

天津津滨发展股份有限公司

二〇一〇年度报告

签署日期：二零一一年三月二十九日

天津津滨发展股份有限公司 2010 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。

罗智扬董事因公外出未能出席本次董事会。毛幼平董事因事请假未能出席会议，委托许立凡董事代为行使表决权。

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

深圳鹏城会计师事务所为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

目 录

第一节 重要提示及目录.....	2
第二节 公司基本情况简介.....	3
第三节 会计数据和业务数据摘要.....	4
第四节 股本变动及股东情况.....	7
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	9
第六节 公司治理结构.....	12
第七节 股东大会简介.....	14
第八节 董事会报告.....	15
第九节 监事会工作报告.....	26
第十节 重要事项.....	27
第十一节 财务报告.....	30
第十二节 备查文件目录.....	131

第二节 公司基本情况简介

- 一、公司法定中文名称：天津津滨发展股份有限公司
公司法定英文名称：TIANJIN JINBIN DEVELOPMENT CO., LTD。
英文缩写：JBDC
- 二、公司法定代表人：许立凡
- 三、公司董事会秘书：李明国
公司证券事务代表：于志丹
联系地址：天津经济技术开发区黄海路 98 号津滨杰座 2 区 B 座
电话：(022) 66223226
传真：(022) 66223273
电子信箱：JBDSH@STARINFO.NET.CN
- 四、公司注册地址：天津经济技术开发区第二大街 42 号滨海发展大厦
公司办公地址：天津经济技术开发区黄海路 98 号津滨杰座 2 区 B 座
邮政编码：300457
公司国际互联网网址：HTTP://WWW.JBDC.COM.CN
电子信箱：ZM@TEDA.TJ.CN
- 五、公司选定的信息披露报纸：《中国证券报》、《证券时报》
登载年度报告中国证监会指定网站网址：HTTP://WWW.CNINFO.COM.CN
公司年度报告备置地点：董事会办公室
- 六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所
股票简称：津滨发展
股票代码：000897
- 七、其他有关资料：
 - 1、公司首次注册登记日期：1998 年 12 月 31 日
登记地点：天津经济技术开发区第二大街 42 号滨海发展大厦
公司变更注册登记日期：2010 年 4 月 19 日
 - 2、企业法人营业执照注册号：1200001190097
 - 3、税务登记号码：120115712830811
 - 4、公司聘请的会计师事务所名称：深圳市鹏城会计师事务所有限公司
办公地址：深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 7 楼
邮政编码：518026

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、2010 年度主要利润指标

项 目	2010 年
利润总额	162,478,418.64
净利润	95,784,614.69
扣除非经营性损益后的净利润	99,650,680.95
营业利润	167,655,960.56
投资收益	1,035,071.00
营业外收支净额	-5,177,541.92
经营活动产生的现金流量净额	749,198,780.57
现金及现金等价物净增减额	68,392,336.73

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	2010 年
非流动性资产处置损益	601,335.60
持有投资性房地产产生的公允价值变动损益	
对外委托贷款取得的收益	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
违约金收入	
其他营业外收支净额	-5,778,877.52
所得税影响	1,311,186.66
少数股东权益影响	289.00
以上项目涉及金额	-3,866,066.26

采用公允价值计量的项目

单位:万元

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值变动损益 (3)	计入权益的 累计公允价值变动 (4)	本期计提 的减值 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中:1.以公允价值 计量且其变动计入当 期损益的金融资产					
其中:衍生金融资产					
2.可供出售金融资 产					
金融资产小计					
金融负债					
投资性房地产	81,146.32		10,050.04		75,712.93
生产性生物资产					
其他					
合计	81,146.32		10,050.04		75,712.93

二、截止报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

指标项目/年度	单位	2010 年度	2009 年度	本年 比上年 增 减(%)	2008 年度
营业收入	元	3,447,682,655.09	1,813,440,930.88	90.12%	1,260,366,007.06
利润总额	元	162,478,418.64	67,940,089.59	139.15%	115,024,280.69
归属于上市公司股东的净利润	元	95,784,614.69	16,537,859.77	479.18%	60,358,968.71
归属于上市公司股东的扣 除非经常性损益后的净利润	元	99,650,680.95	-26,120,691.31	481.50%	-36,831,066.41
经营活动产生的现金流量净额	元	749,198,780.57	993,811,673.96	-24.61%	-410,504,957.93
总资产	元	7,641,125,744.34	8,361,173,738.17	-8.61%	7,141,785,814.45
股东权益(不含少数股东权益)	元	2,169,785,531.82	2,152,713,736.88	0.79%	2,207,929,597.58
基本每股收益	元/ 股	0.0592	0.0102	478.93%	0.0424
稀释每股收益	元/ 股	0.0592	0.0102	478.93%	0.0424
扣除非经常性损益后 的基本每股收益	元/ 股	0.0616	-0.0162	481.50%	-0.0259
全面摊薄净资产收益率	%	4.41%	0.77%	3.64%	2.73%
加权平均净资产收益率	%	4.43%	0.76%	3.67%	2.76%
扣除非经常性损益后的 全面摊薄净资产收益率	%	4.59%	-1.21%	5.80%	-1.67%

天津津滨发展股份有限公司 2010 度年度报告全文

扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率	%	4.61%	-1.20%	5.81%	-1.68%
每股经营活动产生的现金流量净额	元 / 股	0.46	0.61	-24.61%	-0.25
归属于上市公司股东的每股净资产	元 / 股	1.34	1.33	0.79%	1.37

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	
	2010 年	2009 年	2010 年	2009 年	2010 年	2009 年	2010 年	2009 年
营业利润	7.73%	3.44%	7.76%	3.40%	0.1037	0.0458	0.1037	0.0458
净利润	4.41%	0.77%	4.43%	0.76%	0.0592	0.0102	0.0592	0.0102
扣除非经常性损益后的净利润	4.59%	-1.21%	4.61%	-1.20%	0.0616	-0.0162	0.0616	-0.0162

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	1,617,272,234.00			1,617,272,234.00	
资本公积	320,736,118.14		62,540,097.44	258,196,020.70	收购时代公司、雅都公司少数股东股权所致
盈余公积	55,361,571.80	9,578,461.47		64,940,033.27	本期留存收益
未分配利润	159,343,812.94	70,033,430.91		229,377,243.85	本期股利分配及留存收益所致
股东权益	2,152,713,736.88	79,611,892.38	62,540,097.44	2,169,785,531.82	收购时代公司、雅都公司少数股东股权及留存收益所致

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 2010 年 12 月 31 日）

数量单位：股

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

(二) 三年内证券发行与上市情况

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

2、公司不存在内部职工股。

二、股东情况

(一) 股东持股数量和股东情况（截止 2010 年 12 月 31 日）

股东总数		257859			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
天津泰达建设集团有限公司	国有股东	23.29	376738390	0	
源润控股集团股份有限公司	其他	4.21	68166928	0	68166928
中国银行 - 易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	1.11	17927118	0	
中国工商银行 - 融通深证 100 指数	其他	0.84	13562981	0	

证券投资基金					
秦桂芹	其他	0.29	4682796	0	
中国民生银行 - 银华深证 100 指数分级证券投资基金	其他	0.28	4556789	0	
龙一茂	其他	0.14	2193240	0	
招商银行 - 南方策略优化股票型证券投资基金	其他	0.13	2183073	0	
中国建设银行 - 博时裕富沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.13	2076384	0	
全国社保基金零五组合	其他	0.12	1861944	0	

限售股份变动情况表：

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
李明国	27750			27750	高管增持	自离职后六个月
曹嵘	63667			63667	高管增持	自离职后六个月
巫钢	27825			27825	高管增持	自离职后六个月
江连国	32550			32550	高管增持	自离职后六个月
居国忠	27750			27750	高管增持	自离职后六个月
宋长玉	29625			29625	高管增持	自离职后六个月
赵英	27750			27750	高管增持	自离职后六个月
何宁	27975			27975	高管增持	自离职后六个月
合计	264892			264892	-	-

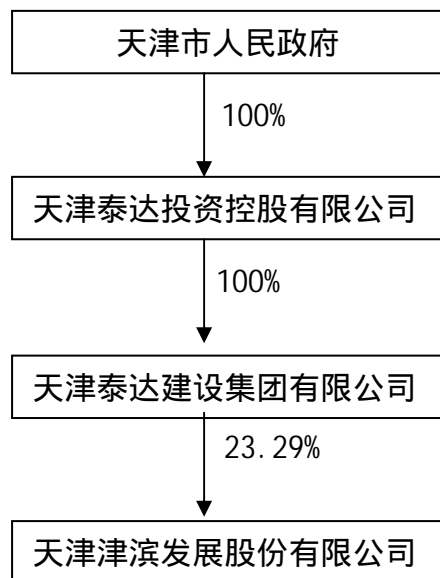
(二) 公司控股股东情况

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

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

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

我公司和实际控制人之间的关系图：



3、其他持股 10%以上法人股东情况介绍：

无

4、前 10 名无限售条件股东持股情况（截止 2010 年 12 月 31 日）

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
天津泰达建设集团有限公司	376738390	人民币普通股
源润控股集团股份有限公司	68166928	人民币普通股
中国银行 - 易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	17927118	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	13562981	人民币普通股
秦桂芹	4682796	人民币普通股
中国民生银行 - 银华深证 100 指数分级证券投资基金	4556789	人民币普通股
龙一茂	2193240	人民币普通股
招商银行 - 南方策略优化股票型证券投资基金	2183073	人民币普通股
中国建设银行 - 博时裕富沪深 300 指数证券投资基金	2076384	人民币普通股
全国社保基金零零五组合	1861944	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	在本公司已知范围内，上述股东无关联关系或不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况：

