属区域写字楼价格上涨 500 元。

本期交易减少额系出售 2、3#厂房、新材料厂房、金融街一期写字楼及天元居写字楼所致。

本期增加额主要为西康路办公楼本年由自用改为出租由固定资产转入投资性房产核算和下属科技园公司出租为目的而自行开发的汉沽高科技园一期厂房竣工转入所致,其他减少额则由于本公司对滨海投资服务中心大厦、雅都底商经营方式改变,即由持有待增值转为出售,不再符合投资性房地产确认条件,因此本年转入存货核算。

9、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
----	--------	------	------	--------

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:	117,119,106.13	47,331,160.76	87,404,220.26	77,046,046.63
房屋及建筑物	51,232,586.83	43,285,145.26	47,899,796.33	46,617,935.76
办公设备	10,567,043.13	2,395,703.50	527,550.29	12,435,196.34
专用设备	24,675,127.48	42,490.00	24,459,957.48	257,660.00
通用设备	237,895.56	74,661.00	100,553.56	212,003.00
运输工具	10,575,874.07	1,303,132.00	984,948.58	10,894,057.49
其他设备	3,344,570.48	230,029.00	326,571.35	3,248,028.13
固定资产装修	16,486,008.58	-	13,104,842.67	3,381,165.91
二、累计折旧合计:	29,777,066.23	6,722,480.37	17,009,186.82	19,490,359.78
房屋及建筑物	2,424,690.92	1,290,319.53	2,389,341.34	1,325,669.11
办公设备	6,302,118.16	1,318,153.00	389,209.91	7,231,061.25
专用设备	5,238,352.05	258,763.48	5,377,718.75	119,396.78
通用设备	161,942.28	69,778.45	70,986.28	160,734.45
运输工具	5,808,989.14	1,367,940.38	631,489.49	6,545,440.03
其他设备	1,913,277.75	510,377.74	283,909.64	2,139,745.85
固定资产装修	7,927,695.93	1,907,147.79	7,866,531.41	1,968,312.31
三、固定资产账面净值合				
计	87,342,039.90	-	-	57,555,686.85
房屋及建筑物	48,807,895.91			45,292,266.65
办公设备	4,264,924.97			5,204,135.09
专用设备	19,436,775.43			138,263.22
通用设备	75,953.28			51,268.55
运输工具	4,766,884.93			4,348,617.46
其他设备	1,431,292.73			1,108,282.28
固定资产装修	8,558,312.65			1,412,853.60
四、减值准备合计	16,382,203.95	-	16,325,612.50	56,591.45
房屋及建筑物	-			-

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
办公设备	28,039.90		27,763.40	276.50
专用设备	16,226,213.97		16,226,213.97	-
通用设备	20,662.96		20,662.96	-
运输工具	87,244.51		30,929.56	56,314.95
其他设备	20,042.61		20,042.61	-
固定资产装修	-			-
五、固定资产账面价值合计	70,959,835.95	-	-	57,499,095.40
房屋及建筑物	48,807,895.91	-	-	45,292,266.65
办公设备	4,236,885.07	-		5,203,858.59
专用设备	3,210,561.46	-		138,263.22
通用设备	55,290.32	-		51,268.55
运输工具	4,679,640.42	-		4,292,302.51
其他设备	1,411,250.12	-		1,108,282.28
固定资产装修	8,558,312.65	-	-	1,412,853.60

(1) 本期折旧额 6,722,480.37 元

(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

(7) 本期房屋建筑物增加系将购入的津滨杰座部分房产由开发产品转为办公用房所致,减少则系下属时代公司将持有的西康路办公用房用于出租转入投资性房产核算所致;专用设备的减少主要系将原磁电分公司生产设备处置,其相应的减值准备亦随设备的处置相应的转出;固定资产装修减少则由于本年公司办公地址变更,报废原租入固定资产装修所致。

10、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	9,884,290.46	-	-	9,884,290.46
土地使用权	9,259,359.94			9,259,359.94
软件	624,930.52			624,930.52
二、累计摊销合计	8,577,052.42	84,098.38	-	8,661,150.80
土地使用权	8,120,123.88	29,590.56		8,149,714.44
软件	456,928.54	54,507.82		511,436.36
三、无形资产账面净值				
合计	1,307,238.04	-84,098.38	-	1,223,139.66
土地使用权	1,139,236.06	-29,590.56	-	1,109,645.50
软件	168,001.98	-54,507.82	-	113,494.16
四、减值准备合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
五、无形资产账面价值				
合计	1,307,238.04	-84,098.38	-	1,223,139.66
土地使用权	1,139,236.06	-29,590.56	-	1,109,645.50
软件	168,001.98	-54,507.82	-	113,494.16

本期摊销额 84,098.38 元。

11、商誉

形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
08 年以前收购雅都公司少数股权	50,083,822.43	-	-	50,083,822.43	21,038,477.70
08 年以前收购创辉公司少数股权	60,102,850.62	-	-	60,102,850.62	-
07 年收购南华公司少数股权	-2,478,015.14	-	-	-2,478,015.14	-
合 计	107,708,657.91	-	-	107,708,657.91	21,038,477.70

本期本公司采取计算雅都公司和创辉公司、南华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上述收购少数股权产生的商誉进行减值测试，经测试发现收购雅都公司少数股权形成的商誉存在减值合计 21,038,477.70 元，因此于本期末本公司对该项商誉计提了减值准备。收购创辉公司少数股权产生的商誉经过减值测试未发现存在减值的迹象。

12、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	其他减少的原因
						重新装修
装修费	2,311,919.68	8,807,273.00	1,116,597.74	1,589,490.38	8,413,104.56	前次装修报废
包厢权使用费	1,343,670.80	-	86,224.80	-	1,257,446.00	
合计	3,655,590.48	8,807,273.00	1,202,822.54	1,589,490.38	9,670,550.56	

13、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：		
坏帐准备引起的可抵扣暂时性差异	4,194,250.35	3,512,946.59
固定资产减值引起的可抵扣暂时性差异	14,147.86	4,095,550.99
计提土地增值税引起的可抵扣暂时性差异	15,779,299.87	19,874,475.00
暂估成本引起的可抵扣暂时性差异	3,117,370.62	3,885,827.63
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	3,930,542.94	-

小 计	27,644,990.39	31,978,178.96
递延所得税负债:		
公允价值变动引起的应纳税暂时性差异	23,414,224.97	23,824,132.10
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	10,231,209.87	-
小 计	33,645,434.84	23,824,132.10

(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
坏帐准备	16,777,001.40
固定资产减值	56,591.44
计提土地增值税	63,117,199.48
暂估成本引起	12,469,482.48
长期投资减值准备	2,437,515.00
可抵扣亏损	15,722,171.76
公允价值变动	93,656,899.88
采用公允价值计量的投资性房产可抵扣折旧	40,924,839.48
合 计	245,161,700.92

14、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	
一、坏账准备	20,145,579.55	4,094,611.64	-	17,335.53	24,222,855.66
二、存货跌价准备	-	-	-	-	-
三、可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
四、持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-
五、长期股权投资减值准备	2,437,515.02	-	-	-	2,437,515.02
六、投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-
七、固定资产减值准备	16,382,203.95	-	-	16,325,612.50	56,591.45

