

证券代码：000897

证券简称：津滨发展

公告编号：2 0 12-04

天津津滨发展股份有限公司 2011 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 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。

1.2 除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
朱文芳	董事	因公外出	胡军

1.3 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。

1.4 公司负责人许立凡、主管会计工作负责人江连国及会计机构负责人(会计主管人员)郝波声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	津滨发展
股票代码	000897
上市交易所	深圳证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	于志丹	郝锴
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	天津经济技术开发区黄海路 98 号津滨杰座 2 区 B 座
电话	02266223226	02266223226
传真	02266223273	02266223273
电子信箱	JBDSH@STARINFO.NET.CN	JBDSH@STARINFO.NET.CN

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
营业总收入（元）	1,474,226,012.66	3,447,682,655.09	-57.24%	1,813,440,930.88
营业利润（元）	-349,636,673.29	167,655,960.56	-308.54%	74,126,595.74

利润总额（元）	-349,870,446.99	162,478,418.64	-315.33%	67,940,089.59
归属于上市公司股东的净利润（元）	-297,997,573.96	95,784,614.69	-411.11%	16,537,859.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-290,133,648.57	99,650,680.95	-391.15%	-26,120,691.31
经营活动产生的现金流量净额（元）	-521,379,572.89	749,198,780.57	-169.59%	993,811,673.96
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
资产总额（元）	8,848,936,566.34	7,641,125,744.34	15.81%	8,361,173,738.17
负债总额（元）	6,546,527,802.11	5,225,671,646.94	25.28%	5,697,530,985.54
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,769,759,270.29	2,169,785,531.82	-18.44%	2,152,713,736.88
总股本（股）	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00	0.00%	1,617,272,234.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
基本每股收益（元/股）	-0.1843	0.0592	-411.32%	0.0102
稀释每股收益（元/股）	-0.1843	0.0592	-411.32%	0.0102
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.1794	0.0616	-391.23%	-0.0162
加权平均净资产收益率（%）	-15.13%	4.43%	-19.56%	0.76%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-14.73%	4.61%	-19.34%	-1.20%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.32	0.46	-169.57%	0.61
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.09	1.34	-18.66%	1.33
资产负债率（%）	73.98%	68.39%	5.59%	68.14%

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	17,177,171.31		601,335.60	53,226,954.42
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	-27,913,742.50		0.00	3,584,957.55
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-48,662.67		-5,778,877.52	480,445.23
其他符合非经常性损益定义的损益项目	300,000.00		0.00	0.00
少数股东权益影响额	0.00		289.00	-363,122.61
所得税影响额	2,621,308.47		1,311,186.66	-14,270,683.51

合计	-7,863,925.39	-	-3,866,066.26	42,658,551.08
----	---------------	---	---------------	---------------

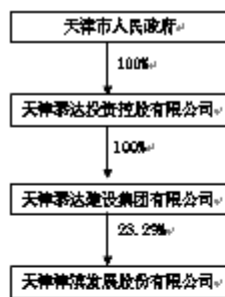
§ 4 股东持股情况和控制框图

4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	227,640	本年度报告公布日前一个月末股东总数		229,896	
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	国有法人	23.29%	376,623,390	0	0
源润控股集团股份有限公司	境内非国有法人	4.21%	68,166,928	0	68,166,928
林芸	境内自然人	0.97%	15,694,858	0	0
秦桂芹	境内自然人	0.30%	4,794,642	0	0
中国农业银行－南方中证 500 指数证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	0.22%	3,504,160	0	0
林军	境内自然人	0.20%	3,200,000	0	0
柳州兆瑞商贸有限责任公司	境内非国有法人	0.19%	3,000,000	0	0
黄辉汉	境内自然人	0.16%	2,664,672	0	0
中国工商银行－广发中证 500 指数证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	0.16%	2,511,162	0	0
全国社保基金零零三组合	境内非国有法人	0.14%	2,260,960	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
天津泰达建设集团有限公司		376,623,390		人民币普通股	
源润控股集团股份有限公司		68,166,928		人民币普通股	
林芸		15,694,858		人民币普通股	
秦桂芹		4,794,642		人民币普通股	
中国农业银行－南方中证 500 指数证券投资基金(LOF)		3,504,160		人民币普通股	
林军		3,200,000		人民币普通股	
柳州兆瑞商贸有限责任公司		3,000,000		人民币普通股	
黄辉汉		2,664,672		人民币普通股	
中国工商银行－广发中证 500 指数证券投资基金(LOF)		2,511,162		人民币普通股	
全国社保基金零零三组合		2,260,960		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。				

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

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）。

1、公司总体经营情况

					单位：人民币元
项目	2011 年	2010 年	与 2010 年相比变动情况	变动百分比	变动较大原因
营业收入	1,474,226,012.66	3,447,682,655.09	-1,973,456,642.43	-57.24%	报告期内公司房产销售面积大幅减少所致
营业利润	-349,636,673.29	167,655,960.5	-517,292,633.85	-308.54%	
净利润	-297,997,573.96	95,784,614.69	-393,782,188.65	-411.11%	