单位：股

姓名	性别	年龄	职务	任期起止日	年初持股数	年末持股数
许立凡	男	44	董事长	08.06.30—11.04.22	0	0
江连国	男	47	副董事长、总经理	08.06.30—11.04.22	43400	43400

毛幼平	男	43	副董事长	08.06.30—11.04.22	0	0
朱文芳	女	44	董事	08.06.30—11.04.22	0	0
胡军	男	34	董事	08.06.30—11.04.22	0	0
邢吉海	男	59	董事	08.06.30—11.04.22	0	0
李明国	男	47	董事、董事会秘书	08.06.30—11.04.22	37000	37000
罗智扬	男	63	独立董事	08.06.30—11.04.22	0	0
胡建军	男	47	独立董事	08.06.30—11.04.22	0	0
郑建彪	男	47	独立董事	08.06.30—11.04.22	0	0
孔晓艳	女	44	独立董事	08.06.30—11.04.22	0	0
徐建新	女	46	监事会主席	08.06.30—11.04.22	0	0
周凤强	男	45	监事	08.06.30—11.04.22	0	0
吴志宽	男	44	监事	08.06.30—11.04.22	0	0
韩绍森	男	56	监事	08.06.30—11.04.22	0	0
杨志刚	男	47	监事	08.06.30—11.04.22	0	0
宋长玉	男	49	常务副总经理	08.06.30—11.04.22	39500	39500
曹嵘	男	42	副总经理	08.06.30—11.04.22	84890	84890
巫钢	男	46	副总经理	08.06.30—11.04.22	37100	37100
赵英	男	57	副总经理	08.06.30—11.04.22	37000	37000
居国忠	男	41	副总经理	08.06.30—11.04.22	37000	37000
何宁	男	54	财务总监	08.06.30—11.04.22	37300	37300

(二) 现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和任职情况

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

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

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

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

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

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

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

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

独立董事胡建军先生：历任中国证监会发行监管部审核一处副处长、上海丰银投资管理有限公司董事长，现任北京迪蒙斯巴克科技股份有限公司董事长、北京信捷和盛企业咨询有限责任公司总经理、津滨公司独立董事。

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

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

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

监事吴志宽先生：曾任天津经济技术开发区房地产开发公司工程师、工程部部长，现任天津泰达建设集团有限公司企划部、资产部经理、津滨公司监事。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

董事、监事、高管人员在股东单位任职情况：

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

（三）年度报酬情况

1、考核决策程序和确定依据：根据2002年第一次临时股东大会决议和第二届董事会2002年第二次会议决议，公司对高管人员实行年薪制，给予公司董事和监事津贴。同时公司董事会制定了《公司高管人员述职管理办法》和《高管人员工作业绩考核办法》，公司高管人员每年分两次向公司董事会薪酬考核委员会及公司董事会进行工作述职，根据该办法及业经公司董事会确定或调整的年度经营计划和会计师的《2010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）
许立凡	35,000
江连国	680,940

毛幼平	35,000
朱文芳	35,000
胡军	35,000
邢吉海	35,000
李明国	469,750
罗智扬	25,000
胡建军	65,000
郑建彪	65,000
孔晓艳	65,000
徐建新	35,000
吴志宽	27,500
周凤强	35,000
韩绍森	409,399
杨志刚	372,181
宋长玉	503,708
曹嵘	469,750
巫钢	469,750
何宁	469,750
赵英	469,750
居国忠	469,750
合计	5,277,228

独立董事因履行职责所发生的费用据实报销。

没有不在公司领取报酬的董事、监事。

(四) 报告期内公司聘任及离任的董事、监事、高管人员情况

报告期内，公司监事刘兵先生因个人身体原因，不能继续履行监事职责，辞去公司监事一职。公司于 2010 年 4 月 23 日召开的 2009 年度股东大会上审议通过了吴志宽先生担任公司第四届监事会监事的议案。

二、公司员工情况

在职员工共 686 人，其中高级管理人员 30 人、工程技术人员 163 人、销售人员 48 人、财务人员 64 人、行政管理人员 197 人、生产人员 184 人，本科以上学历 270 人，占总人数的 39.35%、专科以上学历 235 人、占总人数的 34.3%。

第六节 公司治理结构

一、公司治理情况：

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

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

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

董事会根据中国证监会有关规定及公司情况的变化对《公司章程》进行了修改，并根据相关规定制订了《天津津滨发展股份有限公司外部信息使用人管理制度》、《天津津滨发展股份有限公司年报信息

披露重大差错责任追究制度》、《天津津滨发展股份有限公司内幕信息知情人登记制度》等公司制度，通过制度的制订将使公司法人治理结构及内控制度更加完善，更加有利于公司的规范运作，对公司长远稳定发展将发挥至关重要的作用。通过上述制度的完善，我公司的内控水平得到进一步提高。

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

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、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2010年出席董事会会议的情况：

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	备注
罗智扬	12	5	0	7	
胡建军	12	11	1	0	
郑建彪	12	12	0	0	
孔晓艳	12	12	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。公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书和财务负责人等高级管理人员在公司领取报酬，均不在控股股东单位担任任何的职务。公司董事长在控股股东单位担任董事长、党委书记，在本公司仅领取董事津贴。

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

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

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

5、业务分开方面：本公司在业务方面独立于控股股东，具有独立完整的业务体系。

四、公司内控情况评价

(一) 公司自我评价

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

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

(2) 公司对内部控制制度的自我评估意见

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

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

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

(二) 监事会对公司《公司关于内部控制有效性的自我评价报告》的审核意见

公司监事会对公司内部控制运行情况进行了检查监督，在检查中没有发现内部控制重大缺陷和异常

事项，认为公司内部控制制度健全且能有效运行，不存在重大缺陷。《公司关于内部控制有效性的自我评价报告》如实反映了公司的内控情况。

（三）独立董事对《公司关于内部控制有效性的自我评价报告》的独立意见

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

五、关于绩效评价与激励约束机制。根据第二届董事会 2002 年第二次会议决议，公司对高管人员实行年薪制，高管人员按照董事会制定的《公司高管人员述职管理办法》每年分两次进行工作述职。董事会按照确定和调整的年度经营计划、经营班子的《工作述职报告》和会计师的审计报告，对高管人员进行考核和奖惩。本报告期内，根据以前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，公司共召开五次股东大会，具体情况如下：

一、2010年1月7日召开了公司2010年第一次临时股东大会，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）1人，代表股份376738390股，占公司总股份的23.29%。会议以记名投票方式通过如下决议：

审议通过了《关于收购天津市宁发集团有限公司所持天津津滨时代置业投资有限公司 26.7%股权的议案》

本次会议决议公告刊登在 2010 年 1 月 8 日的《中国证券报》和《证券时报》

上。

二、2010年4月23日召开了公司2009年度股东大会，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377671007股，占公司总股份的23.35%。会议以记名投票方式通过如下决议：

- 1、审议《天津津滨发展股份有限公司董事会 2009 年工作总结和 2010 年工作建议》；
- 2、审议《公司监事会 2009 年度工作报告》；
- 3、审议《天津津滨发展股份有限公司 2009 年度财务决算报告》；
- 4、审议《关于公司 2009 年度利润分配预案的议案》；
- 5、审议《关于申请批准 2010 年度最高贷款额度的议案》；
- 6、审议《关于续聘会计师事务所的议案》；
- 7、审议《关于修改公司章程的议案》；
- 8、审议《关于更换公司监事的议案》；
- 9、审议《关于调整董监事津贴的议案》；
- 10、听取独立董事述职报告。

本次会议决议公告刊登在 2010 年 4 月 24 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

三、2010年6月22日召开了公司2010年第二次临时股东大会，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）3人，代表股份377650507股，占公司总股份的23.35%。会议以记名投票方式通过如下决议：

审议通过了《关于增资天津滨泰置业有限公司及收购天津教育投资发展有限公司持有天津滨泰置业有限公司股权的议案》。

本次股东大会及相关股东会议的决议刊登在 2010 年 6 月 23 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

四、2010年9月27日召开了公司2010年第三次临时股东大会，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377634107股，占公司总股份的23.35%。会议以记名投票方式通过如下决议：

审议通过了《关于增资惠州市粤阳房地产开发有限公司的议案》。

本次股东大会及相关股东会议的决议刊登在 2010 年 9 月 28 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

五、2010年11月18日召开了公司2010年第四次临时股东大会，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377168920股，占公司总股份的23.32%。会议以记名投票方式通过如下决议：

- 1、审议通过了《关于出售公司所持的天津津滨南华置业有限责任公司股权的议案》。
- 2、审议通过了《关于在深圳设立区域投资公司的议案》。

本次股东大会及相关股东会议的决议刊登在 2010 年 11 月 19 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

第八节 董事会报告

一、董事会讨论与分析

（一）报告期内经营情况的回顾

1、总体经营情况：

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

单位：人民币元

项目	2010年	2009年	与2009年相比变动情况	变动百分比	变动较大原因
营业收入	3,447,682,655.09	1,813,440,930.88	1,634,241,724.21	90.12%	公司报告期投资服务中心资产转让及本年公司天润新苑项目、滨海国际项目、玛歌庄园项目房产销售状况良好所致
营业利润	167,655,960.56	74,126,595.74	93,529,364.82	126.18%	
净利润	95,784,614.69	16,537,859.77	79,246,754.92	479.18%	

2010年，中国的房地产在国家不断出台日趋严厉的宏观调控政策影响下，经历了从快速增长到销量萎缩的戏剧性局面，整个房地产行业面临的政策压力前所未有，房地产企业出现较大分化。本年度董事会科学而积极地应对了这种复杂的形势，推动经营班子及时转变经营思路，及时进行了发展战略调整、组织机构调整、管控模式调整、项目运营方式和操作思路的调整，公司主营业务收入和净利润均创历史最高水平。公司的全国化战略也迈出了坚实的步伐，公司已在部分重点城市进行项目布局，这不仅提高了公司应对房地产市场的新情况的能力，也为公司未来发展奠定更加扎实的基础。