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	
八、工程物资减值准备	-	-	-	-	-
九、在建工程减值准备	-	-	-	-	-
十、生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
其中：成熟生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
十一、油气资产减值准备	-	-	-	-	-
十二、无形资产减值准备	-	-	-	-	-
十三、商誉减值准备	-	21,038,477.70	-	-	21,038,477.70
十四、其他	-	-	-	-	-
合计	38,965,298.52	25,133,089.34		16,342,948.03	47,755,439.83

本年原磁电分公司生产设备销售，相应的减值准备相应转销。

15、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	173,431,620.27	22,360,758.90
应收票据	50,000,000.00	10,000,000.00
存货	1,305,583,481.06	1,601,850,199.71
投资性房产	807,404,611.00	1,098,304,852.00
固定资产	-	45,884,743.60
合计	2,336,419,712.33	2,778,400,554.21

本公司本期所有权收到限制的资产系为获取银行借款提供的抵押担保导致。

16、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

抵押借款	320,000,000.00	512,000,000.00
担保借款	760,000,000.00	330,000,000.00
信用借款	199,414,933.34	210,000,000.00
质押借款	150,000,000.00	10,000,000.00
其他单位借款	-	100,000,000.00
合计	1,429,414,933.34	1,162,000,000.00

期初其他单位借款相关情况见附注七、5、(6)。

(2) 本公司无已到期未偿还的短期借款。

17、应付票据

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	52,000,000.00	51,671,948.00

下一会计期间将到期的金额为 5200 万元。

18、应付账款

期末数	期初数
258,127,096.03	161,146,007.95

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

19、预收款项

期末数	期初数
842,215,106.79	184,819,911.64

(1) 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，关联方预收款如下：

单位名称	期末数	期初数
天津泰达投资控股有限公司	88,000,000.00	88,000,000.00

(2) 账龄超过 1 年的大额预收款项主要系预收天津泰达投资控股有限公司 8800 万元股权转让款，由于相关股权过户手续尚未办理故暂挂预收，详见附注五、7、注 4。

20、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	18,700,188.08	67,574,396.90	52,825,541.49	33,449,043.49
二、职工福利费	313,367.36	7,113,047.63	5,999,913.32	1,426,501.67
三、社会保险费	-224,155.90	14,931,623.93	14,991,548.13	-284,080.10
其中：1) 医疗保险费	-115,329.96	5,788,394.94	5,805,541.21	-132,476.23
2) 基本养老保险费	-97,776.72	5,429,406.74	5,467,391.95	-135,761.93
3) 企业年金缴费	-	2,918,910.07	2,918,910.07	-
4) 失业保险费	-10,290.20	447,744.49	450,707.66	-13,253.37
5) 工伤保险费	-1,728.15	147,666.04	148,306.31	-2,368.42
6) 生育保险费	969.13	199,501.65	200,690.93	-220.15
四、住房公积金	-205,467.00	7,202,955.10	7,187,967.10	-190,479.00
五、职工工会经费	1,223,531.21	1,373,880.28	899,822.27	1,697,589.22
六、职工教育经费	2,159,225.24	1,315,609.63	445,876.80	3,028,958.07
七、因解除劳动关系给予的补偿	323,433.00	1,336,155.36	1,659,588.36	-
八、其他	247,360.74	1,151,353.05	1,286,403.04	112,310.75
合计	22,537,482.73	101,999,021.88	85,296,660.51	39,239,844.10

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 2009 年绩效工资,已于 2010 年 2 月发放。

21、应交税费

项目	期末数	期初数
营业税	-16,869,004.40	75,248.84
增值税	-4,636.20	-1,159,017.33
企业所得税	220,845.25	10,860,390.73
土地增值税	71,666,625.02	99,588,328.40
房产税	1,389,233.10	1,802,865.98
城市维护建设税	-1,216,665.29	-23,779.24
个人所得税	933,832.18	970,250.57
其他	190,036.04	78,291.46
教育费附加	-521,427.99	-10,191.40
防洪费	-164,184.75	-3,418.33
合计	55,624,652.96	112,178,969.68

应缴营业税、城建税、教育费附加、防洪费为负数系预售房产,预缴相关营业税金及附加所致;本期末土地增值税较上年减少主要系创辉公司别墅销售价格调低,需要清算的土地增值税减少所致。

22、应付利息

项 目	期末数	期初数
银行借款利息	3,905,300.00	4,709,300.00
应付债券利息	4,200,000.00	

合 计	8,105,300.00	4,709,300.00
-----	--------------	--------------

23、应付股利

单位名称	期末数	期初数
普通股股东	3,530.13	3,530.13
天津华泰控股集团股份有限公司	979,383.83	979,383.83
合 计	982,913.96	982,913.96

24、其他应付款

期末数	期初数
89,477,603.52	77,516,061.52

本报告期其他应付款无中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

25、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	1,088,400,000.00	283,096,000.00

(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
质押借款	-	-

抵押借款	268,400,000.00	283,096,000.00
担保借款	320,000,000.00	—
信用借款	500,000,000.00	—
合计	1,088,400,000.00	283,096,000.00

1 年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期的金额。

2008 年 9 月至 12 月，本公司与下属津滨时代公司及华夏银行天津分公司签订了 5 份委托贷款协议，约定由本公司委托华夏银行向津滨时代公司发放人民币合计 5 亿元的贷款，贷款期限为两年，贷款利率为 12%，上述 5 亿元委托贷款在合并财务报表中列示为信用借款。

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	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
工行汉沽支行	2008-7-2	2010-12-23	人民币	7.56%		180,000,000.00		
建设银行	2007-5-8	2010-5-7	人民币	5.40%		100,000,000.00		
光大银行	2008-1-3	2010-11-13	人民币	7.56%		100,000,000.00		
华夏银行	2008-9-24	2010-9-24	人民币	12.00%		100,000,000.00		
华夏银行	2008-10-14	2010-10-14	人民币	12.00%		100,000,000.00		
华夏银行	2008-11-11	2010-11-11	人民币	12.00%		100,000,000.00		
华夏银行	2008-12-8	2010-12-8	人民币	12.00%		100,000,000.00		
华夏银行	2008-12-11	2010-12-11	人民币	12.00%		100,000,000.00		

农行开发区分行	2008-1-4	2009-12-25	人民币	7.56%			157,000,000.00
农行开发区分行	2008-1-4	2009-6-3	人民币	7.56%			126,096,000.00
合计					880,000,000.00		283,096,000.00

C、截至 2009 年 12 月 31 日，本公司 1 年内到期的长期借款中无逾期借款

26、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末数	期初数
抵押借款	821,909,200.00	1,280,539,200.00
担保借款	115,000,000.00	500,000,000.00
信用借款	177,000,000.00	500,000,000.00
合 计	1,113,909,200.00	2,280,539,200.00

2009 年 1 月至 6 月，本公司与下属津滨时代公司及华夏银行天津分公司签订了 2 份委托贷款协议，约定由本公司委托华夏银行向津滨时代公司发放人民币合计 1.77 亿元的贷款，贷款期限为两年，贷款利率为 12%，上述 1.77 亿元委托贷款在合并财务报表中列示为信用借款。

