

# 天津津滨发展股份有限公司

## 二 00 七年度报告

签署日期：二 00 八年三月二十一日

## 天津津滨发展股份有限公司二 00 七年度报告正文

### 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。

董事因事请假未出席本次董事会会议，其中张桂庆董事委托唐建宇董事代为行使表决权。公司监事、高级管理人员列席了本次董事会会议。

公司董事长唐建宇先生、总经理江连国先生、财务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.....         | 6   |
| 第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况..... | 9   |
| 第六节 公司治理结构.....            | 13  |
| 第七节 股东大会简介.....            | 16  |
| 第八节 董事会报告.....             | 19  |
| 第九节 监事会工作报告.....           | 30  |
| 第十节 重要事项.....              | 32  |
| 第十一节 财务报告.....             | 37  |
| 第十二节 备查文件目录.....           | 118 |

## 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：唐建宇
- 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第二大街 42 号滨海发展大厦九楼  
电话：（022）66223226  
传真：（022）66223273  
电子信箱：[JBDSH@STARINFO.NET.CN](mailto: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第二大街 42 号滨海发展大厦  
邮政编码：300457  
公司国际互联网网址：[HTTP://WWW.JBDC.COM.CN](http://WWW.JBDC.COM.CN)  
电子信箱：[ZM@TEDA.TJ.CN](mailto: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](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一大街二号  
公司变更注册登记日期：2007 年 12 月 4 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：深圳鹏城会计师事务所  
办公地址：深圳市东门南路 2006 号宝丰大厦 5 楼  
邮政编码：518002

### 第三节 会计数据和业务数据摘要

#### 一、2007 年度主要利润指标

| 项 目           | 2007 年            |
|---------------|-------------------|
| 利润总额          | 169,770,052.94    |
| 净利润           | 74,313,484.32     |
| 扣除非经营性损益后的净利润 | 24,096,113.15     |
| 营业利润          | 169,475,658.49    |
| 投资收益          | 59,043,443.01     |
| 营业外收支净额       | 294,394.45        |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,502,082,396.40 |
| 现金及现金等价物净增减额  | -544,826,292.95   |

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       | 2007 年        |
|------------|---------------|
| 非流动性资产处置损益 | 58,542,242.37 |
| 其他营业外收支净额  | 561,600.63    |
| 所得税影响      | -6,213,915.39 |
| 少数股东权益影响   | -2,672,556.44 |
| 以上项目涉及金额   | 50,217,371.17 |

#### 采用公允价值计量的项目

| 项目名称 | 期初余额             | 期末余额             | 当期变动          | 对当期利润的影响金额    |
|------|------------------|------------------|---------------|---------------|
| 工业厂房 | 578,855,446      | 558,374,934      | -20,480,512   | -5,802,095    |
| 写字楼  | 636,074,611.55   | 646,817,917.45   | 10,743,305.90 | 15,167,545.90 |
| 底商   | 52,164,252.40    | 60,189,522       | 8,025,269.60  | 8,025,269.60  |
| 合计   | 1,267,094,309.95 | 1,265,382,373.45 | -1,711,936.50 | 17,390,720.50 |

#### 二、截止报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

主要会计数据

| 指标项目/年度                 | 单位  | 2007年度            | 2006年度           |                  | 本年比上年增减(%) | 2005年度           |                  |
|-------------------------|-----|-------------------|------------------|------------------|------------|------------------|------------------|
|                         |     |                   | 调整后              | 调整前              |            | 调整后              | 调整前              |
| 营业收入                    | 元   | 1,626,755,797.87  | 1,062,500,805.45 | 1,079,005,137.37 | 53.11%     | 1,232,609,993.11 | 1,233,362,241.72 |
| 利润总额                    | 元   | 169,770,052.94    | 130,947,127.50   | 101,769,560.04   | 29.65%     | 131,371,556.66   | 66,877,403.78    |
| 归属于上市公司股东的净利润           | 元   | 74,313,484.32     | 67,660,159.21    | 45,077,700.43    | 9.83%      | 64,466,885.11    | 19,390,555.80    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 元   | 24,096,113.15     | 70,164,412.71    | 52,116,886.76    | -65.66%    | 62,618,533.64    | 17,542,204.33    |
| 经营活动产生的现金流量净额           | 元   | -1,502,082,396.40 | 434,551,099.00   | 483,529,375.07   | -445.66%   | -94,755,469.73   | -94,755,469.73   |
| 总资产                     | 元   | 6,725,954,265.57  | 5,399,786,026.01 | 5,284,332,827.11 | 24.56%     | 3,792,244,109.48 | 3,769,098,637.28 |
| 股东权益（不含少数股东权益）          | 元   | 2,164,904,487.54  | 2,122,374,142.54 | 2,082,471,303.33 | 2.00%      | 966,129,500.13   | 961,142,036.50   |
| 基本每股收益                  | 元/股 | 0.0643            | 0.0725           | 0.0390           | -11.31%    | 0.078            | 0.024            |
| 稀释每股收益                  | 元/股 | 0.0643            | 0.0725           | 0.0390           | -11.31%    | 0.078            | 0.024            |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益        | 元/股 | 0.0209            | 0.0752           | 0.0451           | -5.43%     | 0.076            | 0.021            |
| 全面摊薄净资产收益率              | %   | 3.43%             | 3.19%            | 2.16%            | 0.24%      | 6.67%            | 2.02%            |
| 加权平均净资产收益率              | %   | 3.47%             | 5.04%            | 3.39%            | -1.57%     | 6.57%            | 2.06%            |
| 扣除非经常性损益后的全面摊薄净资产收益率    | %   | 1.11%             | 3.31%            | 2.50%            | -2.19%     | 6.48%            | 1.83%            |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率    | %   | 1.12%             | 5.23%            | 1.86%            | -4.10%     | 6.38%            | 1.86%            |
| 每股经营活动产生的现金流量净额         | 元/股 | -1.30             | 0.38             | 0.42             | -442.11%   | -0.12            | -0.12            |
| 归属于上市公司股东的每股净资产         | 元/股 | 1.87              | 1.84             | 1.80             | 1.63%      | 1.18             | 1.17             |

三、利润表附表

| 报告期利润         | 净资产收益率 |       |       |        | 每股收益（元/股） |        |        |        |
|---------------|--------|-------|-------|--------|-----------|--------|--------|--------|
|               | 全面摊薄   |       | 加权平均  |        | 基本        |        | 稀释     |        |
|               | 2007年  | 2006年 | 2007年 | 2006年  | 2007年     | 2006年  | 2007年  | 2006年  |
| 营业利润          | 7.83%  | 6.33% | 7.91% | 10.01% | 0.1467    | 0.1440 | 0.1467 | 0.1440 |
| 净利润           | 3.43%  | 3.19% | 3.47% | 5.04%  | 0.0643    | 0.0725 | 0.0643 | 0.0725 |
| 扣除非经常性损益后的净利润 | 1.11%  | 3.31% | 1.12% | 5.23%  | 0.0209    | 0.0752 | 0.0209 | 0.0752 |

四、本年度股东权益变动情况：(金额单位：人民币元)

| 项目    | 期初数              | 本期增加          | 本期减少 | 期末数              | 变动原因              |
|-------|------------------|---------------|------|------------------|-------------------|
| 股本    | 1,155,194,453.00 |               |      | 1,155,194,453.00 |                   |
| 资本公积  | 826,517,628.18   | 2,872,694.27  |      | 829,390,322.45   | 以前年度内部交易形成的资本公积实现 |
| 盈余公积  | 40,240,540.52    | 7,431,348.43  |      | 47,671,888.95    | 本期留存收益            |
| 未分配利润 | 100,421,520.84   | 32,226,302.30 |      | 132,647,823.14   | 本期留存收益            |
| 股东权益  | 2,122,374,142.54 | 42,530,345.00 | -    | 2,164,904,487.54 | 本期留存收益            |

#### 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 2007 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 (%) |
| <b>一、有限售条件股份</b> | 725,140,977   | 62.77  |              |    |       | -497575908  | -497575908  | 227,565,069   | 19.7   |
| 1、国家持股           |               |        |              |    |       |             |             |               |        |
| 2、国有法人持股         | 248,920,828   | 21.55  |              |    |       | -82219445   | -82219445   | 166,701,383   | 14.43  |
| 3、其他内资持股         | 456,220,149   | 39.49  |              |    |       | -395356463  | -395356463  | 60,863,686    | 5.27   |
| 其中：              |               |        |              |    |       |             |             |               |        |
| 境内法人持股           | 456,202,598   | 39.489 |              |    |       | -395366711  | -395366711  | 60,835,887    | 5.27   |
| 境内自然人持股          | 17,551        | 0.001  |              |    |       | +10248      | +10248      | 27,799        | .00    |
| 4、外资持股           | 20,000,000    | 1.73   |              |    |       |             |             |               |        |
| 其中：              |               |        |              |    |       |             |             |               |        |
| 境外法人持股           | 20,000,000    | 1.73   |              |    |       | -20,000,000 | -20,000,000 |               |        |
| 境外自然人持股          |               |        |              |    |       |             |             |               |        |
| <b>二、无限售条件股份</b> | 430,053,476   | 37.23  |              |    |       | +497575908  | +497575908  | 927,629,384   | 80.3   |
| 1、人民币普通股         | 430,053,476   | 37.23  |              |    |       | +497575908  | +497575908  | 927,629,384   | 80.3   |
| 2、境内上市的外资股       |               |        |              |    |       |             |             |               |        |
| 3、境外上市的外资股       |               |        |              |    |       |             |             |               |        |
| 4、其他             |               |        |              |    |       |             |             |               |        |
| <b>三、股份总数</b>    | 1,155,194,453 | 100    |              |    |       | 0           | 0           | 1,155,194,453 | 100    |

注：(1) 报告期内有股权分置改革前老股东所持限售条件流通股 157,253,297 股解除了限售锁定，其中：国有法人所持股份中有 82,219,445 股解除限售，境内法人所持股份中有 75,033,852 股解除限售。

(2) 报告期内有因公司 2006 年进行非公开发行所产生的限售条件流通股 333,000,000 股解除限售锁定。

(3) 境内自然人持股变化的原因是：1、高管人员持股统计口径发生的变化 2、高管人员部分股份解除限售，进行减持。此内容已在 2007 年中期报告中进行公告。

上述原因共同构成股份结构发生变化，股份总数与上年期末相比没有发生变化。

##### (二) 三年内股票发行与上市情况

1、公司于 2006 年 8 月 18 日完成非公开发行 3.33 亿 A 股股票，增发价 3.48 元，该 3.33 亿股自 2006 年 8 月 24 日至 2007 年 8 月 23 日为限售期，已到期解

除限售锁定。

上述原因导致公司报告期内，股权结构发生变化。

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 2007 年 12 月 31 日)

| 股东总数                     |             | 210302   |           |             |            |
|--------------------------|-------------|----------|-----------|-------------|------------|
| 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%   | 269098850 | 166701383   | 68988150   |
| 天津华泰控股集团股份有限公司           | 其他          | 4.84%    | 55871226  | 48690663    | 48690663   |
| 中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金   | 其他          | 2.65%    | 30620000  |             |            |
| 江苏汇鸿国际集团针棉织品进出口有限公司      | 其他          | 2.16%    | 25000000  |             |            |
| 北京和达创新科技有限公司             | 其他          | 2.12%    | 24528900  | 9871642     |            |
| 中国平安人寿保险股份有限公司—分红—银保分红   | 其他          | 1.04%    | 11999888  |             |            |
| 中国建设银行—华宝兴业行业精选股票型证券投资基金 | 其他          | 0.61%    | 7095210   |             |            |
| 中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金   | 其他          | 0.54%    | 6271335   |             |            |
| 中国工商银行—融通深证 100 指数证券投资基金 | 其他          | 0.47%    | 5454386   |             |            |
| 天津诚远科技发展有限公司             | 其他          | 0.46%    | 5263582   | 2273582     |            |
| 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      |             |            |
| 中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金   | 30620000    |          | 人民币普通股    |             |            |

|                               |   |        |
|-------------------------------|---|--------|
| 江苏汇鸿国际集团针棉织品进出口有限公司           | 25000000  | 人民币普通股 |
| 中国平安人寿保险股份有限公司一分红一银保分红        | 11999888  | 人民币普通股 |
| 中国建设银行—华宝兴业行业精选股票型证券投资基金      | 7095210   | 人民币普通股 |
| 中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金        | 6271335   | 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      | 5454386   | 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 | 3695391   | 人民币普通股 |
| 谢湘菊                           | 2683250   | 人民币普通股 |
| 深圳市腾嘉利实业发展有限公司                | 2510094   | 人民币普通股 |
| 王淑华                           | 1799100   | 人民币普通股 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明              | 股东天津华泰控股集团股份有限公司和北京和达创新科技有限公司之间具有关联关系，其他股东之间本公司无法得知有无关联关系或是否属于《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。 |        |

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  |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|---|
| 天津华泰控股集团股份有限公司 | 137,444,737 | 63,754,074  | -25,000,000 | 48,690,663  | 股权分置改革中承诺 | 2007年2月4日解限 7,332,860 股<br>2007年11月14日解限 56,421,214 股 |
| 天津泰达建设集团有限公司   | 248,920,828 | 82,219,445  | 0           | 166,701,383 | 股权分置改革中承诺 | 2007年11月14日   |
| 北京和达创新科技有限公司   | 0           | 15,128,358  | 25,000,000  | 9,871,642   | 股改承诺义务继承人 | 2007年11月14日   |
| 天津诚远科技发展有限公司   | 5,757,861   | 3,484,279   | 0           | 2,273,582   | 股改承诺义务继承人 | 2007年11月14日   |
| 南方基金管理有限公司     | 100,000,000 | 100,000,000 | 0           | 0           | 非公开发行解限   | 2007年08月28日   |
| 鹏华基金管理有限公司     | 40,000,000  | 40,000,000  | 0           | 0           | 非公开发行解限   | 2007年08月28日   |
| 广发基金管理有限公司     | 34,000,000  | 34,000,000  | 0           | 0           | 非公开发行解限   | 2007年08月28日   |
| 北京世纪恒逸投资有限公司   | 30,000,000  | 30,000,000  | 0           | 0           | 非公开发行解限   | 2007年08月28日   |

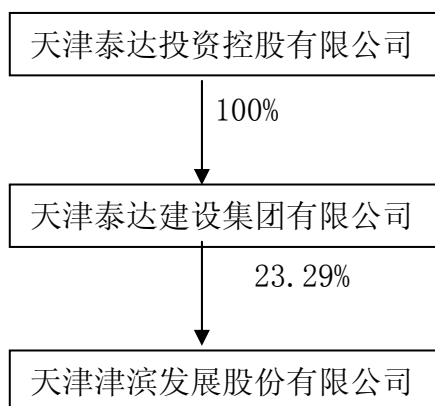


|                          |             |             |        |             |             |                 |
|--------------------------|-------------|-------------|--------|-------------|-------------|-----------------|
| 上海国际信托投资有限公司             | 30,000,000  | 30,000,000  | 0      | 0           | 非公开发行解<br>限 | 2007年08月28<br>日 |
| 江苏汇鸿国际集团针棉<br>纺织品进出口有限公司 | 25,000,000  | 25,000,000  | 0      | 0           | 非公开发行解<br>限 | 2007年08月28<br>日 |
| 富通银行 (QFII)              | 20,000,000  | 20,000,000  | 0      | 0           | 非公开发行解<br>限 | 2007年08月28<br>日 |
| 宁波市金港信托投资有<br>限公司        | 20,000,000  | 20,000,000  | 0      | 0           | 非公开发行解<br>限 | 2007年08月28<br>日 |
| 光大证券股份有限公司               | 20,000,000  | 20,000,000  | 0      | 0           | 非公开发行解<br>限 | 2007年08月28<br>日 |
| 北京瑞丰投资管理有限<br>公司         | 14,000,000  | 14,000,000  | 0      | 0           | 非公开发行解<br>限 | 2007年08月28<br>日 |
| 曹嵘                       | 17,551      | 0           | 10,248 | 27,799      | 高管持股        | 2007年01月01<br>日 |
| 合计                       | 725,140,977 | 497,586,156 | 10,248 | 227,565,069 | —           | —               |

## (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）。公司与天津泰达投资控股有限公司产权和控制关系如下图：



3、其他持股 10%以上法人股东情况介绍：

无

4、前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件：

| 序号 | 有限售条件股东名称      | 持有的有限售条件股份数量 | 可上市交易时间      | 新增可上市交易股份数量（股） | 限售条件 |
|----|----------------|--------------|--------------|----------------|------|
| 1  | 天津泰达建设集团有限公司   | 166701383    | 2008年11月11日后 | 166701383      | 注1   |
| 2  | 天津华泰控股集团股份有限公司 | 48690663     | 2008年11月11日后 | 48690663       |      |
| 3  | 北京和达创新科技有限公司   | 9871642      | 2008年11月11日后 | 9871642        |      |
| 4  | 天津诚远科技发展有限公司   | 2273582      | 2008年11月11日后 | 2273582        |      |

注1：泰达建设承诺的限售条件：2008年11月11日前，在公司股票价格低于2.5元/股（若此期间内有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权事项，应对该价格进行除权调整。）的情况下，泰达建设不减持其原有限售流通股股份。

## 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  |
|-----|----|----|------------|-------------------|--------|--------|
| 唐建宇 | 男  | 52 | 董事长        | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |
| 许立凡 | 男  | 41 | 副董事长       | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |
| 江连国 | 男  | 44 | 副董事长、总经理   | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |
| 李明炯 | 男  | 46 | 董事         | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |
| 毛幼平 | 男  | 40 | 董事         | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |
| 邢吉海 | 男  | 56 | 董事         | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |
| 李明国 | 男  | 44 | 董事、董事会秘书   | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |
| 张桂庆 | 男  | 42 | 独立董事       | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |
| 于小镭 | 男  | 45 | 独立董事       | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |
| 梁季平 | 男  | 62 | 独立董事       | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |
| 孔晓艳 | 女  | 41 | 独立董事       | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |
| 张舰  | 男  | 50 | 监事会主席      | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |
| 张其涵 | 女  | 57 | 监事         | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |
| 刘兵  | 男  | 46 | 监事         | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |
| 韩绍森 | 男  | 53 | 监事         | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |
| 杨志刚 | 男  | 44 | 监事         | 07.07.27—10.07.27 | 0      | 0      |
| 宋长玉 | 男  | 46 | 常务副总经理     | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |
| 曹嵘  | 男  | 39 | 副总经理       | 05.04.12—08.04.12 | 17,551 | 27,799 |
| 巫钢  | 男  | 42 | 副总经理       | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |
| 何宁  | 男  | 51 | 财务总监       | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |
| 赵英  | 男  | 54 | 副总经理、财务负责人 | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |
| 居国忠 | 男  | 38 | 副总经理       | 05.04.12—08.04.12 | 0      | 0      |

持股变动原因：1、高管人员持股统计口径发生的变化 2、高管人员部分股份解除限售，进行减持。此内容已在2007年中期报告中进行公告。

(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

董事长唐建宇先生：历任天津财经学院教师、天津社会科学院研究员、天津开发区政策研究室副主任、天津津滨发展股份有限公司总经理，现任天津津滨发展股份有限公司董事长。

副董事长许立凡先生：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、津滨公司副董事长。

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总经理，现任天津津滨发展股份有限公司副董事长、总经理。

董事李明炯先生：曾任清华大学基础部教师、北京中科实业有限公司总经理、天津三泰商贸有限公司董事长、天津三泰投资有限公司董事长、天津华泰控股集团股份有限公司副董事长、天津华泰控股集团股份有限公司董事长，现任天津华泰控股集团股份有限公司董事、津滨公司董事。

董事毛幼平先生：曾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，津滨公司董事。

董事邢吉海先生：曾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、董事会办公室主任兼党委办公室主任，现任天津津滨发展股份有限公司董事、董事会秘书。

独立董事张桂庆先生：历任中国工商银行天津分行干部、中国证监会副处长、处长，现任深圳国信证券有限责任公司副总裁、津滨公司独立董事。

独立董事梁季平先生：先后在天津建材集团总公司、天津水泥股份有限公司工作。曾任天津水泥股份有限公司总经理，现任天津津滨发展股份有限公司独立董事。

独立董事于小镭先生：先后在中华财务会计咨询公司、中华会计师事务所、中财经会计师事务所、岳华集团会计师事务所、中科华会计师事务所工作，现任中企港咨询集团公司董事长、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专职律师、津滨公司独立董事。

监事会主席张舰先生：历任天津开发区热电公司副经理，泰达国际仓储有限公司董事长、天津北方国际信托投资公司副董事长，现任天津泰达投资控股公司投资管理部经理、津滨公司监事会主席。

监事张其涵女士：历任中环三津有限公司计划部副部长、泰达建设集团有限公司财务部部长、天津泰达建设集团有限公司建设开发分公司副总会计师，现任津滨公司监事。

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，现任天津华泰控股集团股份有限公司总经理、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、财务负责人赵英先生：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。

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。

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。

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 |
| 李明炯 | 天津华泰控股集团股份有限公司 | 董事  | 2003. 07     |
| 毛幼平 | 天津泰达建设集团有限公司   | 总经理 | 2004. 12     |
| 刘兵  | 天津华泰控股集团股份有限公司 | 总经理 | 2002. 05     |

### （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《2007年度审计报告》，公司董事会对高管人员进行考评和奖惩。

2、年度报酬情况： 单位：元

| 姓名  | 金额（含税）  |
|-----|---------|
| 唐建宇 | 619,632 |
| 许立凡 | 45,000  |
| 江连国 | 533,916 |
| 李明炯 | 45,000  |
| 毛幼平 | 45,000  |
| 邢吉海 | 45,000  |
| 李明国 | 451,608 |
| 张桂庆 | 65,000  |

|     |           |
|-----|-----------|
| 于小镭 | 65,000    |
| 梁季平 | 65,000    |
| 孔晓艳 | 65,000    |
| 张舰  | 45,000    |
| 张其涵 | 45,000    |
| 刘兵  | 45,000    |
| 韩绍森 | 414,000   |
| 杨志刚 | 297,000   |
| 宋长玉 | 533,916   |
| 曹嵘  | 451,608   |
| 巫钢  | 451,608   |
| 何宁  | 451,608   |
| 赵英  | 451,608   |
| 居国忠 | 451,608   |
| 合计  | 5,683,112 |

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

1、报告期内，公司原职工代表监事居国忠经公司董事会审议，被聘任为公司副总经理，同时辞去公司职工监事职务。

2、报告期内，经公司职工代表大会推选，杨志刚担任公司职工代表监事。

#### 二、公司员工情况

本公司现有职工 665 人，其中管理人员 66 人，专业技术人员 151 人，业务人员 121 人，财务人员 46 人，行政人员 84 人，生产及其他人员 197 人。其中研究生以上学历为 33 人，占公司总人数的 5%；大本学历为 257 人，占公司总人数 39%；专科学历为 225 人，占公司总人数 34%；中专以上学历为 117 人，占公司总人数 18%。没有需公司承担费用的离退休人员。

### 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。

报告期内，根据《公司法》、中国证监会颁布的《上市公司章程指引(2006年修订)》，深圳证券交易所新修订的《股票上市规则》等规定，多次修订了《公司章程》、《董事会工作条例》、《股东大会议事规则》等文件，并获得了股东大会批准，同时公司对《信息披露制度》也进行了修订并通过了董事会审议。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，自查结果表明：公司的治理情况基本符合有关规定，同时在自查中发现的问题也在规定时间内得到解决。通过自查，公司的治理结构更加合理有效。

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2006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 |
|--------|------------|---------|---------|-------|----|
| 张桂庆    | 17         | 16      | 1       | 0     |    |
| 于晓镭    | 17         | 17      | 0       | 0     |    |
| 梁季平    | 17         | 16      | 1       | 0     |    |
| 孔晓艳    | 17         | 17      | 0       | 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。公司董事长、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。

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

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。

##### （一）内部控制综述

##### 1、完善制度方面

##### （1）公司总部的各项制度

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。

同时，三会运作规范，已经建立并有效运行董事会专门委员会制度、独立董事制度，独立董事能够实际发挥作用；建立了相对完善的业务控制、信息系统控制和会计管理控制体系且得到有效执行，建立了与公司实际情况相匹配的内部控制制度。

## (2) 对下属公司的制度规范

公司通过加强下属控股公司的法人治理结构建设来实现公司对分支机构有效管理和控制。公司制定十二项基本管理制度，从制度上统一对下属公司的管理。所谓统一不是剥夺下属公司的自主经营权，而是统一经营理念、规范经营行为，目的在于强化津滨品牌效应，提高下属公司盈利水平。做到“八个统一”，即统一战略、统一品牌、统一资金调度、统一采购、统一人力资源调配、统一技术合作平台、统一供应商平台、统一售后服务平台。

2、公司 2007 年建立和完善多项制度，并根据有关规定认真对控股子公司、关联交易、募集资金使用重大投资、信息披露等有关重点问题进行了自查。

### 3、具有津滨公司特色的内控措施

#### 财务总监制度：

1) 津滨公司总部在天津市上市公司中率先设立了财务总监制度，这种财务总监制度不同于一般企业的财务总监，公司所有支出由总经理与财务总监联签制度，财务总监由董事会聘任，财务总监分管公司审计部和下派财务总监室两个职能部门，对董事会负责，严格审计稽核各项投资支出和财务费用、管理费用的发生，财务总监有一票否决权。

2) 为加强津滨公司对其下属企业的管理和内部监督，公司结合自身特点建立了下派财务总监制度，下派财务总监的人事关系隶属于津滨公司本部，其工资、福利待遇由津滨公司本部发放，保证了其在任职公司董事会领导下客观、公正、独立地行使职权，并向任职公司董事会及津滨公司报告工作，在任职公司履行监督职责、服务职责和反映职责。到目前为止津滨公司共向 13 家下属企业下派了财务总监。下派财务总监通过对下属企业的日常监督、检查、与总经理联签等方式对下属企业进行监督，及时发现和制止下属企业违反国家财经法律、法规和公司规章制度以及损害公司利益的行为。

4、公司设立专门的内审部门。对公司财务收支和经济活动进行内部审计、监督和报告，有效化解经营风险，监督体制完备、有效。该部门共 5 名工作人员。

5、公司设立专职法律事务部门全权负责处理公司一切法律事务，所有重要合同签订之前均请专职律师审阅，律师无异议后经有关部门和主管领导共同审阅方可正式签订，减少了合同纠纷，有效地保证了公司的合法权益不受侵犯。

## (二) 内部控制要点

### 1、公司控股子公司控制结构及持股比例

| 公司名称 | 注册资本 | 股东名称 | 股权比例 |
|------|------|------|------|
|------|------|------|------|

|                  |           |                  |        |
|------------------|-----------|------------------|--------|
| 天津津滨创辉发展有限公司     | 20000 万元  | 天津津滨发展股份有限公司     | 75%    |
|                  |           | 天津理想置地有限公司       | 25%    |
| 天津津滨雅都置业发展有限责任公司 | 10000 万元  | 天津津滨发展股份有限公司     | 94.80% |
|                  |           | 天津诚远投资发展股份有限公司   | 5.20%  |
| 天津津滨南华置业有限责任公司   | 5000 万元   | 天津津滨发展股份有限公司     | 100%   |
| 广东津滨房地产开发有限公司    | 12000 万元  | 天津津滨发展股份有限公司     | 50%    |
|                  |           | 深圳市粤华企业有限公司      | 50%    |
| 天津津滨时代置业投资有限公司   | 15 亿元     | 天津津滨发展股份有限公司     | 66.70% |
|                  |           | 天津市宁发集团有限公司      | 26.70% |
|                  |           | 天津理想置地有限公司       | 6.60%  |
| 天津津滨科技工业园投资有限公司  | 10000 万元  | 天津津滨发展股份有限公司     | 100%   |
| 天津津滨联合物业管理有限公司   | 600 万元    | 天津津滨发展股份有限公司     | 33.33% |
|                  |           | 天津津滨创辉发展有限公司     | 33.33% |
|                  |           | 天津津滨雅都置业发展有限责任公司 | 33.33% |
| 天津市津滨新材料工业有限责任公司 | 4703.2 万元 | 天津津滨发展股份有限公司     | 74.56% |
|                  |           | 天津北信资产管理有限公司     | 12.72% |
|                  |           | 天津滨海新兴产业投资股份有限公司 | 12.72% |

## 2、自查情况汇总

公司根据有关规定认真对控股子公司、关联交易、募集资金使用重大投资、信息披露等有关问题进行了重点自查，自查情况表明：公司上述情况符合各相关规定。

### （三）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。”

### （四）监事会对公司内部控制情况的审核意见

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。

### （五）独立董事对公司内部控制情况的独立意见

公司独立董事对公司内部控制情况发表独立意见如下：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。

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，公司共召开四次股东大会，具体情况如下：

一、2006年12月28日《中国证券报》和《证券时报》刊登了公司第三届董事会关于召开2007年第一次临时股东大会的通知，2007年1月22日公司2005年第一次临时股东大会如期召开，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453,115,853股，占公司总股份的39.29%。会议以记名投票方式通过如下决议：

- 1、审议通过《关于修改董事会工作条例的议案》。
- 2、审议通过《关于修改公司章程的议案》。
- 3、审议通过《关于天津津滨发展股份有限公司对控股子公司担保的管理办法的议案》。

- 4、审议通过《关于修改天津津滨发展股份有限公司及附属子公司主要会计政策及会计估计的议案》。

本次会议决议公告刊登在 2007 年 1 月 23 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

二、2007年2月15日，《中国证券报》和《证券时报》刊登了公司第三届董事会关于召开2006年年度股东大会的通知，2007年3月13日公司2006年度股东大会如期召开，出席本次会议的股东（包括股东代理人）7人，代表股份565122263股，占公司总股份的49%。会议以记名投票方式通过如下决议：

- 1、审议通过《第三届董事会 2006 年工作报告暨三年工作总结和 2007 年工作要点》。
- 2、审议通过《第三届监事会 2006 年工作报告》。
- 3、审议通过《天津津滨发展股份有限公司 2006 年度财务决算报告》。
- 4、审议通过《关于津滨公司 2006 年度利润分配预案的议案》。
- 5、审议通过《关于申请批准 2007 年最高贷款余额的议案》。
- 6、审议了关于《续聘会计师事务所的议案》。
- 7、审议了关于《关于收购深圳市奥华投资集团有限公司所持天津津滨雅都置业发展有限公司 37.6%股权的议案》。
- 8、审议通过《关于调整公司董事长薪酬的议案》。
- 9、审议通过《天津津滨发展股份有限公司发行 8 亿元人民币短期融资券的议案》。
- 10、听取独立董事述职报告。