公司积极拓宽经营思路与融资渠道，保证了各重点项目的开发建设与各重点工作的顺利推进，同时在房地产金融领域也进行了创新尝试，成立了天津津和股权投资基金管理有限公司，为后期运作铺平道路。公司已初步建立了一套完善的对新项目综合评价的标准体系，一年来，公司积极实施“走出去”的战略，广泛寻找项目资源，深度发掘投资机会。同时加速现有项目调整力度，对前期遗留问题进行了重点解决，使公司保持了持续健康的发展势头。

2010年公司实现主营业务收入34.47亿元，较2009年同期增长90.12%，实现净利润9,578.46万元，较2009年增长7924.68万元，同比实现大幅增长479.18%。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1.97%，占主营业务利润的7.50%，房地产销售收入占主营业务收入的69.85%，占主营业务利润的91.60%，二者合计占公司主营业务收入71.82%，占主营业务利润的99.10%。

报告期内公司经营业绩大幅增长的主要原因是本年度投资服务中心资产转让及本年公司天润新苑项目、滨海国际项目、玛歌庄园项目房产结转销售收入所致。

2、公司主营业务及其经营状况（单位：元）

(1) 报告期内, 公司营业收入、成本、毛利率同比变动情况

行业	营业收入			营业成本			营业毛利			营业毛利率	
	金额(元)	比上年增减(%)	占总额的比重	金额(元)	比上年增减(%)	占总额的比重	金额(元)	比上年增减(%)	占总额的比重	利润率(%)	比上年增减(%)
商品销售	899,997,978.48	21.74%	26.10%	896,981,843.12	21.99%	32.98%	3,016,135.36	-24.24%	0.41%	0.34%	-0.20%
房屋租赁	67,809,852.86	-36.27%	1.97%	13,206,918.76	-31.21%	0.49%	54,602,934.10	-37.39%	7.50%	80.52%	-1.43%
房地产销售	2,408,198,127.40	165.38%	69.85%	1,741,395,183.71	161.05%	64.03%	666,802,943.69	177.39%	91.60%	27.69%	1.20%
其他	71,676,696.35	18.87%	2.08%	68,117,489.97	45.29%	2.50%	3,559,206.38	-73.47%	0.49%	4.97%	-17.28%
合计	3,447,682,655.09	90.12%	100.00%	2,719,701,435.56	85.21%	100.00%	727,981,219.53	111.01%	100.00%	21.12%	2.09%

(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	899,997,978.48	21.74%	26.10%	896,981,843.12	21.99%	32.98%	3,016,135.36	-24.24%	0.41%	0.34%	-0.20%
房屋租赁	67,809,852.86	-36.27%	1.97%	13,206,918.76	-31.21%	0.49%	54,602,934.10	-37.39%	7.50%	80.52%	-1.43%
房地产销售	2,408,198,127.40	165.38%	69.85%	1,741,395,183.71	161.05%	64.03%	666,802,943.69	177.39%	91.60%	27.69%	1.20%
合计	3,376,005,958.74	92.57%	97.92%	2,651,583,945.59	86.53%	97.50%	724,422,013.15	118.48%	99.51%	21.46%	2.54%

(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	805,202,286.86	9.92%	23.35%	802,937,329.65	10.18%	29.52%	2,264,957.21	-39.90%	0.31%	0.28%	-0.23%
天润新苑出售	344,012,069.00	-1.09%	9.98%	260,782,466.84	-9.47%	9.59%	83,229,602.16	39.32%	11.43%	24.19%	7.02%
玛歌庄园出售	607,745,254.40	67.08%	17.63%	330,258,396.56	42.96%	12.14%	277,486,857.84	109.07%	38.12%	45.66%	9.17%
津滨杰座出售	117,312,150.00	10.49%	3.40%	81,663,192.68	8.16%	3.00%	35,648,957.32	16.20%	4.90%	30.39%	1.49%
滨海国际出售	714,808,422.00		20.73%	489,192,444.80		17.99%	225,615,977.20		30.99%	31.56%	
投资服务中心出售	579,000,000.00		16.79%	536,922,575.28		19.74%	42,077,424.72		5.78%	7.27%	
合计	3,168,080,182.26	99.34%	91.89%	2,501,756,405.81	88.38%	91.99%	666,323,776.45	155.04%	91.53%	21.03%	4.59%

(4) 主营业务分地区情况：

地区	营业收入	上年	营业收入较上年增长比
天津	3,447,682,655.09	1,813,440,930.88	90.12%
合计	3,447,682,655.09	1,813,440,930.88	90.12%

3、财务状况分析

(1) 资产构成情况

项目	2010年12月31日		2010年1月1日		占总资产的比重增长百分点	主要影响因素
	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例		
交易性金融资产	20,000,000.00	0.26%	-	0.00%	0.26%	本公司下属粤阳地产公司购入建行发行的理财产品增加所致
应收票据	22,150,000.00	0.29%	50,339,741.87	0.60%	-0.31%	本年度银行承兑汇票结算减少所致
应收账款	477,008,611.71	6.24%	131,504,736.42	1.57%	4.67%	报告期公司投资服务中心房产转让, 应收销售房款增加所致
预付款项	188,068,172.00	2.46%	27,491,606.94	0.33%	2.13%	报告期公司拟收购滨泰公司少数股东股权, 预付建投公司股权收购订金所致
其他应收款	192,108,361.21	2.51%	690,201,575.69	8.25%	-5.74%	公司本年度华夏银行天津滨海新区支行委托贷款减少所致
存货	4,156,436,221.66	54.40%	4,792,199,444.61	57.31%	-2.92%	本年度公司转让投资服务中心房产及滨海国际、天润新苑及玛歌庄园项目销售存货减少所致
长期股权投资	182,700,202.64	2.39%	126,062,484.98	1.51%	0.88%	南华公司本年不再纳入合并报表范围, 对其长期投资不再抵销, 对其投资按本期增加列示
投资性房地产	757,129,292.00	9.91%	811,463,192.00	9.71%	0.20%	南华公司股权转让, 其所拥有的津滨大厦2号楼按本期减少列示
无形资产	4,640,344.44	0.06%	1,223,139.66	0.01%	0.05%	本年度公司ERP软件投入运营转入无形资产所致
商誉	64,564,996.23	0.84%	86,670,180.21	1.04%	-0.19%	报告期对收购雅都公司和创辉公司少数股权产生商誉计提减值准备所致
递延所得税资产	44,532,570.21	0.58%	27,644,990.39	0.33%	0.25%	报告期公司滨海国际项目、玛歌庄园项目计提土地增值税增加所致
短期借款	2,374,000,000.00	31.07%	1,429,414,933.34	17.10%	13.97%	本年度短期流动资金借款增加所致
应付票据	-	0.00%	52,000,000.00	0.62%	-0.62%	本年度银行承兑汇票结算减少所致
应付账款	124,257,959.14	1.63%	258,127,096.03	3.09%	-1.46%	本年度滨海国际项目、雅都天润新苑项目、时代国际项目等房地产开发项目支付工程款所致
预收款项	261,002,059.50	3.42%	842,215,106.79	10.07%	-6.66%	本年度投资服务中心资产转让预收款结转收入及本年公司天润新苑项目、滨海国际项目、玛歌庄园项目预收款结转收入所致
应交税费	116,753,566.45	1.53%	55,624,652.96	0.67%	0.86%	报告期计提企业所得税、土地增值税大幅增加所致
应付利息	10,243,299.50	0.13%	8,105,300.00	0.10%	0.04%	本年度计提应付银行贷款利息及公司债利息增加所致
一年内到期的非流动负债	556,100,000.00	7.28%	1,088,400,000.00	13.02%	-5.74%	本年度一年内到期的长期借款减少所致
长期借款	780,319,200.00	10.21%	1,113,909,200.00	13.32%	-3.11%	本年度公司长期借款减少所致
长期应付款	120,000,000.00	1.57%	-	0.00%	1.57%	本年度公司借入天津信托公司信托资金增加所致

天津津滨发展股份有限公司 2010 度年度报告全文

递延所得税 负债	43,755,060.37	0.57%	33,645,434.84	0.40%	0.17%	本年度投资服务中心资产转让，其因公允价值变动产生的递延所得税负债转销所致
-------------	---------------	-------	---------------	-------	-------	--------------------------------------