(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
农行天津滨海农村商业银行	2007-8-2	2017-8-1	人民币	7.38	186,246,200.00	186,246,200.00	205,664,200.00	205,664,200.00
	2009-6-16	2012-6-15	人民币	5.94	160,000,000.00	160,000,000.00		

农行体育支行	2008-1-4	2011-12-1	人民币	7.56	117,460,000.00	117,460,000.00	-	-
华夏滨海支行	2009-1-7	2011-1-6	人民币	12.00	100,000,000.00	100,000,000.00	-	-
交行	2009-1-8	2011-1-7	人民币	5.94	80,000,000.00	80,000,000.00		
工行汉沽支行	2008-7-2	2010-12-23	人民币	7.56			300,000,000.00	300,000,000.00
建行	2007-5-8	2010-5-7	人民币	7.47			100,000,000.00	100,000,000.00
光大银行	2007-11-14	2010-11-13	人民币	7.47			200,000,000.00	200,000,000.00
华夏银行滨海支行	2008-10-14	2010-12-11	人民币	12.00			500,000,000.00	500,000,000.00
合计					643,706,200.00	643,706,200.00	1305,664,200.00	1305,664,200.00

27、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	-	4,200,000.00	13,611,100.00	686,388,900.00

注：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 388,900.00 元，期末余额为 13,611,100.00 元。

28、股本

	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	

股份总数	1,617,272,234.00	-	-	-	-	-	1,617,272,234.00
------	------------------	---	---	---	---	---	------------------

29、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	361,276,426.04		50,774,747.97	310,501,678.07
其他资本公积	11,806,145.78	4,198,324.66	5,770,030.37	10,234,440.07
合 计	373,082,571.82	4,198,324.66	56,544,778.34	320,736,118.14

本期收购理想置地公司持有的津滨创辉公司 25%的股权（详见附注七、5、（7）、4）），购买成本与理想置地于购买日应享有津滨创辉公司净资产份额之间的差额为 50,774,747.96 元，调整本公司资本公积-股权溢价导致该项目减少。

其他资本公积项目本期增加系本年西康路办公楼和汉沽科技园一期厂房转入投资性房产时转换日公允价值大于账面价值的差额计入资本公积产生；本期减少系处置投资性房产-天元居房产，相应转出原公允价值变动收益导致。

30、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	53,707,785.82	1,653,785.98		55,361,571.80

31、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	163,867,005.94	--
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	163,867,005.94	--

加：本期归属于母公司所有者的净利润	16,537,859.77	--
减：提取法定盈余公积	1,653,785.98	10%
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	19,407,266.79	
转作股本的普通股股利	-	
期末未分配利润	159,343,812.94	

期末未分配利润中有65,588,593.19元系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。

2009年3月24日，本公司第四届董事会2009年第一次会议通过《关于2008年度利润分配预案的议案》，即以2008年末总股本为基数，按每十股分现金红利0.12元（含税），共计分配19,407,266.79元。2009年4月17日，本公司2008年度股东大会批准此分配方案。

2010年3月30日，本公司第四届董事会2010年第一次会议通过《关于2009年度利润分配预案的议案》，即以2009年末总股本为基数，按每十股分现金红利0.1元（含税），共计分配16,172,722.34元。

32、营业收入、营业成本

（1）营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入合计：	1,813,440,930.88	1,260,366,007.06
商品销售	739,274,883.36	609,507,053.21
房屋租赁	106,409,042.86	149,186,685.78
房地产销售	907,458,129.70	448,444,176.10
其他	60,298,874.96	53,228,091.97
营业成本合计：	1,468,448,682.59	907,678,068.05

商品销售	735,293,780.48	605,053,006.46
房屋租赁	19,198,244.62	15,183,280.56
房地产销售	667,072,889.75	245,528,763.39
其他	46,883,767.74	41,913,017.64

(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 (%)
天津国能投资有限公司	257,307,692.25	14.19%
天津市天铁轧二制钢有限公司	233,505,347.88	12.88%
天津市天铁轧二商贸有限责任公司	85,911,312.84	4.74%
天津冶金集团轧三金属材料科技有限公司	62,299,145.37	3.44%
天津海天新铁国际贸易有限公司	51,290,598.31	2.83%
合计	690,314,096.65	38.07%

33、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	56,286,798.78	32,738,729.38	5%
城市维护建设税	3,957,342.14	2,310,817.35	7%
教育费附加	1,687,159.43	980,589.21	3%
防洪费	268,831.46	706,578.27	1%
房产税	943,639.82	727,472.70	12%
土地增值税	-6,800,391.56	34,453,302.36	30%-60%
合计			

56,343,380.07	71,917,489.27
---------------	---------------

本期土地增值税为负数主要由于下属津滨创辉公司开发的玛歌庄园别墅项目本年调整销售策略，导致整个项目预计的增值额发生变化，公司根据实际情况重新计算该项目土地增值税产生。

34、财务费用

项目	2009 年度	2008 年度
利息支出	175,160,678.23	190,991,410.84
减：利息收入	47,975,818.46	36,688,817.40
汇兑损失	-	-
减：汇兑收益	-	-
其他	6,997,654.61	2,706,267.34
合计	134,182,514.38	157,008,860.78

其他主要系金融机构手续费和贷款担保费。

35、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏帐准备	4,077,276.11	-2,233,624.73
商誉减值准备	21,038,477.70	-
长期投资减值准备	0.00	2,437,515.02
合 计	25,115,753.81	203,890.29

本期计提商誉减值准备情况见附注五、11。

36、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	3,584,957.55	-1,344,280.00

本期投资性房产公允价值变动收益情况见附注五、8。

37、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	-	600,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-	-315,074.73
处置长期股权投资产生的投资收益	59,893,905.80	59,755,154.04
清算损失	-	-10,484.74
合 计	59,893,905.80	60,029,594.57

本期处置长期股权投资产生的投资收益主要系出售持有的广东津滨公司和津滨保险经纪公司股权产生，详见附注五、7、注（1）、注（2）。

38、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	176,065.68	629,269.08
其中：固定资产处置利得	176,065.68	629,269.08
无形资产处置利得	-	-
罚款收入	403,080.65	600.00
补贴收入	160,902.80	237,676.32
违约金收入	-	35,285,963.84
其他	278,223.02	3,347.35
合计	1,018,272.15	36,156,856.59

39、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	6,843,017.06	106,303.16
其中：固定资产处置损失	6,843,017.06	106,303.16
无形资产处置损失	-	-
罚款支出	40,000.00	218,702.86
捐赠支出	800.00	604,000.00
其他支出	320,961.24	333,099.08
合 计	7,204,778.30	1,262,105.10

前次固定资产装修报废导致本期固定资产处置损失较上年增加。

40、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	34,605,820.18	47,553,144.77
递延所得税调整	15,368,868.22	-2,601,329.93
合计	49,974,688.40	44,951,814.84