本次会议决议公告刊登在 2007 年 3 月 14 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

三、2007年7月3日《中国证券报》和《证券时报》刊登了公司第三届董事会

关于召开2007年第二次临时股东大会的通知，2007年7月19日会议如期召开，出席本次会议的股东（包括股东代理人）共5人，代表股份总数为408,787,581股，占公司总股份的35.39%。会议以记名投票方式通过如下决议：

- 1、审议通过《关于修改董事会工作条例的议案》。
- 2、审议通过《关于修改公司章程的议案》。
- 3、审议通过《关于修改〈股东大会议事规则〉的议案》。
- 4、审议通过《关于增资津滨时代置业发展有限公司2.5亿元股权的议案》。

本次股东大会及相关股东会议的决议刊登在2007年7月20日的《中国证券报》和《证券时报》上。

四、2007年8月21日《中国证券报》和《证券时报》刊登了公司第三届董事会关于召开2007年第三次临时股东大会的通知，2007年9月12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）5人，代表股份451620625股，占公司总股份的39.09%；通过网络及交易系统投票的股东名，持有（代理）股份总数156,468,313股，占公司有表决权总股份的13.54%。通过上述方式参加投票的股东共计608名，持有（代理）股份总数608,088,938股，占公司有表决权总股份的52.64%。会议以现场投票和网络投票方式通过了如下决议：

- 1、审议通过《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》。
- 2、审议通过《关于公司2007年非公开发行股票方案的议案》中关于发行股票种类的内容。
- 3、审议通过《关于公司2007年非公开发行股票方案的议案》中关于每股面值的内容。
- 4、审议通过《关于公司2007年非公开发行股票方案的议案》发行方式的内容。
- 5、审议通过《关于公司2007年非公开发行股票方案的议案》中关于发行数量的内容。
- 6、审议通过《关于公司2007年非公开发行股票方案的议案》中关于发行对象的内容。
- 7、审议通过《关于公司2007年非公开发行股票方案的议案》中关于锁定期安排的内容。
- 8、审议通过《关于公司2007年非公开发行股票方案的议案》中关于定价基准日的内容。
- 9、审议通过《关于公司2007年非公开发行股票方案的议案》中关于发行价格的内容。
- 10、审议通过《关于公司2007年非公开发行股票方案的议案》中关于定价依据的内容。
- 11、审议通过《关于公司2007年非公开发行股票方案的议案》中关于除权、除息安排的内容。
- 12、审议通过《关于公司2007年非公开发行股票方案的议案》中关于投资募集资金5.2亿元，增资天津津滨科技园投资有限公司，建设津滨汉沽创新科技工业园项目的内容。
- 13、审议通过《关于公司2007年非公开发行股票方案的议案》中关于投入募集资金6亿元，开发建设滨海圣乔治小镇项目的内容。
- 14、审议通过《关于公司2007年非公开发行股票方案的议案》中关于投入

募集资金 23.8 亿元，增资并控股天津市宁发投资有限公司，建设津滨新城项目的内容。

15、审议通过《关于公司 2007 年非公开发行股票方案的议案》中关于募集资金规模的内容。

16、审议通过《关于公司 2007 年非公开发行股票方案的议案》中关于决议有效期的内容。

17、审议通过《关于公司 2007 年非公开发行股票方案的议案》中关于滚存利润安排的内容。

18、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行相关事宜的议案》。

19、审议通过《关于本次募集资金使用的可行性报告的议案》。

20、审议通过《关于前次募集资金使用情况说明的议案》。

本次会议的决议公告刊登在2007年9月13日的《中国证券报》和《证券时报》上。

五、2007年12月8日《中国证券报》和《证券时报》刊登了公司第三届董事会关于召开2007年第四次临时股东大会的通知，2007年12月24日会议如期召开，出席本次会议的股东（包括股东代理人）共2人，代表股份总数为343,635,267股，占公司总股份的29.75%。会议以记名投票方式通过如下决议：

审议通过《关于公司控股的天津津滨雅都置业有限公司转让天津津滨雅宁置业有限公司7000万股股权的议案》。

本次股东大会及相关股东会议的决议刊登在2007年12月25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）。

| 项目   | 2007年            | 2006年(调整后)       | 与2006年相比变动情况   | 变动百分比  | 变动较大原因                         |
|------|------------------|------------------|----------------|--------|--------------------------------|
| 营业收入 | 1,680,432,826.08 | 1,084,446,057.26 | 595,986,768.82 | 54.96% | 创辉公司、雅都公司售房收入大幅增长及贸易分公司销售额大幅增长 |
| 营业利润 | 169,475,658.49   | 134,375,147.73   | 35,100,510.76  | 26.12% | 创辉公司、雅都公司售房收入大幅增长及转让雅宁公司股权收益所致 |
| 净利润  | 74,313,484.32    | 67,660,159.21    | 6,653,325.11   | 9.83%  | 创辉公司、雅都公司售房收入大幅增长及转让雅宁公司股权收益所致 |

2007年，公司在董事会的正确领导下，紧紧围绕公司房地产主业经营这一主线，在面临国家加大对房地产行业宏观调控，出台土地增值税新政等多项调控政策的不利情况下，立足企业实际，锐意进取，坚持改革创新，抢抓机遇，卓有成效地推行精细化管理，加快项目开发项目储备的步伐，新开工项目个数、开工面积、投资金额等都是在津滨公司历史上罕见的。公司业绩大幅提升，构建集团化管理体制框架的目标基本实现，各项管理制度日臻完善；公司企业文化、品牌建设取得了新的进展，公司在业界的知名度和品牌美誉度全面提升。这些成绩的取得为公司未来的发展奠定了坚实的基础。

2007年公司实现主营业务收入16.80亿元，较上年同期增长5.96亿元，实现净利润7431.35万元，较上年同期（调整前）增长2923.58万元，同比增长64.80%。公司主营业务收入和净利润都实现了较大幅度的增长。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8.69%，占主营业务利润的30.38%，房地产销售收入占主营业务收入的53.60%，占主营业务利润的63.82%，二者合计占公司主营业务收入62.29%，占主营业务利润的94.20%。

## 2、公司主营业务及其经营状况（单位：元）

### （1）报告期内，公司主营业务收入、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  | 579,886,485.22   | 122.02%  | 34.51%  | 576,380,745.55   | 120.19%  | 46.20%  | 3,505,739.67   | 705.06%   | 0.81%   | 0.60%  | 0.83%    |
| 房屋租赁  | 146,099,158.26   | -1.40%   | 8.69%   | 14,542,355.67    | -1.59%   | 1.17%   | 131,556,802.59 | -1.38%    | 30.39%  | 90.05% | 0.02%    |
| 房地产销售 | 900,734,887.38   | 41.95%   | 53.60%  | 624,434,905.92   | 51.84%   | 50.05%  | 276,299,981.46 | 23.74%    | 63.82%  | 30.67% | -4.51%   |
| 其他    | 53,712,295.22    | 32.47%   | 3.20%   | 32,165,170.79    | -21.53%  | 2.58%   | 21,547,124.43  | -4936.19% | 4.98%   | 40.12% | 41.21%   |
| 合计    | 1,680,432,826.08 | 54.96%   | 100.00% | 1,247,523,177.93 | 71.18%   | 100.00% | 432,909,648.15 | 21.72%    | 100.00% | 25.76% | -7.03%   |

### （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  | 579,886,485.22   | 122.02% | 34.51% | 576,380,745.55   | 120.19% | 46.20% | 3,505,739.67   | 705.06% | 0.81%  | 0.60%  | 0.83%  |
| 房屋租赁  | 146,099,158.26   | -1.40%  | 8.69%  | 14,542,355.67    | -1.59%  | 1.17%  | 131,556,802.59 | -1.38%  | 30.39% | 90.05% | 0.02%  |
| 房地产销售 | 900,734,887.38   | 41.95%  | 53.60% | 624,434,905.92   | 51.84%  | 50.05% | 276,299,981.46 | 23.74%  | 63.82% | 30.67% | -4.51% |
| 合计    | 1,626,720,530.86 | 55.83%  | 96.80% | 1,215,358,007.14 | 76.70%  | 97.42% | 411,362,523.72 | 15.52%  | 95.02% | 25.29% | -8.82% |

## (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)          | 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(%) |
| 钢材销售     | 409,986,353.93   | 66.00%   | 24.40% | 408,832,457.07 | 66.77%   | 32.77% | 1,153,896.86   | -36.83%  | 0.27%  | 0.28%  | -0.46%   |
| 滨海金融街租售  | 120,691,329.52   | -59.74%  | 7.18%  | 81,862,530.45  | -61.70%  | 6.56%  | 38,828,799.07  | -54.88%  | 8.97%  | 32.17% | 3.47%    |
| 投资服务中心租赁 | 78,000,000.00    | 0.00%    | 4.64%  | 4,734,511.29   | -5.08%   | 0.38%  | 73,265,488.71  | 0.35%    | 16.92% | 93.93% | 9.89%    |
| 亲亲家园出售   | 292,795,426.00   |          | 17.42% | 207,259,151.25 |          | 16.61% | 85,536,274.75  |          | 19.76% | 29.21% |          |
| 大港天泽园销售  | 199,395,229.15   |          | 11.87% | 140,968,886.18 |          | 11.30% | 58,426,342.97  |          | 13.50% | 29.30% |          |
| 玛歌庄园出售   | 184,242,755.00   | -7.22%   | 10.96% | 126,134,401.90 | -6.97%   | 10.11% | 58,108,353.10  | -7.75%   | 13.42% | 31.54% | -0.18%   |
| 合计       | 1,285,111,093.60 |          | 76.48% | 969,791,938.14 |          | 77.74% | 315,319,155.46 |          | 72.84% | 24.54% |          |

## (4) 主营业务分地区情况:

| 地区 | 营业收入             | 营业收入比上年增减(%) |
|----|------------------|--------------|
| 天津 | 1,625,810,304.87 | 53.13%       |
| 广州 | 945,493.00       | 21.99%       |
| 合计 | 1,626,755,797.87 | 53.11%       |

## 3、报告期公司资产构成情况:

单位: 元

| 项目     | 2007年12月31日      |             | 2007年1月1日        |         | 占总资产的比重增<br>长百分点 | 主要影响因素  |
|--------|------------------|-------------|------------------|---------|------------------|---|
|        | 金额               | 占总资产的<br>比例 | 金额               | 占总资产的比例 |                  |   |
| 货币资金   | 605,351,128.86   | 9.00%       | 1,125,802,150.76 | 20.85%  | -11.85%          | 本期新开工建设津滨时代国际、滨海国际项目导致土地款及工程款支付增加所致             |
| 存货     | 4,010,339,654.57 | 59.62%      | 1,649,862,503.09 | 30.55%  | 29.07%           | 津滨时代公司本期纳入合并报表范围，导致存货增加所致                       |
| 长期股权投资 | 160,433,822.92   | 2.39%       | 1,108,599,828.46 | 20.53%  | -18.15%          | 转让长江证券、渤海证券等金融股权及津滨时代纳入合并会计报表范围减少长期股权投资所致       |
| 投资性房地产 | 1,265,382,373.45 | 18.81%      | 1,267,094,309.95 | 23.47%  | -4.65%           | 公司资产规模扩大导致所占比例减少                                |
| 短期借款   | 1,553,000,000.00 | 23.09%      | 1,087,220,000.00 | 20.13%  | 2.96%            | 本期新增短期贷款所致                                      |
| 预收款项   | 244,883,938.39   | 3.64%       | 572,098,718.83   | 10.59%  | -6.95%           | 本公司转让长江证券、渤海证券等金融股权手续办理完毕结转投资成本及预收房款结转收入减少预收款所致 |
| 其他应付款  | 233,811,473.01   | 3.48%       | 195,287,572.32   | 3.62%   | -0.14%           | 津滨时代公司纳入合并报表范围增加应付土地款所致                         |
| 长期借款   | 1,453,282,100.00 | 21.61%      | 668,314,500.00   | 12.38%  | 9.23%            | 本期新增长期借款所致                                      |

## (2) 资产变动情况分析 (单位: 人民币元)

| 项目          | 2007年12月31日      | 2007年1月1日        | 变动幅度     | 主要影响因素  |
|-------------|------------------|------------------|----------|---|
| 货币资金        | 605,351,128.86   | 1,125,802,150.76 | -46.23%  | 本期新开工建设津滨时代国际、滨海国际项目导致土地款及工程款支付增加所致             |
| 应收账款        | 56,138,541.70    | 32,680,843.82    | 71.78%   | 本期应收售房款及应收物业费增加所致                               |
| 预付款项        | 227,357,217.93   | 24,950,914.93    | 811.22%  | 收购第四杰座项目产权过户手续正在办理过程中,作为预付列示                    |
| 其他应收款       | 171,120,562.86   | 24,033,709.29    | 612.00%  | 应收出售雅宁置业公司股权款及本公司委托贷款增加所致                       |
| 存货          | 4,010,339,654.57 | 1,649,862,503.09 | 143.07%  | 津滨时代公司本期纳入合并报表范围,导致存货增加所致                       |
| 长期股权投资      | 160,433,822.92   | 1,108,599,828.46 | -85.53%  | 转让长江证券、渤海证券等金融股权及津滨时代纳入合并会计报表范围减少长期股权投资所致       |
| 固定资产        | 82,538,601.76    | 63,731,766.15    | 29.51%   | 津滨时代公司购买办公用房所致                                  |
| 商誉          | 107,708,657.91   | 84,873,198.79    | 26.91%   | 溢价收购雅都公司、南华公司少数股东股权所致                           |
| 长期待摊费用      | 3,317,274.42     | 81,474.69        | 3971.54% | 本年增加津滨发展大厦装修费用                                  |
| 递延所得税资产     | 32,006,723.53    | 16,213,255.29    | 97.41%   | 本公司计提固定资产减值准备及计提土地增值税增加递延所得税资产所致                |
| 短期借款        | 1,553,000,000.00 | 1,087,220,000.00 | 42.84%   | 本期新增短期贷款所致                                      |
| 应付账款        | 162,162,628.00   | 197,329,419.36   | -17.82%  | 减少应付工程款所致                                       |
| 预收款项        | 244,883,938.39   | 572,098,718.83   | -57.20%  | 本公司转让长江证券、渤海证券等金融股权手续办理完毕结转投资成本及预收房款结转收入减少预收款所致 |
| 应付职工薪酬      | 44,337,846.15    | 27,718,749.48    | 59.96%   | 本期公司经营规模扩大员工增加及津滨时代公司纳入合并报表范围导致工资增加所致           |
| 应交税费        | 101,633,456.12   | 20,355,531.76    | 399.29%  | 预提土地增值税所致                                       |
| 应付利息        | 6,162,417.61     | 2,792,952.50     | 120.64%  | 本期贷款增加及利率上调导致应付利息增加所致                           |
| 其他应付款       | 233,811,473.01   | 195,287,572.32   | 19.73%   | 津滨时代公司纳入合并报表范围增加应付土地款所致                         |
| 一年内到期的非流动负债 | 44,414,500.00    | 286,000,000.00   | -84.47%  | 津滨创辉公司偿还了一年内到期的长期借款所致                           |
| 长期借款        | 1,453,282,100.00 | 668,314,500.00   | 117.45%  | 本期新增长期借款所致                                      |

## (3) 报告期内期间费用及所得税的变动情况 (单位: 人民币元)

| 项目   | 2007年          | 2006年(调整后)    | 变动幅度   | 主要影响因素                                      |
|------|----------------|---------------|--------|---|
| 销售费用 | 18,504,644.83  | 16,302,349.28 | 13.51% | 公司销售收入大幅增长导致销售费用增加                          |
| 管理费用 | 76,491,305.16  | 71,432,432.02 | 7.08%  | 公司经营规模扩大导致管理费用增加                            |
| 财务费用 | 107,494,740.25 | 77,322,216.37 | 39.02% | 本年贷款增加及利率上升导致财务费用增加                         |
| 所得税  | 81,124,506.22  | 46,633,901.98 | 73.96% | 剔除投资性房地产公允价值变动产生的影响,本年度经营业绩较上年有较大幅度增长导致纳税增加 |

## 4、报告期内公司现金流量情况：

(单位：人民币元)

| 项目                       | 2007年             | 2006年            | 变动幅度      | 主要影响因素                                       |
|--------------------------|-------------------|------------------|-----------|--|
| 一、经营活动产生的现金流量净额          | -1,502,082,396.40 | 434,551,099.00   | -445.66%  | 本期新开工建设津滨时代、滨海国际项目导致土地款工程款支付增加所致             |
| 销售商品、提供劳务收到的现金           | 1,327,747,696.55  | 1,437,234,240.23 | -7.62%    | 销售商品收现较上年度有所下降                               |
| 购买商品、接受劳务支付的现金           | 2,571,983,981.66  | 1,001,133,160.01 | 156.91%   | 本期新开工建设津滨时代、滨海国际项目导致土地款工程款支付增加所致             |
| 二、投资活动产生的现金流量净额          | 137,630,455.58    | -882,744,738.87  | -115.59%  | 2006年投资津滨时代置业公司且未纳入合并报表范围所致                  |
| 收回投资所收到的现金               | 242,908,208.00    | 1,993,349.93     | 12085.93% | 本年收到转让长江证券、渤海证券等金融股权尾款及雅都公司收到转让雅宁置业公司股权转让款所致 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 54,311,807.78     | 39,790,678.80    | 36.49%    | 津滨时代公司购买办公用房                                 |
| 投资所支付的现金                 | 97,000,000.00     | 845,000,000.00   | -88.52%   | 2006年投资津滨时代置业公司未纳入合并报表                       |
| 三、筹资活动产生的现金流量净额          | 819,625,647.87    | 1,156,228,041.76 | -29.11%   | 2006年非定向增发33300万股收到股本金                       |
| 吸收投资所收到的现金               | 22,600,000.00     | 1,224,340,000.00 | -98.15%   | 2006年非定向增发33300万股收到股本金                       |
| 取得借款所收到的现金               | 2,769,500,000.00  | 1,998,860,000.00 | 38.55%    | 本年度新增贷款所致                                    |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金       | 213,873,639.96    | 105,632,154.81   | 102.47%   | 本年度新增贷款财务费用增加所致                              |

## 5、公司主要控股公司的经营情况和业绩

单位：人民币元

| 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; | 100,000,000.00   | 289,945,023.80   | -40.69%  | 191,218,130.69   | 80.06%   | 103,712,731.18 | 134.13%  | 83,412,542.63 | 111.84%  |
| 天津津滨创辉发展有限公司     | 房地产开发、商品房销售等                         | 200,000,000.00   | 893,183,480.74   | -5.50%   | 244,570,513.38   | 22.20%   | 70,696,915.55  | 5374.31% | 44,349,511.46 | 9224.14% |
| 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    | 3,296,301.71     | -71.91%  | 2,727,780.15     | -73.55%  | -7,427,450.44  | 3.61%    | -7,583,391.65 | -42.07%  |
| 广东津滨房地产开发有限公司    | 房地产开发经营;自有房屋租赁、物业管理等                 | 120,000,000.00   | 349,324,151.41   | 59.41%   | 120,870,815.48   | 0.27%    | 895,699.59     | 188.40%  | 330,353.40    | -38.88%  |
| 天津津滨联合物业管理有限公司   | 物业管理、家政服务                            | 6,000,000.00     | 23,593,284.53    | 65.72%   | 8,538,151.66     | 19.08%   | 2,539,996.20   | 233.44%  | 1,367,938.60  | 86.64%   |
| 天津津滨南华置业有限责任公司   | 房地产开发、销售,自有房屋租赁、物业管理等                | 50,000,000.00    | 71,706,362.40    | 6.91%    | 58,982,460.83    | -2.19%   | -1,020,790.82  | -106.58% | -1,322,397.87 | -112.83% |
| 天津津滨时代置业投资有限公司   | 房地产开发及商品房销售;商品房销售代理。                 | 1,500,000,000.00 | 2,353,294,761.06 |          | 1,500,084,061.88 |          | 125,465.50     |          | 84,061.88     |          |
| 平原县津滨众河投资有限公司    | 房地产开发、经营                             | 50,000,000.00    | 112,976,492.38   |          | 50,000,000.00    |          |                |          |               |          |
| 天津津滨科技工业园投资有限公司  | 以自有资金对工业园投资,房屋买卖、租赁;房屋租赁代理服务         | 100,000,000.00   | 203,679,190.28   |          | 100,000,000.00   |          |                |          |               |          |

(1) 雅都公司本年大港天泽园销售情况较好及转让下属子公司雅宁置业公司全部股权,导致净利润较上年同期增长了 4403.68 万元,该公司本年实现主营业务收入 28093.84 万元,主营业务利润 6216.65 万元,净利润 8341.25 万元。



(2) 创辉公司本年玛歌庄园一期及亲亲家园项目销售情况较好, 并根据《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)于本年对符合清算条件的房地产开发项目重新计算土地增值税, 追溯调减 2006 年度净利润 2175.16 万元。导致本年度净利润较上年同期增长了 4387.39 万元, 该公司本年实现主营业务收入 47709.95 万元, 主营业务利润 8766.74 万元, 净利润 4434.95 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空间。

房地产业作为国民经济的主导支柱产业的地位并不会因为短期宏观调控政策受到影响, 经济发展和城市化进程的加速是房地产刚性需求的最主要的支撑点。作为滨海新区从事综合房地产开发的龙头企业, 我们所涉及的高端物业、商业地产开发等方面的投资市场机遇和发展机遇还是存在的。

业内竞争的加剧和宏观调控政策的趋紧导致行业平均利润率的下降, 房地产行业逐步进入了微利时代。津滨公司将以创新变革、转型发展的姿态, 迎接完全市场化的激烈竞争, 凭借在区位、管理、融资、人才、创新等方面的优势, 发扬锐意进取精神, 争取在行业竞争中保持稳健扩张, 实现企业又好又快的发展。

### 2、发展机遇

(1) 区域发展将给公司带来巨大影响

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巨大发展机遇。滨海新区将成为继深圳和上海浦东之后, 带动中国经济发展的第三极, 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。

天津市第九次党代会明确提出天津市在未来几年内要把现代服务业的比重从现在的 20% 提升到 40%, 这也是我们的发展机遇, 滨海新区的加速发展, 现代服务外包区的建设也给我们提供了发展机遇, 天津经济技术开发区提出了要在未来几年内打造新经济平台, 所谓新经济平台就是现代经济的发展舞台, 这也给我们公司带来了发展机遇, 尤其商业地产项目的发展空间将较为广阔。

(2) 产业发展前景仍然广阔

1) 从中国宏观经济发展、城市化进程和建设投资增长几个方面来看, 房地产行业仍将在未来较长时间内保持平稳发展, 特别是滨海新区内的房地产行业随着投资增加带动本地人口和外来人口的增加, 将在未来几年仍保持快速发展。

2) 房地产行业的上下游产业链涵盖面广, 关乎上游能源、材料, 下端关乎服务业, 房地产的投资占国家占地区的固定资产投资仍然是比较大的比重, 国家宏观调控政策的加紧并不改变房地产作为国民经济的主导支柱产业的实际地位。

3) 住房需求的刚性增长是跟中国城市化进程相关的, 中国城市化的进程不会改变。

### 3、公司 2008 年经营计划

公司 2008 年计划合并主营业务收入为 17.57 亿元, 计划营业、管理、财务三项费用合计 3.2 亿, 主营业务收入预计同比增长, 主要是因为公司现有玛歌庄

园（一期、二期）项目、第四杰座项目、帝景城项目销售业绩较好。

#### 4、公司未来资金需求、使用计划和资金来源情况

2008 年公司将重点推动玛歌庄园、津滨广东腾越大厦、滨海国际项目、津滨时代国际项目、汉沽津滨科技园项目、滨海圣乔治项目等。上述项目的建设资金将来源公司的自有资金和银行贷款。

#### 5、公司可能面临的风险和应对措施

##### 风险分析：

（1）政策风险：国家对房地产行业继续采用调控政策，调控手段仍将密集投放，政策影响存在不确定性，因此具体项目利润率也存在不确定性。

2008 年后续政策主要方向将从改善供应结构、打击囤地、税收等三个方面进行，抑制高端物业需求和投资需求是持续的调控目标。其中，改善供给结构意味着中高端商品房供应量减少，市场供应向保障性住房倾斜。同时，中央经济工作会议将实施十年之久的“稳健的货币政策”调整为“从紧的货币政策”。房地产行业受到的资金压力首当其冲。2008 年融资工作已经成为制约房地产企业发展的关键因素。

（2）竞争风险：境内外房地产大鳄纷纷抢滩滨海新区，将加速瓜分有限的市场。区域房地产企业竞争加剧，一批资本实力雄厚、操作能力强、品牌影响力广的公司不断进入和瓜分区域市场，将挤占公司扩展空间。

（3）管理上的不足：随着公司业务走向全国，产品形态日益丰富，公司在人才、资金、战略、品牌、文化等方面的管理还有待加强，通过强化集团化管理，完善集团化管理体制，苦练内功，增强企业的核心竞争力。

##### 应对措施：

公司要着眼于国家宏观调控政策，着力锻造下属公司的盈利能力和盈利水平，推行以成本控制为核心的精细化管理、推行以速度为核心的项目运营管理；提高项目运营能力和项目获取能力，调整资产结构、优化资产质量，进一步做强主导产业，推动企业又好又快发展。

（1）强化战略管理，制定公司第三个五年战略：在顺利提前实现五年发展战略的基础上，公司于 2007 年着手制定了 2008 年-2012 年的发展战略，它是对公司未来五年发展的总规划，是对未来五年经营管理工作的总部署，对公司健康永续发展具有很强的指导性。我们必须按照战略节点严格实施，不折不扣地执行，力争实现企业资产规模、资产质量、盈利水平均稳定发展。

（2）加快土地储备和项目储备：公司现共有土地和项目储备约 200 万平米，远远不能适应公司扩张发展的需要，加快在全国市场的布局，至少要使土地储备和项目储备可以保证公司未来 5 年以上快速发展的需要。

（3）加强资本运作：公司仍坚持股本融资和债务融资相结合的方式，坚持筹资方式的多样化。力争实现股本融资，同时加强对投资型物业进行融资方式的研究。要充分利用滨海新区资本市场先行先试的政策，开辟多种融资渠道，积极稳健的推行负债经营。同时，抓住国家对房地产业调控的时机，积极寻找区内低价优质的战略资源，加大产业重组力度，使产业在调整中壮大，使资产在整合中增值，进一步提高资本控制力和运营能力。

（4）转变经营模式、调整资产结构，提高资产变现能力：公司只有主动寻求经营方式和资产结构的调整，才能积极应对行业调整，规避经营风险。公司要增加持有型物业比重，对部分持有型物业进行适当置换，实现营销和收购并举，“卖旧留新”，在确保资金链条安全稳定的前提下，实现持有型物业的适度增长。改变经营模式，对于现有的项目按业态划分将采取有针对性的经营模式，确保实

现项目收益，在新一轮调控中跑赢市场。

5、加强成本管理：2008 年公司继续不间断地推行和改进精细化管理，完善集团化管理，严格成本控制和预算控制。公司将通过优化资源配置、强化管理来培育公司的成本竞争优势。

## 二、报告期内的投资情况

### （一）募集资金使用情况

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；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<br>(扣除发行费用)                              |           | 本年度已使用募集资金总额                                    | 4042.68  |        |        |
|                            |  |           | 已累计使用募集资金总额                                     | 89134.42 |        |        |
| 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     | 截至 2007 年末投入 4042.68 万。<br>截至本报告日共投入 4703.05 万。 | 是        | 46500  | 无      |
| 增资并开发建设“梅江南”860 亩土地        | 否  | 75000     | 75000   | 是        | 253000 | 无      |
| 流动资金                       | 否  | 10091.74  | 10091.74  | 是        |        |        |
| 合计                         |  | 110091.74 | 89134.42  |          | 299500 | —      |
| 未达到计划进度和预计收益的说明<br>(分具体项目) | 无  |           |   |          |        |        |
| 变更原因及变更程序说明<br>(分具体项目)     | 无  |           |   |          |        |        |
| 尚未使用的募集资金用途及去向             | 未使用募集资金中 1 亿元用于补充流动资金，其余资金 10700.03 万元存放于募集资金专用帐户。 |           |   |          |        |        |

## (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 18424.27 万元。 |
| 西青别墅（玛歌庄园二期）开发项目       | 5.8 亿元   | 处于建设施工期。        | 报告期内无收益。                |
| 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 29279.54 万元。 |
| 雅都天泽园项目                | 1.83 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 19939.52 万元。 |
| 汉沽津滨科技创新工业园项目          | 12.12 亿元 | 项目一期处于建设施工期。    | 报告期内无收益。                |
| 汉沽天润新苑项目               | 5.25 亿元  | 处于建设施工期。        | 报告期内无收益。                |
| 山东津滨众合项目               | 4.70 亿元  | 处于建设施工期。        | 报告期内无收益。                |
| 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。                |
| 广东腾跃大厦项目               | 5.77 亿元  | 项目处于建设施工期。      | 报告期内无收益。                |
| 第四杰作                   | 2.4 亿元   | 处于销售期           | 报告期内无收益。                |
| 收购津滨雅都置业发展有限 37.6% 的股权 | 4700 万元  | 目前已办理完股权收购相关手续。 | 报告期内实现净利润 3136.31 万元。   |
| 收购天津津滨南华置业有限公司 50% 的股权 | 2800 万元  | 项目处于建设施工期。      | 报告期内无收益。                |
| 增资津滨时代置业发展有限公司 2.5 亿元  | 2.5 亿元   | 目前项目处于规划设计期。    | 报告期内无收益。                |
| 合计                     | 68.51 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、公司于 2006 年 12 月 27 日召开的第三届董事会第二次临时会议审议通过了《关于修改天津津滨发展股份有限公司及附属子公司主要会计政策及会计估计

的议案》，决定从 2007 年 1 月 1 日起执行新《企业会计准则》，并按照新会计准则的规定重新修订公司的会计政策。在本次修订中，增加了投资性房地产的核算方法，确定对公司的出租房产等投资性房地产采用公允价值计量方法计量。新会计准则规定，对于投资性房地产的后续计量有两种选择：（1）采用成本模式；（2）采用公允价值计量。