(2) 资产变动情况分析

项目	2010年12月31日	2010年1月1日	变动幅度	主要影响因素
交易性金融资产	20,000,000.00			本公司下属粤阳地产公司购入建行发行的理财产品增加所致
应收票据	22,150,000.00	50,339,741.87	-56.00%	本年度银行承兑汇票结算减少所致
应收账款	477,008,611.71	131,504,736.42	262.73%	报告期公司投资服务中心房产转让，应收销售房款增加所致
预付款项	188,068,172.00	27,491,606.94	584.09%	报告期公司拟收购滨泰公司少数股东股权，预付建投公司股权收购订金所致
其他应收款	192,108,361.21	690,201,575.69	-72.17%	公司本年度华夏银行天津滨海新区支行委托贷款减少所致
存货	4,156,436,221.66	4,792,199,444.61	-13.27%	本年度公司转让投资服务中心房产及滨海国际、天润新苑及玛歌庄园项目销售存货减少所致
长期股权投资	182,700,202.64	126,062,484.98	44.93%	南华公司本年不再纳入合并报表范围，对其长期投资不再抵销，对其投资按本期增加列示
投资性房地产	757,129,292.00	811,463,192.00	-6.70%	南华公司股权转让，其所拥有的津滨大厦2号楼按本期减少列示
无形资产	4,640,344.44	1,223,139.66	279.38%	本年度公司ERP软件投入运营转入无形资产所致
商誉	64,564,996.23	86,670,180.21	-25.50%	报告期对收购雅都公司和创辉公司少数股权产生商誉计提减值准备所致
递延所得税资产	44,532,570.21	27,644,990.39	61.09%	报告期公司滨海国际项目、玛歌庄园项目计提土地增值税增加所致
短期借款	2,374,000,000.00	1,429,414,933.34	66.08%	本年度短期流动资金借款增加所致
应付票据	0.00	52,000,000.00	-100.00%	本年度银行承兑汇票结算减少所致
应付账款	124,257,959.14	258,127,096.03	-51.86%	本年度滨海国际项目、雅都天润新苑项目、时代国际项目等房地产开发项目支付工程款所致
预收款项	261,002,059.50	842,215,106.79	-69.01%	本年度投资服务中心资产转让预收款结转收入及本年公司天润新苑项目、滨海国际项目、玛歌庄园项目预收款结转收入所致
应交税费	116,753,566.45	55,624,652.96	109.90%	报告期计提企业所得税、土地增值税大幅增加所致

应付利息	10,243,299.50	8,105,300.00	26.38%	本年度计提应付银行贷款利息及公司债利息增加所致
一年内到期的非流动负债	556,100,000.00	1,088,400,000.00	-48.91%	本年度一年内到期的长期借款减少所致
长期借款	780,319,200.00	1,113,909,200.00	-29.95%	本年度公司长期借款减少所致
长期应付款	120,000,000.00			本年度公司借入天津信托公司信托资金增加所致
递延所得税负债	43,755,060.37	33,645,434.84	30.05%	本年度投资服务中心资产转让,其因公允价值变动产生的递延所得税负债转销所致

(3) 期间费用及所得税变动情况

项目	2010年	2009年	变动幅度	主要影响因素
销售费用	37,752,077.43	36,501,773.91	3.43%	
管理费用	93,586,280.04	82,201,093.73	13.85%	报告期内公司经营规模扩大导致管理费用略有增长所致
财务费用	182,580,706.99	134,182,514.38	36.07%	本年度贷款规模增大及应付公司债利息增加所致
所得税	66,282,762.75	49,974,688.40	32.63%	公司本年度所得税前收益较上年大幅增长所致

4、报告期内公司现金流量情况：

项目	2010年	2009年	变动幅度	主要影响因素
一、经营活动产生的现金流量：	749,198,780.57	993,811,673.96	-24.61%	本年度公司在建项目资金投入较多及滨泰公司支付土地款所致
销售商品、提供劳务收到的现金	1,617,512,692.12	1,818,972,048.64	-11.08%	公司天润新苑项目、滨海国际项目、玛歌庄园项目近两个报告期内销售资金回笼较好所致
购买商品、接受劳务支付的现金	976,878,017.58	820,392,746.18	19.07%	本年度公司在建项目资金投入较多及滨泰公司支付土地款所致
二、投资活动产生的现金流量：	-728,309,366.88	1,157,691.47	-63010.49%	本年度收购时代公司、滨泰公司少数股东股权所致
收回投资所收到的现金		121,512,653.99	-100.00%	上年度收回广东津滨公司、山东众合公司、珠海科教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	6,274,318.00	13,605,348.25	-53.88%	上年度公司办公楼装修费用支出所致
投资所支付的现金	753,500,000.00	110,000,000.00	585.00%	本年度收购时代公司、滨泰公司少数股东股权所致
处置子公司及其他营业单位收到现金净额	27,652,688.57			本年度转让下属南华公司股权所致
三、筹资活动产生的现金流量：	47,502,923.04	-24,207,676.86	296.23%	本年度公司贷款规模扩大新增贷款较多所致
吸收投资所收到的现金	6,000,000.00			本公司下属津和基金投资公司吸收少数股东投资所致
发行债券取得的现金		686,000,000.00	-100.00%	上年度公司发行公司债所致
取得借款所收到的现金	3,871,245,433.32	2,324,414,933.34	66.55%	本年度公司贷款规模扩大新增贷款较多所致
偿还债务所支付的现金			39.26%	本年度公司到期应归还贷

	3,600,250,000.00	2,585,326,000.00		款较上年大幅增长所致
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	355,251,678.42	252,118,715.99	40.91%	本年度贷款规模较上年增大及支付公司债利息所致

5、公司主要控股公司的经营情况和业绩

公司名称	主要产品或服务	注册资本	总资产		净资产		营业利润		净利润	
			金额	比上年增减(%)	金额	比上年增减(%)	金额	比上年增减(%)	金额	比上年增减(%)
天津津滨雅都置业发展有限公司	房地产开发销售	100,000,000.00	238,909,560.37	-63.91%	197,275,012.35	24.21%	52,028,478.32	37.03%	38,447,382.15	62.99%
天津津滨创辉发展有限公司	房地产开发销售	200,000,000.00	694,499,772.83	19.35%	528,119,589.07	90.02%	180,696,412.45	183.03%	130,195,261.95	221.56%
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	3,018,061.16	-0.27%	2,582,033.85	-0.08%	-915.85	-89.15%	-2,051.85	-91.42%
天津津滨联合物业管理有限公司	物业管理和物业服务	6,000,000.00	49,253,331.02	33.46%	12,219,067.92	10.92%	1,153,828.26	-31.53%	1,202,985.37	10.41%
天津津滨时代置业投资有限公司	房地产开发销售	1,500,000,000.00	2,606,676,750.20	7.73%	1,517,658,039.57	0.78%	16,902,971.61	128.31%	11,743,091.83	614.80%
天津津滨科技工业园投资有限公司	房地产开发销售	100,000,000.00	344,881,477.63	-10.10%	183,406,607.26	-3.32%	-8,781,272.14	-44.15%	-6,297,719.31	49.26%
天津滨泰置业有限公司	房地产开发及商品房销售	450,000,000.00	453,138,319.86		449,570,709.61		-429,290.39		-429,290.39	
深圳津滨津鹏投资有限公司	投资兴办实业	150,000,000.00	149,968,020.95		149,893,680.95		-106,319.05		-106,319.05	
惠州市粤阳房地产开发有限公司	房地产开发与销售	204,080,000.00	246,398,023.24		243,129,824.32		-181,772.00		-181,772.00	
天津津和股权投资基金管理有限公司	受托管理股权投资基金	10,000,000.00	10,000,000.00		9,986,290.00		-13,710.00		-13,710.00	

(1) 雅都公司报告期内汉沽天润新苑项目实现清盘销售，本年度营业利润较上年有较大幅度的增长。该公司本年度实现主营业务收入 34,647.10 万元，主营业务利润 6,713.43 万元，净利润 3,844.74 万元。

(2) 创辉公司报告期内玛歌庄园项目销售状况较好，本年度销售收入较上年有较大幅度的增长，营业利润比上年度亦有较大幅度的提升。该公司本年度实现主营业务收入 60,863.03 万元，主营业务利润 20,365.11 万元，净利润 13,019.53 万元。

(3) 时代公司报告期内津滨杰座项目基本售罄，本年度营业利润较上年有较大幅度的增长，该公司本年度实现主营业务收入 12,064.64 万元，主营业务利润 2,839.86 万元，净利润 1,174.31 万元。

(4) 科技园公司报告期内由于汉沽高科技工业厂房租赁尚处于起步阶段，租金水平及厂房出租率尚未达到预计水平，现厂房租赁情况不甚理想，造成本年度略有亏损。报告期该公司实现主营业务收入 6,288.44 万元，主营业务利润 406.54 万元，净利润-629.77 万元。

(二) 对公司未来发展的展望

1、区域环境和行业趋势

随着国家“十二五”规划的启动，滨海新区经济社会发展进入崭新的历史时期，区域投资将更加密集，资本聚集效应日益凸显。区域经济活跃度的提升，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可持续发展创造了市场先机。但从行业上看，在政策调控不断深入、严厉的背景下，房地产业的变化正在聚集，量变到质变的过程正在进行中，房地产市场的不确定性因素增加，房地产企业获取资金与土地的难度增大，未来仍需积极调整应对策略，特别是需要通过拓展融资渠道、完善产品结构来提高市场适应性。未来房地产市场的区域化差异将会越来越大，对房地产企业来说调整区域布局结构势在必行。

2、发展机遇

2011 年是我国“十二五”规划的开局之年，随着滨海新区范围内一批大项目的陆续投资建成，会带动整个区域经济发展驶入快车道，也将给公司带来难得的发展机遇。2011 年也是津滨公司实施“走出去”

战略，致力于打造全国性综合性房地产企业、实现规模扩张的关键一年，特别是公司一系列调整和改革措施的实施，以及 ERP 管理系统平台的搭建，将有效夯实公司未来发展的盈利基础和管理基础。从而进一步提升公司的资本控制力和运营管控能力，为公司扎根滨海、立足天津、布局全国提供全方位的支持。

3、公司 2010 年经营计划

公司 2011 年计划合并主营业务收入为 25.66 亿元，计划营业、管理、财务三项费用合计 3.94 亿。主营收入同比较上年有一定幅度的下降，原因是公司 2010 年滨海投资服务中心房产转让发生额 5.79 亿元为一次性房产交易，同时受房产项目开工及竣工时间的影响，公司在未来一段时间内可确认收入的房产与 2010 年相比有所下降。