41、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
-----	------	-------

项 目	计算过程	本期发生额
归属于公司普通股股东的净利润	P0	16,537,859.77
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	42,658,551.07
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	$P0' = P0 - F$	-26,120,691.30
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。	$P1 = P0 + V$	
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	$P1' = P0' + V'$	-26,120,691.30
期初股份总数	S0	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
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	$X2 = S + X1$	
其中：可转换公司债券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	$EPS0 = P0 \div S$	0.0102
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	$EPS0' = P0' \div S$	-0.0162
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1 = P1 \div X2$	0.0102

项 目	计算过程	本期发生额
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	$EPS1' = P1' \div X2$	-0.0162

42、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	6,205,439.51	6,333,348.28
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	1,551,359.88	
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	6,333,348.27	
小计	-1,679,268.64	6,333,348.28
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他	-50,774,747.96	
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	-50,774,747.96	

项目	本期发生额	上期发生额
合计	-52,454,016.60	6,333,348.28

其他项目收益-50,774,747.96 元，主要系本年收购理想置地持有的津滨创辉 25%股权产生，详见附注五、29。

43、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
收到往来款	659,273,663.85

(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	298,776,004.41
支付的各项费用	105,255,910.37
合计	404,031,914.78

(3) 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	4,738,868.52
银承保证金及信托贷款保证金	192,439,025.69
合计	197,177,894.21

44、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		

补充资料	本期金额	上期金额
净利润	17,965,401.19	70,072,465.85
加：资产减值准备	25,115,753.81	203,890.29
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,389,287.86	7,550,463.84
无形资产摊销	188,080.38	144,527.62
长期待摊费用摊销	2,792,312.92	1,028,357.46
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)	5,080,757.12	-243,057.99
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-3,584,957.55	1,344,280.00
财务费用(收益以“－”号填列)	133,377,029.50	155,562,827.59
投资损失(收益以“－”号填列)	-59,893,905.80	-60,029,594.57
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	4,333,188.57	28,544.57
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	9,821,302.73	-10,007,703.90
存货的减少(增加以“－”号填列)	-93,206,146.91	-383,788,630.79
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	109,123,305.92	-158,760,473.46
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	836,310,264.22	-33,610,854.44
其他		
经营活动产生的现金流量净额	993,811,673.96	-410,504,957.93
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：		

补充资料	本期金额	上期金额
现金的期末余额	1,356,763,973.75	386,002,285.18
减：现金的期初余额	386,002,285.18	580,975,857.81
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	970,761,688.57	-194,973,572.63

(2) 本期无取得或处置子公司及其他营业单位的情况

(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	84,814.90	34,504.33
可随时用于支付的银行存款	1,356,679,158.85	385,967,780.85
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		
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	1,356,763,973.75	386,002,285.18

现金流量表补充资料中的“期末现金及现金等价物余额”为 1,356,763,973.75 元，资产负债表中的“货币资金”为 1,549,202,999.44 元，两者差异 192,439,025.69 元，系扣除不能随时支取的其他货币资金所致。

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	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、装饰材料批发、零售;	10,000.00	94.80%	94.80%	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	20,000.00	100.00%	100.00%	74404092-9
天津津滨联合物业服务服务有限公司	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	600.00	98.27%	98.27%	77730463-6
天津津滨南华置业有限责任公司	全资子公司	有限责任公司	天津经济技术开发区第一大街 2 号津滨大厦 609 室	居国忠	房地产开发、销售,自有房屋租赁、物业管理等	5,000.00	100.00%	100.00%	78330335-7
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。	150,000.00	66.67%	66.67%	76764335-1
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	巫钢	以自有资金对工业园投资,房	20,000.00	100%	100%	79726728-9

			化工路西		屋买卖、租赁； 房屋租赁代理 服务等				
--	--	--	------	--	--------------------------	--	--	--	--

4、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）	持有本公司股权 4.84%	
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
天津泰达担保有限公司	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	73547866-2
天津理想置地有限公司	期初持有控股子公司津滨创辉公司 25% 股权	76764251-9
深圳市粤华企业有限公司	本公司原控股子公司广东津滨公司的第二大股东	19218338-1
天津市宁发集团有限公司	本公司控股子公司津滨时代公司的第二大股东	10382856-4
天津泰达国际会议发展有限公司	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	74402292-3
北方国际信托投资股份有限公司	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	10431246-3
广东津滨房地产开发有限公司	期初本公司持有其 25% 的股权	78486270-8
平原县津滨众河投资有限公司	下属津滨创辉公司原合营公司	66195786-2

5、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

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，每平方米租金 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。2009 年本公司就上述租赁应收租金 12,676,747.80 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 (万元)	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	7,000.00	2009-6-26	2010-6-25	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	8,000.00	2009-1-8	2011-1-7	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	10,000.00	2007-5-8	2010-5-7	是
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	3,500.00	2009-10-23	2011-10-23	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	10,000.00	2009-12-30	2010-6-30	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	3,000.00	2009-12-8	2010-12-7	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	10,000.00	2009-6-5	2010-6-4	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	10,000.00	2009-12-16	2010-12-16	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	10,000.00	2009-5-15	2010-5-14	否
天津泰达担保有限公司	天津津滨发展股份有限公司	5,000.00	2009-6-12	2010-6-11	否

B、本期本公司支付关联方担保费情况如下：

项 目	本期数	上期数
天津泰达担保有限公司	1,550,000.00	1,200,000.00
天津泰达建设集团有限公司	2,962,500.00	
合 计	4,512,500.00	1,200,000.00

(6) 关联方资金拆借

2008 年 6 月 30 日, 本公司下属津滨时代公司与北方国际信托投资股份有限公司签订信托资金借款合同, 约定由津滨时代公司向北方国际信托投资股份有限公司借款 1 亿元, 期限 1 年, 利率 10.8%, 贷款用途: 补充流动资金, 贷款担保方式: 土地抵押。截止 2009 年 6 月 30 日, 津滨时代公司已将上述借款 1 亿元全部归还, 2009 年就此项借款共计支付利息合计 540 万元。

(7) 关联方资产转让、债务重组情况

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。上述转让, 长江证券有限责任公司和渤海证券有限责任公司的股权过户手续已经办理完成; 其他金融股权的过户, 尚需要有关政府部门批准, 转让手续尚未全部完成。

2) 本公司第三届董事会 2008 年第一次临时会议决议审议通过了《关于出售津滨发展股份有限公司所持有广东津滨房地产开发有限公司 50%股权的议案》, 该议案于 2008 年 6 月 18 日, 经本公司 2008 年第一次临时股东大会审议通过。2009 年 3 月和 6 月, 本公司与深圳市粤华企业有限公司 (以下简称粤华公司) 签订了股权转让协议约定由粤华公司受让本公司所持有的广东津滨公司合计 3000 万股 (广东津滨公司全部注册资本的 25%), 转让价格合计为 9000 万元。截至 2009 年 12 月 31 日, 本公司已收到粤华公司支付的股权转让款合计 9000 万元, 股权过户手续业已办理完毕, 本公司不再持有广东津滨公司股权。