董事会认为对投资性房地产的计量采用公允价值模式较为合理。主要理由是随着滨海新区开发开放的快速推进，该地区的区位优势更加明显，该地区土地和房产的价值得到较大幅度的提升。由于我公司拥有的投资性房产主要集中在滨海新区，这些房产具有一定的成本优势，区域布局和产品结构合理，具备较大的升值空间和潜力。并可以给公司未来带来持续不断的租金收益。采用公允价值计量模式能够公允的反映我公司投资性房地产的市场价值。

公司于 2007 年 1 月 1 日起执行新《企业会计准则》，由此引起的会计政策变更，按规定分别做以下处理：

（1）以公允价值模式计量的投资性房地产

按照新会计准则规定，我公司对投资性房地产的后续计量采用公允价值计量模式，由此调整拟公允价值模式计量的投资性房地产 2007 年 1 月 1 日公允价值与帐面价值的差额 89,721,677.79 元，调增期初股东权益。

（2）合并报表范围调整

根据新会计准则相关解释要求将原会计准则不需并表的南华公司纳入合并报表范围，调整减少期初股东权益 109,300.49 元。

（3）追加调整同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额

同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额累计摊销 1,376,130.42 元，按新会计准则及相关解释要求，应按成本法核算，因此需将其全部转回，期初股东权益相应增加 1,376,130.42 元。

（4）所得税调整

按新企业会计准则相关解释重新确认递延所得税，对不能得到税务机关认可的递延所得税资产进行调整，同时对因投资性房地产公允价值变动产生的递延所得税进行调整，共调减期初股东权益 24,108,381.38 元。

（5）少数股东权益调整

按照新会计准则相关解释，上述调整完成后重新计算少数股东权益相应调减期初少数股东权益金额 5,660,071.58 元。

经过上述调整，使公司期初股东权益增加 6,122 万元。

根据《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），本公司于本年对符合清算条件的房地产开发项目重新计算土地增值税，并追溯调减 2006 年度净利润。

因执行新的会计准则和清算土地增值税，导致 2006 年末归属于母公司的股东权益与 2007 年年初归属于母公司的股东权益的差异见审计报告中新旧会计准则股东权益差异调节表对比披露表。

2006 年利润表的编制是在原利润表的基础上，按照新会计准则进行调整，主要调整项目见审计报告中利润表调整项目表和净利润差异调节表。

3、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：

| 项目名称 | 期初余额 | 期末余额 | 当期变动 | 对当期利润的影响金 | 占利润总 |
|------|------|------|------|-----------|------|
|------|------|------|------|-----------|------|

|      |                  |                  |               | 额             | 额的比例   |
|------|------------------|------------------|---------------|---------------|--------|
| 工业厂房 | 578,855,446      | 558,374,934      | -20,480,512   | -5,802,095    | -3.42% |
| 写字楼  | 636,074,611.55   | 646,817,917.45   | 10,743,305.90 | 15,167,545.90 | 8.93%  |
| 底墒   | 52,164,252.40    | 60,189,522       | 8,025,269.60  | 8,025,269.60  | 4.73%  |
| 合计   | 1,267,094,309.95 | 1,265,382,373.45 | -1,711,936.50 | 17,390,720.50 | 10.24% |

#### 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三届董事会 2007 年第一次通讯会议于 2007 年 1 月 25 日召开，审议通过了《关于投资成立天津津滨科技工业园有限公司的议案》。

2、天津津滨发展股份有限公司第三届董事会 2007 年第二次通讯会议于 2007 年 2 月 25 日召开，审议通过了《关于公司为津滨腾跃大厦项目贷款向农业银行进行承诺的议案》、《关于以津滨公司开发区南海路 156 号房产及土地抵押贷款的议案》、《关于以津滨公司汉沽区营城镇土地抵押贷款的议案》。

3、天津津滨发展股份有限公司第三届董事会于 2007 年 2 月 13 日召开了 2007 年第一次会议。有关会议决议公告刊登在 2007 年 2 月 15 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三届董事会 2007 年第三次通讯会议于 2007 年 3 月 25 日召开，会议以通讯方式审议通过了《关于以津滨公司高科技园一、二、三期及西青微电子工业厂房房产及土地抵押贷款的议案》、《关于以津滨公司开发区第四大街 65 号、第六大街 65 号、黄海一街 15 号和 16 号厂房及土地抵押贷款的议案》。

5、天津津滨发展股份有限公司第三届董事会 2007 年第四次通讯会议于 2007 年 4 月 15 日召开，会议以通讯方式审议通过了《关于以津滨公司开发区第一大街土地抵押贷款的议案》。

6、天津津滨发展股份有限公司第三届董事会 2007 年第五次通讯会议于 2007 年 4 月 25 日召开，会议以通讯方式审议通过了《天津津滨发展股份有限公司 2007 年第一季度报告正文及附录》。

7、天津津滨发展股份有限公司第三届董事会 2007 年第六次通讯会议于 2007 年 6 月 26 日召开，有关会议决议公告刊登在 2007 年 6 月 28 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三届董事会 2007 年第一次临时会议于 2007 年 6 月 29 日召开，有关会议决议公告刊登在 2007 年 7 月 3 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三届董事会 2007 年第七次通讯会议于 2007 年 7 月 29 日召开，有关会议决议公告刊登在 2007 年 8 月 2 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三届董事会 2007 年第八次通讯会议于 2007 年 8 月 2 日召开，有关会议决议公告刊登在 2007 年 8 月 3 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

11、天津津滨发展股份有限公司第三届董事会 2007 年第二次会议于 2007 年 8 月 20 日召开，有关会议决议公告刊登在 2007 年 8 月 21 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

12、天津津滨发展股份有限公司第三届董事会 2007 年第九次通讯会议于 2007 年 9 月 25 日召开，会议以通讯方式审议通过了《关于为天津津滨科技工业园投资有限公司申请向工商银行贷款提供承诺保证的议案》。

13、天津津滨发展股份有限公司第三届董事会 2007 年第十次通讯会议于 2007 年 10 月 25 日召开，会议以通讯方式审议通过了《天津津滨发展 2007 第三季度报告及摘要》。

14、天津津滨发展股份有限公司第三届董事会 2007 年第十一次通讯会议于 2007 年 11 月 14 日召开，有关会议决议公告刊登在 2007 年 11 月 15 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

15、天津津滨发展股份有限公司第三届董事会 2007 年第十二次通讯会议于 2007 年 11 月 10 日召开，会议以通讯方式审议通过了《关于以津滨公司开发区第五大街 17 号房产及土地抵押贷款的议案》。

16、天津津滨发展股份有限公司第三届董事会 2007 年第十三次通讯会议于 2007 年 12 月 6 日召开，有关会议决议公告刊登在 2007 年 12 月 8 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

17、天津津滨发展股份有限公司第三届董事会 2007 年第十四次通讯会议于 2007 年 12 月 14 日召开，有关会议决议公告刊登在 2007 年 12 月 15 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 2006 年度股东大会审议通过的《公司 2006 年度利润分配方案》，公司董事会于 2007 年 4 月 12 日实施了 2006 年度利润分配工作。

2、报告期内，根据公司 2007 年第三次临时股东大会决议，公司已将非公开发行股票申请文件上报中国证监会。

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 2007 年度审计报告，本公司 2007 年度共实现净利润 74,313,484.32 元，按规定提取 10%法定盈余公积金 7,431,348.43 元，加上 2006 年度结转的未分配利润 65,765,687.25 元，截至本报告期末公司累计未分配利润为 132,647,823.14 元。

根据中国证监会 2008 年 3 月 12 日下发的《对“会计问题征询函”的复函》（会计部函[2008]50 号）文件的规定，公司以公允价值计量的投资性房产，其公允价值变动形成的收益暂不得用于利润分配。因此本报告期末公司可分配利润为 60,426,080.82 元。

考虑 2008 年经营的需要，现提交 2007 年度利润分配预案如下：

1. 现金分红：每 10 股派 0.2（含税）现金股息。以 2007 年 12 月 31 日总股数 1,155,194,453 股计算，共计派发现金股利 23,103,889.06 元。公司剩余未分配利润留存下年。

2. 资本公积转增股本：以每 10 股转增 4 股的比例，向全体股东转增股本。以 2007 年 12 月 31 日总股数 1,155,194,453 股计算，转增股本为 462,077,781.20 元。转增前，资本公积金为 829,390,322.45 元，本次转增后，资本公积金结余

为 367,312,541.25 元。

此分配方案需经公司 2007 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

2007 年，我们紧密围绕公司股东大会和监事会确定的 2007 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四次会议，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：报告期内，监事会共召开两次正式会议和四次通讯方式会议。

1、2007 年 2 月 13 日召开了天津津滨发展股份有限公司第三届监事会 2007 年第一次会议，会议审议通过《天津津滨发展股份有限公司第三届监事会 2006 年工作总结》、审议通过《天津津滨发展股份有限公司 2006 年度报告及摘要》、《新旧会计准则股东权益差异调节表的审阅报告》、审议通过《天津津滨发展股份有限公司 2006 年度财务决算报告》、审议通过《关于经常性关联交易的议案》、审议通过《关于召开 2006 年度股东大会的议案》。

2、2007 年 4 月 19 日以通讯方式审议通过了《天津津滨发展股份有限公司 2007 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三届监事会 2007 年 8 月 2 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 2007 年半年度报告正文及摘要》。

4、2007 年 8 月 20 日召开了天津津滨发展股份有限公司第三届监事会 2007 年第二次会议，会议审议通过《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、审议通过了《关于公司 2007 年非公开发行股票方案的议案》、审议通过了《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行相关事宜的议案》、审议通过了《关于本次募集资金使用的可行性报告的议案》、审议通过了《关于前次募集资金使用情况说明的议案》。

5、2007 年 10 月 25 日以通讯方式审议通过了《天津津滨发展股份有限公司 2007 年第三季度报告正文及附录》。

6、2007 年 12 月 5 日以通讯方式审议通过了《关于天津津滨雅都置业有限公司转让天津津滨雅宁置业有限公司 7000 万股的议案》。

二、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 2007 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：

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，募集投向为梅江南 860 亩土地项目和开发区 11 万平方米土地项目，具体情况如下：

(1) 梅江南 860 亩土地项目：已将募集资金 7.5 亿元用于对万宁公司增资。

(2) 开发区 11 万平方米土地项目：根据非公开发行过程中披露的资金用途和项目开发周期，公司将在 2007 年 7 月至 2009 年 12 月间使用 2.5 亿元募集资金陆续投资建设开发区 CBD 生活区 11 万平米土地，按项目进度安排，该项目年内使用资金总量不会超过 1.5 亿元。为提高募集资金使用效率，根据董事会决议，本报告期内，公司两次将该项目暂时闲置募集资金 1 亿元用于短期补充流动资金，使用期限不超过 6 个月。第一次《使用募集资金短期补充流动资金的议案》于 2007 年 6 月通过董事会决议，所用 1 亿元资金已于 2007 年 12 月到期归还；第二次《使用募集资金短期补充流动资金的议案》于 2007 年 12 月通过董事会决议，目前仍在使用中。

监事会认为：公司上述行为有助于提高募集资金的使用效率、减少财务支出，符合公司全体股东的利益。公司以部分闲置募集资金暂时补充流动资金没有与募集资金投资项目的实施计划相抵触，不影响募集资金投资项目的正常实施，也不存在变相改变募集资金投向、损害股东利益的情形。

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，公司 2007 年每股收益达到业绩预盈水平。

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，根据《公司法》和《章程》的要求，下属天津市津滨数字电子有限公司于 2007 年 11 月 22 日完成工商、税务注销手续。

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 2007 年 12 月 31 日本公司未进行证券投资。

2、截至 2007 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<br>名称 | 初始投资<br>金额<br>(元) | 持有<br>数量<br>(股) | 占该公<br>司股权<br>比例 | 期末<br>账面值 | 报告期<br>损益 | 报告期所<br>有者权益<br>变动 |
|------------|-------------------|-----------------|------------------|-----------|-----------|--------------------|
|            |                   |                 |                  |           |           |                    |

|              |          |          |       |          |   |   |
|--------------|----------|----------|-------|----------|---|---|
| 恒安人寿保险股份有限公司 | 20000000 | 20000000 | 3.07% | 20000000 | 0 | 0 |
| 北方国际投资公司     | 68000000 | 68000000 | 4.52% | 68000000 | 0 | 0 |
| 合计           | 88000000 | 88000000 | —     | 88000000 | 0 | 0 |

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。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、2007年2月12日，天津津滨发展股份有限公司（以下简称我公司）与深圳市粤华投资集团有限公司（以下简称“深圳粤华”）就收购深圳粤华持有的天津津滨雅都置业有限公司（以下简称“雅都公司”）37.6%的股权签署了《股权转让协议》。根据协议，我公司以现金购买上述股权。该事项已经公司第三届董事会2007年第一次会议及公司2006年度股东大会审议通过，上述股权转让金额总计为4700万元。自购买日至本年末为公司贡献的净利润为3136.31万元，占津滨公司年末净利润的7431.34万元的比例为42.2%。

2、2007年7月20日，我公司向天津津滨时代置业投资有限公司（原天津津滨万宁置业有限公司）增资2.5亿元。增资后，天津津滨时代置业投资有限公司注册资本达到15亿元，其中，天津津滨发展股份有限公司出资额100000万元，占注册资本的66.7%；天津市宁发集团有限公司出资额40000万元，占注册资本的26.7%；天津理想置地有限责任公司出资额10000万元，占注册资本的6.6%。该事项已经公司第三届董事会2007年第一次临时会议审议通过。本次增资后，进一步扩大了公司的资产规模，增强了公司持续获利能力，为公司长远发展奠定了良好基础。自购买日至本年末，尚未为公司贡献利润。

3、2007年5月1日，我公司控股的天津津滨时代置业投资有限公司购买位于天津开发区黄海路98号第四杰座项目二期写字楼部分37256.43平方米，购买价格为6450元/平方米，总价款24030.40万元。相关过户手续仍在办理中，自购买日至本年末，尚未为公司贡献利润。

4、2007年6月25日，天津津滨南华置业有限责任公司第一届董事会2007年第二次会议决议同意天津津滨发展股份有限公司以人民币1680万元和1120万元分别收购香港南华国际投资有限公司和天津诚远投资发展股份有限公司所持有天津津滨南华置业有限责任公司30%和20%的股权。该事项业经天津津滨南华置业有限责任公司2007年第二次股东会决议通过。2007年7月相关股权过户手

续完成，收购完成后，香港南华国际投资有限公司和天津诚远投资发展股份有限公司不再持有天津津滨南华置业有限责任公司股权，天津津滨南华置业公司由外商投资企业变更为内资企业。自购买日至本年末，尚未为公司贡献利润。

5、2007年12月24日，我公司控股的天津津滨雅都置业有限公司出售其下属全资子公司天津津滨雅宁置业有限公司的100%股权，实现股权转让收入13090万元，获取6090万元（税前）的股权投资收益。该事项已经公司第三届董事会2007年第十三次通讯会议及公司2007年第四次临时股东大会审议通过。此项股权出售为津滨雅都公司贡献的税前利润为6090万元，占津滨公司年末利润总额16977万元的比例为32.28%。

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2004年12月27日公司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9,646.41M<sup>2</sup>、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10,170.091M<sup>2</sup>、位于微电子工业区微四路15号的通广三星厂房20,779.13M<sup>2</sup>，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113.789万元，每平方米租金28.02元/M<sup>2</sup>，参照市场价格定价，自2005年1月1日起开始计租。2007年度应收租金13,654,680.00元，已收到租金11,849,076.04元。

#### （二）因担保而发生的关联交易：

2007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        | 2007 年度      | 2006 年度      |
|--------------|--------------|--------------|
| 天津泰达建设集团有限公司 | 6,700,000.00 | 2,499,000.00 |
| 天津泰达投资控股有限公司 | 1,000,000.00 | 650,000.00   |
| 天津泰达担保有限公司   |              | 1,280,000.00 |
| 合计           | 7,700,000.00 | 4,429,000.00 |

（三）本公司报告期内无其他重大关联交易。

### 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，报告期内租金收入为7800万元。

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合部配套设施和设备整体承租给微电子总公司，租赁期限为10年，月租金总额为113.789万

元，每季度结算一次。2007年度应收租金13,654,680.00元，已收到租金11,849,076.04元。

2、重大担保事项：报告期内，公司未有对外担保情况，也没有为下属控股或参股子公司提供担保的情况。

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。

2007年6月13日和2007年8月7日本公司与下属子公司天津津滨创辉有限公司及交通银行股份有限公司天津分公司签订了委托贷款协议，约定由本公司委托交通银行向创辉公司发放人民币3000万元和5000万元贷款，贷款期限分别为2007年6月13日至2008年6月12日和2007年8月8日至2008年8月7日，贷款利率均为10%。

4、其他重大合同。

无

五、公司或持股5%以上股东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，股改完成时公司两大持股5%以上股东承诺如下：

1、天津泰达建设集团有限公司承诺

天津泰达建设集团有限公司承诺将遵守法律、法规和规章的规定，除法定最低承诺外，天津泰达建设集团有限公司还做出如下特别承诺：

(1) 自获得上市流通权之日起三十六个月内，在公司股票价格低于2.5元/股（若此期间内有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权事项，应对该价格进行除权调整）的情况下，天津泰达建设集团有限公司不减持其原有非流通股股份。对于违反承诺的卖出交易，卖出资金归上市公司所有。

(2) 自获得上市流通权之日起十二个月内，若公司股票连续五个交易日的收盘价格均低于1.50元/股（若此间有派息、送股、资本公积转增股本、配股等除权事项，应对该价格进行除权调整），则将通过证券市场挂牌交易的方式，在公司股价低于1.50元/股的前提下，泰达建设累计增持不少于1,000万股公司股票。在获得流通权之日起两个月后发生的增持行为如果触发了要约收购义务，泰达建设需要履行要约收购义务或者申请豁免。该增持部分股票在增持后6个月内将不被减持。

(3) 当第二大股东华泰集团的质权人、冻结权人未出具同意以资本公积金转增股本而获增的股份，作为对价支付给流通股股东的函或出具了反对意见的情况下，泰达建设为华泰集团垫付应支付给流通股股东对价的承诺。如在上述期限前，取得了华泰集团的质权人、冻结人的同意的函，则上述垫付承诺自动取消。一经垫付应由华泰集团向流通股股东支付的对价，在法定禁售期届满后，华泰集团持有的津滨发展部分股份的最终持有人，应向泰达建设偿还先期垫付的对价，否则该部分股份（包括送股、配股、资本公积转增的股份）将不得通过交易所交易。

(4) 保证将忠实履行上述承诺，承担相应的法律责任。除非受让人同意并有能力承担承诺责任，本承诺人将不转让所持有的股份。

(5) 保证不履行或者不完全履行承诺的，赔偿其他股东因此而遭受的损失。

2、天津华泰控股集团股份有限公司承诺：

天津华泰控股集团股份有限公司承诺将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务。保证将忠实履行上述承诺，承担相应的法律责任。除非受让人同

意并有能力承担承诺责任，本承诺人将不转让所持有的股份。

报告期内，两承诺人均按照有关承诺履行了承诺义务。

3、天津华泰控股集团股份有限公司于2007年12月15日披露了权益变动报告书，其通过证券市场减持我公司股票数量超过总股本的5%，减持行为不违背该公司在股改中所作承诺。

六、聘任或解聘会计师事务所的情况。

经公司2007年3月13日2006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2007年度审计工作，目前该所为公司提供审计服务是第五年。

| 年度     | 事务所名称      | 财务审计费用 |
|--------|------------|--------|
| 2007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 100 多人机构和个人调研，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材料                   |
|-------|------|------|---------|---------------------------------|
| 8月29日 | 公司   | 当面沟通 | 多家机构    | 公司生产经营情况和项目进展情况<br>资料：公司年报、推介材料 |
| 9月4日  | 公司   | 当面沟通 | 媒体及多家机构 | 公司生产经营情况和项目进展情况<br>资料：公司年报、推介材料 |
| 10月   | 公司   | 当面沟通 | 多家机构    | 公司生产经营情况和项目进展情况<br>资料：公司年报、推介材料 |
| 9月10日 | 上海   | 当面沟通 | 多家机构    | 公司生产经营情况和项目进展情况<br>资料：公司年报、推介材料 |

九、其他重大事项：

1、本公司于2007年5月29日刊登关于《公司股东天津泰达建设集团误买入本公司股票的公告》，本公司第一大股东天津泰达建设集团有限公司在减持本公司股票的过程中，于2007年5月24日由于操作人员失误，误将“卖出股份”作为“买入股份”，错误买入10000股，买入价格为13.9元。

根据有关规定，持有公司股份5%以上的股东在卖出公司股票六个月内再发生买入行为，其买入股票所产生收益归上市公司所有，故天津泰达建设集团有限公司误买入10000股股票产生的收益7154.80元归本公司所有，泰达建设集团已于2007年5月30日将上述股票投资收益划入我公司帐户。

2、审计委员会在年报审计过程中所进行工作：

(1) 审计工作开始前所做工作

审计委员会召开会议，首先与会计师事务所协商确定2007年年度财务报告审计工作的时间安排，并在年审注册会计师进场前审阅了公司编制的财务会计报

表，形成书面意见。

(2) 审计工作进行中所做工作

审计委员会先后五次督促会计师事务所在约定时限内提交审计报告，并在年审注册会计师出具初步审计意见后再一次审阅公司财务会计报表，形成书面意见。

(3) 审计工作完成后所做工作

在召开董事会对公司年报进行审议前，审计委员会再次召开会议对年度财务会计报告进行表决，形成决议后提交董事会审核，并向董事会提交会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告和下年度续聘会计师事务所的议案。

3、根据公司财务部初步测算，2008 年公司一季度业绩水平相比 2007 年同期将增加 50%—100%。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

深鹏所股审字[2008]057 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 2007 年 12 月 31 日公司及合并资产负债表，2007 年度公司及合并利润表、2007 年度公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的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的规定编制，在所有重大方面公允反映了津滨发展公司及合并 2007 年 12 月 31 日的财务状况以及 2007 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

中国注册会计师

中国 · 深圳

2008 年 月 日

---

黎翔燕

中国注册会计师

---

陈瑞立



## 天津津滨发展股份有限公司 合并资产负债表

2007年12月31日

金额单位：人民币元

| 资 产           | 附注        | 2007-12-31       |                  | 2007-1-1         |                  |
|---------------|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|               |           | 合并               | 公司               | 合并               | 公司               |
| <b>流动资产：</b>  |           |                  |                  |                  |                  |
| 货币资金          | 九. 1      | 605,351,128.86   | 466,670,311.23   | 1,125,802,150.76 | 697,197,381.78   |
| 交易性金融资产       |           |                  |                  |                  |                  |
| 应收票据          | 九. 2      | 2,713,550.00     | 2,713,550.00     | 423,500.00       | 423,500.00       |
| 应收账款          | 九. 3、十. 1 | 56,138,541.70    | 24,014,867.00    | 32,680,843.82    | 20,690,782.70    |
| 预付款项          | 九. 4      | 227,357,217.93   | 452,285.00       | 24,950,914.93    | 11,356,500.00    |
| 应收利息          |           |                  |                  |                  |                  |
| 应收股利          |           |                  |                  |                  |                  |
| 其他应收款         | 九. 5、十. 2 | 171,120,562.86   | 799,828,059.97   | 24,033,709.29    | 111,596,368.55   |
| 存货            | 九. 6      | 4,010,339,654.57 | 514,164,078.65   | 1,649,862,503.09 | 490,026,360.27   |
| 一年内到期的非流动资产   |           |                  |                  |                  |                  |
| 其他流动资产        |           | -                | -                |                  |                  |
| 流动资产合计        |           | 5,073,020,655.92 | 1,807,843,151.85 | 2,857,753,621.89 | 1,331,290,893.30 |
| <b>非流动资产：</b> |           |                  |                  |                  |                  |
| 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        | 九. 7、十. 3 | 160,433,822.92   | 1,711,781,832.61 | 1,108,599,828.46 | 1,476,179,590.65 |
| 投资性房地产        | 九. 8      | 1,265,382,373.45 | 1,190,724,728.00 | 1,267,094,309.95 | 1,193,799,158.40 |
| 固定资产          | 九. 9      | 82,538,601.76    | 23,302,833.60    | 63,731,766.15    | 48,176,175.35    |
| 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          | 九. 10     | 1,546,155.66     | 1,269,976.68     | 1,438,570.79     | 1,245,224.15     |
| 开发支出          |           |                  |                  |                  |                  |
| 商誉            | 九. 11     | 107,708,657.91   | -                | 84,873,198.79    | -                |
| 长期待摊费用        | 九. 12     | 3,317,274.42     | 2,854,241.50     | 81,474.69        | 44,464.69        |
| 递延所得税资产       | 九. 13     | 32,006,723.53    | 12,659,615.53    | 16,213,255.29    | 5,499,772.29     |
| 其他非流动资产       |           |                  |                  |                  |                  |
| 非流动资产合计       |           | 1,652,933,609.65 | 2,942,593,227.92 | 2,542,032,404.12 | 2,724,944,385.53 |
| 资产总计          |           | 6,725,954,265.57 | 4,750,436,379.77 | 5,399,786,026.01 | 4,056,235,278.83 |

## 天津津滨发展股份有限公司 合并资产负债表（续）

2007年12月31日

金额单位：人民币元

| 负债及所有者权益      | 附注    | 2007-12-31       |                  | 2007-1-1         |                  |
|---------------|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|               |       | 合并               | 公司               | 合并               | 公司               |
| <b>流动负债：</b>  |       |                  |                  |                  |                  |
| 短期借款          | 九. 14 | 1,553,000,000.00 | 1,207,000,000.00 | 1,087,220,000.00 | 1,087,220,000.00 |
| 交易性金融负债       |       |                  |                  |                  |                  |
| 应付票据          | 九. 15 | 29,000,000.00    | 29,000,000.00    | -                | -                |
| 应付账款          | 九. 16 | 162,162,628.00   | 19,352,740.87    | 197,329,419.36   | 23,684,545.43    |
| 预收款项          | 九. 17 | 244,883,938.39   | 99,357,643.35    | 572,098,718.83   | 210,897,302.35   |
| 应付职工薪酬        | 九. 18 | 44,337,846.15    | 20,913,938.68    | 27,718,749.48    | 11,081,833.26    |
| 应交税费          | 九. 19 | 101,633,456.12   | 20,283,337.77    | 20,355,531.76    | 1,465,681.32     |
| 应付利息          | 九. 20 | 6,162,417.61     | 5,021,100.94     | 2,792,952.50     | 2,617,200.00     |
| 应付股利          | 九. 21 | 982,913.96       | 982,913.96       | 982,854.43       | 982,854.43       |
| 其他应付款         | 九. 22 | 233,811,473.01   | 40,576,409.32    | 195,287,572.32   | 53,080,026.03    |
| 一年内到期的非流动负债   | 九. 23 | 44,414,500.00    |                  | 286,000,000.00   | -                |
| 其他流动负债        |       | -                | -                | -                | -                |
| 流动负债合计        |       | 2,420,389,173.24 | 1,442,488,084.89 | 2,389,785,798.68 | 1,391,029,442.82 |
| <b>非流动负债：</b> |       |                  |                  |                  |                  |
| 长期借款          | 九. 24 | 1,453,282,100.00 | 1,178,361,000.00 | 668,314,500.00   | 546,400,000.00   |
| 应付债券          |       |                  |                  |                  |                  |
| 长期应付款         |       | -                | -                | -                | -                |
| 专项应付款         | 九.25  | 380,000.00       | 380,000.00       | 611,614.67       | 380,000.00       |
| 预计负债          |       |                  |                  |                  |                  |
| 递延所得税负债       | 九.26  | 34,645,750.61    | 27,877,134.99    | 29,608,153.68    | 23,289,161.04    |
| 其他非流动负债       |       | -                | -                | -                | -                |
| 非流动负债合计       |       | 1,488,307,850.61 | 1,206,618,134.99 | 698,534,268.35   | 570,069,161.04   |
| 负债合计          |       | 3,908,697,023.85 | 2,649,106,219.88 | 3,088,320,067.03 | 1,961,098,603.86 |
| <b>股东权益：</b>  |       |                  |                  |                  |                  |
| 股本            | 九. 27 | 1,155,194,453.00 | 1,155,194,453.00 | 1,155,194,453.00 | 1,155,194,453.00 |
| 资本公积          | 九. 28 | 829,390,322.45   | 829,390,322.45   | 826,517,628.18   | 829,383,167.65   |
| 减：库存股         |       |                  |                  |                  |                  |
| 盈余公积          | 九. 29 | 47,671,888.95    | 47,671,888.95    | 40,240,540.52    | 40,240,540.52    |
| 未分配利润         | 九. 30 | 132,647,823.14   | 69,073,495.49    | 100,421,520.84   | 70,318,513.80    |
| 其中：现金股利       |       | 23,103,889.06    | 23,103,889.06    | 34,655,833.59    | 34,655,833.59    |
| 外币报表折算差额      |       |                  |                  |                  |                  |
| 归属于母公司所有者权益合计 |       | 2,164,904,487.54 | 2,101,330,159.89 | 2,122,374,142.54 | 2,095,136,674.97 |
| 少数股东权益        |       | 652,352,754.18   |                  | 189,091,816.44   | -                |
| 所有者权益总计       |       | 2,817,257,241.72 | 2,101,330,159.89 | 2,311,465,958.98 | 2,095,136,674.97 |
| 负债及所有者权益总计    |       | 6,725,954,265.57 | 4,750,436,379.77 | 5,399,786,026.01 | 4,056,235,278.83 |

(附注系财务报表的组成部分)