4、公司未来资金需求、使用计划和资金来源情况

公司在 2011 年初资金储备较为充足，公司将在积极销售现有存量资产回流现金的基础上，充分利用项目贷款、股权信托、基金发行等方式筹措资金，能够充分保证现有的滨海国际项目（三期）、津滨时代国际、天津体院北项目、惠阳洋纳河畔等在建项目的资金需求。公司将坚持执行稳健的财务政策，保持良好的资金状况，同时将密切关注市场，积极拓展以合理价格获取新的项目资源的机会。

5、公司可能面临的风险和应对措施

风险分析：

（1）政策风险：继 2011 年初新国八条出台以来，包括天津在内的全国十多个重点城市相继出台了更加严厉、更大范围的“限购令”。房地产调控政策的进一步升级和深化，将对 2011 年全年乃至未来几年的房地产行业产生显著影响，将对 2011 年的房地产行业发展带来许多不确定因素，市场短期需求会受到抑制，限购城市的房价出现结构性下跌可能性加大。同时，也会对房地产企业的资金面带来很大压力。

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

（3）管理上的不足：公司经过三年的调整蓄势和管理深化，已完全具备快速发展和战略转型的基础，自身的综合实力和项目开发能力得到了很大的提高，但是，在调控不断的背景下，市场短期需求和价格将受到较大冲击。同时，公司自身与业内标杆企业相比，无论在开发规模、资源储备、销售总量、盈利能力、品牌影响力等诸多方面，差距依然很大。由于受到开发规模偏小，数据积累不完备以及开发经验等因素的制约，贯穿房地产项目开发周期拉得过长；公司管理体系初步建立但是与项目开发规模、不同市场区域的匹配程度还有待经过实践检验；我们在未来公司业务、战略转型过程中，人才结构性的短缺也是制约我们发展的关键因素，这些问题的存在需要我们在公司未来的发展过程中着力加以解决。

（4）2011 年可产生利润的项目较少：2011 年将是公司开工项目较多的一年，部分项目进入建设期，但由于房地产项目的周期特点，这部分项目无法在 2011 年结算利润，这将给 2011 年经营业绩带来较大压力。

应对措施：

2011 年，应对越来越严厉的房地产行业政策调整的新形势，公司要积极探索战略转型，一方面苦练内功要把已有的开发项目经营好管理好，确保既定的各项经营责任指标顺利实现，另一方面，还要积极谋划企业长远发展，使企业在未来由传统的开发商转型为集房地产开发、房地产投资、房地产金融于一体的综合性房地产企业。因此，我们要清醒地认识到公司发展所面临的机遇和挑战，坚持创新发展的经营理念，扎实有效地安排好、落实好、完成好 2011 年的各项工作，进一步夯实公司扩张发展基础，增强公司可持续发展能力。

（一）**全力推进房地产开发项目工程进度和销售进度。**2011 年，津滨时代梅江境界项目 H5、H2、H6 地块；体北项目、广东惠州项目等都要在不同时点实现工程开工或开盘；要严抓项目进度，并制定可行的市场推广计划及相关销售推广预案，确保实现既定的经营目标。

（二）**立足天津、布局全国，精心谋划好公司未来战略性发展的格局，为实现公司跨越式发展奠定资源储备、项目储备的基础。**规模扩张，布局全国，是公司未来发展的必由之路。长期以来国家对房地产宏观调控的力度不断加大、一线城市的市场波动已经成为政府调整调控力度的风向标。房价水平累积到一定高度后也需市场进行消化。房地产不确定性在加大。但是，区域发展的国家战略及相对低位的房价使二三线城市的吸引力在明显加大。据此判断，我们要高度关注房地产市场结构性变化，精心谋划好公司未来战略性发展的布局，在守住天津的前提下布局全国重点区域及重点城市，为实现公司跨越式发

展奠定资源储备、项目储备的基础。

2011 年，我们要强化项目储备和战略区域市场研究工作，深入跟踪 2010 年已取得初步合作意向的项目资源，要通过新增项目的获取，重点解决部分开发企业面临的项目开发的延续性问题。项目拓展重点依然是立足天津地区，同时加大加快环渤海、珠三角、成都、西安等异地项目的拓展力度。

（三）用战略思维精心做好房地产私募基金公司的工作。公司涉足房地产私募基金业务并不简单的是解决公司项目的建设资金问题。国家房地产调控越来越频繁，并且随着调控的不断推进，一些调控措施可能常态化为日常管理手段，比如预售资金和信贷资金管理、比如建立价格与调控的互动机制、比如调控多部门联动等等。房地产资金不能连续正常提供可能成为中国房地产业的大概率事件。在这种判断下，公司认为纯粹房地产投资商的收益水平完全有可能比房地产开发商更高。这也正是公司提出由单纯的房地产开发商向房地产投资、房地产金融和房地产开发相结合综合性房地产公司转型的原因。所以，津和基金管理公司要严格按照基金管理公司专业化管理的要求，设计和规范基金公司的一系列管理制度，着力打造一支专业化高水平的管理团队，力争把津滨发展的房地产金融业务建设成业内标杆。

（四）继续深化管理体系改革，提升管理水平。2011 年，我们要继续以 ERP 为抓手，在前两年已有成果的基础上再次梳理和完善公司管理制度和业务模板。继续深化完善公司绩效考核及激励机制，一方面强化绩效与工作业绩和经济效益挂钩程度，确保绩效工资和奖励的公平性；另一方面提高绩效激励幅度的合理性，确保绩效工资和奖励的激励性。

（五）加强施工组织管理，严把工程质量关。2011 年，公司新开工建设进入高峰期，这对各项目主体科学组织合理安排好工程施工建设各环节的工作衔接，加强现场监督等工作提出了更高的要求。公司要切实强化各项质量管理体系和措施；各分公司和项目公司要严格按照质量管理规程，科学施工，强化各施工环节的监管，充分发挥监理等作用，严把工程质量关。

（六）加强人才队伍建设，为公司对外扩张提供人才支持。2011 年，公司要针对实施全国化战略和业务拓展的需要，研究制定公司人才队伍建设的规划方案和员工培训规划。重点通过强化人才储备、强化员工岗位技能培训、强化制度体系培训、强化胜任力培训、强化职业理念培训等一系列工作的推动，打造高绩效的管理团队，适应公司实施全国化发展战略的人才队伍需求。

（七）着力改善公司负债结构。2011 年，公司要根据业务发展需要，结合资金使用情况，逐步开始启动新的融资模式和方式，为项目储备、项目建设提供强有力的资金支持；压缩流动资金贷款比例，减少短期负债，增加中长期负债，提高项目开发贷款比重，着力改善公司负债结构，使得公司的负债结构与公司业务发展更匹配，有效降低财务风险；关注现金流，提高资金使用效率。继续深入推进公司资金结算中心工作，并与 ERP 供应商联系制定资金管理系统软硬件实施方案，实现公司资金信息化管理，提高资金的使用效率。

（八）继续做好存量资产处置工作，盘活低效资产。公司要本着“以市场可接受的价格水平，科学决策，快速变现，提高资金使用效率”的原则，继续加强对低效无效资产的清理工作。

（九）加强品牌建设与推广工作。2011 年，公司品牌建设工作要紧紧围绕公司战略来展开。重点要做好公司品牌建设规划工作，宣传和落实好公司的品牌理念和品牌文化，全面提升津滨品牌的市场价值和社会影响力。

二、报告期内的投资情况

（一）募集资金使用情况

公司于 2009 年 11 月 30 日完成发行 7 亿元公司债券，债券年利率 7.2%，期限 5 年。该债券已于 2009 年 12 月 25 日在深圳证券交易所综合协议交易平台挂牌交易。上述债券募集资金净额 68,599.90 万元，募集资金用途为归还银行贷款，截至报告期末，募集资金已经使用完毕。

（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。	报告期内实现租售收入 35836 万元。
西青别墅（玛歌庄园二期）开发项目	5.8 亿元	全部竣工交付使用，处于销售期。	报告期内实现销售收入 24790 万元。
汉沽津滨科技创新工业园项目	12.12 亿元	处于租售期。	报告期内实现销售收入 5300 万元，租赁收入 938 万元。
汉沽天韵新苑项目	5.25 亿元	处于销售期。	报告期内实现销售收入 34401.2 万元。
滨海圣乔治小镇	15.89 亿元	由于规划调整项目暂停实施。	报告期内无收益。
杰座商务中心项目	2.4 亿元	处于销售期。	报告期内实现销售收入 11731 万元。
增资 3.3 亿元收购天津滨泰置业有限公司	3.3 亿元	-	报告期内无收益。
增资 14363 万元收购惠州市粤阳房地产开发有限公司	1.4363 亿元	-	报告期内无收益。
投资 400 万元成立天津津和股权投资基金管理有限公司	0.04 亿元	-	报告期内无收益。
合计	55.33 亿元	-	-

三、审计结论及会计政策调整

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

单位：万元

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值变动损益 (3)	计入权益的 累计公允价值变动 (4)	本期计提 的减值 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中：1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
其中：衍生金融资产					
2. 可供出售金融资产					
金融资产小计					
金融负债					
投资性房地产	81,146.32		10,050.04		75,712.93
生产性生物资产					

其他				
合计	81,146.32		10,050.04	75,712.93

3、公允价值的确定原则、程序

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

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

4、公允价值的确定方法

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

四、董事会日常工作情况

（一）报告期内的董事会会议情况及决议内容

1、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会 2010 年第一次通讯会议于 2010 年 1 月 31 日召开，审议通过了《关于公司拟向中信银行申请并购贷款的议案》。

2、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会 2010 年第二次通讯会议于 2010 年 3 月 18 日召开，有关会议决议公告刊登在 2010 年 3 月 19 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

3、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会 2010 年第一次会议于 2010 年 3 月 30 日召开，有关会议决议公告刊登在 2010 年 4 月 1 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