3) 2009 年 3 月 22 日, 本公司下属津滨创辉公司与天津理想置地有限公司签订股权转让协议约定由津滨创辉公司转让其持有的平原县津滨众河投资有限公司 60%股权共计 3000 万股给天津理想置地有限公司, 转让价格合计 3000 万元。2009 年 12 月, 津滨创辉公司全部收到天津理想置地有限公司股权转让款合计

3000 万元，股权过户手续亦办理完毕，津滨创辉公司不再持有平原县津滨众河投资有限公司股权。

4) 2009 年 3 月 22 日，本公司与天津理想置地有限公司签订股权转让协议，约定由津滨公司以 1.1 亿元的价格受让理想置地公司持有的天津津滨创辉发展有限公司 25%的股权，该事项于 2009 年 4 月 17 日，经本公司 2008 年度股东大会决议审议通过。截至 2009 年 12 月 31 日，上述股权转让款已经全部支付完毕，股权过户手续亦已办理完毕，股权转让完成后本公司持有津滨创辉公司股权比例由 75%增至 100%。

同日，本公司与天津理想置地有限公司签订股权转让协议，约定由津滨公司以 1 亿元的价格受让理想置地公司持有的天津津滨时代置业投资有限公司 6.67%的股权。截至 2009 年 12 月 31 日，上述股权转让过户手续正在办理。

5) 2009 年 12 月 14 日，本公司与天津宁发集团有限公司签订股权转让协议，约定由津滨公司以 4.60 亿元的价格受让该公司持有的天津津滨时代置业投资有限公司 26.67%的股权。截至 2009 年 12 月 31 日，上述股权转让过户手续正在办理。

6) 2009 年 12 月 17 日，本公司与天津诚远投资发展股份有限公司签署《股权转让协议》，约定，以 1300 万元人民币收购该公司所持有天津津滨雅都置业发展有限公司 5.20%股权。截至 2009 年 12 月 31 日，上述股权转让过户手续正在办理。

(8) 除上述关联交易外本公司本期无其他关联交易

6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应收账款	天津微电子工业区总公司	12,000,000.00	15,862,091.88
其他应收款	平原县津滨众河投资有限公司		34,202,500.00
其他应收款	广东津滨房地产开发有限公司		1,304,611.11

预收账款	天津泰达投资控股有限公司	88,000,000.00	88,000,000.00
其他应付款	天津泰达国际会议发展有限公司		1,950,000.00
其他应付款	天津市宁发集团有限公司	23,479,195.08	43,479,195.08

八、资产抵押情况

截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司的资产抵押情况如下：

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
西青区外环线以北友谊南路以西 30527.7 平米土地	106,076,984.57	120,000,000.00	开发成本
西青区外环线以北友谊南路以西 59679.1 平米土地	207,371,631.98	148,400,000.00	开发成本
开发区第一大街 2 号津滨大厦	50,275,319.00	50,000,000.00	投资性房产
黄海路 156 号厂房	227,792,084.00	134,000,000.00	投资性房产
微电子 19 号 1 号楼	26,442,234.00	13,513,200.00	投资性房产
百合路 33 号厂房	43,013,542.00	23,847,000.00	投资性房产
睦宁路 34 号厂房	33,293,338.00	20,670,000.00	投资性房产
百合路 32 号厂房	13,062,166.00	6,360,000.00	投资性房产
睦宁路 45 号厂房	78,386,854.00	40,541,000.00	投资性房产
微电子微三路 1 号厂房	25,080,666.00	11,620,000.00	投资性房产
微电子微四路 15 号厂房	54,025,738.00	27,113,000.00	投资性房产
创辉 12 套别墅抵押	68,293,555.02	46,360,000.00	开发产品
创辉公建别墅抵押 19 套抵押	86,467,246.56	65,000,000.00	开发产品
博润家园 4#在建项目	52,788,471.12	40,000,000.00	开发成本
汉沽游乐港土地 24.7581 万 m ²	282,247,517.76	150,000,000.00	开发成本
开发区第一大街与太湖路交口 21873.10 m ² 地块及地上建筑物	185,148,163.07	100,000,000.00	开发成本
汉沽区大丰路西侧 42103 平米土地	95,250,000.00	80,000,000.00	开发成本
汉沽区黄山北路 18 号：4 号、8-22 号厂房、23 号仓库	207,359,230.00	160,000,000.00	投资性房地产
西康路 55 号自由办公楼及占用范围内土地使用权	48,673,440.00	23,925,000.00	投资性房地产
第四杰座部分房屋及占用范围内土地使用权	84,766,799.41	31,500,000.00	开发产品
玛歌悦水园、悦溪园及悦岚园部分房产	137,173,111.57	117,460,000.00	开发产品

合 计	2,112,988,092.06	1,410,309,200.00
-----	------------------	------------------

九、或有事项

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司已贴现尚未到期的银行承兑汇票合计 5000 万元，上述已贴现汇票最迟到期日为 2010 年 3 月 9 日。

除上述事项之外，本公司无其他应披露未披露的或有事项。

十、承诺事项

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的承诺事项。

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

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
收 购 津 滨 时代股权	公司收购理想置地和天津宁发集团所持津滨时代股权 6.67%、26.67%。		时间过短，尚未产生效益

2、资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利	
经审议批准宣告发放的利润或股利	

3、其他资产负债表日后事项说明

1、公司于 2010 年 1 月 4 日取得华夏银行天津滨海新区支行贷款 8000 万元，期限为 2010 年 1 月 4 日到 2010 年 5 月 19 日。

2、公司于 2010 年 1 月 4 日取得兴业银行塘沽支行贷款 4000 万元，期限为 2010 年 1 月 4 日到 2011 年 1 月 3 日。

3、公司于 2010 年 1 月 5 日取得渤海银行滨海支行贷款 7000 万元，期限为 2010 年 1 月 5 日到 2011 年 1 月 4 日。

4、公司于 2010 年 1 月 7 日归还大连银行天津分行贷款 10000 万元。

5、公司于 2010 年 1 月 7 日支付天津诚远投资发展股份有限公司股权收购款 650 万元。

6、公司于 2010 年 1 月 8 日归还中信银行天津分行贷款 1900 万元。

7、公司于 2010 年 1 月 8 日支付天津理想置地有限公司股权转让款 10,000.00 万元，1 月 13 日，完成理想置地持有津滨时代 6.67%股权过户手续。

8、公司于 2010 年 1 月 8 日支付天津市宁发集团有限公司股权转让款 18,000.00 万元，1 月 13 日，完成天津市宁发集团有限公司持有津滨时代 26.67%股权过户手续。

9、下属子公司天津津滨时代置业投资有限公司于 2010 年 1 月 12 日归还工行汉沽支行贷款 600 万元。

10、下属子公司天津津滨创辉发展有限公司于 2010 年 1 月 13 日收到天津信托有限责任公司投资款 12000 万元。

11、公司于 2010 年 1 月 15 日解付华夏银行天津滨海新区支行的银行承兑汇票 200 万元。

12、下属子公司天津津滨创辉发展有限公司于 2010 年 1 月 18 日归还农行新技术产业园区支行贷款 830 万元。

13、公司于 2010 年 1 月 20 日归还光大银行天津滨海支行贷款 1290 万元。

14、下属子公司天津津滨时代置业投资有限公司于 2010 年 1 月 20 日归还工行汉沽支行贷款 300 万元。

15、公司于 2010 年 1 月 27 日取得招商银行万德庄支行贷款 4500 万元，期限为 2010 年 1 月 27 日到 2011 年 1 月 26 日。