董事长：唐建宇

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**  
**合并利润表**  
2007年度

金额单位：人民币元

| 项 目                   | 附注         | 2007年度           |                | 2006年度           |                |
|-----------------------|------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                       |            | 合 并              | 公 司            | 合 并              | 公 司            |
| 一、营业总收入               | 九. 31      | 1,680,432,826.08 | 895,085,117.04 | 1,084,446,057.26 | 725,884,372.11 |
| 其中：营业收入               |            | 1,626,755,797.87 | 872,993,830.28 | 1,062,500,805.45 | 722,221,454.46 |
| 二、营业总成本               |            | 1,587,391,331.10 | 864,988,581.65 | 995,299,991.93   | 672,165,291.18 |
| 其中：营业成本               | 九. 31      | 1,247,523,177.93 | 692,371,261.88 | 728,790,403.73   | 499,403,274.13 |
| 营业税金及附加               | 九. 32      | 106,227,190.69   | 18,656,998.88  | 90,417,572.53    | 28,477,153.88  |
| 销售费用                  |            | 18,504,644.83    | 3,615,068.21   | 16,302,349.28    | 7,110,279.96   |
| 管理费用                  |            | 76,491,305.16    | 55,285,417.38  | 71,432,432.02    | 62,221,761.04  |
| 财务费用                  | 九. 33      | 107,494,740.25   | 69,849,239.94  | 77,322,216.37    | 62,175,922.38  |
| 资产减值损失                | 九. 34      | 31,150,272.24    | 25,210,595.36  | 11,035,018.00    | 12,776,899.79  |
| 加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | 九. 35      | 17,390,720.50    | 16,028,226.60  | 44,778,730.29    | 29,054,813.28  |
| 投资收益(损失以“-”号填列)       | 九. 36、十. 4 | 59,043,443.01    | 26,663,565.18  | 814,643.73       | 26,189,493.80  |
| 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)     |            | 169,475,658.49   | 72,788,327.17  | 134,739,439.35   | 108,963,388.01 |
| 加：营业外收入               | 九. 37      | 1,052,467.71     | 866,320.71     | 44,386.57        | 37,108.12      |
| 减：营业外支出               | 九. 38      | 758,073.26       | 135,859.10     | 3,472,406.80     | 4,870,436.78   |
| 其中：非流动资产处置损失          |            | 25,490.47        | -              | 3,432,899.49     | -              |
| 四、利润总额(亏损以“-”号填列)     |            | 169,770,052.94   | 73,518,788.78  | 131,311,419.12   | 104,130,059.35 |
| 减：所得税费用               | 九. 39      | 81,124,506.22    | 32,676,625.07  | 46,998,193.60    | 35,201,835.86  |
| 五、净利润(净亏损以“-”号填列)     |            | 88,645,546.72    | 40,842,163.71  | 84,313,225.52    | 68,928,223.49  |
| 其中：归属于母公司所有者的净利润      |            | 74,313,484.32    |                | 67,660,159.21    |                |
| 少数股东损益                |            | 14,332,062.40    | -              | 16,653,066.31    |                |
| 六、每股收益                |            |                  |                |                  |                |
| (一) 基本每股收益            |            | 0.0643           |                | 0.0725           |                |
| (二) 稀释每股收益            |            | 0.0643           |                | 0.0725           |                |

(附注系财务报表的组成部分)

董事长：唐建宇

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：

## 天津津滨发展股份有限公司 现金流量表

2007年度

金额单位:人民币元

| 项 目                        | 附注        | 2007年度                   |                        | 2006年度                  |                        |
|----------------------------|-----------|--------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
|                            |           | 合并                       | 公司                     | 合并                      | 公司                     |
| <b>一、经营活动产生的现金流量:</b>      |           |                          |                        |                         |                        |
| 销售商品、提供劳务收到的现金             |           | 1,327,747,696.55         | 826,944,486.90         | 1,437,234,240.23        | 899,620,483.72         |
| 处置交易性金融资产净增加额              |           | -                        | -                      | -                       | -                      |
| 收到的税费返还                    |           | -                        | -                      | 7,300,176.15            | 5,177,888.57           |
| 收到的其他与经营活动有关的现金            | 九. 40 (3) | 726,918,056.10           | 380,704,376.15         | 421,108,814.08          | 181,039,310.79         |
| 现金流入小计                     |           | 2,054,665,752.65         | 1,207,648,863.05       | 1,865,643,230.46        | 1,085,837,683.08       |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             |           | 2,571,983,981.66         | 630,429,474.73         | 1,001,133,160.01        | 349,218,047.86         |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            |           | 92,985,806.26            | 44,336,187.83          | 63,501,213.76           | 32,788,240.03          |
| 支付的各项税费                    |           | 157,160,739.96           | 62,644,548.32          | 155,390,712.28          | 88,755,836.83          |
| 支付的其它与经营活动有关的现金            | 九. 40 (3) | 734,617,621.17           | 1,061,281,481.22       | 211,067,045.41          | 219,338,129.43         |
| 现金流出小计                     |           | 3,556,748,149.05         | 1,798,691,692.10       | 1,431,092,131.46        | 690,100,254.15         |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>       | 九. 40 (1) | <b>-1,502,082,396.40</b> | <b>-591,042,829.05</b> | <b>434,551,099.00</b>   | <b>395,737,428.93</b>  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量:</b>      |           |                          |                        |                         |                        |
| 收回投资所收到的现金                 |           | 242,908,208.00           | 177,408,208.00         | 1,993,349.93            | 1,600,000.00           |
| 取得投资收益所收到的现金               |           | -                        | 27,728,958.91          | -                       | 25,368,200.00          |
| 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 |           | 458,783.51               | 140,691.55             | 52,590.00               | 40,000.00              |
| 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            |           | -                        | -                      | -                       | -                      |
| 现金流入小计                     |           | 243,366,991.51           | 205,277,858.46         | 2,045,939.93            | 27,008,200.00          |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   |           | 54,311,807.78            | 2,644,524.04           | 39,790,678.80           | 15,319,867.26          |
| 投资所支付的现金                   |           | 97,000,000.00            | 472,580,000.00         | 845,000,000.00          | 939,500,000.00         |
| 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         |           | -45,575,271.85           | -                      | -                       | -                      |
| 现金流出小计                     |           | 105,736,535.93           | 475,224,524.04         | 884,790,678.80          | 954,819,867.26         |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>       |           | <b>137,630,455.58</b>    | <b>-269,946,665.58</b> | <b>-882,744,738.87</b>  | <b>-927,811,667.26</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>      |           |                          |                        |                         |                        |
| 吸收投资所收到的现金                 |           | 22,600,000.00            | 0.00                   | 1,224,340,000.00        | 1,158,840,000.00       |
| 其中: 子公司吸收少数股东所收到的现金        |           | 22,600,000.00            | -                      | 85,500,000.00           | -                      |
| 取得借款所收到的现金                 |           | 2,769,500,000.00         | 2,250,000,000.00       | 1,998,860,000.00        | 1,860,220,000.00       |
| 发行债券取得的现金                  |           | -                        | -                      | -                       | -                      |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金            |           | 22,026,681.83            | 15,314,570.41          | 20,806,175.21           | 4,896,175.21           |
| 现金流入小计                     |           | 2,814,126,681.83         | 2,265,314,570.41       | 3,244,006,175.21        | 3,023,956,175.21       |
| 偿还债务所支付的现金                 |           | 1,760,337,900.00         | 1,498,259,000.00       | 1,936,065,500.00        | 1,879,340,000.00       |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金         |           | 213,873,639.96           | 138,103,652.33         | 105,632,154.81          | 98,650,354.81          |
| 其中: 子公司支付给少数股东股利、利润        |           | 20,748,241.99            | -                      | 18,981,800.00           | -                      |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金            |           | 20,289,494.00            | 8,289,494.00           | 46,080,478.64           | 46,080,478.64          |
| 现金流出小计                     |           | 1,994,501,033.96         | 1,644,652,146.33       | 2,087,778,133.45        | 2,024,070,833.45       |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>       |           | <b>819,625,647.87</b>    | <b>620,662,424.08</b>  | <b>1,156,228,041.76</b> | <b>999,885,341.76</b>  |
| <b>四、汇率变动对现金的影响额</b>       |           |                          |                        |                         |                        |
|                            |           | -                        | -                      | -                       | -                      |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>      |           |                          |                        |                         |                        |
| 加: 期初现金及现金等价物余额            |           | 1,125,802,150.76         | 697,197,381.78         | 417,767,748.87          | 229,386,278.35         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>      |           | <b>580,975,857.81</b>    | <b>456,870,311.23</b>  | <b>1,125,802,150.76</b> | <b>697,197,381.78</b>  |

董事长: 唐建宇

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  
合并所有者权益变动表

2007年度

| 项 目                       | 本年金额             |                |       |               |        |                |    |                | 上年金额             |                  |                |       |               |        |                |    |                |                  |
|---------------------------|------------------|----------------|-------|---------------|--------|----------------|----|----------------|------------------|------------------|----------------|-------|---------------|--------|----------------|----|----------------|------------------|
|                           | 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 | 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 | 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                  | 1,155,194,453.00 | 826,517,628.18 |       | 40,240,540.52 |        | 60,518,681.63  |    | 167,751,359.86 | 2,250,222,663.19 | 822,194,453.00   | 58,600,228.18  |       | 23,821,846.99 |        | 32,281,668.04  |    | 165,811,659.72 | 1,102,709,853.83 |
| 加: 会计政策变更                 |                  |                |       |               |        | 39,902,839.21  |    | 21,340,456.58  | 61,243,295.79    |                  |                |       |               |        |                |    |                |                  |
| 前期差错更正                    |                  |                |       |               |        |                |    |                | -                |                  |                |       |               |        |                |    |                |                  |
| 二、本年年初余额                  | 1,155,194,453.00 | 826,517,628.18 | -     | 40,240,540.52 | -      | 100,421,520.84 | -  | 189,091,816.44 | 2,311,465,958.98 | 822,194,453.00   | 58,600,228.18  | -     | 23,821,846.99 | -      | 32,281,668.04  | -  | 165,811,659.72 | 1,102,709,853.83 |
| 三、本年增减变动金额<br>(减少以“-”号填列) | -                | 2,872,694.27   | -     | 7,431,348.43  | -      | 32,226,302.30  | -  | 463,260,937.74 | 505,791,282.74   | 333,000,000.00   | 767,917,400.00 | -     | 16,418,693.53 | -      | 28,237,013.59  | -  | 1,939,700.14   | 1,147,512,807.67 |
| (一) 净利润                   |                  |                |       |               |        | 74,313,484.32  |    | 14,332,062.40  | 88,645,546.72    |                  |                |       |               |        | 45,077,700.43  |    | 20,312,609.73  | 65,390,310.85    |
| (二) 直接计入所有者权益的利得和损失       | -                | 2,872,694.27   | -     | -             | -      | -              | -  | -              | 2,872,694.27     | -                | -              | -     | -             | -      | -              | -  | -              | -                |
| 1、可供出售金融资产公允价值变动净额        |                  |                |       |               |        |                |    |                | -                |                  |                |       |               |        |                |    |                |                  |
| 2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的的影响  |                  |                |       |               |        |                |    |                | -                |                  |                |       |               |        |                |    |                |                  |
| 3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响      |                  |                |       |               |        |                |    |                | -                |                  |                |       |               |        |                |    |                |                  |
| 4、其他                      |                  | 2,872,694.27   |       |               |        |                |    |                | 2,872,694.27     |                  |                |       |               |        |                |    |                |                  |
| 上述(一)和(二)小计               | -                | 2,872,694.27   | -     | -             | -      | 74,313,484.32  | -  | 14,332,062.40  | 91,518,240.99    | -                | -              | -     | -             | -      | 45,077,700.43  | -  | 20,312,609.73  | 65,390,310.85    |
| (三) 所有者投入和减少资本            | -                | -              | -     | -             | -      | -              | -  | 451,449,689.79 | 451,449,689.79   | 333,000,000.00   | 767,917,400.00 | -     | -             | -      | -              | -  | 608,890.41     | 1,101,526,290.20 |
| 1、所有者投入资本                 |                  |                |       |               |        |                |    | -47,971,968.41 | -47,971,968.41   | 333,000,000.00   | 767,917,400.00 |       |               |        |                |    |                | 1,100,917,400.00 |
| 2、股份支付计入所有者权益的金额          |                  |                |       |               |        |                |    |                | -                |                  |                |       |               |        |                |    |                |                  |
| 3、其他                      |                  |                |       |               |        |                |    | 499,421,658.20 | 499,421,658.20   |                  |                |       |               |        |                |    | 608,890.41     | 608,890.41       |
| (四) 利润分配                  | -                | -              | -     | 7,431,348.43  | -      | -42,087,182.02 | -  | -2,520,814.45  | -37,176,648.04   | -                | -              | -     | 4,507,770.04  | -      | -16,840,686.84 | -  | -18,981,800.00 | -31,314,710.00   |
| 1、提取盈余公积                  |                  |                |       | 7,431,348.43  |        | -7,431,348.43  |    |                | -                |                  |                |       | 4,507,770.04  |        | -4,507,770.04  |    |                |                  |
| 2、提取一般风险准备                |                  |                |       |               |        |                |    |                | -                |                  |                |       |               |        |                |    |                |                  |
| 3、对所有者(或股东)的分配            |                  |                |       |               |        | -34,655,833.59 |    | -2,520,814.45  | -37,176,648.04   |                  |                |       |               |        | -12,332,916.80 |    | -18,981,800.00 | -31,314,710.00   |
| 4、其他                      |                  |                |       |               |        |                |    |                | -                |                  |                |       |               |        |                |    |                |                  |
| (五) 所有者权益内部结转             | -                | -              | -     | -             | -      | -              | -  | -              | -                | -                | -              | -     | 11,910,923.49 | -      | -              | -  | -              | 11,910,923.49    |
| 1、资本公积转增资本(或股本)           |                  |                |       |               |        |                |    |                | -                |                  |                |       |               |        |                |    |                |                  |
| 2、盈余公积转增资本(或股本)           |                  |                |       |               |        |                |    |                | -                |                  |                |       |               |        |                |    |                |                  |
| 3、盈余公积弥补亏损                |                  |                |       |               |        |                |    |                | -                |                  |                |       |               |        |                |    |                |                  |
| 4、其他                      |                  |                |       |               |        |                |    |                | -                |                  |                |       | 11,910,923.49 |        |                |    |                | 11,910,923.49    |
| 四、本年年末余额                  | 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 | 1,155,194,453.00 | 826,517,628.18 | -     | 40,240,540.52 | -      | 60,518,681.63  | -  | 167,751,359.86 | 2,250,222,663.19 |

董事长: 唐建宇

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 2007 年度年度报告全文

| 天津津滨发展股份有限公司<br>所有者权益变动表<br>2007年度 |                  |                |                 |               |                |                  |                  |                |       |               |                |                  |
|------------------------------------|------------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|------------------|------------------|----------------|-------|---------------|----------------|------------------|
| 项 目                                | 本年金额             |                |                 |               |                |                  | 上年金额             |                |       |               |                |                  |
|                                    | 实收资本（或股本）        | 资本公积           | 减：库存股           | 盈余公积          | 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 | 盈余公积          | 未分配利润          | 所有者权益合计          |
| 一、上年年末余额                           | 1,155,194,453.00 | 829,383,167.65 |                 | 40,240,540.52 | 68,837,885.56  | 2,093,656,046.73 | 822,194,453.00   | 61,465,767.65  |       | 23,821,846.99 | 36,137,501.37  | 943,619,569.01   |
| 加：会计政策变更                           |                  |                |                 |               | 1,480,628.24   | 1,480,628.24     |                  |                |       |               |                | -                |
| 前期差错更正                             |                  |                |                 |               |                | -                |                  |                |       |               |                | -                |
| 二、本年年初余额                           | 1,155,194,453.00 | 829,383,167.65 | -               | 40,240,540.52 | 70,318,513.80  | 2,095,136,674.97 | 822,194,453.00   | 61,465,767.65  | -     | 23,821,846.99 | 36,137,501.37  | 943,619,569.01   |
| 三、本年增减变动金额<br>(减少以“-”号填列)          | -                | 7,154.80       | -               | 7,431,348.43  | -1,245,018.31  | 6,193,484.92     | 333,000,000.00   | 767,917,400.00 | -     | 16,418,693.53 | 32,700,384.19  | 1,150,036,477.72 |
| (一) 净利润                            |                  |                |                 |               | 40,842,163.71  | 40,842,163.71    |                  |                |       |               | 49,541,071.03  | 49,541,071.03    |
| (二) 直接计入所有者权益的利得和损失                | -                | 7,154.80       | -               | -             | -              | 7,154.80         | -                | -              | -     | -             | -              | -                |
| 1、可供出售金融资产公允价值变动净额                 |                  |                |                 |               |                | -                |                  |                |       |               |                | -                |
| 2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响            |                  |                |                 |               |                | -                |                  |                |       |               |                | -                |
| 3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响               |                  |                |                 |               |                | -                |                  |                |       |               |                | -                |
| 4、其他                               |                  | 7,154.80       |                 |               |                | 7,154.80         |                  |                |       |               |                | -                |
| 上述（一）和（二）小计                        | -                | 7,154.80       | -               | -             | 40,842,163.71  | 40,849,318.51    | -                | -              | -     | -             | 49,541,071.03  | 49,541,071.03    |
| (三) 所有者投入和减少资本                     | -                | -              | -               | -             | -              | -                | 333,000,000.00   | 767,917,400.00 | -     | -             | -              | 1,100,917,400.00 |
| 1、所有者投入资本                          |                  |                |                 |               |                |                  | 333,000,000.00   | 767,917,400.00 |       |               |                | 1,100,917,400.00 |
| 2、股份支付计入所有者权益的金额                   |                  |                |                 |               |                |                  |                  |                |       |               |                | -                |
| 3、其他                               |                  |                |                 |               |                |                  |                  |                |       |               |                | -                |
| (四) 利润分配                           | -                | -              | -               | 7,431,348.43  | -42,087,182.02 | -34,655,833.59   | -                | -              | -     | 4,507,770.04  | -16,840,686.84 | -12,332,916.80   |
| 1、提取盈余公积                           |                  |                |                 | 7,431,348.43  | -7,431,348.43  | -                |                  |                |       | 4,507,770.04  | -4,507,770.04  | -                |
| 2、对所有者（或股东）的分配                     |                  |                |                 |               | -34,655,833.59 | -34,655,833.59   |                  |                |       |               | -12,332,916.80 | -12,332,916.80   |
| 3、其他                               |                  |                |                 |               |                |                  |                  |                |       |               |                | -                |
| (五) 所有者权益内部结转                      | -                | -              | -               | -             | -              | -                | -                | -              | -     | 11,910,923.49 | -              | 11,910,923.49    |
| 1、资本公积转增资本（或股本）                    |                  |                |                 |               |                |                  |                  |                |       |               |                | -                |
| 2、盈余公积转增资本（或股本）                    |                  |                |                 |               |                |                  |                  |                |       |               |                | -                |
| 3、盈余公积弥补亏损                         |                  |                |                 |               |                |                  |                  |                |       |               |                | -                |
| 4、其他                               |                  |                |                 |               |                |                  |                  |                |       | 11,910,923.49 |                | 11,910,923.49    |
| 四、本年年末余额                           | 1,155,194,453.00 | 829,390,322.45 | -               | 47,671,888.95 | 69,073,495.49  | 2,101,330,159.89 | 1,155,194,453.00 | 829,383,167.65 | -     | 40,240,540.52 | 68,837,885.56  | 2,093,656,046.73 |
| 董事长：唐建宇                            | 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       |                |       |               |                |                  |

## 财务报表附注

2007 年度

金额单位：人民币元

## 一、公司简介

## 1、历史沿革及基本情况

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号文件批准,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。该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赠的 142,649,904 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%。

2006 年 12 月 4 日部分限售股解除限售。截至 2007 年 12 月 31 日，天津泰达建设集团有限公司持有 269,098,850 股，占全部股权的 23.29%，天津华泰控股集团股份有限公司持有 55,871,226 股、占全部股权的 4.84%。

本公司法人代表：唐建宇

住所：天津开发区第二大街 42 号天津滨海发展大厦 4-11 层及 H-302 室

注册资本：人民币 1,155,194,453 元

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；高新技术产品的研制、开发、销售、技术服务咨询；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等。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）。

2、本报告于 2008 年 3 月 24 日经本公司第三届董事会 2008 年第一次会议审议通过。

## 二、财务报表的编制基础

本公司于 2007 年 1 月 1 日开始执行财政部 2006 年颁布的企业会计准则，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。并根据《企业会计准则第 38 号—首次执行会计准则》和《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》的有关规定编制 2007 年的期初资产负债表和上年同期利润表。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、公司及附属子公司的主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

### 1、会计制度

本公司会计制度执行中华人民共和国财政部以财会【2006】3号文颁布的《企业会计准则2006》及其应用指南。

### 2、会计年度

采用公历年制，即自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 3、记账本位币

以人民币为记账本位币。

### 4、记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础，各项资产（除《企业会计准则》允许或要求采取其他的计价原则外）以取得时的历史成本为计价原则。

### 5、外币业务核算方法

外币交易在初始确认时，采用交易发生日中国人民银行公布的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。

在资产负债表日，对外币货币性项目和外币非货币性项目进行如下处理：

1) 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。

2) 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易日的汇率折算，不改变其记账本位币金额。

3) 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汇率折算，折算后的记账本位币金额与原账面金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

4) 属于与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，按照借款费用资本化的原则进行处理，与开发房地产业直接有关的汇兑损益，在房地产业竣工之前，予以资本化。

#### 6、现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时，以持有时间短（一般是指从购买之日起三个月到期），流动性强，易于转换为已知金额现金，并且价值变动风险很小的投资，作为现金等价物。

#### 7、金融工具的核算方法

本公司金融工具包括金融资产和金融负债。

##### 1) 金融资产的核算：

###### (1) 金融资产公允价值的确认标准

本公司金融资产公允价值的确认标准是：

A. 如存在活跃市场的金融资产，以资产负债表日的市价作为公允价值。

B. 如该金融资产不存在活跃的市场，其公允价值按其所能产生的未来现金流量以适当的折现率（一般以同期银行贷款利率作为折现率）贴现计算的现值确定。

###### (2) 金融资产分类

本公司的金融资产分为：

A. 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）；

B. 持有至到期投资；

C. 应收款项；

D. 可供出售金融资产。

###### (3) 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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

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持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量；

②没有活跃市场，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. 因经营持有目的发生改变导致金融资产分类变化的，重分类日金融资产公允价值与账面成本的差额计入资本公积，终止确认或发生减值时，计入当期损益。

#### (4) 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减值测试，有客观证据表明该金融资产发生减值的，即按照金融资产预计现金流量现值低于其账面价值的差额，计提减值准备并计入当期损益。

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. 债务人持续经营出现不确定性而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，本公司持有的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. 虽然无法辨认金融资产组合中的某项资产的现金流量是否已经减少，但本公司根据其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。
- i. 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

#### (5) 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. 应收款项减值损失的计量：本公司于资产负债表日对应收款项进行减值测试，计提坏账准备。

①对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

②对于单项金额非重大的应收款项以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，按照账龄分析法计提坏账准备，坏账准备的计提比例如下：

| 账 龄    | 计提比例 |
|--------|------|
| 3 个月以内 | 0    |
| 1 年以内  | 0.5% |
| 1-2 年  | 8%   |
| 2-3 年  | 50%  |
| 3 年以上  | 80%  |

③符合确认坏账的，经个别认定后，按 100%计提坏账。

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。

(6) 金融资产公允价值变动形成的利得或损失，按照下列规定处理：

A. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B. 可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

C. 可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

## 2) 金融负债的核算

(1) 金融负债分为以下两类：

A. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

B. 其他金融负债。

(2) 取得以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，其相关交易费用直接计入当期损益；取得其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(3) 金融负债后续计量按照以下原则处理：

A. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量。

B. 没有活跃市场，在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具，并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

(4) 金融负债公允价值变动形成的利得或损失，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，计入当期损益。

(5) 金融负债全部或部分终止确认时，将终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

#### 8、存货核算方法

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。

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。

低值易耗品领用时按五五法摊销。

##### 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，从应支付的土地安装工程款中预留扣下，列为其他应付款。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。

7) 期末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货产生毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等情形，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备，提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定存货跌价准备，计入当期损益。

房地产开发产品的可变现净值是指单个开发项目的开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用、税金后的价值。

#### 9、长期股权投资核算方法

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) 初始投资成本的确认：

(1) 本公司通过企业合并形式形成的长期股权投资的初始投资成本按以下方法确定：

##### A. 同一控制下企业合并形成的长期股权投资

①在坚持重要性原则的前提下，首先统一被合并方的会计政策和会计期间。

②本公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务等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。该初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额，调整本公司的资本公积——股本溢价；股本溢价的余额不足冲减时，调整留存收益。

③本公司以发行权益性证券作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资的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——股本溢价；股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

④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，于发生时计入当期损益。

⑤为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。

⑥企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，按照顺序冲减资本公积、盈余公积、未分配利润。

#### B. 非同一控制下企业合并形成的长期股权投资

①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司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。此等公允价值与账面价值的差额，计入当期损益。

②通过多次交换交易，分步取得股权最终形成企业合并的，合并成本为每一单项交换交易的成本之和。

③本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用也计入企业合并成本。

④在合并合同或协议中对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且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司将其计入合并成本。

⑤对购买成本大于合并中取得的被合并方可辨认净资产公允价值的差额，本公司确认为商誉；初始确认后的商誉，以其成本扣除累计减值准备后的余额计量。对购买成本小于合并中取得的被合并方可辨认净资产公允价值的差额，计入当期损益。

被合并方可辨认净资产公允价值，是指合并中取得的被合并方可辨认资产的公允价值减去负债及或有负债公允价值后的余额。

被合并方各项可辨认资产、负债及或有负债，符合下列条件的，本公司单独予以确认：

①合并中取得的被合并方除无形资产以外的其他各项资产（不仅限于被合并方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠地计量的，单独予以确认并按照公允价值计量。

合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

②合并中取得的被合并方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关的义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠地计量的，单独予以确认并按照公允价值计量。



合并中取得的被合并方或有负债，其公允价值能够可靠地计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

(2) 企业合并以外取得的长期股权投资，在取得时按照初始投资成本入账，初始投资成本按以下方法确定：

A. 以现金购入的长期股权投资，按实际支付的全部价款(包括支付的税金、手续费等相关费用)作为初始投资成本。

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，但合同或协议约定的价值不公允的除外。

D. 接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期股权投资，或以应收债权换入长期股权投资的，按照公允价值和应付的相关税费作为初始投资成本。

E. 以非货币性交易换入的长期股权投资，如该交易具有商业实质，换入的长期股权投资按照公允价值和应付的相关税费作为初始投资成本；如该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加上应支付的相关税费作为初始投资成本。

实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，按实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。

## 2) 长期股权投资的后续计量

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。

本公司持有的对子公司的投资，以及对被投资单位不具有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，在追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。

本公司对合营企业（对被投资单位具有共同控制）和联营企业（对被投资单位具有重大影响），采用权益法核算。

## 3) 长期股权投资收益的确认方法

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

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

#### 4) 长期股权投资的处置

处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资收益。

### 10、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。

#### 11、固定资产计价及其折旧方法

固定资产，是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、预期使用寿命超过一个会计年度、与该资产有关的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠地计量。

1) 本公司固定资产按照成本进行初始计量。

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，发现：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平均计算, 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   | 年折旧率         |
|-------|--------|--------------|
| 房屋建筑物 | 30-40年 | 2.42-3.20%   |
| 通用设备  | 5年     | 19.40%       |
| 专用设备  | 22年    | 4.41%        |
| 运输工具  | 5-8年   | 12.10-19.40% |
| 其他设备  | 5年     | 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。

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, 扣除资产减值后进行折旧(扣除预计净残值)。

7) 资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不得转回。

## 12、在建工程核算方法

在建工程按各项工程实际发生的支出入账。所建造的资产已达到预定可使用状态时, 按工程竣工决算或根据工程预算、造价或工程实际成本估价结转固定资产。

符合资本化条件的借款费用和外汇折算差额在固定资产达到预定可使用状态前计入工程成本, 之后计入当期财务费用。

资产负债表日, 对有证据表明在建工程已经发生的减值, 或已经停建并且预计在三年内不会重新开工的在建工程, 应估计可收回金额, 按照可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。

## 13、借款费用核算方法

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。

14、无形资产计价和摊销方法

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。

#### 15、长期待摊费用核算方法

1) 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。

2) 其他长期待摊费用：按实际发生额核算，有明确受益期的，按受益期平均摊销，无受益期的项目分 5 年平均摊销。

#### 16、预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

1) 该义务是企业承担的现时义务；

2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；

3) 该义务的金额能够可靠的计量。

#### 17、收入确认原则

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。

## 18、职工薪酬的核算方法

### 1) 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。

### 2) 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。

### 3) 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。

## 19、债务重组的核算方法

### 1) 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。

### 2) 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。

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。

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。

## 20、所得税的会计处理方法

本公司所得税费用的会计处理采用资产负债表债务法。

1) 资产负债表日，根据税法规定和会计处理之间存在的差异，区分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，分别作为递延所得税资产和递延所得税负债确认，并按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。

适用税率发生变化的，对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债按照新税率重新计量，并将其影响数计入税率变化当期的所得税费用。因企业合并和直接在所有者权益中进行的交易所形成的所得税费用（或收益）在计入当期收益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果有证据表明未来期间可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，按照两者的差异，减记递延所得税资产的账面价值。

### 2) 递延所得税资产的确认

(1) 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）。

(2) 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。

### 3) 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：

- (1) 商誉的初始确认；
- (2) 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）。

(3) 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负债：

- A. 投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；
- B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

4) 所得税费用的计量

本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

- (1) 企业合并；
- (2) 直接在所有者权益中确认的交易或事项。

21、合并会计报表的编制方法

合并会计报表原则是：对持有被投资单位有表决权资本总额 50%以上，或虽不超过 50%但具有实际控制权的子公司合并其会计报表。

方法是以母公司及纳入合并范围的各子公司的会计报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整母公司对子公司的长期股权投资后编制。合并时抵消母公司与各子公司、子公司相互间发生的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵消后逐项合并，并计算少数股东权益。

由母公司（天津津滨发展股份有限公司）编制合并报表。

## 五、会计政策、会计估计变更或合并会计报表范围变化的影响

### 会计政策的变更：

本公司于 2007 年 1 月 1 日开始执行财政部 2006 年颁布的企业会计准则，并根据《企业会计准则第 38 号—首次执行会计准则》（以下简称“新会计准则”）和《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》的有关规定编制 2007 年资产负债期初数和 2006 年度利润表。

根据《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），本公司于本年对符合清算条件的房地产开发项目重新计算土地增值税，并追溯调减 2006 年度净利润 21,317,215.55 元。

因执行新的会计准则和清算土地增值税，导致 2006 年末归属于母公司的股东权益与 2007 年年

初归属于母公司的股东权益的差异调节如下：

| 项 目                            | 金 额              |
|--------------------------------|------------------|
| 2006 年 12 月 31 日股东权益（原会计准则）    | 2,082,471,303.33 |
| <b>*新会计准则追溯调整事项：</b>           |                  |
| 长期股权投资差额摊销                     | 1,376,130.42     |
| 拟以公允价值模式计量的投资性房地产              | 89,721,677.79    |
| 拟以公允价值模式计量的投资性房地产公允价值变动递延所得税负债 | -29,608,153.67   |
| 少数股东权益影响                       | -5,660,071.58    |
| 所得税                            | 5,499,772.29     |
| 其他                             | -109,300.49      |
| 2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）      | 2,143,691,358.09 |
| <b>*非新会计准则追溯调整事项：</b>          |                  |
| 土地增值税                          | -41,212,482.51   |
| 所得税                            | 10,713,483.00    |
| 少数股东权益影响                       | 9,181,783.96     |
| 2007 年 1 月 1 日股东权益             | 2,122,374,142.54 |