4、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会于 2010 年 4 月 21 日召开了 2010 年第三次通讯会议。有关会议决议公告刊登在 2010 年 4 月 22 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

5、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会于 2010 年 6 月 3 日召开了 2010 年第四次通讯会议。有关会议决议公告刊登在 2010 年 6 月 4 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

6、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会 2010 年第五次通讯会议于 2010 年 6 月 30 日召开，会议审议通过了《关于以公司持有的津滨杰座部分房产进行抵押贷款的议案》。

7、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会 2010 年第六次通讯会议于 2010 年 8 月 18 日召开，有关会议决议公告刊登在 2010 年 8 月 20 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

8、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会 2010 年第七次通讯会议于 2010 年 9 月 3 日召开，有关会议决议公告刊登在 2010 年 9 月 4 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

9、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会 2010 年第八次通讯会议于 2010 年 10 月 19 日召开，有关会议决议公告刊登在 2010 年 10 月 20 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

10、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会 2010 年第九次通讯会议于 2010 年 11 月 2 日召开，有关会议决议公告刊登在 2010 年 11 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四届董事会 2010 年第十次通讯会议于 2010 年 12 月 9 日召开，会议审议通过了《关于设立全资子公司天津润泽贸易有限公司的议案》。

12、天津津滨发展股份有限公司第四届董事会 2010 年第十一次通讯会议于 2010 年 12 月 27 日召开，有关会议决议公告刊登在 2010 年 12 月 28 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 2009 年度股东大会审议通过的《公司 2009 年度利润分配方案》，公司董事

会于2010年5月27日实施了2009年度利润分配方案：以公司现有总股本1,617,272,234股为基数，对全体股东每10股分配现金0.1元（含税，扣税后，个人股东、投资基金、合格境外机构投资者实际每10股派0.09元），共分红16,172,722.34元。

同次会议审议通过的《关于修改公司章程的议案》、《关于更换公司监事的议案》、《关于调整董监事津贴的议案》涉及事项，均已执行完毕。

2、报告期内，根据公司于2010年1月7日召开的2010年第一次临时股东大会决议，审议通过了《关于收购天津市宁发集团有限公司所持天津津滨时代置业投资有限公司26.7%股权的议案》，截至报告期末，收购程序已经完成，涉及股权已经全部过户。

3、报告期内，根据公司2010年6月22日召开的2010年第二次临时股东大会审议通过了《关于增资天津滨泰置业有限公司及收购天津教育投资发展有限公司持有天津滨泰置业有限公司股权的议案》，截至报告期末，我公司已办理完成增资及股权工商登记变更等相关事宜。

4、报告期内，于2010年9月27日召开的2010年第三次临时股东大会审议通过了《关于增资惠州市粤阳房地产开发有限公司的议案》，截止本报告期末，我公司已办理完成增资及工商登记变更等相关事宜。

5、公司于2010年11月18日召开2010年第四次临时股东大会，审议通过《关于出售公司所持的天津津滨南华置业有限责任公司股权的议案》及《关于在深圳设立区域投资公司的议案》截止本报告期末，我公司已全额收到股权转让款7400万元，已在深圳注册成立区域投资公司。

（三）公司董事会审计委员会的履职情况

公司董事会下设的审计委员会，审计委员会由5名董事组成，其中3名独立董事，2名董事，主任委员由独立董事郑建彪先生担任。公司董事会审计委员会，按照《公司审计委员会年报工作规程》要求严格履行职责，主要负责公司内、外部审计的监督、核查和沟通工作，并按中国证监会及深交所的相关要求，履行工作职责。

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

（2）按照相关规定要求，在深圳市鹏城会计师事务所进场前，审阅了公司编制的财务会计报表，并发表了意见，认为：公司所编制的会计报表正确反映了公司2010年度的财务情况。

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

（4）向公司董事会提交了关于深圳市鹏城会计师事务所从事本年度审计工作的总结报告，认为：公司2010年年度报告的审计工作符合审计计划安排，深圳市鹏城会计师事务所出具的本年度审计报告，公允地反映了公司的生产、经营状况。2011年3月17日公司召开董事会审计委员会会议，对该报告进行表决，同意将年度报告提交董事会审核。

（5）向公司董事会提交了续聘深圳市鹏城会计师事务所的议案，认为：公司聘请的深圳市鹏城会计师事务所在为公司提供审计服务工作中，能够恪尽职守，遵循独立、客观、公正的执业准则，因此，提议公司2011年度聘任其作为审计机构。

（四）公司董事会薪酬委员会的履职情况

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

公司董事会下设的薪酬委员会对公司高级管理人员薪酬进行了审核，认为，公司在2010年年度报告中披露的高级管理人员2010年所得薪酬，均系按照制定的高级管理人员薪酬和有关绩效考核规定等执行，程序符合有关法律、法规及公司章程、规章制度等的规定，相关数据真实、准确。

五、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2010年度审计报告，本公司2010年度共实现净利润95,784,614.69元，按规定提取10%法定盈余公积金9,578,461.47元，加上2009年度结转的未分配利润143,171,090.63元，截至本报告期末公司累计未分配利润为229,377,243.85元。剔除按规定不可分配的公允价值累计变动收益100,500,448.01元，截至本报告期末公司累计可分配利润为128,876,795.84

元。

根据公司章程相关规定，同时考虑 2011 年经营活动及资金使用状况，现提交 2010 年度利润分配预案如下：

以 2010 年末总股本为基数，对可分配利润实施现金分红，拟每 10 股分配现金 0.2 元（含税），共分红 32,345,444.68 元。经利润分配后，公司未分配利润余额为 197,031,799.17 元，结转下一年度。

此分配方案需经公司 2010 年度股东大会审议通过。

公司前三年现金分红情况：

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度累计可分配利润
2009 年	16,172,722.31	16,537,859.77	97.79%	93,755,219.75
2008 年	19,407,266.79	60,358,968.71	32.15%	92,394,611.68
2007 年	23,103,889.06	74,313,484.32	31.09%	71,318,467.89
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）			38.81%	

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

2010 年，我们紧密围绕公司股东大会和监事会确定的 2010 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。本年度共召开四次会议（含通讯方式），对公司重大事件形成监事会决议。此外，还列席了各次股东大会、列席了董事会历次会议，并在会议上行使监督权利，独立发表意见，发挥监督作用。具体工作情况报告如下：

一、监事会会议召开情况：

1、2010 年 3 月 30 日召开了天津津滨发展股份有限公司第四届监事会 2010 年第一次会议，会议审议通过《天津津滨发展股份有限公司监事会 2009 年工作总结》、《天津津滨发展股份有限公司 2009 年度报告及摘要》、《天津津滨发展股份有限公司 2009 年度财务决算报告和 2010 年财务预算报告》、《关于经常性关联交易的议案》、《公司关于内部控制有效性的自我评价报告》、《关于更换公司监事的议案》、《关于召开 2009 年度股东大会的议案》。

2、2010 年 4 月 21 日以通讯方式审议通过了《天津津滨发展股份有限公司 2010 年第一季度报告正文及附录》。

3、天津津滨发展股份有限公司第四届监事会 2010 年 8 月 18 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 2010 年半年度报告及摘要》。

4、2010 年 10 月 19 日以通讯方式审议通过了《公司 2010 年第三季度报告全文及附录》。

二、监事会履职情况

监事会在 2010 年度充分发挥监督作用，列席了各次董事会会议，认真了解公司的经营情况，对公司定期报告进行审核并提出了书面审核意见。

三、监事会对公司各项工作的独立意见：

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

2、检查公司财务的情况：监事会认为深圳鹏城会计师事务所出具的 2010 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 2009 年 11 月 30 日完成发行 7 亿元公司债券, 债券年利率 7.2%, 期限 5 年。该债券已于 2009 年 12 月 25 日在深圳证券交易所综合协议交易平台挂牌交易。上述债券募集资金净额 68,599.90 万元, 募集资金用途为归还银行贷款, 截至报告期末, 募集资金已经全部使用完毕。

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

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

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

6、深圳鹏城会计师事务所为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

第十节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项: 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、本报告期内, 公司未发生破产重整相关事项。

三、公司进行证券投资、持有其他上市公司股权及参股金融机构情况:

1、截至 2010 年 12 月 31 日本公司未进行证券投资。

2、截至 2010 年 12 月 31 日本公司不持有其他上市公司股权。

3、参股金融机构情况表:

所持对象名称	初始投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该公司股权比例	期末账面值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权益变动 (元)
恒安人寿保险股份有限公司	20000000	20000000	3.07%	20000000		
北方国际投资公司	68000000	68000000	4.52%	68000000		
合计	88000000	88000000	—	88000000		

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、天津津滨发展股份有限公司 (以下简称公司、本公司或津滨发展) 于 2010 年 6 月 3 日第四届董事会 2010 年第四次通讯会议审议通过了《关于增资天津滨泰置业有限公司及收购天津教育投资发展有限公司持有天津滨泰置业有限公司股权的议案》, 同意公司以每股 1 元的价格对天津滨泰置业有限公司 (以下简称: 滨泰置业) 进行单方增资 33000 万元, 并授权公司经营班子以不超过 1.87 亿元的价格公开竞买天津教育投资发展有限公司 (以下简称: 教育投资) 持有滨泰置业股权。截止本报告期末, 公司已办理完成增资及股权工商登记变更等相关事宜。

详情请见公司 2010 年 6 月 4 日、6 月 23 日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网上刊登的公告。

2、天津津滨发展股份有限公司（以下简称公司、本公司或津滨发展）于2010年9月3日第四届董事会2010年第七次通讯会议审议通过了《关于增资惠州市粤阳房地产开发有限公司的议案》，同意公司对惠州市粤阳房地产开发有限公司（以下简称粤阳地产）以每股1.38 元价格进行单方增资，总增资额为14363万元。截止本报告期末，我公司已办理完成增资及工商登记变更等相关事宜。