16、公司于 2010 年 1 月 28 日取得建设银行开发区分行贷款 10000 万元，期限为 2010 年 1 月 28 日到 2011 年 1 月 27 日。

17、公司于 2010 年 1 月 29 日取得平安银行广州分行贷款 10000 万元，期限为 2010 年 1 月 29 日到 2011 年 1 月 28 日。

18、公司于 2010 年 2 月 1 日取得齐鲁银行天津分行贷款 5000 万元，期限为 2010 年 2 月 1 日到 2011 年 7 月 31 日。

19、公司于 2010 年 2 月 1 日取得中信银行天津分行贷款 28000 万元，期限为 2010 年 2 月 1 日到 2015 年 1 月 30 日。

20、公司于 2010 年 2 月 2 日支付天津市宁发集团有限公司股权转让款 28000 万元。

21、公司于 2010 年 2 月 3 日取得农行天津开发区分行贷款 1500 万元，期限为 2010 年 2 月 3 日到 2011 年 1 月 31 日。

22、公司于 2010 年 2 月 4 日归还交通银行天津开发区分行贷款 12000 万元。

23、公司于 2010 年 2 月 5 日归还光大银行天津滨海支行贷款 13550 万元。

24、公司于 2010 年 2 月 8 日归还华夏银行天津滨海新区支行贷款 3000 万元。

25、2010 年 2 月 9 日，完成本公司持有的创辉公司 2 亿元股权质押手续。

26、公司于 2010 年 2 月 10 日取得交通银行天津开发区分行贷款 12000 万元，期限为 2010 年 2 月 10 日到 2011 年 2 月 9 日。

27、公司于 2010 年 2 月 10 日取得大连银行天津分行贷款 10000 万元，期限为 2010 年 2 月 10 日到 2011 年 2 月 9 日。

28、公司于 2010 年 2 月 20 日解付天津银行的银行承兑汇票 4000 万元。

29、公司于 2010 年 2 月 25 日取得农行天津开发区分行贷款 4500 万元，期限为 2010 年 2 月 25 日到 2011 年 1 月 31 日。

30、公司于 2010 年 2 月 25 日取得中信银行天津分行贷款 9800 万元，期限为 2010 年 2 月 25 日到 2010 年 5 月 24 日。

31、下属子公司天津津滨时代置业投资有限公司于 2010 年 3 月 2 日归还工商银行汉沽支行贷款 120 万元。

32、公司于 2010 年 3 月 4 日归还中信银行天津分行贷款 2100 万元。

33、公司于 2010 年 3 月 9 日归还齐鲁银行贷款 15000 万元。

34、公司于 2010 年 3 月 10 日取得齐鲁银行贷款 15000 万元，期限为 2010 年 3 月 10 日到 2011 年 3 月 9 日。

35、公司于 2010 年 3 月 15 日解付天津银行的银行承兑汇票 1000 万元。

36、下属子公司天津津滨科技工业园投资有限公司于 2010 年 3 月 16 日归还滨海农村商业银行贷款 3297 万元。

37、下属子公司天津津滨时代置业投资有限公司于 2010 年 3 月 18 日归还工商银行汉沽支行贷款 200 万元。

38、下属子公司天津津滨时代置业投资有限公司于 2010 年 3 月 21 日归还交通银行滨海金融街支行贷款 82.5 万元。

39、下属子公司天津津滨创辉发展有限公司于 2010 年 3 月 24 日归还农行新技术产业园区支行贷款 630 万元。

40、下属子公司天津津滨时代置业投资有限公司于 2010 年 3 月 25 日归还工商银行汉沽支行贷款 100 万元。

41、公司于 2010 年 3 月 26 日开出北京银行银行承兑汇票 2000 万元。

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继续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。截止2009年12月31日,本公司已经收到天津经济技术开发区国有资产经营公司划入的上述资产第一期收购款2亿元。

2、2008年5月23日,本公司第三届董事会2008年第一次临时会议审议通过了《关于公司发行不超过7亿元人民币公司债券可行性分析的议案》,该议案并于2008年6月18日经本公司第一次临时股东大会审议通过。2009年10月29日,中国证监会以证监许可【2009】1112号文核准发行。2009年11月26日,该项公司债发行完成,发行金额人民币7亿元。

3、2009年6月2日,本公司第四届董事会2009年第三次通讯会议通过《关于使用部分募集资金补充流动资金的议案》,批准使用募集资金7000万元短期补充流动资金,期限不超过6个月。

4、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57.38万平米,建筑面积为65.87万平米,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》。本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。置入地块也位于梅江区域控制红线范围内,具体置入地块位置和范围,有待市规划部门确认后,再由天津市土地整理中心向本公司移交。

5、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）位于汉沽区的土地 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。与此同时，科技园与汉沽区土地整理中心（以下简称甲方）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：科技园公司承担位于汉沽区指定地块的土地整理，收益由双方按照约定方式分配。

6、2009 年 3 月公司通过《关于向天津宁发集团有限公司出售津滨时代公司卫南洼项目 G4-B 宗地中的部分地块建设用地的使用权的议案》，后因规划变更，经公司 2009 年 12 月 18 日董事会批准，终止上述出售。

7、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、8。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

种类	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 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	120,000,000.00	94.67%	3,362,821.31	38.70%	84,862,091.88	92.11%	325,298.00	5.75%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	5,326,911.13	4.20%	5,326,911.13	61.30%	4,812,210.61	5.22%	4,812,210.61	85.10%
其他不重大应收账款	1,423,994.23	1.12%	-	-	2,454,105.93	2.66%	517,047.50	9.14%
合计	126,750,905.36	100.00%	8,689,732.44	100.00%	92,128,408.42	100.00%	5,654,556.11	100.00%

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提	理由
--------	------	------	----	----

			比例	
单项金额重大的应收账款	120,000,000.00	3,362,821.31	2.80	
其中：天津经济技术开发区管委会	78,000,000.00	3,315,000.00	4.25%	按账龄分析计提
天津开发区微电子工业区总公司	12,000,000.00	47,821.31	0.40%	按账龄分析计提
天津市天铁轧二制钢有限公司	20,000,000.00	-	-	按账龄分析计提
天津冶金集团轧三金属材料科技有限公司	10,000,000.00	-	-	按账龄分析计提
虽不重大但单独进行减值测试的应收账款	5,326,911.13	5,326,911.13	100%	预计无法收回，全额计提
合计	125,326,911.13	8,689,732.44		

(3) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

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						
其中：3 个月以内						
4-12 个月						
1 至 2 年				427,722.00	8.89%	427,722.00
2 至 3 年	428,765.56	8.05%	428,765.56	462,870.00	9.62%	462,870.00
3 年以上	4,898,145.57	91.95%	4,898,145.57	3,921,618.61	81.49%	3,921,618.61
合计	5,326,911.13	100.00%	5,326,911.13	4,812,210.61	100.00%	4,812,210.61