2006 年度利润表的编制，是在原利润表的基础上，按照新会计准则进行调整，主要调整项目如下：

| 项 目                      | 金 额            |
|--------------------------|----------------|
| 2006 年度净利润（原会计准则）        | 45,077,700.43  |
| <b>*新会计准则追溯调整事项合计数：</b>  | 43,899,674.32  |
| 其中：营业成本                  | 25,043,202.46  |
| 已摊销股权投资差额调整              | 1,179,540.36   |
| 公允价值变动收益                 | 44,778,730.29  |
| 所得税                      | -21,332,426.72 |
| 少数股东损益                   | -5,660,071.58  |
| 投资收益                     | -109,300.49    |
| 2006 年度模拟净利润（新会计准则）      | 88,977,374.75  |
| <b>*非新会计准则追溯调整事项合计数：</b> | -21,317,215.55 |
| 其中：土地增值税                 | -41,212,482.51 |
| 递延所得税资产                  | 10,713,483.00  |
| 少数股东损益影响                 | 9,181,783.96   |
| 2006 年度归属于母公司净利润         | 67,660,159.21  |

注：2006 年投资性房产公允价值变动系根据相关房地产调研机构调研报告获取。

## 2006 年度利润表调整情况表:

| 项目 | 项目       | 调整前            | 按新准则调整后        | 追溯调整土地<br>增值税后 |
|----|----------|----------------|----------------|----------------|
| 1  | 营业成本     | 751,495,233.30 | 728,790,403.73 | 728,790,403.73 |
| 2  | 税金及附加    | 49,096,125.96  | 49,205,090.02  | 90,417,572.53  |
| 3  | 营业费用     | 16,281,076.28  | 16,302,349.28  | 16,302,349.28  |
| 4  | 管理费用     | 73,587,598.05  | 71,432,432.02  | 71,432,432.02  |
| 5  | 公允价值变动收益 | -              | 44,414,438.67  | 44,414,438.67  |
| 6  | 投资收益     | -627,421.64    | 814,643.73     | 814,643.73     |
| 7  | 所得税      | 36,379,249.88  | 57,347,384.98  | 46,633,901.98  |
| 8  | 少数股东损益   | 20,312,609.73  | 25,834,850.27  | 16,653,066.31  |
| 9  | 净利润      | 45,077,700.43  | 88,977,374.76  | 67,660,159.21  |

## 会计估计变更:

本公司 2007 年度未发生会计估计变更。

## 合并会计报表范围变化的影响

1、本公司投资 1 亿元、持有 100% 股权的天津津滨科技工业园有限公司，已于 2007 年 1 月 24 日成立，自 2007 年 1 月 24 日开始合并其会计报表，该公司 2007 年 12 月 31 日会计报表对于合并报表的整体影响如下:

| 资产名称  | 金额             | 负债及权益名称   | 金额             |
|-------|----------------|-----------|----------------|
| 流动资产  | 173,115,286.81 | 流动负债      | 103,679,190.28 |
| 非流动资产 | 30,563,903.47  | 股东权益      | 100,000,000.00 |
| 资产总计  | 203,679,190.28 | 负债及股东权益合计 | 203,679,190.28 |

2、本公司出资 10 亿元、持有 66.67% 股权的天津津滨时代置业投资有限公司（原名天津万宁置业有限公司），因时代置业有限公司向宁发集团购买的土地相关产权证已经于 2007 年 4 月过户完毕，根据公司 2007 年 4 月重新修订的公司章程第三十二条中规定，宁发集团派出的董事在董事会中不再具有一票否决权而是每一董事享有一票表决权。因此本公司取得对时代置业公司的实际控制，自 2007 年 4 月 29 日开始合并其会计报表。该公司 2007 年 12 月 31 日会计报表对于合并报表的整体影响如下:

| 资产名称 | 金额               | 负债及权益名称 | 金额             |
|------|------------------|---------|----------------|
| 流动资产 | 2,304,519,500.48 | 流动负债    | 706,789,599.18 |

|       |                  |           |                  |
|-------|------------------|-----------|------------------|
|       |                  | 长期负债      | 146,421,100.00   |
| 非流动资产 | 48,775,260.58    | 股东权益      | 1,500,084,061.88 |
| 资产总计  | 2,353,294,761.06 | 负债及股东权益合计 | 2,353,294,761.06 |

3、2007年5月31日，本公司下属子公司创辉公司第一届董事会2007年第一次临时会议决议通过了《关于对平原县津滨众河投资有限公司进行增资扩股的议案》，同意由创辉公司出资3000万元对平原县津滨众河投资有限公司进行增资扩股，增资扩股完成后，创辉公司持有平原县津滨众河投资有限公司60%的股权。2007年6月28日，公司增资手续办理完毕，自2007年6月28日开始合并其会计报表。该公司2007年12月31日会计报表对于合并报表的整体影响如下：

| 资产名称  | 金额             | 负债及权益名称   | 金额             |
|-------|----------------|-----------|----------------|
| 流动资产  | 112,412,429.49 | 流动负债      | 62,976,492.38  |
| 非流动资产 | 564,062.89     | 股东权益      | 50,000,000.00  |
| 资产总计  | 112,976,492.38 | 负债及股东权益合计 | 112,976,492.38 |

4、经过2007年2月12日天津津滨磁电有限责任公司2007年第一次股东会决议决定，成立清算委员会对该公司进行清算并注销。2007年7月天津津滨磁电有限责任公司清算完成。因此，本年本会计期末合并会计报表范围中不再包含磁电公司。

5、经过2007年3月16日天津津滨数字电子有限公司2007年第一次股东会决议决定成立清算委员会对天津津滨数字电子有限公司进行清算并注销。2007年11月天津津滨数字电子有限公司清算完成。因此，本年本会计期末合并会计报表范围中不再包含数字电子公司。

## 六、会计差错更正及影响数

本公司2007年度未发生此情形。

## 七、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%    |

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、根据《天津经济技术开发区鼓励第三产业投资和发展的暂行规定》第十五条的规定，本公司下属天津津滨雅都置业发展有限公司自 2005 年 1 月 1 日起开始，对于其缴纳的营业税和所得税，由开发区给予 40%的财政扶持。

3、其余子公司所得税按 33%计算。

4、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。

## 八、控股子公司及合营企业、联营企业有关情况

（一）所控制的境内外子公司情况及合并范围：

| 公司名称                          | 注册地                 | 注册资本      | 拥有股权   |        | 投资额      | 主营业务                                 | 是否 |
|-------------------------------|---------------------|-----------|--------|--------|----------|--------------------------------------|----|
|                               |                     | (万元)      | 直接     | 间接     | (万元)     |                                      | 合并 |
| 天津津滨雅都置业有限公司<br>(以下简称雅都公司)    | 天津开发区洞庭路 76 号建设大厦二层 | 10,000.00 | 94.80% | -      | 14,848   | 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; | 是  |
| 天津市津滨新材料工业有限责任公司<br>(以下简称新材料) | 天津开发区第一大街 2 号       | 4,703.20  | 74.56% | -      | 3,740.33 | 磁性材料、稀土金属、建筑材料的提炼、开发、生产和销售           | 是  |
| 天津津滨创辉发展有限公司<br>(以下简称创辉公司)    | 天津市西青区大寺镇王村         | 20,000.00 | 75%    | -      | 21,000   | 房地产开发、商品房销售等                         | 是  |
| 天津津滨联合物业管理有限公司<br>(以下简称联合物业)  | 洞庭路 76 号建设大厦三层      | 600.00    | 33.34% | 56.59% | 200      | 物业管理、家政服务                            | 是  |

| 公司名称   | 注册地   | 注册资本       | 拥有股权   |     | 投资额     | 主营业务                                  | 是否 |
|--|---|------------|--------|-----|---------|---------------------------------------|----|
|  |   | (万元)       | 直接     | 间接  | (万元)    |                                       | 合并 |
| 广东津滨房地产开发有限公司<br>(以下简称广东津滨)                    | 广州市海珠区<br>江燕路晓燕街<br>6号之一、之二                       | 12,000.00  | 50.00% | -   | 6,000   | 房地产开发经营;自有房屋租<br>赁、物业管理等              | 是  |
| 天津津滨南华置业有限责任公司<br>(以下简称南华公司)                   | 天津经济技术<br>开发区第一大<br>街 2 号津滨大<br>厦 609 室           | 5,000.00   | 100%   | -   | 5,000   | 房地产开发、销售,自有房屋<br>租赁、物业管理等             | 是  |
| 天津津滨时代置业投资有限公司<br>(原名:天津万宁置业有限公司,<br>以下简称时代置业) | 天津市西青经<br>济技术开发区<br>兴华七支路 8<br>号 7 楼 B 区 703<br>室 | 150,000.00 | 66.67% | -   | 100,000 | 房地产开发及商品房销售;商<br>品房销售代理。              | 是  |
| 天津津滨科技工业园投资有限公司<br>(以下简称津滨工业园)                 | 天津市汉沽区<br>化工路西                                    | 10,000.00  | 100%   | -   | 10,000  | 以自有资金对工业园投资,房<br>屋买卖、租赁;房屋租赁代理<br>服务等 | 是  |
| 平原县津滨众河投资有限公司(以下简<br>称津滨众河)                    | 山东平原经济<br>开发区东环路                                  | 5,000.00   |        | 45% | 3000    | 房地产开发、经营                              | 是  |

有关合并报表范围变化对于公司合并会计报表的影响, 见附注五。

## (二) 联营公司的有关情况

| 公司名称              | 注册地               | 法人代表 | 注册资本<br>(万元) | 实际投资额<br>(万元) | 持股<br>比例 | 主营业务 |
|-------------------|-------------------|------|--------------|---------------|----------|------|
| 建设集团总承包工<br>程有限公司 | 天津开发区洞<br>庭路 76 号 | 温洪明  | 5,000.00     | 250.00        | 5%       | 工程承包 |

## 九、合并财务报表主要项目注释

### 1. 货币资金

| 项 目    | 2007-12-31 |                |                | 2007-1-1         |                  |
|--------|------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|        | 币种         | 原 币            | 折合人民币          | 原 币              | 折合人民币            |
| 现 金    | RMB        | 191,341.63     | 191,341.63     | 107,177.64       | 107,177.64       |
| 银行存款   | RMB        | 580,784,516.18 | 580,784,516.18 | 1,125,694,973.12 | 1,125,694,973.12 |
| 其他货币资金 | RMB        | 24,375,271.05  | 24,375,271.05  |                  | -                |



|  |                |                  |
|--|----------------|------------------|
|  | 605,351,128.86 | 1,125,802,150.76 |
|--|----------------|------------------|

其他货币资金主要为保证金存款，其中：14,575,271.05 元为贷款质押保证金，9,800,000.00 元为银行承兑汇票保证金。

## 2. 应收票据

| 项 目    | 2007-12-31   | 2007-1-1   |
|--------|--------------|------------|
| 银行承兑汇票 | 2,713,550.00 | 423,500.00 |

## 3. 应收账款

### (1) 风险分析

| 2007-12-31                           |               |         |               |               |
|--------------------------------------|---------------|---------|---------------|---------------|
| 账 龄                                  | 金 额           | 比 例     | 坏账准备          | 净 额           |
| 单项金额重大的应收账款                          |               |         |               |               |
| (注 1)                                | 25,201,358.59 | 36.92%  | 3,199,864.27  | 22,001,494.32 |
| 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(注 2) | 7,188,205.55  | 10.53%  | 7,188,205.55  |               |
| 其他单项金额不重大的应收账款                       | 35,866,328.20 | 52.55%  | 1,729,280.82  | 34,137,047.38 |
| 小 计                                  | 68,255,892.34 | 100.00% | 12,117,350.64 | 56,138,541.70 |

| 2007-1-1                        |               |        |              |               |
|---------------------------------|---------------|--------|--------------|---------------|
| 账 龄                             | 金 额           | 比 例    | 坏账准备         | 净 额           |
| 单项金额重大的应收账款                     | 19,065,324.01 | 45.89% | 2,060,583.38 | 17,004,740.63 |
| 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 | 2,399,527.74  | 5.78%  | 2,399,527.74 | 0.00          |
| 其他单项金额不重大的应收账款                  | 20,081,079.58 | 48.33% | 4,404,976.39 | 15,676,103.19 |

|     |                      |                |                     |                      |
|-----|----------------------|----------------|---------------------|----------------------|
| 小 计 | <u>41,545,931.33</u> | <u>100.00%</u> | <u>8,865,087.51</u> | <u>32,680,843.82</u> |
|-----|----------------------|----------------|---------------------|----------------------|

注 1：本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的应收账款标准为 100 万元。

注 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账款，该组合的确定依据为有明显特征表明该等款项难以收回。

## (2) 帐龄分析

| 2007-12-31 |                      |                |                      |                      |
|------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| 账 龄        | 金 额                  | 比 例            | 坏账准备                 | 净 额                  |
| 3 个月以内     | 12,918,874.76        | 18.93%         | 0.00                 | 12,918,874.76        |
| 4-12 个月    | 40,403,830.00        | 59.19%         | 202,019.15           | 40,201,810.85        |
| 1-2 年      | 1,654,737.66         | 2.43%          | 132,384.23           | 1,522,353.43         |
| 2-3 年      | 924,845.99           | 1.35%          | 462,423.01           | 462,422.98           |
| 3 年以上      | 5,165,398.38         | 7.57%          | 4,132,318.70         | 1,033,079.68         |
| 全额计提       | <u>7,188,205.55</u>  | <u>10.53%</u>  | <u>7,188,205.55</u>  | <u>0.00</u>          |
| 合 计        | <u>68,255,892.34</u> | <u>100.00%</u> | <u>12,117,350.64</u> | <u>56,138,541.70</u> |

| 2007-1-1 |                      |                |                     |                      |
|----------|----------------------|----------------|---------------------|----------------------|
| 账 龄      | 金 额                  | 比 例            | 坏账准备                | 净 额                  |
| 3 个月以内   | 13,988,862.02        | 33.67%         | -                   | 13,988,862.02        |
| 4-12 个月  | 12,273,490.77        | 29.54%         | 61,367.46           | 12,212,123.31        |
| 1-2 年    | 3,636,651.38         | 8.75%          | 292,292.10          | 3,344,359.28         |
| 2-3 年    | 4,286,731.10         | 10.32%         | 2,143,365.56        | 2,143,365.54         |
| 3 年以上    | 4,960,668.33         | 11.94%         | 3,968,534.66        | 992,133.67           |
| 全额计提     | <u>2,399,527.73</u>  | <u>5.78%</u>   | <u>2,399,527.73</u> | <u>-</u>             |
| 合 计      | <u>41,545,931.33</u> | <u>100.00%</u> | <u>8,865,087.51</u> | <u>32,680,843.82</u> |

(3) 本项目中无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

(4) 截止 2007 年 12 月 31 日, 欠款单位前五名合计金额是 23,951,863.96 元, 占本项目总额的 35.09%。

4. 预付账款

| 账 龄   | 2007-12-31     |         | 2007-1-1      |         |
|-------|----------------|---------|---------------|---------|
|       | 金 额            | 比 例     | 金 额           | 比 例     |
| 1 年以内 | 227,357,217.93 | 100.00% | 24,950,914.93 | 100.00% |

截至 2007 年 12 月 31 日预付账款前五名合计金额 225,511,886.75 元, 占本项目的比例是 99.19%。  
 预付账款期末余额中无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位款项。

5. 其他应收款

(1) 风险分析

| 账 龄  | 2007-12-31     |         |               |                |
|--|----------------|---------|---------------|----------------|
|  | 金 额            | 比 例     | 坏账准备          | 净 额            |
| 单项金额重大的其他<br>应收款 (注 1)                             | 167,270,401.97 | 92.12%  | 4,853,404.37  | 162,416,997.60 |
| 单项金额不重大但按<br>信用风险特征组合后<br>该组合的风险较大的<br>其他应收款 (注 2) | 4,577,047.13   | 2.52%   | 4,577,047.13  | 0              |
| 其他单项金额不重大<br>的其他应收款                                | 9,740,630.04   | 5.36%   | 1,037,064.78  | 8,703,565.26   |
| 合 计  | 181,588,079.14 | 100.00% | 10,467,516.28 | 171,120,562.86 |

| 账 龄              | 2007-1-1      |        |               |              |
|------------------|---------------|--------|---------------|--------------|
|                  | 金 额           | 比 例    | 坏账准备          | 净 额          |
| 单项金额重大的其他应<br>收款 | 12,012,348.25 | 29.37% | 10,214,318.25 | 1,798,030.00 |

|                                  |               |         |               |               |
|----------------------------------|---------------|---------|---------------|---------------|
| 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 | 4,871,885.72  | 11.91%  | 4,871,885.72  | 0             |
| 其他单项金额不重大的其他应收款                  | 24,010,210.22 | 58.71%  | 1,774,530.93  | 22,235,679.29 |
| 小 计                              | 40,894,444.19 | 100.00% | 16,860,734.90 | 24,033,709.29 |

注 1：本公司根据公司经营规模及业务性质确定单项金额重大的其他应收款标准为 100 万元。

注 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其他应收款，该组合的确定依据为有明显特征表明该等款项难以收回。

(2) 帐龄分析

| 2007-12-31 |               |         |               |               |
|------------|---------------|---------|---------------|---------------|
| 账 龄        | 金额            | 比例      | 坏账准备          | 净额            |
|            | 168,382,776.8 |         |               | 168,382,776.8 |
| 3 个月以内     | 6             | 92.73%  | -             | 86            |
| 4-12 个月    | 2,332,726.00  | 1.28%   | 11,663.63     | 2,321,062.37  |
| 1-2 年      | 15,467.50     | 0.01%   | 1,237.40      | 14,230.10     |
| 2-3 年      | 384,631.66    | 0.21%   | 192,315.83    | 192,315.83    |
| 3 年以上      | 1,050,888.48  | 0.58%   | 840,710.78    | 210,177.70    |
| 全额计提       | 9,421,588.64  | 5.19%   | 9,421,588.64  | -             |
|            | 181,588,079.1 |         |               | 171,120,562.8 |
| 合 计        | 4             | 100.00% | 10,467,516.28 | 86            |

| 2007-1-1 |               |        |            |               |
|----------|---------------|--------|------------|---------------|
| 账 龄      | 金额            | 比例     | 坏账准备       | 净额            |
| 3 个月以内   | 21,238,086.54 | 51.93% | -          | 21,238,086.54 |
| 4-12 个月  | 964,077.79    | 2.36%  | 4,820.39   | 959,257.40    |
| 1-2 年    | 899,631.62    | 2.20%  | 71,970.53  | 827,661.09    |
| 2-3 年    | 429,971.35    | 1.05%  | 214,985.68 | 214,985.67    |

|       |               |         |               |               |
|-------|---------------|---------|---------------|---------------|
| 3 年以上 | 3,968,592.92  | 9.70%   | 3,174,874.33  | 793,718.59    |
| 全额计提  | 13,394,083.97 | 32.75%  | 13,394,083.97 | -             |
| 合 计   | 40,894,444.19 | 100.00% | 16,860,734.9  | 24,033,709.29 |

(3) 本项目中无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

(4) 截止至 2007 年 12 月 31 日欠款单位前五名合计金额是 160,156,541.51 元, 占本项目总额的 88.20%。

(5) 其他应收款中金额较大的款项性质列示如下:

| 单位名称           | 所欠金额          | 欠款时间 | 欠款内容  |
|----------------|---------------|------|-------|
| 交通银行股份有限公司天津分行 | 80,000,000.00 | 一年以内 | 委托贷款  |
| 天津开发区陆通置业有限公司  | 65,400,000.00 | 一年以内 | 股权转让款 |

上述其他应收交通银行 8000 万元委托贷款详见附注九、14, 其他应收天津开发区陆通置业有限公司 6540 万元款项详见附注九、7、(注 6)。

## 6. 存货及存货跌价准备

(1) 综合情况:

| 项 目    | 2007-12-31       |            |                  | 2007-1-1       |            |                |
|--------|------------------|------------|------------------|----------------|------------|----------------|
|        | 金 额              | 跌价准备       | 净 额              | 金 额            | 跌价准备       | 净 额            |
| 原材料    | 331,129.27       | 307,100.27 | 24,029.00        | 961,622.72     | 383,626.15 | 577,996.57     |
| 发出商品   | -                | -          | -                | 70,285.91      | 70,285.91  | -              |
| 低值易耗品  | 1,686,051.25     | -          | 1,686,051.25     | 1,150,690.54   | 23,182.09  | 1,127,508.45   |
| 开发成本   | 3,519,776,581.36 | -          | 3,519,776,581.36 | 631,756,593.21 | -          | 631,756,593.21 |
| 土地     | -                | -          | -                | 342,231,487.18 | -          | 342,231,487.18 |
| 开发产品   | 485,434,189.45   | -          | 485,434,189.45   | 671,282,395.04 | -          | 671,282,395.04 |
| 委托加工材料 | -                | -          | -                | 466.53         | -          | 466.53         |
| 库存商品   | 3,418,803.51     | -          | 3,418,803.51     | 3,068,052.56   | 789,704.66 | 2,278,347.90   |

|        |                         |                   |                         |                         |                     |
|--------|-------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| 包装物    |                         |                   | 53,679.56               | 33,022.85               | 20,656.71           |
| 委托代销商品 |                         |                   | 113,579.02              | -                       | 113,579.02          |
| 基本生产成本 |                         |                   | 473,472.48              | -                       | 473,472.48          |
| 合 计    | <u>4,010,646,754.84</u> | <u>307,100.27</u> | <u>4,010,339,654.57</u> | <u>1,651,162,324.75</u> | <u>1,299,821.66</u> |

有关存货抵押情况详见附注十四。

存货跌价准备：

| 项 目   | 2007-1-1            | 本期增加     | 本期转回     | 其他转出              | 2007-12-31        |
|-------|---------------------|----------|----------|-------------------|-------------------|
| 低值易耗品 | 23,182.09           | -        | -        | 23,182.09         | -                 |
| 原材料   | 383,626.15          | -        | -        | 76,525.88         | 307,100.27        |
| 包装物   | 33,022.85           | -        | -        | 33,022.85         | -                 |
| 库存商品  | 789,704.66          | -        | -        | 789,704.66        | -                 |
| 发出商品  | 70,285.91           | -        | -        | 70,285.91         | -                 |
| 合 计   | <u>1,299,821.66</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>992,721.39</u> | <u>307,100.27</u> |

磁电公司和数字电子本期已经进行清算，其存货跌价准备作为其他转出列示。

(2) 明细情况：

A、开发成本

| 项 目       | 开工时间        | 预计完工时间      | 预计总投资      |                |          |
|-----------|-------------|-------------|------------|----------------|----------|
|           |             |             | (万元)       | 2007-12-31     | 2007-1-1 |
| 圣. 乔治小镇酒店 | 2007 年 12 月 | 2009 年 10 月 | 40,000.00  | 214,203,496.43 |          |
| 滨海国际(住宅)  | 2007 年 12 月 | 2009 年 12 月 | 28,100.00  | 83,415,763.83  |          |
| 滨海国际(商业)  | 2008 年 5 月  | 2010 年 6 月  | 125,300.00 | 132,022,076.34 |          |
| 帝景城一期     | 2007 年 11 月 | 2008 年 12 月 | 14,000.00  | 105,927,099.27 |          |
| 汉沽天润新苑    | 2007 年 12 月 | 2008 年 12 月 | 55,200.00  | 145,243,102.14 | -        |

|          |             |             |            |                         |                       |
|----------|-------------|-------------|------------|-------------------------|-----------------------|
| 玛歌庄园（二期） | 2005 年 9 月  | 2008 年 6 月  | 50,100.00  | 400,009,441.89          | 247,546,035.60        |
| 津滨腾越大厦   | 2006 年 12 月 | 2009 年 1 月  | 50,000.00  | 268,885,765.30          | 177,177,002.97        |
| 津滨科技工业园  | 2007 年 6 月  | 2010 年 12 月 | 119,580.60 | 151,358,686.27          | -                     |
| 津滨时代国际   | 2008 年 5 月  | 2012 年 12 月 | 790,000.00 | 2,018,711,149.89        | -                     |
| 大港天泽园    | 2006 年 1 月  | 2007 年 10 月 | 26,000.00  | -                       | 93,737,896.15         |
| 亲亲家园     | 2006 年 4 月  | 2007 年 11 月 | -          |                         | 113,295,658.49        |
| 合 计      |             |             |            | <u>3,519,776,581.36</u> | <u>631,756,593.21</u> |

B、开发产品

| 项 目          | 完工时间        | 2007-12-31    |      | 2007-1-1       |      |
|--------------|-------------|---------------|------|----------------|------|
|              |             | 原值            | 跌价准备 | 原值             | 跌价准备 |
| 雅都公寓         | 2001 年 12 月 | 17,773,148.76 | -    | 17,773,148.76  | -    |
| 阳光花园         | 1998 年 5 月  | 2,450,200.11  | -    | 2,450,200.11   | -    |
| 雅都花园         | 2001 年 12 月 | 432,946.29    | -    | 432,946.29     | -    |
| 翠亨广场         | 购入          | 9,235,462.68  | -    | 9,235,462.68   | -    |
| 金融区一期        | 2003 年 10 月 | 43,855,621.70 | -    | 98,407,338.28  | -    |
| 金融区二期        | 2005 年 12 月 | -             | -    | 17,429,277.54  | -    |
| 雅都花园（天元居住宅）  | 2005 年 12 月 | 7,054,631.31  | -    | 8,177,296.52   | -    |
| 雅都花园（天元居写字楼） | 2006 年 10 月 | 10,824,311.51 | -    | 104,660,505.25 | -    |
| 大港天泽园        | 2007 年 10 月 | 28,983,186.26 | -    | -              | -    |
| 第四杰作         | 购入          | 9,982,091.32  | -    | -              | -    |
| 亲亲家园         | 2007 年 11 月 | 11,769,584.64 | -    |                |      |

| 项 目  | 完工时间        | 2007-12-31     |      | 2007-1-1       |      |
|------|-------------|----------------|------|----------------|------|
|      |             | 原值             | 跌价准备 | 原值             | 跌价准备 |
| 玛歌一期 | 2006 年 12 月 | 343,073,004.87 | -    | 412,716,219.61 | -    |
| 合 计  |             | 485,434,189.45 | -    | 671,282,395.04 | -    |

公司存货抵押情况详见附注十四

## 7. 长期股权投资

(1) 长期投资列示如下：

| 项 目      | 2007-1-1         | 本期增加          | 本期减少           | 2007-12-31     |
|----------|------------------|---------------|----------------|----------------|
| 长期股权投资   | 1,112,481,403.85 | 30,000,000.00 | 982,047,580.93 | 160,433,822.92 |
| 减：减值准备   | 3,881,575.39     | -             | 3,881,575.39   | -              |
| 长期股权投资净额 | 1,108,599,828.46 | 30,000,000.00 | 978,166,005.54 | 160,433,822.92 |

(2) 长期股权投资

| 被投资单位              | 股权比例 (%) | 初始投资额          | 本期权 益 调整       |    | 累计 权益调整 |                 | 2007-12-31   |
|--------------------|----------|----------------|----------------|----|---------|-----------------|--------------|
|                    |          |                | 2007-1-1       | 调整 | 本期增(减)  | 调整              |              |
| 一. 权益法核算单位：        |          |                |                |    |         |                 |              |
| 天津津滨保险经纪有限公司       | 20       | 2,000,000.00   | 1,933,822.92   | -  | -       | -               | 1,933,822.92 |
| 小 计                |          | 2,000,000.00   | 1,933,822.92   | -  | -       | -               | 1,933,822.92 |
| 二. 成本法核算单位：        |          |                |                |    |         |                 |              |
| 天津津滨时代置业投资有限公司(注1) | 66.70    | 750,000,000.00 | 750,000,000.00 | -  | -       | -750,000,000.00 | -            |
| 总承包工程公司(注3)        | 5        | 4,000,000.00   | 2,500,000.00   | -  | -       |                 | 2,500,000.00 |
| 长江证券有限公司(注2)       |          | 149,400,000.00 | 149,400,000.00 | -  | -       | -149,400,000.00 |              |



| 被投资单位                  | 股权比例 (%) | 初始投资额         | 2007-1-1         | 本期权益调整 | 累计权益调整 | 本期增(减)          | 2007-12-31     |
|------------------------|----------|---------------|------------------|--------|--------|-----------------|----------------|
| 天津泰达科技风险投资股份公司 (注 4)   | 8.53     | 35,000,000.00 | 35,000,000.00    | -      | -      | -               | 35,000,000.00  |
| 和融期货经纪公司 (注 7)         |          | 3,000,000.00  | 3,000,000.00     | -      | -      | -3,000,000.00   | -              |
| 渤海证券有限责任公司 (注 2)       |          | 76,000,000.00 | 76,000,000.00    | -      | -      | -76,000,000.00  |                |
| 恒安人寿保险股份有限公司 (注 2)     | 3.07     | 20,000,000.00 | 20,000,000.00    | -      | -      | -               | 20,000,000.00  |
| 天津北方人才港股份有限公司 (注 4)    | 9.15     | 3,000,000.00  | 3,000,000.00     | -      | -      | -               | 3,000,000.00   |
| 天津北方国际信托投资股份有限公司 (注 2) | 4.52     | 68,000,000.00 | 68,000,000.00    | -      | -      | -               | 68,000,000.00  |
| 科络数讯技术 (天津) 有限公司       |          | USD612,000.00 | 3,647,580.93     | -      | -      | -3,647,580.93   | -              |
| 珠海科教开发有限公司 (注 5)       | 19.8     | 30,000,000.00 | -                | -      | -      | 30,000,000.00   | 30,000,000.00  |
| 天津津滨雅宁置业有限公司 (注 6)     | 66.7     | 70,000,000.00 | -                | -      | -      | -               | -              |
| 小 计                    |          |               | 1,110,547,580.93 | -      | -      | -952,047,580.93 | 158,500,000.00 |
| 合 计                    |          |               | 1,112,481,403.85 | -      | -      | -952,047,580.93 | 160,433,822.92 |