详情请见我公司于 2010 年 9 月 4 日在中国证券报、证券时报、巨潮资讯网 WWW.CNINFO.COM.CN) 刊登的《董事会决议公告》及《关于增资惠州市粤阳房地产开发有限公司公告》。

3、天津津滨发展股份有限公司（以下简称公司、本公司或津滨发展）于2010年10月11日审议通过了《关于投资参股天津泰达红磡投资有限公司的议案》。董事会经审议同意公司投资3434万元与天津市红磡房地产开发有限公司、陕西新希望能源投资发展有限公司在西安共同投资设立天津泰达红磡投资有限公司，公司注册资本1.01亿元，天津津滨发展股份有限公司为该公司第一大股东，持股比例34%。截止本报告期末，我公司正在办理增资相关事宜。

4、天津津滨发展股份有限公司（以下简称公司、本公司或津滨发展）于2010年10月25日审议通过了《关于出售公司所持的天津津滨南华置业有限责任公司股权的议案》，公司以7400万元的价格出售所持的天津津滨南华置业有限责任公司（以下简称南华公司）全部5000万股股权。此项交易的《股权转让协议》已于2010年11月1日签署。截止本报告期末，我公司已全额收到股权转让款7400万元。截至报告期末，相关股权过户手续尚未完成。

详情请见巨潮资讯网上《关于出售公司所持的天津津滨南华置业有限责任公司股权公告》。

5、天津津滨发展股份有限公司于2009年10月31日与天津经济技术开发区国有资产经营公司（以下简称国资公司）签署《资产收购合同》，将位于天津经济技术开发区宏达街19号的滨海投资服务中心大厦及其附属设施转让给国资公司，总价款为5.79 亿元。截至本报告期末，相关产权过户手续已办理完毕。该项资产出售为我公司增加利润总额4213万元，约占年度利润总额的25.93%。

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。

五、重大关联交易情况：

（一）与日常经营相关的关联交易：

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

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

本报告期内，微电子总公司实际支付租金共计1374.29万元。截止本报告期末，微电子总公司尚欠我公司租金共计800万元。

（二）因担保而发生的关联交易：

2010 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：

项 目	2010 年度	2009 年度
天津泰达担保有限公司		1,550,000.00
天津泰达建设集团有限公司	6,212,500.00	2,962,500.00
合 计	6,212,500.00	4,512,500.00

六、重大合同及其履行情况：

1、托管承包租赁事项：

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

由于我公司于2009年10月31日将滨海投资服务中心大厦及其附属设施进行了出售。截止报告期末，相关产权过户手续已办理完毕。天津经济技术开发区管委会尚欠我公司租金7800万元，至本期末本公司就天津经济技术开发区管理委员会应收的7800万元租金已经按账龄法计提坏账准备金2262万元。

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

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

本报告期内，微电子总公司实际支付租金共计1374.29万元。截止本报告期末，微电子总公司尚欠我公司租金共计800万元。

2、重大担保事项：报告期内，公司未有为股东、关联人提供担保情况。

为下属控股子公司提供担保的情况如下：

（1）我公司于2010年12月27日召开的第四届董事会2010年第十一次通讯会议上审议通过了《关于为天津津滨时代置业投资有限公司授信提供担保的议案》。同意津滨发展为天津津滨时代置业投资有限公司向交通银行股份有限公司天津市分行申请办理的授信业务提供连带责任担保，担保额度不超过人民币一亿元，期限三年。

详情请见公司2010年12月28日在巨潮资讯网上刊登的公告。

（2）截至本报告期末，公司无其他尚未到期担保事项。

3、委托他人进行现金资产管理事项：报告期内，为提高闲置资金收益，公司下属惠州市粤阳房地产开发有限公司用短期闲置资金购买了建行的理财产品，期末余额为两千万。

4、其他重大合同。

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

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

七、公司或持股5%以上股东承诺事项：无

八、聘任或解聘会计师事务所的情况。

经公司2010年4月23日2009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2010年度审计工作，目前该所为公司提供审计服务是第八年。

年度	事务所名称	财务审计费费用
2010年度	深圳鹏城会计师事务所	70万元

*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。

九、报告期内，公司、公司董事会及董事没有受稽查、处罚等情况。

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

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010年11月17日	公司	实地调研	国泰君安证券	公司经营及项目进展情况。
2010年11月		通讯方式	中信建投证券	公司经营及项目进展情况
2010年11月16日		通讯方式	长江证券	公司经营及项目进展情况

十一、其他重大事项：

1、截止 2010 年 12 月 31 日，不存在控股股东及其关联方非经营性占用本公司资金的情况。

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

2、公司没有其它应披露而未披露的重大事项。

第十一节 财务报告（见下页）

审计报告

深鹏所股审字[2011]0073 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 2010 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2010 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，津滨发展财务报表已经按照企业会计准则规定编制，在所有重大方面公允反映了津滨发展 2010 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2010 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

深圳市鹏城会计师事务所有限
公司

中国 · 深圳

2011 年 3 月 28 日

中国注册会计师

刘 军

中国注册会计师

黎翔燕

天津津滨发展股份有限公司
合并资产负债表
2010年12月31日

金额单位：人民币元

资 产	附注	2010-12-31		2010-1-1	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五.1	1,464,163,761.03	1,288,572,999.96	1,549,202,999.44	1,336,769,634.40
交易性金融资产	五.2	20,000,000.00			
应收票据	五.3、八.1	22,150,000.00	22,100,000.00	50,339,741.87	50,240,000.00
应收账款	五.4、八.1	477,008,611.71	453,457,580.40	131,504,736.42	118,061,172.92
预付款项	五.5	188,068,172.00	187,540,449.00	27,491,606.94	9,269,396.94
应收利息					
应收股利					
其他应收款	五.6、八.2	192,108,361.21	1,052,332,338.68	690,201,575.69	844,960,254.94
存货	五.7	4,156,436,221.66	814,521,848.02	4,792,199,444.61	1,631,614,759.17
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计		6,519,935,127.61	3,818,525,216.06	7,240,940,104.97	3,990,915,218.37
非流动资产：					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	五.8、八.3	182,700,202.64	2,914,349,934.77	126,062,484.98	1,857,410,494.67
投资性房地产	五.9	757,129,292.00	501,096,622.00	811,463,192.00	501,096,622.00
固定资产	五.10	58,641,620.39	55,911,781.22	57,499,095.40	58,882,773.70
在建工程		-	-	-	-
工程物资		-	-	-	-
固定资产清理		-	-	-	-
生产性生物资产		-	-	-	-
油气资产		-	-	-	-
无形资产	五.11	4,640,344.44	4,539,608.27	1,223,139.66	1,109,645.50
开发支出					
商誉	五.12	64,564,996.23	-	86,670,180.21	-
长期待摊费用	五.13	8,981,590.82	7,802,774.66	9,670,550.56	9,670,550.56
递延所得税资产	五.14	44,532,570.21	15,947,982.44	27,644,990.39	5,962,976.83
其他非流动资产					
非流动资产合计		1,121,190,616.73	3,499,648,703.36	1,120,233,633.20	2,434,133,063.26
资产总计		7,641,125,744.34	7,318,173,919.42	8,361,173,738.17	6,425,048,281.63

天津津滨发展股份有限公司
合并资产负债表（续）
2009年12月31日

金额单位：人民币元

负债及所有者权益	附注	2010-12-31		2010-1-1	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五.17	2,374,000,000.00	2,374,000,000.00	1,429,414,933.34	1,429,414,933.34
交易性金融负债		-	-	-	-
应付票据	五.18	-	-	52,000,000.00	52,000,000.00
应付账款	五.19	124,257,959.14	58,065,546.44	258,127,096.03	80,389,839.60
预收款项	五.20	261,002,059.50	237,381,671.22	842,215,106.79	722,093,159.48
应付职工薪酬	五.21	45,380,069.35	30,019,548.62	39,239,844.10	25,671,457.06
应交税费	五.22	116,753,566.45	4,138,662.60	55,624,652.96	-38,386,521.88
应付利息	五.23	10,243,299.50	10,033,700.00	8,105,300.00	8,105,300.00
应付股利	五.24	982,913.96	982,913.96	982,913.96	982,913.96
其他应付款	五.25	101,821,818.67	656,091,434.52	89,477,603.52	303,662,189.59
一年内到期的非流动负债	五.26	556,100,000.00	379,000,000.00	1,088,400,000.00	288,400,000.00
其他流动负债		-	-	-	-
流动负债合计		3,590,541,686.57	3,749,713,477.36	3,863,587,450.70	2,872,333,271.15
非流动负债：					
长期借款	五.27	780,319,200.00	632,664,200.00	1,113,909,200.00	604,024,200.00
应付债券	五.28	691,055,700.00	691,055,700.00	686,388,900.00	686,388,900.00
长期应付款	五.29	120,000,000.00	-	-	-
专项应付款		-	-	-	-
预计负债		-	-	-	-
递延所得税负债	五.14	43,755,060.37	38,838,503.88	33,645,434.84	25,471,431.04
其他非流动负债		-	-	-	-
非流动负债合计		1,635,129,960.37	1,362,558,403.88	1,833,943,534.84	1,315,884,531.04
负债合计		5,225,671,646.94	5,112,271,881.24	5,697,530,985.54	4,188,217,802.19
股东权益：					
股本	五.30	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
资本公积	五.31	258,196,020.70	367,312,541.45	320,736,118.14	367,312,541.45
减：库存股		-	-	-	-
盈余公积	五.32	64,940,033.27	64,940,033.27	55,361,571.80	55,361,571.80
未分配利润	五.33	229,377,243.85	156,377,229.46	159,343,812.94	196,884,132.19
其中：现金股利		32,345,444.68	32,345,444.68	16,172,722.34	16,172,722.34
外币报表折算差额		-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计		2,169,785,531.82	2,205,902,038.18	2,152,713,736.88	2,236,830,479.44
少数股东权益		245,668,565.58	-	510,929,015.75	-
所有者权益总计		2,415,454,097.40	2,205,902,038.18	2,663,642,752.63	2,236,830,479.44
负债及所有者权益总计		7,641,125,744.34	7,318,173,919.42	8,361,173,738.17	6,425,048,281.63