(4) 本报告期无实际核销的应收账款

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

(6) 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	帐龄
滨海开发区管委会	78,000,000.00	61.54%	注 1)
天津市天铁轧二制钢有限公司	20,000,000.00	15.78%	3 个月以内
天津开发区微电子工业区总公司		9.47%	注 2)

	12,000,000.00		
天津冶金集团轧三金属材料科技有限公司	10,000,000.00	7.89%	3 个月以内
天津绿禾植物制剂有限公司	997,956.56	0.79%	三年以上
合计	120,997,956.56	95.47%	-

注：1) 滨海开发区管委会的应收款 78,000,000.00 元，其中帐龄 4-12 个月为 39,000,000.00 元，帐龄 1-2 年为 39,000,000.00 元；

2) 天津开发区微电子工业区总公司应收款 12,000,000.00 元，其中帐龄 3 个月以内为 2,435,737.80 元，帐龄 4-12 月为 9,564,262.20 元；

(7) 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	12,000,000.00	9.47%

2、其他应收款

(1) 其他应收款风险分析

种类	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 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应 收款	685,385,971.43	80.35%	5,965,571.10	73.76%	508,385,971.43	65.62%	6,268,255.86	74.65%
单项金额不重大但按信 用风险特征组合后该组 合的风险较大的其他应 收款	970,313.73	0.11%	970,313.73	12.00%	987,649.26	0.13%	987,649.26	11.76%
其他不重大其他应收款	166,691,238.73	19.54%	1,151,384.12	14.24%	265,328,588.12	34.25%	1,141,325.13	13.59%
合计	853,047,523.89	100.00%	8,087,268.95	100.00%	774,702,208.81	100.00%	8,397,230.25	100.00%

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备
计提：

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比	理由
---------	------	------	-----	----

			例	
单项金额重大的其他应收款	685,385,971.43	5,965,571.10	0.87%	
其中：华夏银行天津滨海新区支行	677,000,000.00	-	-	按账龄分析计提
天津开发区老年公寓筹备组	3,344,541.51	3,344,541.51	100.00%	预计无法收回，全额计提
天津诚实置业投资有限公司	2,630,869.92	210,469.59	8.00%	按账龄分析计提
开发区国有资产经营公司	2,410,560.00	2,410,560.00	100.00%	预计无法收回，全额计提
虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款	970,313.73	970,313.73	100.00%	预计无法收回，全额计提
合计	686,356,285.16	6,935,884.83	--	--

(3) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

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 (%)	
3 个月以内	-	-	-	-	-	-
4-12 个月	-	-	-	-	-	-
1 至 2 年	-	-	-	22,042.02	2.23%	22,042.02
2 至 3 年	22,042.02	2.27%	22,042.02	-	0.00%	-
3 年以上	948,271.71	97.73%	948,271.71	965,607.24	97.77%	965,607.24
合计	970,313.73	100.00%	970,313.73	987,649.26	100.00%	987,649.26

(4) 本公司本期实际核销的其他应收款如下：

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
天津柯荣电子	水电费	17,335.53	押金及出售剩余物品冲抵	否

(5) 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；

(6) 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 (%)
华夏银行天津滨海新区支行	677,000,000.00	1-2 年	79.36%
天津开发区老年公寓筹备组	3,344,541.51	3 年以上	0.39%
天津诚实置业投资有限公司	2,630,869.92	1—2 年	0.31%
开发区国有资产经营公司	2,410,560.00	3 年以上	0.28%
黎明	778,358.74	3 年以上	0.09%
合计	686,164,330.17		80.44%

3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	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
天津津滨保险经纪有限公司	权益法	2,000,000.00	1,618,748.19	-1,618,748.19	-	20.00%				
广东津滨房地产开发有限公司	权益法	60,000,000.00	30,000,000.00	-30,000,000.00	-	25.00%				
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	148,480,000.00	148,480,000.00		148,480,000.00	94.80%	94.80%			
天津津滨创辉发展有限公司(注1)	成本法	320,000,000.00	210,000,000.00	110,000,000.00	320,000,000.00	100.00%	100.00%			
天津津滨联合物业服务公司	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	成本法	25,000,000.00	53,180,000.00		53,180,000.00	100%	100%			
天津津滨时代置业有限公司	成本法	750,000,000.00	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	66.67%	66.67%			
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		20,000,000.00	3.07%	3.07%			
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%			
天津北方国际信托投资	成本法	68,000,000.00	68,000,000.00		68,000,000.00	4.52%	4.52%			

股份有限公司										
合计	—	1,581,907,000.00	1,811,182,074.85	78,381,251.81	1,889,563,326.66			32,152,831.99		

(注 1) 2009 年 3 月 22 日, 本公司与理想置地公司签订股权转让协议约定由津滨公司以 1.1 亿元的价格受让理想置地公司持有的天津津滨创辉发展有限公司 25% 的股权, 该事项于 2009 年 4 月 17 日, 经本公司 2008 年度股东大会决议审议通过。截至 2009 年 12 月 31 日, 上述股权转让款已经全部支付完毕, 股权过户手续亦已办理完毕, 股权转让完成后本公司持有津滨创辉公司股权比例由 75% 增至 100%。

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	739,274,883.36	609,481,412.18
房屋租赁	96,680,395.06	142,638,872.40
房地产销售	57,383,250.00	85,480,615.70
其他	13,816,473.47	9,761,800.16
合计	907,155,001.89	847,362,700.44

(2) 营业成本

项目	2009 年度	2008 年度
商品销售	735,293,780.48	605,053,006.46
房屋租赁	13,379,302.48	15,033,297.07
房地产销售	48,530,494.16	60,488,745.43
其他	1,603,436.40	901,053.33
营业成本合计	798,807,013.52	681,476,102.29

(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
天津国能投资有限公司	257,307,692.25	28.36%
天津市天铁轧二制钢有限公司	233,505,347.88	25.74%
天津市天铁轧二商贸有限责任公司	85,911,312.84	9.47%
天津冶金集团轧三金属材料科技有限公司	62,299,145.37	6.87%
天津海天新铁国际贸易有限公司	51,290,598.31	5.65%
合计	690,314,096.65	76.10%

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	-	94,895,113.89
权益法核算的长期股权投资收益	-	-315,074.73
处置长期股权投资产生的投资收益	59,893,905.80	60,000,000.00
清算损失	-	-10,484.74
合计	59,893,905.80	154,569,554.42

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	20,061,349.23	157,950,126.15
加: 资产减值准备	2,725,215.03	-377,506.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,267,208.64	5,336,555.08
无形资产摊销	133,572.56	130,740.62
长期待摊费用摊销	2,521,377.46	1,028,357.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收	5,151,161.08	-294,124.99