(注 1) 时代置业本年纳入合并范围, 对其长期投资已经在合并报表中抵销, 为保持数据的连续性, 对其投资按本期减少予以列示。

(注 2) 根据 2004 年 8 月 16 日公司 2004 年第二次临时股东大会决议, 同意将本公司持有恒安人寿保险公司 3.07% 的股权以 2000 万元的价格、北方国际信托投资股份有限公司 4.53% 的股权以 6800 万元的价格、渤海证券有限责任公司 3.28% 的股权以 7600 万元的价格、长江证券有限责任公司 6.5% 的股权以 1.494 亿元的价格转让, 受让方为本公司的关联方天津泰达投资控股有限公司。截至 2007 年 12 月 31 日本公司已经收到上述全部股权转让款, 其中本年收到 174,608,208.00 元, 以前年度收到 138,791,792.00 元。上述转让, 长江证券有限责任公司的股权过户手续已经办理完成; 2007 年 5 月中国证券监督管理委员会以证监机构字[2007]116 号关于渤海证券有限责任公司股权变更的批复批准天津泰达投资控股有限公司受让本公司持有的渤海证券公司 3040 万元的股权, 股权过户

手续也于本年 7 月完成；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。这些对外投资暂在本项目列示，本公司认为，上述投资不会产生损失，故不需要计提长期投资减值准备。

（注 3）总承包公司的经营情况处于正常状况，本公司管理层认为，按照本公司在该公司享有的权益进行变现，不会使本公司此项投资产生损失，故不需要计提长期投资减值准备。

（注 4）本公司管理层认为，根据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本期经营状况，评估其对本公司本期的影响状况，认为影响较小，因此无须考虑这两项投资的长期投资减值准备。

（注 5）2007 年 2 月 2 日天津津滨科技工业园投资有限公司与北京北大青鸟教育管理有限公司签订股权转让协议，约定由津滨科技园公司以 3000 万元受让北大青鸟公司持有的珠海科教开发有限公司 19.8% 股权。2007 年 8 月 20 日珠海科教公司的工商登记变更完成。

（注 6）2007 年 9 月 12 日经雅都公司第二届董事会 2007 年第六次临时会议以通信方式决议同意，雅都公司以 2200 万元现金（占出资金额 30%）和滨海发展大厦写字楼 4-11 层建筑面积 11,982.12M<sup>2</sup>、作价 4283 万元，土地使用权面积 1979.11 M<sup>2</sup>，作价 517 万元，合计作价 4800 万元作为实物（占出资的 70%）成立全资子公司天津津滨雅宁置业有限公司，注册资本 7000 万元。2007 年 12 月 4 日，雅都公司将雅宁公司的股权作价 13090 万元，全部转让给天津开发区陆通置业有限公司。

（注 7）2007 年 8 月 15 日，本公司与北京时代弘仑科技发展有限公司（以下简称弘仑公司）和渤海证券有限责任公司（以下简称渤海证券）签订股权转让协议，约定由弘仑公司和渤海证券受让本公司所持有的和融期货经纪有限公司 300 万股，其中：弘仑公司受让 20 万股，股权转让价格 20 万元；渤海证券受让 280 万股，股权转让价格 280 万元。该事项业于 2007 年 10 月经中国证券监督管理委员会以证监期货字[2007]195 号文批准通过。2007 年 12 月股权过户手续办理完毕。

### （3）长期股权投资减值准备

| 项 目            | 2007-1-1     | 本期增加 | 本期减少         | 2007-12-31 |
|----------------|--------------|------|--------------|------------|
| 科络数讯技术（天津）有限公司 | 3,647,580.93 | -    | 3,647,580.93 | -          |
| 和融期货经纪公司       | 233,994.46   | -    | 233,994.46   | -          |

|    |              |   |              |   |
|----|--------------|---|--------------|---|
| 合计 | 3,881,575.39 | - | 3,881,575.39 | - |
|----|--------------|---|--------------|---|

数字电子本年已经清算完毕，为保持数据的连续性，其对科络数讯公司的投资及投资减值作为本期减少列示。

和融期货经纪公司股权减值准备减少系随股权转让转出。

### 8. 投资性房地产

| 项目             | 2007-1-1       | 本期增加额        |               | 本期减少额         |         | 2007-12-31     |
|----------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------|----------------|
|                |                | 其它增加额        | 公允价值增加额       | 交易减少额         | 公允价值减少额 |                |
| <b>工业厂房</b>    |                |              |               |               |         |                |
| 微电子工业区厂房       | 105,548,638.00 | -            | -             | -             | -       | 105,548,638.00 |
| 磁电厂房           | 14,449,890.00  | -            | -             | -             | -       | 14,449,890.00  |
| 1#厂房           | 11,975,912.00  | -            | -             | 11,975,912.00 | -       |                |
| 4#厂房           | 13,165,880.00  | -            | -             | -             | -       | 13,165,880.00  |
| 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 | 5,802,095.00 | -5,802,095.00 | -             | -       | 227,792,084.00 |
| 爱克林厂房          | 8,504,600.00   | -            | -             | 8,504,600.00  | -       |                |
| 新材料厂房          | 11,383,450.00  | -            | -             | -             | -       | 11,383,450.00  |
| 小 计            | 578,855,446.00 | 5,802,095.00 | -5,802,095.00 | 20,480,512.00 | -       | 558,374,934.00 |
| <b>底商</b>      |                |              |               |               |         |                |
| 雅都底商           | 52,164,252.40  | -            | 8,025,269.60  | -             | -       | 60,189,522.00  |
| 小 计            |                |              |               |               | -       |                |

| 项目          | 2007-1-1         | 本期增加额        |               | 本期减少额         |         | 2007-12-31       |
|-------------|------------------|--------------|---------------|---------------|---------|------------------|
|             |                  | 其它增加额        | 公允价值增加额       | 交易减少额         | 公允价值减少额 |                  |
|             | 52,164,252.40    |              | 8,025,269.60  |               |         | 60,189,522.00    |
| <b>写字楼</b>  |                  |              |               |               |         |                  |
| 滨海投资服务中心大厦  | 523,200,000.00   | -            | 13,080,000.00 | -             | -       | 536,280,000.00   |
| 翠亨广场西部写字间   | 6,153,140.00     | -            | -             | -             | -       | 6,153,140.00     |
| 金融街一期写字楼及底商 | 33,426,320.00    | -            | 725,052.00    | 4,424,240.00  | -       | 29,727,132.00    |
| 建设大厦二、三层    | 3,891,790.00     | -            | -             | -             | -       | 3,891,790.00     |
| 津滨大厦 2 号楼   | 48,209,192.45    | -            | -             | -             | -       | 48,209,192.45    |
| 晓燕湾商铺       | 21,194,169.10    | -            | 1,362,493.90  | -             | -       | 22,556,663.00    |
| 小 计         | 636,074,611.55   |              | 15,167,545.90 | 4,424,240.00  | -       | 646,817,917.45   |
| 合 计         | 1,267,094,309.95 | 5,802,095.00 | 17,390,720.50 | 24,904,752.00 | -       | 1,265,382,373.45 |

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 2007 年基本保持稳定，合理公开的市场价格变动甚微，本期出现公允价值变动负数主要由于公司本年增加厂房的改造支出增加账面成本导致。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方米上涨 200 元。商铺增值主要为雅都底商本年公允价平均上涨了 1670 元/平方米和广东晓燕湾商铺的 450 元/平方米产生。

本期交易减少额系出售爱克林厂房及金融街一期写字楼所致。

#### 9. 固定资产及累计折旧

| 项目       | 2007-1-1       | 本期增加额         | 本期减少额        | 2007-12-31     |
|----------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| 固定资产原价合计 | 100,346,214.90 | 63,372,607.85 | 9,973,906.00 | 153,744,916.75 |
| 其中:房屋建筑物 | 467,251.03     | 50,727,330.00 | -            | 51,194,581.03  |
| 办公设备     | 7,365,599.85   | 4,384,719.94  | 1,115,405.54 | 10,634,914.25  |
| 专用设备     | 51,761,207.85  | 656,333.26    | 1,100,258.56 | 51,317,282.55  |

| 项 目       | 2007-1-1      | 本期增加额          | 本期减少额        | 2007-12-31    |
|-----------|---------------|----------------|--------------|---------------|
| 通用设备      | 5,994,313.61  | 22,870.00      | 89,017.79    | 5,928,165.82  |
| 运输工具      | 14,170,335.89 | 3,947,255.74   | 3,986,719.63 | 14,130,872.00 |
| 其他设备      | 7,092,676.00  | 243,687.50     | 3,292,516.48 | 4,043,847.02  |
| 固定资产装修    | 13,494,830.67 | 3,390,411.41   | 389,988.00   | 16,495,254.08 |
| 累计折旧合计    | 28,435,718.63 | 11,354,201.07  | 3,263,517.83 | 36,526,401.87 |
| 其中:房屋建筑物  | 155,931.28    | 973,248.03     | 0.00         | 1,129,179.31  |
| 办公设备      | 4,239,097.75  | 1,543,537.36   | 343,595.34   | 5,439,039.77  |
| 专用设备      | 10,251,528.59 | 1,848,082.82   | 152,178.71   | 11,947,432.70 |
| 通用设备      | 5,300,113.84  | 151,376.92     | 85,124.48    | 5,366,366.28  |
| 运输工具      | 5,354,397.71  | 2,320,900.06   | 1,765,878.70 | 5,909,419.07  |
| 其他设备      | 2,136,906.17  | 581,080.66     | 704,019.84   | 2,013,966.99  |
| 固定资产装修    | 997,743.29    | 3,935,975.22   | 212,720.76   | 4,720,997.75  |
| 固定资产减值准备合 |               |                |              |               |
| 计(注1)     | 8,178,730.12  | 26,845,653.08  | 344,470.07   | 34,679,913.13 |
| 其中:房屋建筑物  | 0.00          | 0.00           | 0.00         | 0.00          |
| 办公设备      | 33,471.64     | 91,640.51      | 0.00         | 125,112.15    |
| 专用设备*     | 7,174,342.94  | 26,313,056.72  | 292,365.44   | 33,195,034.22 |
| 通用设备      | 411,437.29    | 20,662.80      | 0.00         | 432,100.09    |
| 运输工具      | 423,978.46    | 113,925.09     | 52,104.63    | 485,798.92    |
| 其他设备      | 135,499.79    | 306,367.96     | 0.00         | 441,867.75    |
| 固定资产装修    | 0.00          | 0.00           | 0.00         | 0.00          |
| 固定资产账面价值合 |               |                |              |               |
| 计         | 63,731,766.15 | 25,172,753.70  | 6,365,918.10 | 82,538,601.76 |
| 其中:房屋建筑物  | 311,319.75    | 49,754,081.98  | 0            | 50,065,401.73 |
| 办公设备      | 3,093,030.46  | 2,749,542.07   | 771,810.20   | 5,070,762.33  |
| 专用设备      | 34,335,336.32 | -27,504,806.28 | 655,714.41   | 6,174,815.63  |

| 项目     | 2007-1-1      | 本期增加额        | 本期减少额        | 2007-12-31    |
|--------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 通用设备   | 282,762.48    | -149,169.72  | 3,893.31     | 129,699.45    |
| 运输工具   | 8,391,959.72  | 1,512,430.59 | 2,168,736.30 | 7,735,654.01  |
| 其他设备   | 4,820,270.04  | -643,761.12  | 2,588,496.64 | 1,588,012.28  |
| 固定资产装修 | 12,497,087.38 | -545,563.81  | 177,267.24   | 11,774,256.33 |

有关固定资产抵押情况详见附注十四。

数字电子和磁电公司本年已经清算，其固定资产原值、累计折旧及其减值准备作为本期减少列示。

#### 10. 无形资产

| 类别    | 原始金额         | 2007-1-1     | 本期增加(转出)   | 本期摊销       | 2007-12-31   | 取得方式 |
|-------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|------|
| 土地使用权 | 9,259,359.94 | 1,198,417.18 |            | 29,590.56  | 1,168,826.62 | 购入   |
| 软件    | 624,930.52   | 240,153.61   | 248,615.00 | 111,439.57 | 377,329.04   | 购入   |
| 合计    | 9,884,290.46 | 1,438,570.79 | 248,615.00 | 141,030.13 | 1,546,155.66 |      |

#### 11. 商誉

| 项目       | 2007-1-1      | 本期增加          | 本期减少 | 2007-12-31     |
|----------|---------------|---------------|------|----------------|
| 合并价差：    |               |               |      |                |
| 雅都置业（注1） | 24,770,348.17 | 25,313,474.26 | -    | 50,083,822.43  |
| 创辉公司     | 60,102,850.62 | -             | -    | 60,102,850.62  |
| 南华公司（注2） | -             | -2,478,015.14 | -    | -2,478,015.14  |
| 合计       | 84,873,198.79 | 22,835,459.12 | -    | 107,708,657.91 |

期初余额系由本公司从 2007 年 1 月 1 日起执行新会计准则，根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》的有关规定进行追溯调整产生。

（注 1）本期增加额主要系本公司收购粤华集团持有的本公司子公司雅都公司 37.6% 股权的投资成本与其在雅都公司帐面净资产中所拥有的份额的差额形成。

（注 2）本期增加的负商誉主要系本公司收购香港南华国际投资有限公司和天津诚远投资发展股

份有限公司所持有天津津滨南华置业有限责任公司 20%和 30%的股权与其在南华公司账面净资产中所拥有的份额的差额形成。

本公司管理层会计期末对商誉进行减值测试，认为不存在商誉减值情况。

#### 12. 长期待摊费用

| 项目     | 2007-1-1  | 本期增加         | 本期摊销       | 其他减少 | 2007-12-31   |
|--------|-----------|--------------|------------|------|--------------|
| 装修费    | -         | 3,964,351.48 | 655,901.98 | -    | 3,308,449.50 |
| 财务软件   | 7,610.00  | -            | 7,610.00   | -    | -            |
| 其他递延支出 | 73,864.69 | -            | 65,039.77  | -    | 8,824.92     |
| 合 计    | 81,474.69 | 3,964,351.48 | 728,551.75 | -    | 3,317,274.42 |

#### 13. 递延所得税资产

| 项 目                | 2007-12-31    | 2007-1-1      |
|--------------------|---------------|---------------|
| 递延所得税资产：           |               |               |
| 坏帐准备引起的可抵扣暂时性差异    | 3,982,348.40  | 3,904,212.48  |
| 固定资产减值引起的可抵扣暂时性差异  | 8,677,267.13  | 1,518,341.64  |
| 长期投资减值引起的可抵扣暂时性差异  |               | 77,218.17     |
| 计提土地增值税引起的可抵扣暂时性差异 | 19,347,108.00 | 10,713,483.00 |
| 合 计                | 32,006,723.53 | 16,213,255.29 |

#### 14. 短期借款

| 借款类别  | 2007-12-31     |                | 2007-1-1       |                |
|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|       | 原 币            | 折合人民币          | 原 币            | 折合人民币          |
| 银行借款  |                |                |                |                |
| 其中：抵押 | 948,000,000.00 | 948,000,000.00 | 708,220,000.00 | 708,220,000.00 |
| 担保    | 240,000,000.00 | 240,000,000.00 | 379,000,000.00 | 379,000,000.00 |
| 信用    | 355,000,000.00 | 355,000,000.00 | -              | -              |

| 借款类别 | 2007-12-31    |                  | 2007-1-1 |                  |
|------|---------------|------------------|----------|------------------|
|      | 原 币           | 折合人民币            | 原 币      | 折合人民币            |
| 质押   | 10,000,000.00 | 10,000,000.00    |          |                  |
| 合 计  |               | 1,553,000,000.00 |          | 1,087,220,000.00 |

2007 年 6 月 13 日和 2007 年 8 月 7 日本公司与下属子公司天津津滨创辉有限公司及交通银行股份有限公司天津分公司签订了委托贷款协议，约定由本公司委托交通银行向创辉公司发放人民币 3000 万元和 5000 万元贷款，贷款期限分别为 2007 年 6 月 13 日至 2008 年 6 月 12 日和 2007 年 8 月 8 日至 2008 年 8 月 7 日，贷款利率均为 10%。此两项借款在合并财务报表中列示为信用借款。

#### 15. 应付票据

应付票据期末余额中无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

#### 16. 应付账款

应付账款期末余额中无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

#### 17. 预收账款

预收账款期末余额无欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的款项。

#### 18. 应付职工薪酬

| 项 目         | 2007-1-1      | 本期增加数         | 本期支付          | 2007-12-31    |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 一、工资奖金津贴补贴  | 24,262,083.88 | 92,302,945.23 | 75,351,408.83 | 41,213,620.28 |
| 二、职工福利费     | 2,345,139.10  | 9,021,982.13  | 10,987,415.44 | 379,705.79    |
| 三、社会保险费     | -58,297.75    | 10,388,868.67 | 10,485,275.16 | -154,704.24   |
| 其中：1) 医疗保险费 | -70,099.43    | 2,196,737.95  | 2,218,541.29  | -91,902.77    |
| 2) 基本养老保险费  | 11,801.68     | 4,788,195.70  | 4,852,300.38  | -52,303.00    |
| 3) 企业年金缴费   | 0.00          | 2,529,146.17  | 2,529,146.17  | 0.00          |
| 4) 失业保险费    | 0.00          | 397,861.46    | 403,277.48    | -5,416.02     |



| 项 目                | 2007-1-1             | 本期增加数                 | 本期支付                  | 2007-12-31           |
|--------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 5) 工伤保险费           | 0.00                 | 157,854.96            | 158,787.66            | -932.70              |
| 6) 生育保险费           | 0.00                 | 319,072.43            | 323,222.18            | -4,149.75            |
| 四、住房公积金            | -17,910.00           | 7,174,998.40          | 7,257,114.40          | -100,026.00          |
| 五、职工工会经费           | 683,609.92           | 1,295,491.94          | 767,790.31            | 1,211,311.55         |
| 六、职工教育经费           | 208,707.24           | 1,740,106.89          | 658,122.50            | 1,290,691.63         |
| 七、非货币性福利           | 0.00                 | 192,192.00            | 192,192.00            | 0.00                 |
| 八、辞退福利             | 0.00                 | 3,411.00              | 3,411.00              | 0.00                 |
| 九、因解除劳动关系给予的补<br>偿 | 0.00                 | 3,411.00              | 3,411.00              | 0.00                 |
| 九、其他               | 295,417.09           | 2,003,451.03          | 1,801,620.98          | 497,247.14           |
| 其中：以现金结算的股份支付      | 0.00                 | 0.00                  | 0.00                  | 0.00                 |
| 合计：                | <u>27,718,749.48</u> | <u>124,126,858.29</u> | <u>107,507,761.62</u> | <u>44,337,846.15</u> |

## 19. 应交税费

| 税 种     | 2007-12-31    | 2007-1-1       |
|---------|---------------|----------------|
| 营业税     | -4,065,214.65 | -14,573,572.34 |
| 增值税     | -413,683.70   | 295,213.65     |
| 企业所得税   | 21,249,129.28 | -3,963,628.03  |
| 土地增值税   | 76,573,896.34 | 39,635,048.50  |
| 房产税     | 4,382,663.87  | 310,862.42     |
| 城市维护建设税 | -245,479.86   | -1,000,341.27  |
| 个人所得税   | 1,025,741.18  | 930,850.72     |
| 其他      | -22,615.91    | -174,666.29    |
| 教育费附加   | -128,635.19   | -961,918.40    |

|       |                |               |
|-------|----------------|---------------|
| 防洪费   | -18,176.10     | -142,317.20   |
| 土地使用税 | 3,295,830.86   |               |
| 合 计   | 101,633,456.12 | 20,355,531.76 |

20. 应付利息

| 项 目    | 2007-12-31   | 2007-1-1     |
|--------|--------------|--------------|
| 银行利息支出 | 6,162,417.61 | 2,792,952.50 |

21. 应付股利

| 投资者            | 2007-12-31 | 2007-1-1   |
|----------------|------------|------------|
| 普通股股东          | 3,530.13   | 3,470.60   |
| 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 | 982,854.43 |

22. 其他应付款

其他应付款期末余额中欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的款项见附注九。

23. 一年内到期的长期负债

| 贷款单位 | 2007-12-31    |            |        |      | 2007-1-1       |      |
|------|---------------|------------|--------|------|----------------|------|
|      | 金 额           | 到期日        | 年利率    | 借款条件 | 金 额            | 借款条件 |
| 工行   | -             | -          | -      | -    | 146,000,000.00 | 抵押   |
| 中行   | 44,414,500.0  | 2008年9月27日 | 5.985% | 抵押   | -              | -    |
| 工行   | -             | -          | -      | -    | 140,000,000.00 | 抵押   |
| 合 计  | 44,414,500.00 | -          | -      | -    | 286,000,000.00 |      |

24. 长期借款

| 贷款单位 | 2007-12-31     |                       |       |         | 2007-1-1       |         |
|------|----------------|-----------------------|-------|---------|----------------|---------|
|      | 金 额            | 期 限                   | 年 利率  | 借 款 条 件 | 金 额            | 借 款 条 件 |
| 工行   | 12,000,000.00  | 2003.10.10-2009.09.22 | 6.84% | 抵押      | 18,000,000.00  | 抵押      |
| 工行   | 10,000,000.00  | 2003.10.10-2009.09.22 | 6.84% | 抵押      | 15,000,000.00  | 抵押      |
| 工行   | 45,000,000.00  | 2003.10.10-2009.09.22 | 6.84% | 抵押      | 60,000,000.00  | 抵押      |
| 工行   | -              | -                     | -     | -       | 27,000,000.00  | 抵押      |
| 工行   | 317,200,000.00 | 2006.07.03-2013.05.28 | 5.94% | 抵押      | 376,400,000.00 | 抵押      |
| 建行   | 50,000,000.00  | 2006.12.19-2009.12.18 | 6.30% | 担保      | 50,000,000.00  | 担保      |
| 建行   | 50,000,000.00  | 2007.01.9-2009.12.18  | 6.30% | 担保      | -              | -       |
| 建行   | 100,000,000.00 | 2007.05.08-2010.05.07 | 6.30% | 担保      | -              | -       |
| 交行   | 80,000,000.00  | 2007.01.31-2009.01.23 | 6.30% | 担保      | -              | -       |
| 交行   | 30,525,000.00  | 2007.5.18-2017.3.20   | 5.76% | 抵押      | -              | -       |
| 工行   | -              | -                     | -     | -       | 77,500,000.00  | 抵押      |
| 工行   | 10,500,000.00  | 2007.2.20-2009.2.20   | 6.30% | 抵押      | -              | -       |
| 农行   | 30,000,000.00  | 2007.6.12-2012.6.11   | 6.93% | 抵押      | -              | -       |
| 农行   | 30,000,000.00  | 2007.6.29-2012.6.11   | 6.93% | 抵押      | -              | -       |
| 工行   | -              | -                     | -     | -       | 146,000,000.00 | 抵押      |
| 工行   | -              | -                     | -     | -       | 140,000,000.00 | 抵押      |
| 工行   | 115,896,100.00 | 2007.06.29-2017.06.28 | 7.20% | 抵押      | -              | -       |
| 中行   | 38,104,500.00  | 2006.09.27-2008.09.27 | 5.99% | 抵押      | 38,104,500.00  | 抵押      |
| 中行   | 6,310,000.00   | 2006.10.24-2008.9.27  | 5.99% | 抵押      | 6,310,000.00   | 抵押      |
| 农行   | 30,000,000.00  | 2007.9.20-2012.6.11   | 7.65% | 抵押      | -              | -       |
| 农行   | 10,000,000.00  | 2007.11.15-2012.6.11  | 7.65% | 抵押      | -              | -       |
| 农行   | 10,000,000.00  | 2007.11.22-2012.6.11  | 7.65% | 抵押      | -              | -       |
| 农行   | 8,000,000.00   | 2007.12.31-2012.6.11  | 7.74% | 抵押      | -              | -       |
| 农行   | 232,161,000.00 | 2007.08.02-2017.08.01 | 7.38% | 抵押      | -              | -       |
| 农行   | 59,000,000.00  | 2007.08.22-2017.07.30 | 7.83% | 抵押      | -              | -       |

| 贷款单位            | 2007-12-31              |                       |       |         | 2007-1-1              |         |
|-----------------|-------------------------|-----------------------|-------|---------|-----------------------|---------|
|                 | 金 额                     | 期 限                   | 年 利率  | 借 款 条 件 | 金 额                   | 借 款 条 件 |
| 农行              | 48,000,000.00           | 2007.10.09-2017.07.30 | 7.83% | 抵押      |                       |         |
| 光大              | 100,000,000.00          | 2007.11.14-2010.11.13 | 7.47% | 抵押      |                       |         |
| 浙商行             | 50,000,000.00           | 2007.09.21-2009.09.10 | 7.20% | 抵押      |                       |         |
| 浙商行             | 25,000,000.00           | 2007.12.20-2009.12.04 | 7.47% | 抵押      | -                     | -       |
| 减：一年内到期<br>长期借款 | 44,414,500.00           |                       |       | 抵押      | 286,000,000.00        | 抵押      |
| 合 计             | <u>1,453,282,100.00</u> |                       |       |         | <u>668,314,500.00</u> |         |

25. 专项应付款

| 项 目             | 2007-1-1          | 本期增加     | 本期减少              | 2007-12-31        |
|-----------------|-------------------|----------|-------------------|-------------------|
|                 |                   |          |                   | 1                 |
| 863 计划关于磁性材料的研究 | 380,000.00        | -        | -                 | 380,000.00        |
| 科技发展基金          | 231,614.67        | -        | 231,614.67        | -                 |
| 合 计             | <u>611,614.67</u> | <u>-</u> | <u>231,614.67</u> | <u>380,000.00</u> |

数字电子公司本期已经清算，其科技发展基金在列示上作为本期减少处理。

26. 递延所得税负债

| 项 目               | 2007-12-31    | 2007-1-1      |
|-------------------|---------------|---------------|
| 公允价值变动引起的应纳税暂时性差异 | 34,645,750.61 | 29,608,153.68 |

本期投资性房地产公允价值变动相应增加本年递延所得税负债。

27. 股本

| 项 目       | 2007-1-1       | 本期增（减）变动 |    |      |    | 小 计             | 2007-12-31      |
|-----------|----------------|----------|----|------|----|-----------------|-----------------|
|           |                | 配股       | 送股 | 公积金转 | 其他 |                 |                 |
|           |                |          |    |      |    |                 |                 |
| 一、有限售条件股份 | 725,140,977.00 |          |    |      |    | -497,575,908.00 | -497,575,908.00 |
|           |                |          |    |      |    |                 | 227,565,069.00  |

|           |                  |   |   |   |                 |                 |                    |
|-----------|------------------|---|---|---|-----------------|-----------------|--------------------|
| 1、国有法人持股  | 248,920,828.00   | - | - | - | -82,219,445.00  | -82,219,445.00  | 166,701,383.00     |
| 2、其他内资持股  | 456,220,149.00   | - | - | - | -395,356,463.00 | -395,356,463.00 | 60,863,686.00      |
| 其中：境内法人持股 | 456,202,598.00   | - | - | - | -395,366,711.00 | -395,366,711.00 | 60,835,887.00      |
| 境内自然人持股   | 17,551.00        |   |   |   | 10,248.00       | 10,248.00       | 27,799.00          |
| 3、外资持股    | 20,000,000.00    |   |   |   | -20,000,000.00  | -20,000,000.00  | -                  |
| 其中：境外法人持股 | 20,000,000.00    |   |   |   | -20,000,000.00  | -20,000,000.00  | -                  |
| 二、无限售条件股份 | 430,053,476.00   |   |   |   | 497,575,908.00  | 497,575,908.00  | 927,629,384.00     |
| 1、人民币普通股  | 430,053,476.00   | - | - | - | 497,575,908.00  | 497,575,908.00  | 927,629,384.00     |
| 三、股份总数（股） | 1,155,194,453.00 | - | - | - | -               | -               | - 1,155,194,453.00 |

本期限售国有法人股减少主要系股东天津泰达建设集团有限公司所持限售流通股中 82,219,445 股解除了限售；限售法人股减少主要系境内法人所持股份中有 62,366,711 股和 2006 年非公开发行的新股 333,000,000 股解除限售；限售自然人股增加系高管人员持股统计口径发生变化增加 19,514 股及高管人员解除限售减持 9,266 股；外资股减少主要系境外法人所持股份 20,000,000 股解除了限售，股份总数与上年期末相比没有发生变化。

## 28. 资本公积

| 项 目          | 2007-1-1       | 本期增加         | 本期减少 | 2007-12-31     |
|--------------|----------------|--------------|------|----------------|
| 股本溢价         | 823,354,207.04 |              |      | 823,354,207.04 |
| 关联交易差价       | 1,533,897.02   |              |      | 1,533,897.02   |
| 资产评估增值准<br>备 | 911,380.64     |              |      | 911,380.64     |
| 股权投资准备       | 718,143.48     |              |      | 718,143.48     |
| 其他资本公积       |                | 2,872,694.27 |      | 2,872,694.27   |
| 合 计          | 826,517,628.18 | 2,872,694.27 | -    | 829,390,322.45 |

2007 年 5 月 24 日，本公司第一大股东天津泰达建设集团有限公司在减持本公司股票的过程中，由于操作人员失误，误将“卖出股份”作为“买入股份”，错误买入 10000 股。根据有关规定，持有公司股份 5%以上的股东在卖出公司股票六个月内再发生买入行为，其买入股票所产生的收益归上市公司所有，故天津泰达建设集团有限公司误买入 10000 股股票产生收益 7154.80 元应归本公司所有。2007 年 5 月 30 日泰达建设集团将上述股票投资收益划入本公司帐户。其余的本期增加数系以前年度内部交易形成的资本公积于本年实现产生。

## 29. 盈余公积

| 项 目    | 2007-12-31    | 2007-1-1      |
|--------|---------------|---------------|
| 法定盈余公积 | 47,671,888.95 | 40,240,540.52 |

## 30. 未分配利润

| 项目               | 2007-1-1       | 本期增加          | 本期分配股利        | 提取盈余公积       | 2007-12-31     |
|------------------|----------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| 未分配利润            | 39,092,165.59  | 74,313,484.32 | 34,655,833.59 | 7,431,348.43 | 71,318,467.89  |
| 首次执行会计准则新增的未分配利润 | 61,329,355.25  |               |               |              | 61,329,355.25  |
| 合计               | 100,421,520.84 | 74,313,484.32 | 34,655,833.59 | 7,431,348.43 | 132,647,823.14 |

本公司 2006 年年末未分配利润为 60,518,681.63 元，2007 年期初数比 2006 年期末数增加 39,902,839.21 元，调整过程及原因详见附注五。