2011 年，在日趋严厉的宏观调控政策的大背景下，房地产市场受到限购限贷等政策的影响，市场有效需求受到了抑制，加之公司自身前期因项目储备不足造成的项目销售断档，这些综合因素共同作用的结果，致使津滨公司在 2011 年首次出现亏损，公司面临着成立以来最严峻的局面。一年来，公司全体员工充分认清严峻的市场形势，千方百计推进各项工作，在极其恶劣的市场环境下，积极谋求发展机遇，抢抓市场机会，全力以赴化解房地产调控带来的冲击，努力使影响降到最低程度。

公司积极推动“走出去”战略，继续完善区域布局，项目拓展取得实质性进展；积极探索多元化的融资渠道，为公司经营发展提供强有力的资金保障；造纸厂清算及土地整理的前期各项准备工作取得重大进展；通过收购股权、增资扩股等方式获得对金建益利公司、滨泰公司的控股权，为后续项目操作运营理顺了体制；继续推进完善 ERP 管理体系的建设，管理体系日趋完善；在建项目能够按照计划的时间节点要求有序推进；滨海国际 CX2 项目和境界梅江 H5 项目在年内正式开盘发售；工业厂房出租业务保持稳定。但由于房地产调控持续加码，措施进一步落实细化，调控的效果逐步得以显现，使得房地产市场观望气氛浓重，成交量明显下降，公司在售项目销售受阻，未能实现预期销售收入，同时由于公司可结算收入项目减少，对全年计划经营指标的的实现形成很大冲击。

2011 年公司实现主营业务收入 14.74 亿元，较 2010 年同期大幅下降 57.24%，实现净利润-29799.75 万元，较 2010 年下降 39378.22 万元，同比大幅下降 411.11%。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 4.26%，占主营业务利润的 23.10%，房地产销售收入占主营业务收入的 24.09%，占主营业务利润的 71.21%，二者合计占公司主营业务收入 28.35%，占主营业务利润的 94.31%。

报告期内公司经营业绩大幅下降的主要原因是受房地产市场宏观调控及公司房产项目开工及竣工时间的影响，公司本年度无新增可结算项目，2011 年房产销售主要为尾盘项目。公司本年度在售的滨海国际项目、玛歌庄园项目销售情况均不甚理想，房产销售面积大幅下降，销售价格亦有下调，本年度上述项目共实现销售收入合计 3.55 亿元，与上年同期房产销售实现销售收入 24.08 亿元相比大幅下降 85.26%。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
商品销售	97,276.42	96,591.47	0.70%	8.09%	7.68%	0.37%
房屋租赁	6,278.30	1,157.22	81.57%	-7.41%	-12.38%	1.04%
房地产销售	35,514.37	19,731.52	44.44%	-85.25%	-88.67%	16.75%
合计	139,069.08	117,480.20	15.52%	-58.81%	-55.69%	-5.93%
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
钢材销售	97,276.42	96,591.47	0.70%	8.09%	7.68%	0.37%
玛歌庄园销售	17,852.92	9,933.53	44.36%	-70.62%	-69.92%	-1.30%
滨海国际销售	13,803.50	6,117.40	55.68%	-80.69%	-87.49%	24.12%
合计	128,932.84	112,642.39	12.63%	-59.30%	-54.97%	-8.40%

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内公司经营业绩大幅下降的主要原因是受房地产市场宏观调控及公司房产项目开工及竣工时间的影响，公司本年度无新增可结算项目，2011 年房产销售主要为尾盘项目。公司本年度在售的滨海国际项目、玛歌庄园项目销售情况均不甚理想，房产销售面积大幅下降，销售价格亦有下调，本年度上述项目共实现销售收入合计 3.55 亿元，与上年同期房产销售实现销售收入 24.08 亿元相比大幅下降 85.26%。

§ 6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

□ 适用 √ 不适用

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

☐ 适用 ☒ 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

☒ 适用 ☐ 不适用

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

2) 2011 年 1 月 4 日，本公司第四届董事会 2011 年第一次通讯会议审议通过了《关于成立天津津滨富通投资有限公司并由其认缴津和发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）1.5 亿有限合伙份额的议案》，同意本公司出资 1.52 亿元注册成立全资子公司天津津滨富通投资有限公司并由其认缴津和发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）1.5 亿有限合伙份额。

2011 年 3 月 16 日，天津津滨富通投资有限公司成立，注册资本 1.52 亿元，该公司系本公司全资子公司，本公司自 2011 年 3 月 16 日开始合并其财务报表。

3) 2011 年 3 月 21 日，天津建金成贸易有限公司成立，注册资本 5000 万元，该公司系本公司全资子公司，本公司自 2011 年 3 月 21 日开始合并其财务报表。

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

2011 年 10 月 28 日，本公司完成金建益利公司的增资 6000 万元，增资完成后金建益利公司注册资本为 7000 万元，本公司持有金建益利公司股权比例为 85.71%。本公司自 2011 年 10 月 28 日开始合并其财务报表。

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

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

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

鉴于津和公司系该四支基金的普通合伙人，也为该四支基金的执行合伙人，因此本公司认为津和公司对该四支基金拥有实际控制权，故于 2011 年 7 月 20 日开始合并上述四支基金合并报表。

6.4 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(签字见下页)

（此页无正文，为天津津滨发展股份有限公司 2011 年年度报告摘要之签字页）

天津津滨发展股份有限公司

董事长：许立凡

2012 年 3 月 27 日