益以“一”号填列)		
固定资产报废损失 (收益以“一”号填列)		
公允价值变动损失 (收益以“一”号填列)		1,344,280.00
财务费用 (收益以“一”号填列)	46,812,700.52	87,396,978.35
投资损失 (收益以“一”号填列)	-59,893,905.80	-154,569,554.42
递延所得税资产减少 (增加以“一”号填列)	2,254,899.50	4,441,739.20
递延所得税负债增加 (减少以“一”号填列)	6,158,436.07	-8,564,140.02
存货的减少 (增加以“一”号填列)	-420,536,709.11	-224,602,846.34
经营性应收项目的减少 (增加以“一”号填列)	198,968,448.31	-778,759.32
经营性应付项目的增加 (减少以“一”号填列)	743,274,927.15	136,690,930.09
其他		
经营活动产生的现金流量净额	551,898,680.64	5,132,775.41
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	1,144,330,608.71	315,051,368.36
减: 现金的期初余额	315,051,368.36	456,870,311.23
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	829,279,240.35	-141,818,942.87

(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	13,385.14	34,504.33
可随时用于支付的银行存款	1,144,317,223.57	315,016,864.03
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		
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	1,144,330,608.71	315,051,368.36
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		

十四、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	53,226,954.42	广东津滨股权转让收益、固定资产处置损失及前次装修报废损失
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	3,584,957.55	本年写字楼公允价值变动增值
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	480,445.23	违约金等收入
所得税影响额	-14,270,683.51	
少数股东权益影响额（税后）	-363,122.61	
合 计	42,658,551.08	

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	0.76%	0.0102	0.0102
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.20%	-0.0162	-0.0162

2、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	1,549,202,999.44	408,363,044.08	1,140,839,955.36	279.37%	本年公司天润新苑项目、滨海国际项目、玛歌庄园项目销售资金回笼较好，公司发行公司债及银行贷款增加所致
2	应收票据	50,339,741.87	10,620,000.00	39,719,741.87	374.01%	本年度增加银行承兑汇票结算所致
3	应收账款	131,504,736.42	100,274,016.54	31,230,719.88	31.15%	本年度公司应收物业租售款增加所致
4	预付款项	27,491,606.94	42,871,483.88	-15,379,876.94	-35.87%	上年度贸易公司预付钢材采购款较多所致
5	其他应收款	690,201,575.69	546,865,820.11	143,335,755.58	26.21%	本年度本公司委托华夏银行发放委托贷款所致
6	存货	4,792,199,444.60	4,392,463,738.88	399,735,705.72	9.10%	本年度滨海国际项目、雅都天润新苑项目、时代国际项目等房地产开发项目投入增加所致
7	长期股权投资	126,062,484.98	217,681,233.17	-91,618,748.19	-42.09%	本年度收回广东津滨公司、山东众合公司、珠海科教公司股权所致
8	投资性房地产	811,463,192.00	1,207,036,976.45	-395,573,784.45	-32.77%	本年度投资服务中心转入存货所致
9	固定资产	57,499,095.40	70,959,835.95	-13,460,740.55	-18.97%	本年度处置磁电公司设备及原办公大楼装修费用转入营业外支出所致
10	商誉	86,670,180.21	107,708,657.91	-21,038,477.70	-19.53%	本年度雅都公司商誉减值所致
11	长期待摊费用	9,670,550.56	3,655,590.48	6,014,960.08	164.54%	本年度购入津滨杰座办公楼装修费用增加所致
12	递延所得税资产	27,644,990.39	31,978,178.96	-4,333,188.57	-13.55%	本年度处置磁电公司设备导致固定资产处置原计提减值转销所致
13	短期借款	1,429,414,933.34	1,162,000,000.00	267,414,933.34	23.01%	本年度短期流动资金借款增加所致
14	应付账款	258,127,096.03	161,146,007.95	96,981,088.08	60.18%	本年度滨海国际项目、雅都天润新苑项目、时代国际项目等房地产开发项目应付工程款增加所致
15	预收款项	842,215,106.79	184,819,911.64	657,395,195.15	355.70%	本年度预收投资服务中心资产转让预收款及本年公司天润新苑项目、滨海国际项目、玛歌庄园项目预收款增加所致

16	应付职工薪酬	39,239,844.09	22,537,482.73	16,702,361.36	74.11%	计提职工薪酬增加所致
17	应交税费	55,624,652.96	112,178,969.68	-56,554,316.72	-50.41%	预缴预售房款所得税及需要缴纳的土地增值税减少所致
18	应付利息	8,105,300.00	4,709,300.00	3,396,000.00	72.11%	本年度计提应付公司债利息增加所致
19	一年内到期的非流动负债	1,088,400,000.00	283,096,000.00	805,304,000.00	284.46%	本年度一年内到期的长期借款增加所致
20	长期借款	1,113,909,200.00	2,280,539,200.00	-1,166,630,000.00	-51.16%	本年度一年内到期的长期借款转入流动负债所致
21	应付债券	686,388,900.00	-	68638890000.00%		本年度公司发行公司债所致
22	递延所得税负债	33,645,434.83	23,824,132.10	982130273.00%	41.22%	投资性房地产计提折旧引起的应纳税暂时性差异所致
序号	项目	2009 年度	2008 年度	较上年增加	增幅	变动较大原因
23	营业收入	1,813,440,930.88	1,260,366,007.06	55307492382.00%	43.88%	本年度商品房销售较上年有大幅增长,贸易收入有所增长所致
24	营业成本	1,468,448,682.59	907,678,068.05	56077061454.00%	61.78%	本年度商品房销售较上年有大幅增长,贸易收入有所增长所致
25	营业税金及附加	56,343,380.07	71,917,489.27	-15,574,109.20	-21.66%	需要计提的土地增值税减少所致
26	销售费用	36,501,773.91	20,666,721.24	15,835,052.67	76.62%	本年度公司营销推广费用大幅增加所致
27	资产减值损失	25,115,753.81	203,890.29	24,911,863.52	12218.27%	本年度雅都公司商誉减值所致
28	公允价值变动收益	3,584,957.55	-1,344,280.00	4,929,237.55	-366.68%	本年度公司持有的投资性房地产房价略有上涨所致
29	营业外收入	1,018,272.15	36,156,856.59	-3513858444.00%	-97.18%	上年度收到泰达控股金融股权转让违约金所致
30	营业外支出	7,204,778.30	1,262,105.10	594267320.00%	470.85%	公司原办公大楼装修费用转入营业外支出所致
31	经营活动产生的现金流量净额	993,811,673.96	-410,504,957.93	140431663189.00%	342.09%	本年公司天润新苑项目、滨海国际项目、玛歌庄园项目销售资金回笼较好所致

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）	-1,159,017.33
2、销项税额	125,427,617.32
进项税额转出	
转出多交增值税	
3、进项税额	123,602,778.81
转出未交增值税	665,821.18
改变合并报表范围减少应交所得税	
4、期末未抵扣数（以“-”填列）	
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）	665,821.18
3、本期已交数	670,457.38
4、期末未交数（以“-”填列）	-4,636.20

董事长：许立凡

公司主管会计工作的负责人：赵英

总经理：江连国

会计机构负责人：郝波

第十二节 备查文件目录

（一）载有法定代表人、总经理、公司主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告、审阅报告原件。

（三）报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

上述文件置备地点为公司董事会办公室。

天津津滨发展股份有限公司

董事长：许立凡

2010 年 3 月 30 日