根据 2007 年 2 月 13 日，公司第三届董事会 2007 年第一次会议通过的《关于 2006 年度利润分配预案的议案》，以 2006 年末总股本为基数，按每十股分现金红利 0.3 元（含税），共计分配 34,655,833.59 元。2007 年 3 月 13 日，公司 2006 年股东大会批准此分配方案。

天津津滨雅都置业发展有限公司 2007 年股东会通过《关于津滨雅都公司 2006 年度利润分配方案的议案》，以 2006 年末总股本为基数，按股东投资比例实施现金分红，共计分配 48,477,200.90 元。其中对合并会计报表之外的公司支付股利 2,520,814.45 元。

2008 年 3 月 24 日，本公司第三届董事会 2008 年第一次会议通过的《关于 2007 年度利润分配预案的议案》，本公司 2007 年度的利润分配方案为：1)、现金分红，即以 2007 年末总股本为基数，按每十股分现金红利 0.2 元（含税），共计分配 23,103,889.06 元；2)、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，共计转增股本 462,077,781.10 元。

### 31. 营业收入及成本

| 行业     | 营业收入             |                  | 营业成本             |                | 营业毛利           |                |
|--------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
|        | 2007 年度          | 2006 年度          | 2007 年度          | 2006 年度        | 2007 年度        | 2006 年度        |
| 商品销售   | 579,886,485.22   | 261,188,742.96   | 576,380,745.55   | 261,768,148.08 | 3,505,739.67   | -579,405.12    |
| 房屋租赁   | 146,099,158.26   | 148,168,347.96   | 14,542,355.67    | 14,777,200.20  | 131,556,802.59 | 133,391,147.76 |
| 房地产销售  | 900,734,887.38   | 634,542,862.64   | 624,434,905.92   | 411,253,412.31 | 276,299,981.46 | 223,289,450.33 |
| 磁性材料销售 | 35,267.01        | 16,245,809.29    | -                | 18,476,369.14  | 35,267.01      | -2,230,559.85  |
| 技术服务   | -                | 2,230,042.60     | -                | 1,017,620.68   | -              | 1,212,421.92   |
| 其他     | 53,677,028.21    | 22,070,251.81    | 32,165,170.79    | 21,497,653.32  | 21,511,857.42  | 572,598.49     |
| 合 计    | 1,680,432,826.08 | 1,084,446,057.26 | 1,247,523,177.93 | 728,790,403.73 | 432,909,648.15 | 355,655,653.53 |

2007 年度销售前五名销售总额是 725,023,996.91 元，占全部销售收入的 43.15%。

### 32. 营业税金及附加

| 类 别     | 税率 | 2007 年度        | 2006 年度       |
|---------|----|----------------|---------------|
| 营业税     | 5% | 56,369,309.04  | 39,062,281.94 |
| 城市维护建设税 | 7% | 2,567,753.68   | 3,034,772.89  |
| 教育费附加   | 3% | 2,671,371.15   | 1,300,703.69  |
| 防洪费     | 1% | 728,567.23     | 401,872.93    |
| 土地增值税   | 1% | 42,947,600.79  | 46,617,941.08 |
| 其它      |    | 942,588.80     | -             |
| 合 计     |    | 106,227,190.69 | 90,417,572.53 |

### 33. 财务费用

| 类 别    | 2007 年度        | 2006 年度       |
|--------|----------------|---------------|
| 利息支出   | 120,496,273.26 | 91,148,908.89 |
| 减：利息收入 | 22,026,681.83  | 14,089,538.43 |
| 汇兑收益   | 1,674.65       | -180,096.91   |
| 其他     | 9,026,823.47   | 82,749.00     |
| 合 计    | 107,494,740.25 | 77,322,216.37 |

本期其他财务费用主要为担保费支出。

#### 34. 资产减值损失

| 类 别        | 2007 年度       | 2006 年度       |
|------------|---------------|---------------|
| 坏帐准备       | 4,304,619.16  | 1,712,150.01  |
| 存货跌价准备     |               | 1,299,821.66  |
| 固定资产减值准备   | 26,845,653.08 | 7,789,051.87  |
| 长期股权投资减值准备 |               | 233,994.46    |
| 合 计        | 31,150,272.24 | 11,035,018.00 |

固定资产减值准备系本公司对停止使用的磁性材料生产设备计提减值准备产生。

#### 35. 公允价值变动损益

| 类 别            | 2007 年度       | 2006 年度       |
|----------------|---------------|---------------|
| 投资性房地产公允价值变动损益 | 17,390,720.50 | 44,778,730.29 |

本期公允价值变动详见附注八.8，上年公允价值变动系本公司根据相关房地产调研机构的相关调研报告获取。

#### 36. 投资收益

| 类 别               | 2007 年度 | 2006 年度    |
|-------------------|---------|------------|
| 长期投资损益：           |         |            |
| 权益法核算公司所有者权益净增(减) | -       | -66,177.08 |



|             |                      |                   |
|-------------|----------------------|-------------------|
| 转让股权收益（注 1） | 60,342,831.20        | 887,470.88        |
| 基金投资收益      | -                    | -6,650.07         |
| 清算损益（注 2）   | -1,299,388.19        |                   |
| 合 计         | <u>59,043,443.01</u> | <u>814,643.73</u> |

（注 1）2007 年 9 月 12 日本公司下属子公司津滨雅都公司第二届董事会 2007 年第六次临时会议以通信方式决议，雅都公司以 2200 万元现金（占出资金额 30%）和滨海发展大厦写字楼 4-11 层 11,982.12M<sup>2</sup>、作价 4283 万元，土地使用权面积 1979.11 M<sup>2</sup>、作价 517 万元，合计作价 4800 万元作为实物（占出资的 70%）成立全资子公司雅宁公司，注册资本 7000 万元。2007 年 12 月 4 日，雅都公司将雅宁公司的股权作价 13090 万元，转让给天津开发区陆通置业有限公司，产生股权转让收益 60,108,836.74；其余 233,994.46 元系本年出售和融期货公司股权产生（见附注九.7）。

（注 2）磁电公司和数字电子分别于 2007 年 7 月和 11 月清算完毕，分别产生清算损益 52,706.49 元和-1,352,094.68 元。

### 37. 营业外收入

| 项 目      | 2007 年度             | 2006 年度          |
|----------|---------------------|------------------|
| 处理固定资产收益 | 20,140.26           | 9,014.16         |
| 罚款收入     | 16,157.60           | -                |
| 补贴收入     | 121,166.88          | -                |
| 固定资产盘盈   | 409.71              | 16,761.16        |
| 滞纳金收入    | 846,986.00          | -                |
| 其他       | 47,607.26           | 18,611.25        |
| 合 计      | <u>1,052,467.71</u> | <u>44,386.57</u> |

### 38. 营业外支出

| 项 目      | 2007 年度    | 2006 年度      |
|----------|------------|--------------|
| 处理固定资产损失 | 337,023.32 | 3,432,899.49 |

|      |                   |                     |
|------|-------------------|---------------------|
| 捐赠支出 | 94,250.00         | 20,000.00           |
| 罚款支出 | 46,211.69         | 19,282.44           |
| 其他支出 | 280,588.25        | 224.87              |
| 合 计  | <u>758,073.26</u> | <u>3,472,406.80</u> |

## 39. 所得税

| 项 目     | 2007 年度              | 2006 年度              |
|---------|----------------------|----------------------|
| 本期所得税费用 | 91,179,036.69        | 60,028,800.37        |
| 递延所得税费用 | -10,054,530.47       | -13,030,606.77       |
| 合 计     | <u>81,124,506.22</u> | <u>46,998,193.60</u> |

## 40. 现金流量表补充说明

## (1) 现金流量表补充资料

| 补 充 资 料                     | 2007 年度       |               | 2006 年度       |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                             | 合并            | 母公司           | 合并            | 母公司           |
| 1、将净利润调节为经营活动现金流量           |               |               |               |               |
| 净利润                         | 74,313,484.32 | 40,842,163.71 | 67,660,159.21 | 68,928,223.49 |
| 加：少数股东本期损益                  | 14,332,062.40 | -             | 16,653,066.31 | -             |
| 计提的资产减值准备                   | 31,150,272.24 | 25,210,595.36 | 11,035,018.00 | 12,776,899.79 |
| 固定资产折旧                      | 9,473,986.07  | 6,532,583.47  | 11,320,350.81 | 8,604,379.85  |
| 无形资产摊销                      | 130,649.77    | 60,182.17     | 72,723.13     | 67,864.24     |
| 长期待摊费用摊销                    | 691,541.75    | -             | 516,285.26    | 508,335.26    |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益） | 266,796.46    | -             | 3,396,013.27  | 604,316.83    |
| 固定资产报废损失（减：收益）              |               | -             |               |               |

| 补充资料                 | 2007 年度                  |                        | 2006 年度               |                       |
|----------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                      | 合并                       | 母公司                    | 合并                    | 母公司                   |
| 公允价值变动损失（减：收益）       | -17,390,720.50           | -16,028,226.60         | -44,414,438.67        | -29,054,813.28        |
| 财务费用（减：收益）           | 106,759,085.43           | 69,480,520.03          | 77,438,094.83         | 61,944,386.78         |
| 投资损失（减：收益）           | -59,043,443.01           | -26,663,565.18         | -814,643.73           | -26,189,493.80        |
| 递延所得税资产的减少（减：增加）     | -15,793,468.24           | -7,159,843.24          | -16,213,255.29        | -5,499,772.29         |
| 递延所得税负债的增加（减：减少）     | 5,037,596.93             | 4,587,973.95           | 29,608,153.68         | 23,289,161.04         |
| 存货的减少（减：增加）          | -309,010,029.29          | 24,311,121.39          | -484,247,541.35       | 205,574,057.66        |
| 经营性应收项目的减少（减：增加）     | -115,835,012.18          | -691,948,621.23        | 441,079,744.76        | 176,640,185.38        |
| 经营性应付项目的增加（减：减少）     | -1,227,165,198.55        | -20,267,712.88         | 321,461,368.78        | -102,456,302.02       |
| 其他                   |                          |                        |                       |                       |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b> | <b>-1,502,082,396.40</b> | <b>-591,042,829.05</b> | <b>434,551,099.00</b> | <b>395,737,428.93</b> |
| 2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：   |                          |                        |                       |                       |
| 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增加情况：     |                          |                        |                       |                       |
| 现金的期末余额              | 580,975,857.81           | 456,870,311.23         | 1,125,802,150.76      | 697,197,381.78        |
| 减：现金的期初余额            | 1,125,802,150.76         | 697,197,381.78         | 417,767,748.87        | 229,386,278.35        |
| 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         | -544,826,292.95          | -240,327,070.55        | 708,034,401.89        | 467,811,103.43        |

## (2) 现金及现金等价物的构成

| 项 目              | 2007 年 12 月 31 日 | 2006 年 12 月 31 日 |
|------------------|------------------|------------------|
| 一、现金             |                  |                  |
| 其中：库存现金          | 191,341.63       | 107,177.64       |
| 可随时用于支付的银行存款     | 580,784,516.18   | 1,125,694,973.12 |
| 可随时用于支付的其他货币资金   |                  |                  |
| 可随时用于支付的存放中央银行款项 |                  |                  |
| 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   | 580,975,857.81   | 1,125,802,150.76 |

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

(3) 其他与经营活动有关的现金收支

| 项 目              | 2007 年度        | 2006 年度        |
|------------------|----------------|----------------|
| 收到其他与经营活动有关的现金合计 | 726,918,056.10 | 421,108,814.08 |
| 其中：收到往来款         | 725,886,138.36 | 421,075,142.71 |
| 支付其他与经营活动有关的现金合计 | 734,617,621.17 | 211,067,045.41 |
| 其中：支付往来款         | 638,863,597.92 | 133,119,207.51 |
| 支付的各项费用          | 95,754,023.25  | 77,947,837.90  |

十、母公司会计报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 风险分析

| 2007-12-31    |               |        |              |               |
|---------------|---------------|--------|--------------|---------------|
| 账 龄           | 金 额           | 比 例    | 坏账准备         | 净 额           |
| 单项金额重大的应收帐款(注 |               |        |              |               |
| 1)            | 22,661,023.96 | 69.53% | 3,119,186.77 | 19,541,837.19 |

| 2007-12-31                          |               |         |              |               |
|-------------------------------------|---------------|---------|--------------|---------------|
| 账 龄                                 | 金 额           | 比 例     | 坏账准备         | 净 额           |
| 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帐款（注2） | 4,812,210.61  | 14.76%  | 4,812,210.61 | 0.00          |
| 其他单项金额不重大的应收帐款                      | 5,120,064.58  | 15.71%  | 647,034.77   | 4,473,029.81  |
| 合 计                                 | 32,593,299.15 | 100.00% | 8,578,432.15 | 24,014,867.00 |

| 2007-1-1                        |               |         |              |               |
|---------------------------------|---------------|---------|--------------|---------------|
| 账 龄                             | 金 额           | 比 例     | 坏账准备         | 净 额           |
| 单项金额重大的应收账款                     | 15,984,312.56 | 62.17%  | 2,059,970.80 | 13,924,341.76 |
| 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 | 23,532.80     | 0.09%   | 23,532.80    | 0.00          |
| 其他单项金额不重大的应收账款                  | 9,701,725.83  | 37.74%  | 2,935,284.89 | 6,766,440.94  |
| 小 计                             | 25,709,571.19 | 100.00% | 5,018,788.49 | 20,690,782.70 |

注 1：本公司根据公司经营规模及业务性质确定单项金额重大的应收帐款标准为 100 万元。

注 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账款，该组合的确定依据为有明显特征表明该等款项难以收回。

## （2）帐龄分析

| 2007-12-31 |               |        |            |               |
|------------|---------------|--------|------------|---------------|
| 账 龄        | 金 额           | 比 例    | 坏账准备       | 净 额           |
| 3 个月以内     | 19,421,122.21 | 59.59% | -          | 19,421,122.21 |
| 4-12 个月    | 3,578,032.43  | 10.98% | 178,849.44 | 3,399,182.99  |
| 1-2 年      | 178,583.69    | 0.55%  | 14,291.91  | 164,291.78    |
| 2-3 年      | 365,333.27    | 1.12%  | 182,666.64 | 182,666.63    |

|       |                      |                |                     |                      |
|-------|----------------------|----------------|---------------------|----------------------|
| 3 年以上 | 4,238,016.94         | 13.00%         | 3,390,413.55        | 847,603.39           |
| 全额计提  | 4,812,210.61         | 14.76%         | 4,812,210.61        | -                    |
| 合 计   | <u>32,593,299.15</u> | <u>100.00%</u> | <u>8,578,432.15</u> | <u>24,014,867.00</u> |

2007-1-1

| 账 龄     | 金 额                  | 比 例            | 坏账准备                | 净 额                  |
|---------|----------------------|----------------|---------------------|----------------------|
| 3 个月以内  | 7,173,613.90         | 27.90%         | -                   | 7,173,613.90         |
| 4-12 个月 | 8,700,712.00         | 33.84%         | 43,503.56           | 8,657,208.44         |
| 1-2 年   | 2,400,846.88         | 9.34%          | 192,067.75          | 2,208,779.13         |
| 2-3 年   | 3,896,693.71         | 15.16%         | 1,948,346.86        | 1,948,346.85         |
| 3 年以上   | 3,514,171.90         | 13.67%         | 2,811,337.52        | 702,834.38           |
| 全额计提    | 23,532.80            | 0.09%          | 23,532.80           | -                    |
| 合 计     | <u>25,709,571.19</u> | <u>100.00%</u> | <u>5,018,788.49</u> | <u>20,690,782.70</u> |

2. 其他应收款

(1) 风险分析

2007-12-31

| 账 龄   | 金 额                   | 比 例            | 坏账准备                | 净 额                   |
|---|-----------------------|----------------|---------------------|-----------------------|
| 单项金额重大的其他<br>应收款（注 1）                             | 783,441,950.29        | 96.95%         | 5,763,964.37        | 777,677,985.92        |
| 单项金额不重大但按<br>信用风险特征组合后<br>该组合的风险较大的<br>其他应收款（注 2） | 1,487,649.26          | 0.18%          | 1,487,649.26        | 0.00                  |
| 其他单项金额不重大<br>的其他应收款                               | 23,186,836.10         | 2.87%          | 1,036,762.05        | 22,150,074.05         |
| 合 计   | <u>808,116,435.65</u> | <u>100.00%</u> | <u>8,288,375.68</u> | <u>799,828,059.97</u> |

| 2007-1-1                         |                |         |              |                |
|----------------------------------|----------------|---------|--------------|----------------|
| 账 龄                              | 金 额            | 比 例     | 坏账准备         | 净 额            |
| 单项金额重大的其他应收款                     | 105,908,284.83 | 88.70%  | 5,755,101.51 | 100,153,183.32 |
| 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 | 1,378,358.74   | 1.15%   | 1,378,358.74 | 0.00           |
| 其他单项金额不重大的其他应收款                  | 12,112,100.95  | 10.14%  | 668,915.72   | 11,443,185.23  |
| 小 计                              | 119,398,744.52 | 100.00% | 7,802,375.97 | 111,596,368.55 |

注 1：本公司根据公司经营规模及业务性质确定单项金额重大的其他应收款标准为 100 万元。

注 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其他应收款，该组合的确定依据为有明显特征表明该等款项难以收回。

## (2) 帐龄分析

| 2007-12-31 |                |         |              |                |
|------------|----------------|---------|--------------|----------------|
| 账 龄        | 金 额            | 比 例     | 坏账准备         | 净 额            |
| 3 个月以内     | 676,270,484.36 | 83.68%  |              | 676,270,484.36 |
| 4-12 个月    | 123,914,276.00 | 15.33%  | 619,571.38   | 123,294,704.62 |
| 1-2 年      | 13,467.50      | 0.00%   | 1,077.40     | 12,390.10      |
| 2-3 年      | 384,631.65     | 0.05%   | 192,315.83   | 192,315.82     |
| 3 年以上      | 290,825.37     | 0.04%   | 232,660.30   | 58,165.07      |
| 全额计提       | 7,242,750.77   | 0.90%   | 7,242,750.77 | 0.00           |
| 合 计        | 808,116,435.65 | 100.00% | 8,288,375.68 | 799,828,059.97 |

| 2007-1-1 |               |        |           |               |
|----------|---------------|--------|-----------|---------------|
| 账 龄      | 金 额           | 比 例    | 坏账准备      | 净 额           |
| 3 个月以内   | 89,932,205.52 | 75.32% | -         | 89,932,205.52 |
| 4-12 个月  | 17,206,198.00 | 14.41% | 86,030.99 | 17,120,167.01 |

2007-1-1

| 账 龄   | 金 额            | 比 例     | 坏账准备         | 净 额            |
|-------|----------------|---------|--------------|----------------|
| 1-2 年 | 4,836,055.37   | 4.05%   | 386,884.43   | 4,449,170.94   |
| 2-3 年 | 122,200.00     | 0.10%   | 61,100.00    | 61,100.00      |
| 3 年以上 | 168,625.38     | 0.14%   | 134,900.30   | 33,725.08      |
| 全额计提  | 7,133,460.25   | 5.98%   | 7,133,460.25 | -              |
| 合计    | 119,398,744.52 | 100.00% | 7,802,375.97 | 111,596,368.55 |

## 3. 长期投资

(1) 长期投资列示如下:

| 项 目      | 2007-1-1         | 本期增加           | 本期减少           | 2007-12-31       |
|----------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| 长期股权投资   | 1,526,437,149.58 | 472,580,000.00 | 257,520,000.00 | 1,741,497,149.58 |
| 减: 减值准备  | 50,257,558.93    |                | 20,542,241.96  | 29,715,316.97    |
| 长期股权投资净额 | 1,476,179,590.65 | 472,580,000.00 | 236,977,758.04 | 1,711,781,832.61 |

## (2) 长期股权投资

| 被投资单位         | 股权比例 (%) | 初始投资额          | 2007-1-1       | 本期权益调整 | 累计权益调整 | 本期增(减)         | 2007-12-31     |
|---------------|----------|----------------|----------------|--------|--------|----------------|----------------|
| 一. 权益法核算单位:   |          |                |                |        |        |                |                |
| 天津津滨保险经纪有限公司  | 20.00%   | 2,000,000.00   | 1,933,822.92   | -      | -      | -              | 1,933,822.92   |
| 二. 成本法核算单位:   |          |                |                |        |        |                |                |
| 天津市津滨数字电子有限公司 |          | 19,620,000.00  | 19,620,000.00  |        |        | -19,620,000.00 | -              |
| 天津津滨新材料工业有限公司 | 74.56%   | 45,927,000.00  | 37,403,326.66  |        |        |                | 37,403,326.66  |
| 天津津滨雅都置业有限公司  | 94.80%   | 148,480,000.00 | 54,080,000.00  |        |        | 94,400,000.00  | 148,480,000.00 |
| 天津津滨创辉发展有限公司  | 75.00%   | 210,000,000.00 | 210,000,000.00 |        |        |                | 210,000,000.00 |



| 被投资单位            | 股权      | 初始投资额            | 2007-1-1         | 本期权 | 累计  | 本期增(减)          | 2007-12-31       |
|------------------|---------|------------------|------------------|-----|-----|-----------------|------------------|
|                  | 比例      |                  |                  | 益   | 权益调 |                 |                  |
|                  | (%)     |                  |                  | 调整  | 整   |                 |                  |
| 天津津滨联合物业有限公司     | 33.34%  | 2,000,000.00     | 2,000,000.00     |     |     |                 | 2,000,000.00     |
| 天津津滨南华置业有限责任公司   | 50%     | 25,000,000.00    | 25,000,000.00    |     |     | 28,180,000.00   | 53,180,000.00    |
| 广东津滨房地产开发有限公司    | 50.00%  | 60,000,000.00    | 60,000,000.00    |     |     |                 | 60,000,000.00    |
| 天津津滨磁电有限公司       |         | 9,500,000.00     | 9,500,000.00     |     |     | -9,500,000.00   | -                |
| 天津津滨时代置业有限公司     | 66.70%  | 750,000,000.00   | 750,000,000.00   |     |     | 250,000,000.00  | 1,000,000,000.00 |
| 津滨科技园投资有限公司      | 100.00% | 100,000,000.00   |                  |     |     | 100,000,000.00  | 100,000,000.00   |
| 总承包工程公司          | 5.00%   | 2,500,000.00     | 2,500,000.00     |     |     |                 | 2,500,000.00     |
| 长江证券有限公司         | 6.50%   | 114,000,000.00   | 149,400,000.00   |     |     | -149,400,000.00 | -                |
| 天津泰达科技风险投资股份公司   | 8.53%   | 35,000,000.00    | 35,000,000.00    |     |     |                 | 35,000,000.00    |
| 和融期货经纪有限责任公司     |         | 15,300,000.00    | 3,000,000.00     |     |     | -3,000,000.00   | -                |
| 渤海证券有限责任公司       | 3.28%   | 50,000,000.00    | 76,000,000.00    |     |     | -76,000,000.00  | -                |
| 恒安人寿保险股份有限公司     | 3.07%   | 20,000,000.00    | 20,000,000.00    |     |     |                 | 20,000,000.00    |
| 天津北方人才港股份有限公司    | 9.15%   | 3,000,000.00     | 3,000,000.00     |     |     |                 | 3,000,000.00     |
| 天津北方国际信托投资股份有限公司 | 4.52%   | 68,000,000.00    | 68,000,000.00    |     |     |                 | 68,000,000.00    |
| 小 计              |         | 1,678,327,000.00 | 1,524,503,326.66 |     |     | 215,060,000.00  | 1,739,563,326.66 |
| 合 计              |         | 1,680,327,000.00 | 1,526,437,149.58 |     |     | 215,060,000.00  | 1,741,497,149.58 |

长期投资减值准备

| 项 目           | 2007-1-1   | 本期增加 | 本期减少       | 2007-12-31 |
|---------------|------------|------|------------|------------|
| 和融期货经纪公司      | 233,994.46 |      | 233,994.46 | -          |
| 天津市津滨数字电子有限公司 |            |      |            |            |

|               |               |               |               |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
|               | 18,960,099.29 | 18,960,099.29 | -             |
| 天津津滨新材料工业有限公司 | 29,715,316.97 |               | 29,715,316.97 |
| 天津津滨磁电有限公司    | 1,348,148.21  | 1,348,148.21  | -             |
| 合 计           | 50,257,558.93 | 20,542,241.96 | 29,715,316.97 |

数字电子及磁电公司本年已经清算完毕，为保持数据的连续性，其长期投资减值准备作为本期减少列示。

#### 4. 营业收入及成本

| 行业     | 营业收入           |                | 营业成本           |                | 营业毛利           |                |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|        | 2007 年度        | 2006 年度        | 2007 年度        | 2006 年度        | 2007 年度        | 2006 年度        |
| 材料租赁   | -              | 125,000.00     | -              | 229,743.42     |                | -104,743.42    |
| 磁性材料收入 | -              | 6,858,543.66   | -              | 6,733,503.71   |                | 125,039.95     |
| 商品销售   | 579,886,485.22 | 246,978,256.82 | 576,380,745.55 | 245,151,546.41 | 3,505,739.67   | 1,826,710.41   |
| 房屋租赁   | 142,475,520.83 | 144,962,771.34 | 14,776,253.15  | 13,517,607.44  | 127,699,267.68 | 131,445,163.90 |
| 销售商品房  | 150,631,824.23 | 323,296,882.64 | 100,845,125.09 | 232,170,815.08 | 49,786,699.14  | 91,126,067.56  |
| 其他     | 22,091,286.76  | 3,662,917.65   | 369,138.09     | 1,600,058.07   | 21,722,148.67  | 2,062,859.58   |
| 合 计    | 895,085,117.04 | 725,884,372.11 | 692,371,261.88 | 499,403,274.13 | 202,713,855.16 | 226,481,097.98 |

#### 5. 投资收益

| 类 别               | 2007 年度       | 2006 年度       |
|-------------------|---------------|---------------|
| 成本法核算公司分配的利润      | 27,728,958.91 | 25,368,200.00 |
| 权益法核算公司所有者权益净增(减) |               | -66,177.08    |
| 清算损益              | -1,299,388.19 | -             |
| 转让股权收益            | 233,994.46    | 887,470.88    |
| 合 计               | 26,663,565.18 | 26,189,493.80 |

## 十一、关联方关系及交易

## (一) 关联方概况

| 关联方名称<br>(全称)                  | 注册地点                                   | 主营业务                                    | 与本单位关系  | 经济性<br>质或类<br>型 | 法定<br>代表人 | 是否存在<br>控制关系 | 持股比<br>例         |
|--------------------------------|--|---|---|-----------------|-----------|--------------|------------------|
| 天津泰达建设集团有限<br>公司               | 天津经济<br>技术开<br>发区洞<br>庭路<br>76号        | 基础设施开发建<br>设、地产开发、各<br>类商业、物资的批<br>发、零售 | 母公司   | 有限公<br>司        | 许立凡       | 是            | 23.29%           |
| 天津华泰控<br>股集团股<br>份有限公<br>司     | 天津经济<br>技术开<br>发区黄<br>海路3<br>号         | 仓储、设备租赁、<br>房地产开发及商<br>品房经营等            | 母公司   | 有限公<br>司        | 赵云安       | 否            | 4.84%            |
| 天津泰达投<br>资控股有<br>限公司           | 天津经济<br>技术开<br>发区                      | 投资、参股及其咨<br>询服务                         | 母公司控股股<br>东                                     | 国有独<br>资公司      | 刘惠文       | 是            | -                |
| 天津经济技<br>术开发区微<br>电子工业<br>区总公司 | 天津经济<br>技术开<br>发区                      | 房地产开发与经<br>营、能源与基础<br>设施建设及运营<br>管理     | 该公司的实际<br>控股股东与本<br>公司控股股<br>东的控股股<br>东为同一<br>人 | 国有企<br>业        | 王新风       | 否            | 不持有<br>本公司<br>股份 |
| 天津泰达担<br>保有限公司                 | 天津经济<br>技术开<br>发区                      | 中小企业贷款信<br>用担保、经济合<br>同担保               | 该公司的实际<br>控股股东与本<br>公司控股股<br>东的控股股<br>东为同一<br>人 | 有限公<br>司        | 刘惠文       | 否            | 不持有<br>本公司<br>股份 |
| 天津理想置<br>地有限公司                 | 天津市喜<br>庆经济<br>开发区<br>七支路<br>8号        | 房地产开发、商品<br>房销售代理                       | 持有天津津滨<br>创辉发展有<br>限公司的25%<br>股权                | 有限公<br>司        | 张桂宗       | 否            | 不持有<br>本公司<br>股份 |
| 深圳市粤<br>华投资集<br>团有限公<br>司      | 深圳市福<br>田区上<br>步南路<br>上步大<br>厦16层      | 投资兴办实业、国<br>内商业物资供<br>销                 | 本公司控股子<br>公司广东津<br>滨发展有<br>限公司的<br>第二大股<br>东    | 有限公<br>司        | 黄光茂       | 否            | 不持有<br>本公司<br>股份 |
| 天津市宁<br>发集团有<br>限公司            | 天津市西<br>青经济<br>开发区<br>兴华道<br>宁发工<br>业区 | 房地产开发及商<br>品房销售；自有<br>房屋租赁等             | 本公司控股子<br>公司天津津<br>滨时代置<br>业有限公<br>司的第二<br>大股东  | 有限公<br>司        | 张同生       | 否            | 不持有<br>本公司<br>股份 |
| 天津泰达<br>国际会议<br>发展有限<br>公司     | 天津开<br>发区欣<br>园小<br>区1栋<br>103室        | 房地产开发及商<br>品房销售；自有<br>房屋租赁等             | 该公司的实际<br>控股股东与本<br>公司控股股<br>东的控股股<br>东为        | 有限公<br>司        | 冯兆一       | 否            | 不持有<br>本公司<br>股份 |

| 关联方名称<br>(全称) | 注册地点 | 主营业务 | 与本单位关系<br>同一人 | 经济性<br>质或类<br>型 | 法定<br>代表人 | 是否存在<br>控制关系 | 持股比<br>例 |
|---------------|------|------|---------------|-----------------|-----------|--------------|----------|
|---------------|------|------|---------------|-----------------|-----------|--------------|----------|

(二) 关联方交易事项

1. 采购货物

本年度未发生关联方之间的货物采购。

2. 销售货物

本年度未发生关联方之间的货物销售。

3. 承担费用

本年度未发生关联方之间相互承担费用的情况。

4. 支付贷款担保费用

| 关联方名称        | 2007 年度      | 2006 年度      |
|--------------|--------------|--------------|
| 天津泰达建设集团有限公司 | 6,700,000.00 | 2,499,000.00 |
| 天津泰达担保有限公司   | 1,000,000.00 | 1,280,000.00 |
| 天津泰达投资控股有限公司 |              | 650,000.00   |
| 合计           | 7,700,000.00 | 4,429,000.00 |

5. 担保事项

本公司未发生提供对外担保的情形，关联方为本公司提供担保的情况如下：

| 担保人          | 金额(万元)    | 期限                    |
|--------------|-----------|-----------------------|
| 天津泰达建设集团有限公司 | 8,000.00  | 2007/01/31-2009/01/23 |
| 天津泰达建设集团有限公司 | 5,000.00  | 2006/12/19-2009/12/18 |
| 天津泰达建设集团有限公司 | 5,000.00  | 2007/01/09-2009/12/18 |
| 天津泰达建设集团有限公司 | 10,000.00 | 2007/05/08-2010/05/07 |
| 天津泰达担保有限公司   | 3,000.00  | 2007/04/04-2008/03/29 |
| 天津泰达担保有限公司   | 7,000.00  | 2007/08/28-2008/08/27 |
| 合计           | 38,000.00 |                       |

6. 代为偿还债务

没有此情形。

7. 有偿或无偿地拆借公司的资金给控股股东及其他关联方使用

没有此情形。

8. 通过银行或非银行金融机构向关联方提供委托贷款

没有此情形。

9. 委托控股股东及其他关联方进行投资活动

没有此情形。

10 为控股股东及其他关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票的情形。

(1) 2007 年度未发生为控股股东及其他关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票的情形；

(2) 截至 2007 年 12 月 31 日止，无关联方为本公司取得银行承兑汇票提供担保事项

11. 其他交易

根据 2004 年 12 月 27 日公司 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 9,646.41M<sup>2</sup>、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 10,170.091M<sup>2</sup>、位于微电子工业区微四路 15 号的通广三星厂房 20,779.13M<sup>2</sup>，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 113.789 万元，每平方米租金 28.02 元/M<sup>2</sup>，参照市场价格定价，自 2005 年 1 月 1 日起开始计租。2007 年度应收租金 1365 万元，实收租金 1185 万元。

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，其中：本年收到 174,608,208.00 元，以前年度收到 138,791,792.00 元。上述转让，长江证券有限责任公司的股权过户手续已经办理完成；2007 年 5 月中国证券监督管理委员会以证监机构字[2007]116 号关于渤海证券有限责任公司股权变更的批复

批准天津泰达投资控股有限公司受让本公司持有的渤海证券公司 3040 万元的股权，股权过户手续也于 2007 年 7 月完成；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。

2007 年 1 月 10 日本公司与深圳市粤华投资集团有限公司签订股份转让协议，约定由粤华集团将其持有的雅都公司 37.60% 的股份及其享有的雅都公司 2006 年度分红权并以往年度未分配利润的应分得权益以 6522.74 万元转让给本公司。上述股份转让后，本公司将持有雅都公司 94.8% 的股权。本公司分别于 2007 年 1 月 12 日支付 1000 万元，1 月 18 日支付 5700 万元股权转让款，雅都公司已完成股权过户手续，粤华集团不再持有雅都公司股权。

(三) 关联方应收应付款项余额

| 关联方名称          | 占各项目款项余额       |                |            |          |                  |                  |
|----------------|----------------|----------------|------------|----------|------------------|------------------|
|                | 金 额            |                | 比 例        |          | 2007 年度累计发生额     |                  |
|                | 2007-12-31     | 2007-1-1       | 2007-12-31 | 2007-1-1 | 借方               | 贷方               |
| 应收账款：          |                |                |            |          |                  |                  |
| 天津微电子工业区总公司    | 6,451,023.96   | 4,645,420.00   | 9.45%      | 11.18%   | 13,654,680.00    | 11,849,076.04    |
| 其他应收款：         |                |                |            |          |                  |                  |
| 深圳市粤华投资集团有限公司  | 1,772,572.46   | -              | 0.98%      |          | 1,772,572.46     |                  |
| 天津理想置地有限公司     | 7,000,000.00   |                | 3.85%      |          | 115,170,313.97   | 108,170,313.97   |
| 预收账款：          |                |                |            |          |                  |                  |
| 泰达投资控股有限公司     | 88,000,000.00  | 138,791,792.00 | 35.94%     | 24.26%   | 225,400,000.00   | 174,608,208.00   |
| 华泰控股集团有限公司     | -              | 120,000.00     |            | 0.02%    | 120,000.00       |                  |
| 其他应付款：         |                |                |            |          |                  |                  |
| 泰达建设集团有限公司     | -              | 25,857.14      |            | 0.01%    | 25,957.14        | -                |
| 天津泰达国际会议发展有限公司 | 4,750,000.00   |                | 2%         |          | 60,000,000.00    | 64,750,000.00    |
| 天津市宁发集团有限公司    | 171,803,255.08 | -              | 73%        |          | 1,040,803,255.08 | 1,212,606,510.16 |

## 十二、或有事项

截至 2007 年 12 月 31 日，本公司无需披露的或有事项。

## 十三、承诺事项

截至 2007 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的承诺事项。

## 十四、资产抵押情况

截至 2007 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<br>据的<br>金额 |
|---------------------------------------|----------------|----------------------|
| 滨海投资服务中心大厦                            | 536,280,000.00 | 634,200,000.00       |
| 汉沽营城镇土地(247581 m <sup>2</sup> )       | 166,422,527.48 | 120,000,000.00       |
| 开发区四大街 65 号、黄海一街 15 号、16 号            | 38,999,220.00  | 42,000,000.00        |
| 西青区外环线以北友谊南路以西 52240.8M <sup>2</sup>  |                |                      |
| 土地                                    | 181,525,189.76 | 150,000,000.00       |
| 西青区外环线以北友谊南路以西 59679.1M <sup>2</sup>  |                |                      |
| 土地                                    | 207,371,631.98 | 100,000,000.00       |
| 西青区外环线以北友谊南路以西 17636.3M <sup>2</sup>  |                |                      |
| 土地                                    | 61,282,229.68  | 60,000,000.00        |
| 西青区外环线以北友谊南路以西 125506.6M <sup>2</sup> |                |                      |
| 土地(注 2)                               | 436,107,589.88 |                      |
| 开发区第五大街 17 号厂房                        | 18,279,092.00  | 14,800,000.00        |
| 开发区第一大街 2 号津滨大厦                       | 48,209,192.45  | 35,200,000.00        |
| 开发区南海路 156 号厂房                        | 227,792,084.00 | 159,161,000.00       |
| 微电子 19 号 1 号楼                         | 26,442,234.00  | 17,000,000.00        |
| 百合路 33 号厂房                            | 43,013,542.00  | 30,000,000.00        |

| 抵押物                                  | 账面金额                    | 取得贷款、银行票<br>据的<br>金额    |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 睦宁路 34 号厂房                           | 33,293,338.00           | 26,000,000.00           |
| 百合路 32 号厂房                           | 13,062,166.00           | 8,000,000.00            |
| 睦宁路 45 号厂房                           | 78,386,854.00           | 51,000,000.00           |
| 微电子微三路 1 号厂房                         | 25,080,666.00           | 14,400,000.00           |
| 微电子微四路 15 号厂房                        | 54,025,738.00           | 33,600,000.00           |
| 滨海发展大厦 12 楼抵押                        | 6,385,671.73            | 15,000,000.00           |
| 滨海发展大厦 3 楼抵押                         | 4,438,639.78            | 10,000,000.00           |
| 雅都公司汉沽土地                             | 79,629,513.06           | 70,000,000.00           |
| 玛歌庄园二期                               | 373,200,000.00          | 256,000,000.00          |
| 玛歌庄园一期                               | 62,158,926.68           | 44,414,500.00           |
| 第四杰座部分房屋及占用范围内土地使用权                  |                         | 115,896,100.00          |
| (注 1)                                | 232,134,078.07          |                         |
| 西康路 55 号自由办公楼及占用范围内土地                |                         | 30,525,000.00           |
| 使用权                                  | 41,092,832.76           |                         |
| 1200 万元定期存单质押                        | 12,000,000.00           | 10,000,000.00           |
| 广州珠江新城 A4-6 地块 (5527M <sup>2</sup> ) | 169,704,966.00          | 118,000,000.00          |
| 天泽园 (面积 3616.13 M <sup>2</sup> )     | 11,659,437.20           | 10,500,000.00           |
| 合 计                                  | <u>3,139,768,168.06</u> | <u>2,175,696,600.00</u> |

(注 1) 2007 年 6 月 29 日时代置业公司与中国工商银行股份有限公司天津汉沽支行签订法人购置商业用房借款合同, 约定该合同项下的借款主要用于购买天津经济技术开发区黄海路 98 号 (第四杰座) 房产及该房产占用范围内的土地使用权, 借款金额: 12000 万元, 借款期限: 2007 年 6 月 29 日至 2017 年 6 月 28 日, 借款方式: 以第四杰座房产及该房产占用范围内的土地使用权抵押。

2007 年 5 月, 天津加孚房地产开发有限公司与本公司下属子公司时代置业签订了房产买卖合同, 约定由时代置业以 240,303,973.05 元受让天津加孚房地产开发有限公司坐落于天津经济技术开发区黄海路 98 号 (第四杰座) 房产及该房产占用范围内的土地使用权, 该房产建筑面积 37256.43 平方



米。截止 2007 年 12 月 31 日，该公司已按合同约定支付 222,151,986.75 万元给天津加孚房地产开发有限公司，剩余部分款项合计 18,151,986.30 元，待全部房地产权证办理完毕后支付，截至 2007 年 12 月 31 日相关房产尚未交付，产权过户手续仍在办理过程中。抵押物账面余额由预付的第四杰座房款及购买房产应承担的各项税费构成。

(注 2) 系为本公司下属子公司津滨创辉公司从农行贷款 3 亿元作阶段性抵押。2007 年 12 月 29 日抵押手续办理完毕，2008 年 1 月 4 日津滨创辉公司收到银行贷款。2008 年 2 月 15 日该项抵押解除。

## 十五、资产负债表日后非调整事项

1、下属子公司天津津滨科技工业园投资有限公司于 2008 年 1 月 2 日归还工商银行翠亨广场支行贷款 1000 万元。

2、公司于 2008 年 1 月 3 日取得光大银行开发区分行贷款 10000 万元，期限为 2008 年 1 月 3 日到 2010 年 11 月 13 日。

3、公司于 2008 年 1 月 4 日取得大连银行天津分行贷款 5000 万元，期限为 2008 年 1 月 4 日到 2009 年 1 月 3 日。

4、下属子公司天津津滨创辉发展有限公司于 2008 年 1 月 4 日取得农业银行西青支行贷款 4000 万元，期限为 2008 年 1 月 4 日到 2009 年 12 月 25 日。

5、下属子公司天津津滨创辉发展有限公司于 2008 年 1 月 4 日取得农业银行西青支行贷款 14300 万元，期限为 2008 年 1 月 4 日到 2009 年 12 月 25 日。

6、下属子公司天津津滨雅都置业有限公司于 2008 年 1 月 10 日、2 月 2 日、2 月 26 日分别收到天津开发区陆通置业有限公司交来公司转让天津市雅宁置业有限公司股权转让款 1000 万元、2300 万元、3240 万元，雅宁公司剩余 6540 万元股权转让款全部收回。

7、下属子公司天津津滨创辉发展有限公司于 2008 年 1 月 15 日取得农业银行西青支行贷款 2000 万元，期限为 2008 年 1 月 15 日到 2009 年 12 月 25 日。

8、下属子公司天津津滨创辉发展有限公司于 2008 年 1 月 16 日取得农业银行西青支行贷款 9700 万元，期限为 2008 年 1 月 16 日到 2009 年 12 月 25 日。

9、下属子公司天津津滨创辉发展有限公司于 2008 年 1 月 17 日归还交通银行开发区支行贷款 2000 万元。

10、下属子公司天津津滨创辉发展有限公司于 2008 年 1 月 17 日归还工商银开发区分行贷款 13600 万元。

11、公司于 2008 年 1 月 18 日解付华夏银行滨海支行的银行承兑汇票 400 万元。

12、公司于 2008 年 1 月 21 日开出华夏银行滨海支行的银行承兑汇票 316.80 万元。

13、公司于 2008 年 1 月 25 日解付华夏银行滨海支行的银行承兑汇票 1000 万元。

14、下属子公司广东津滨房地产开发有限公司于 2008 年 1 月 24 日开出深圳发展银行黄埔大道支行的银行承兑汇票 1,416,850.00 元，于 2008 年 2 月 3 日归还农业银行东华西支行贷款 11800 万元，并于 2008 年 2 月 13 日取得深圳发展银行黄埔大道支行贷款 35000 万元，期限为 2008 年 2 月 13 日到 2011 年 2 月 11 日。

15、公司于 2008 年 2 月 14 日解付华夏银行滨海支行的银行承兑汇票 400 万元。

16、公司于 2008 年 2 月 27 日归还招商银行天津开发区分行贷款 3000 万元。

17、下属子公司天津津滨创辉发展有限公司于 2008 年 2 月 15 日归还交通银行开发区支行贷款 4000 万元。

18、2008 年 3 月 6 日，本公司收到本公司关联方天津泰达投资控股有限公司根据 2004 年 7 月 31 日签订的《股权转让协议》（该协议业经 2004 年 8 月 16 日本公司 2004 年第二次临时股东大会决议审议通过）支付的违约金合计人民币 35,285,963.84 元。

## 十六、其他重大事项

1、2003 年本公司与天津开发区管委会签订了《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。本年至本会计期末应收 7800 万元，实收 7800 万元。

2、2007 年 2 月 13 日，公司第三届董事会 2007 年第一次会议审议通过了《关于收购深圳市粤华投资集团有限公司所持天津津滨雅都置业发展有限公司 37.6%股权的议案》，同意公司以每股人民币 2.5 元的价格收购粤华投资集团有限公司所持有雅都公司 1880 万股的股权。2007 年 3 月股权过户手续完成，收购完成后本公司持有天津津滨雅都置业发展有限公司股权比例为 94.8%。

3、2007 年 5 月 31 日，本公司下属子公司创辉公司第一届董事会 2007 年第一次临时会议决议通过了《关于对平原县津滨众河投资有限公司进行增资扩股的议案》，同意由创辉公司出资 3000 万元对平原县津滨众河投资有限公司进行增资扩股，增资扩股完成后，创辉公司持有平原县津滨众河投资有限公司 60%的股权。截至 2007 年末，增资的相关手续已经办理完毕。

4、2007 年 6 月 25 日，天津津滨南华置业有限责任公司第一届董事会 2007 年第二次会议决议同意天津津滨发展股份有限公司以人民币 1680 万元和 1120 万元分别收购香港南华国际投资有限公司

和天津诚远投资发展股份有限公司所持有天津津滨南华置业有限责任公司 30%和 20%的股权。该事项业经天津津滨南华置业有限责任公司 2007 年第二次股东会决议通过。2007 年 7 月相关股权过户手续完成，收购完成后，香港南华国际投资有限公司和天津诚远投资发展股份有限公司不再持有天津津滨南华置业有限责任公司股权，天津津滨南华置业公司由外商投资企业变更为内资企业。

5、2007 年 6 月 29 日，公司第三届董事会 2007 年第一次临时会议决议通过了《关于增资津滨时代置业发展有限公司 2.5 亿元股权的议案》，增资完成后时代置业发展公司的注册资本由 125000 万元增加至 150000 万元，公司对其的持股比例将由 60%增至 66.7%。该议案已经 2007 年 7 月 19 日召开的公司 2007 年第二次临时股东大会审议通过。2007 年 8 月时代置业增资完成。

同次董事会会议还决议通过了《关于公司对津滨雅都公司增资扩股方案的议案》。增资完成后，津滨雅都公司的注册资本由 5000 万元增加至 1 亿元。其中天津津滨发展股份有限公司增资 4740 万元，仍占总股本的 94.8%，天津诚远投资发展有限公司增资 260 万元，仍占总股本的 5.2%。2007 年 8 月雅都公司增资完成。

6、2007 年 6 月 17 日，本公司第三届董事会 2007 年第六次通讯会议通过《关于使用部分募集资金补充流动资金的议案》，批准短期使用部分闲置募集资金 1 亿补充流动资金，使用期限不超过 6 个月。

7、2007 年 12 月 17 日，本公司第三届董事会 2007 年第十四次会议通过《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 1 亿元短期补充流动资金，期限不超过 6 个月。

#### 十七、资产减值准备明细表

| 项 目      | 2007-1-1      | 本期<br>增加数    | 本期转<br>回 | 其他转出         | 2007-12-31    |
|----------|---------------|--------------|----------|--------------|---------------|
| 一、坏账准备   | 25,725,822.41 | 4,304,619.16 | -        | 7,445,574.65 | 22,584,866.92 |
| 其中：应收账款  | 8,865,087.51  | 4,170,088.98 |          | 917,825.85   | 12,117,350.64 |
| 其他应收款    | 16,860,734.90 | 134,530.18   |          | 6,527,748.80 | 10,467,516.28 |
| 二、存货跌价准备 | 1,299,821.66  | -            | -        | -            | 307,100.27    |
| 其中：低值易耗品 | 23,182.09     | -            | -        | 23,182.09    | -             |

| 项 目        | 2007-1-1      | 本期<br>增加数     | 本期转<br>回 | 其他转出          | 2007-12-31    |
|------------|---------------|---------------|----------|---------------|---------------|
| 原材料        | 383,626.15    | -             | -        | 76,525.88     | 307,100.27    |
| 包装物        | 33,022.85     | -             | -        | 33,022.85     | -             |
| 库存商品       | 789,704.66    | -             | -        | 789,704.66    | -             |
| 发出商品       | 70,285.91     | -             | -        | 70,285.91     | -             |
| 三、长期投资减值准备 | 3,881,575.39  | -             | -        | 3,881,575.39  | -             |
| 其中：长期股权投资  | 3,881,575.39  | -             | -        | 3,881,575.39  | -             |
| 四、固定资产减值准备 | 8,178,730.12  | 26,845,653.08 | -        | 344,470.07    | 34,679,913.13 |
| 其中：专用设备    | 7,174,342.94  | 26,313,056.72 | -        | 292,365.44    | 33,195,034.22 |
| 办公设备       | 33,471.64     | 91,640.51     | -        | -             | 125,112.15    |
| 运输设备       | 423,978.46    | 113,925.09    | -        | 52,104.63     | 485,798.92    |
| 通用设备       | 411,437.29    | 20,662.80     | -        | -             | 432,100.09    |
| 其他设备       | 135,499.79    | 306,367.96    | -        | -             | 441,867.75    |
| 合 计        | 39,085,949.58 | 31,150,272.24 | -        | 12,664,341.50 | 57,571,880.32 |

## 十八、利润表附表

| 2007 年度 | 净资产收益率 |       | 每股收益(元) |        |
|---------|--------|-------|---------|--------|
|         | 全面摊薄   | 加权平均  | 基本每股收益  | 稀释每股收益 |
| 营业利润    | 7.83%  | 7.91% | 0.1467  | 0.1467 |
| 净利润     | 3.43%  | 3.47% | 0.0643  | 0.0643 |

扣除非经常性损益后的净利润 1.11% 1.12% 0.0209 0.0209

| 2006 年度       | 净资产收益率 |        | 每股收益(元) |        |
|---------------|--------|--------|---------|--------|
|               | 全面摊薄   | 加权平均   | 基本每股收益  | 稀释每股收益 |
| 营业利润          | 6.33%  | 10.01% | 0.1440  | 0.1440 |
| 净利润           | 3.19%  | 5.04%  | 0.0725  | 0.0725 |
| 扣除非经常性损益后的净利润 | 3.31%  | 5.23%  | 0.0752  | 0.0752 |

扣除非经营性损益后的项目涉及金额明细如下:

| 项 目          | 金 额           |
|--------------|---------------|
| 1. 非流动资产处置损益 | 58,542,242.37 |
| 2. 其他营业外收支净额 | 561,600.63    |
| 3. 扣除所得税影响   | -6,213,915.39 |
| 4. 少数股东损益的影响 | -2,672,556.44 |
| 合 计          | 50,217,371.17 |

计算过程如下:

| 项 目                     | 2007 年度       | 2006 年度       |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 基本每股收益和稀释每股收益计算         |               |               |
| (一) 分子                  |               |               |
| 税后净利润                   | 74,313,484.32 | 67,660,159.21 |
| 调整: 优先股股利及其他工具影响        |               |               |
| 基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益 | 74,313,484.32 | 67,660,159.21 |
| 调整:                     |               |               |
| 与稀释性潜在普通股相关的股利和利息       |               |               |
| 与稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化 |               |               |
| 稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益 |               | 67,660,159.21 |

74,313,484.32

(二) 分母

基本每股收益计算中当期外发普通股的加权平均数 1,155,194,453.00 933,194,453.00

加：所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数

稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数 1,155,194,453.00 933,194,453.00

(三) 每股收益

基本每股收益 0.0643 0.0725

稀释每股收益 0.0643 0.0725

十九、合并应交增值税明细表

| 项目                 | 附注 | 2007 年度       |
|--------------------|----|---------------|
| 一、应交增值税            |    |               |
| 1、年初未抵扣（以“-”填列）    |    | -343,015.09   |
| 2、销项税额             |    | 98,430,404.71 |
| 3、进项税额             |    | 98,183,807.35 |
| 转出未交增值税            |    | 571,052.60    |
| 改变合并报表范围减少应交增值税    |    | -343,015.09   |
| 4、期末未抵扣数（以“-”填列）   |    | -324,455.24   |
| 二、未交增值税            |    |               |
| 1、年初未交数（多交数以“-”填列） |    | 638,228.74    |
| 2、本期转入数（多交数以“-”填列） |    | 571,052.60    |
| 3、本期已交数            |    | 1,298,509.80  |
| 4、期末未交数（多交数以“-”填列） |    | -89,228.46    |

## 二十、年度间数据变动幅度较大的报表项目说明：

2007 年 12 月 2007 年 1 月 1

| 序号 | 科目名称    | 31 日             | 日                | 较年初增加            | 增幅       | 变动较大原因  |
|----|---------|------------------|------------------|------------------|----------|---|
| 1  | 货币资金    | 605,351,128.86   | 1,125,802,150.76 | -520,451,021.90  | -46.23%  | 本期新开工建设津滨时代国际、滨海国际项目导致土地款及工程款支付增加所致             |
| 2  | 应收帐款    | 56,138,541.70    | 32,680,843.82    | 23,457,697.88    | 71.78%   | 本期应收售房款及应收物业费增加所致                               |
| 3  | 预付款项    | 227,357,217.93   | 24,950,914.93    | 202,406,303.00   | 811.22%  | 收购第四杰座项目产权过户手续正在办理过程中，作为预付列示                    |
| 4  | 其他应收款   | 171,120,562.86   | 24,033,709.29    | 147,086,853.57   | 612.00%  | 应收出售雅宁置业公司股权款及本公司委托贷款增加所致                       |
| 5  | 存货      | 4,010,339,654.57 | 1,649,862,503.09 | 2,360,477,151.48 | 143.07%  | 津滨时代公司本期纳入合并报表范围，导致存货增加所致                       |
| 6  | 长期股权投资  | 160,433,822.92   | 1,108,599,828.46 | -948,166,005.54  | -85.53%  | 转让长江证券、渤海证券等金融股权及津滨时代纳入合并会计报表范围减少长期股权投资所致       |
| 7  | 固定资产    | 82,538,601.76    | 63,731,766.15    | 18,806,835.61    | 29.51%   | 津滨时代公司购买办公用房所致                                  |
| 8  | 商誉      | 107,708,657.91   | 84,873,198.79    | 22,835,459.12    | 26.91%   | 溢价收购雅都公司、南华公司少数股东股权所致                           |
| 9  | 长期待摊费用  | 3,317,274.42     | 81,474.69        | 3,235,799.73     | 3971.54% | 本年津滨发展大厦装修费用增加所致                                |
| 10 | 递延所得税资产 | 32,006,723.53    | 16,213,255.29    | 15,793,468.24    | 97.41%   | 本公司计提固定资产减值准备及计提土地增值税增加递延所得税资产所致                |
| 11 | 短期借款    | 1,553,000,000.00 | 1,087,220,000.00 | 465,780,000.00   | 42.84%   | 本期新增短期贷款所致                                      |
| 12 | 应付票据    | 29,000,000.00    | -                | 29,000,000.00    | -        | 本期增加应付票据结算所致                                    |
| 13 | 应付账款    | 162,162,628.00   | 197,329,419.36   | -35,166,791.36   | -17.82%  | 减少应付工程款所致                                       |
| 14 | 预收帐款    | 244,883,938.39   | 572,098,718.83   | -327,214,780.44  | -57.20%  | 本公司转让长江证券、渤海证券等金融股权手续办理完毕结转投资成本及预收房款结转收入减少预收款所致 |
| 15 | 应付职工薪酬  | 44,337,846.15    | 27,718,749.48    | 16,619,096.67    | 59.96%   | 本期公司经营规模扩大员工增加及津滨时代公司纳入合并报表范围导致工资增加所致           |

|    |             |                   |                  |                   |          |                                     |
|----|-------------|-------------------|------------------|-------------------|----------|-------------------------------------|
| 16 | 应交税费        | 101,633,456.12    | 20,355,531.76    | 81,277,924.36     | 399.29%  | 预提土地增值税所致                           |
| 17 | 应付利息        | 6,162,417.61      | 2,792,952.50     | 3,369,465.11      | 120.64%  | 本期贷款增加及利率上调导致应付利息增加所致               |
| 18 | 其他应付款       | 233,811,473.01    | 195,287,572.32   | 38,523,900.69     | 19.73%   | 津滨时代公司纳入合并报表范围增加应付土地款所致             |
| 19 | 一年内到期的非流动负债 | 44,414,500.00     | 286,000,000.00   | -241,585,500.00   | -84.47%  | 津滨创辉公司偿还了一年内到期的长期借款所致               |
| 20 | 长期借款        | 1,453,282,100.00  | 668,314,500.00   | 784,967,600.00    | 117.45%  | 本期新增长期借款所致                          |
| 21 | 盈余公积        | 47,671,888.95     | 40,240,540.52    | 7,431,348.43      | 18.47%   | 本期计提盈余公积所致                          |
| 22 | 少数股东权益      | 652,352,754.18    | 189,091,816.44   | 463,260,937.74    | 244.99%  | 津滨时代公司纳入合并报表范围增加少数股东权益所致            |
| 23 | 营业收入        | 1,680,432,826.08  | 1,084,446,057.26 | 595,986,768.82    | 54.96%   | 创辉公司、雅都公司售房收入增长及贸易公司销售额增长所致         |
| 24 | 营业成本        | 1,247,523,177.93  | 728,790,403.73   | 518,732,774.20    | 71.18%   | 创辉公司、雅都公司售房收入增长及贸易公司销售增长，相应成本增加。    |
| 25 | 营业税金及附加     | 106,227,190.69    | 90,417,572.53    | 15,809,618.16     | 17.49%   | 本期营业收入增长所致                          |
| 26 | 财务费用        | 107,494,740.25    | 77,322,216.37    | 30,172,523.88     | 39.02%   | 本年贷款增加及利率上调导致财务费用增加所致               |
| 27 | 资产减值损失      | 31,150,272.24     | 11,035,018.00    | 20,115,254.24     | 182.29%  | 本期对停止使用的磁性材料生产设备计提减值准备所致            |
| 28 | 公允价值变动收益    | 17,390,720.50     | 44,778,730.29    | -27,023,718.17    | -60.84%  | 房产价格上涨幅度小于 2006 年所致                 |
| 29 | 投资收益        | 59,043,443.01     | 814,643.73       | 58,228,799.28     | 7147.76% | 雅都公司转让持有的雅宁置业公司股权取得股权转让收益所致         |
| 30 | 营业外收入       | 1,052,467.71      | 44,386.57        | 1,008,081.14      | 2271.14% | 本年资产分公司收到租房违约金增加所致                  |
| 31 | 营业外支出       | 758,073.26        | 3,472,406.80     | -2,714,333.54     | -78.17%  | 2006 年度处置闲置固定资产损失所致                 |
| 32 | 所得税费用       | 81,124,506.22     | 46,998,193.60    | 34,126,312.62     | 73.96%   | 本公司之子公司雅都公司及创辉公司利润增加所致              |
| 34 | 经营性现金流量净额   | -1,502,082,396.40 | 434,551,099.00   | -1,936,633,495.40 | -445.66% | 本期新开工建设津滨时代国际、滨海国际项目导致土地款及工程款支付增加所致 |

## 二十一、补充资料

### 新旧会计准则股东权益差异调节表对比披露



| 项目 | 项目名称                               | 2007 年报<br>披露金额  | 2006 年报<br>原披露金额 | 差异原因   |
|----|------------------------------------|------------------|------------------|--|
|    | <b>2006 年 12 月 31 日股东权益（原会计准则）</b> |                  |                  |  |
|    | 长期股权投资差额                           | 2,082,471,303.33 | 2,082,471,303.33 |  |
| 1  | 其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额            |                  | -83,497,068.37   | 按企业会计准则相关解释调整从子公司少数股东购买股权产生的股权投资差异             |
| 2  | 拟以公允价值模式计量的投资性房地产                  | 89,721,677.79    | 95,079,427.18    | 重新核实公司投资性房产面积误差调整。                             |
| 3  | 少数股东权益                             | -5,660,071.58    |                  | 按企业会计准则相关解释重新计算                                |
| 4  | 所得税                                | -24,108,381.38   | 11,005,296.54    | 按企业会计准则相关解释调整不能得到税务机关认可的递延所得税资产和公允价值变动产生的递延所得税 |
| 5  | 同一控制下企业合并重述比较会计报表                  | -109,300.49      |                  | 根据新准则要求将原准则不需并表的南华公司纳入合并范围相应调整年初股东权益           |
| 6  | 其他                                 | 1,376,130.42     |                  | 按企业会计准则相关解释追溯调整以前年度摊销的股权投资差额                   |
|    | <b>2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）</b>   |                  |                  | 按企业会计准则相关解释调整股权投资差额及以公允价值模式计量的投资性房地产           |
|    |                                    | 2,143,691,358.09 | 2,105,058,958.68 |  |

上述 2007 年度公司及合并财务报表附注是按照国家颁布的企业会计准则第 1 号至第 37 号编制的。

董事长：唐建宇 总经理：江连国 财务负责人：赵英 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、财务负责人、财务部经理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：唐建宇

2008 年 3 月 24 日