(附注系财务报表的组成部分)

公司法定代表人：许立凡

总经理：江连国

主管会计工作的公司负责人：赵英

会计机构负责人：郝波

天津津滨发展股份有限公司
合并利润表
2010年度

全部单位, 人民币元

项 目	附注	2010年度		2009年度	
		合 并	公 司	合 并	公 司
一、营业总收入	五.34、十三.4	3,447,682,655.09	2,252,376,549.77	1,813,440,930.88	907,155,001.89
其中：营业收入		3,447,682,655.09	2,252,376,549.77	1,813,440,930.88	907,155,001.89
二、营业总成本		3,281,061,765.53	2,262,939,104.29	1,802,793,198.49	932,542,288.23
其中：营业成本	五.34、十三.4	2,719,701,435.56	1,931,630,092.91	1,468,448,682.59	796,807,013.52
营业税金及附加	五.35	182,407,236.17	79,098,324.62	56,343,380.07	19,749,745.74
销售费用	五.36	37,752,077.43	23,978,677.13	36,501,773.91	3,926,144.67
管理费用	五.37	93,586,280.04	67,938,249.01	82,201,093.73	59,825,321.99
财务费用	五.38	182,580,706.99	139,874,768.49	134,182,514.38	47,508,847.28
资产减值损失	五.39	65,034,029.34	20,418,992.13	25,115,753.81	2,725,215.03
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五.40	-	-	3,584,957.55	-
投资收益(损失以“-”号填列)	五.41、十三.5	1,035,071.00	539,440.10	59,893,905.80	59,893,905.80
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)		167,655,960.56	-10,023,114.42	74,126,595.74	34,506,619.46
加：营业外收入	五.42	1,014,098.65	484,129.15	1,018,272.15	363,298.20
减：营业外支出	五.43	6,191,640.57	19,371.30	7,204,778.30	6,827,801.64
其中：非流动资产处置损失		12,463.82	-	6,843,017.06	6,827,801.64
四、利润总额(亏损以“-”号填列)		162,478,418.64	-9,558,356.57	67,940,089.59	28,042,116.02
减：所得税费用	五.44	66,282,762.75	5,197,362.38	49,974,688.40	7,980,766.79
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		96,195,655.89	-14,755,718.95	17,965,401.19	20,061,349.23
其中：归属于母公司所有者的净利润		95,784,614.69	-	16,537,659.77	-
少数股东损益		411,041.20	-	1,427,741.42	-
六、每股收益		-	-	-	-
(一)基本每股收益		0.0592	-	0.0102	-
(二)稀释每股收益		0.0592	-	0.0102	-
七、其他综合收益		-43,271,582.44	-	-52,454,016.60	-
八、综合收益总额		52,924,073.45	-	-34,488,615.41	-
归属于母公司所有者的综合收益总额		33,244,517.25	-	-35,808,593.90	-
归属于少数股东的综合收益总额		19,679,556.20	-	1,319,978.49	-

(附注系财务报表的组成部分)

公司法定代表人：许立凡

总经理：江德国

主管会计工作的公司负责人：赵英

会计机构负责人：郝波

天津津滨发展股份有限公司
现金流量表
2010年度

金额单位:人民币元

项 目	附注	2010年度		2009年度	
		合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		1,417,512,692.12	513,216,568.88	1,818,972,048.64	812,374,657.30
处置交易性金融资产净增加额		-	-	-	-
收到的税费返还		178,223.51	-	613,169.20	-
收到的其他与经营活动有关的现金		1,213,284,879.17	2,158,382,169.44	879,273,653.82	975,317,304.52
现金流入小计	五.47.(1)	2,810,977,794.80	2,671,598,738.32	2,698,868,871.66	1,787,691,961.82
购买商品、接受劳务支付的现金		476,878,017.58	315,686,378.23	828,392,748.18	466,983,255.76
支付给职工以及为职工支付的现金		92,775,533.12	52,843,858.76	79,180,840.34	43,338,677.81
支付的各项税费		215,678,388.64	51,471,349.07	181,443,706.43	90,972,708.18
支付的其他与经营活动有关的现金		796,447,066.80	1,964,401,348.78	404,031,914.78	635,387,619.44
现金流出小计	五.47.(2)	2,081,779,014.23	2,384,403,234.84	1,493,049,209.73	1,236,782,261.19
经营活动产生的现金流量净额		748,198,780.57	287,195,526.36	993,811,673.96	551,898,680.64
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资所收到的现金		-	28,000,000.00	121,512,653.99	91,512,653.99
取得投资收益所收到的现金		600,000.00	600,000.00	-	-
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		1,049,360.00	581,341.34	3,250,385.73	3,120,000.00
处置子公司及其他营业单位收到现金净额		27,632,688.27	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
现金流入小计		29,322,048.27	29,181,341.34	124,763,039.72	94,632,653.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		6,274,318.00	2,404,256.00	13,603,348.23	62,403,930.23
投资所支付的现金		753,580,000.00	1,257,500,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00
取得子公司及其他营业单位收到现金净额		-3,142,902.25	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
现金流出小计		797,631,618.65	1,259,904,256.00	123,603,348.23	172,403,930.23
投资活动产生的现金流量净额		-728,309,569.98	-1,210,722,914.66	1,157,691.47	-77,771,276.26
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资所收到的现金		6,000,000.00	-	-	-
其中:子公司吸收少数股东所收到的现金		6,000,000.00	-	-	-
取得借款所收到的现金		3,671,245,433.32	3,751,245,433.32	2,324,414,933.34	2,164,414,933.34
发行债券取得的现金		-	-	686,000,000.00	686,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		190,439,022.69	190,439,022.69	-	-
现金流入小计		4,867,684,459.01	3,941,684,459.01	3,010,414,933.34	2,850,414,933.34
偿还债务所支付的现金		5,400,250,000.00	2,615,120,000.00	2,585,326,000.00	2,121,240,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		355,251,678.42	253,173,938.46	252,118,715.69	176,942,070.98
其中:子公司支付给少数股东股利、利润		-	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金		64,678,857.55	64,627,890.55	197,177,894.21	197,081,096.39
现金流出小计		4,820,181,525.97	2,932,921,829.01	3,034,622,610.20	2,495,263,077.37
筹资活动产生的现金流量净额		47,502,923.04	1,008,762,629.99	-24,207,676.86	355,151,855.97
四、汇率变动对现金的影响额					
五、现金及现金等价物净增加额					
加:期初现金及现金等价物余额		1,336,763,973.75	1,144,330,608.71	288,002,285.18	312,031,368.36
六、期末现金及现金等价物余额		1,423,198,310.48	1,229,565,548.41	1,336,763,973.75	1,144,330,608.71

公司法定代表人: 许立凡

总经理: 江伟国

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
合并股东权益变动表

项 目	本期金额										上期金额									
	归属于母公司所有者权益										归属于母公司所有者权益									
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计
二、上年年初余额	1,817,272,234.00	326,738,118.24	-	-	55,161,271.81	-	238,345,812.84	-	219,429,817.73	2,660,947,252.62	1,817,272,234.00	279,082,573.82	-	-	55,707,787.82	-	169,897,925.94	-	268,834,239.28	2,776,793,368.87
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	1,817,272,234.00	326,738,118.24	-	-	55,161,271.81	-	238,345,812.84	-	219,429,817.73	2,660,947,252.62	1,817,272,234.00	279,082,573.82	-	-	55,707,787.82	-	169,897,925.94	-	268,834,239.28	2,776,793,368.87
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-82,580,097.48	-	-	8,278,481.47	-	78,335,436.81	-	-265,280,258.17	-264,186,833.29	-	-52,348,473.48	-	1,833,787.88	-	-4,328,146.26	-	-37,965,279.54	-	-113,225,134.24
(一)净利润	-	-	-	-	-	-	89,788,814.88	-	481,888.26	90,197,833.88	-	-52,348,473.48	-	1,833,787.88	-	-4,328,146.26	-	-37,965,279.54	-	17,885,881.58
(二)其他综合收益	-	-82,580,097.48	-	-	-	-	-	-	-	-82,580,097.48	-	-52,348,473.48	-	-	-	-	-	-	-	-82,454,388.85
上述(一)+(二)小计	-	-82,580,097.48	-	-	-	-	89,788,814.88	-	-	7,617,736.40	-	-104,696,946.96	-	1,833,787.88	-	-4,328,146.26	-	-37,965,279.54	-	-64,568,507.27
(三)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-264,840,026.27	-264,840,026.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-264,840,026.27
1.所有者投入(减少)资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-304,884,873.27	-304,884,873.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-304,884,873.27
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	218,024,897.20	218,024,897.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	218,024,897.20
(四)利润分配	-	-	-	-	-	8,278,481.47	-	-22,771,183.78	-	-14,492,702.31	-	-	-	1,833,787.88	-	-21,981,232.77	-	-	-	-34,427,288.78
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	8,278,481.47	-	-8,278,481.47	-	-	-	-	-	1,833,787.88	-	-1,833,787.88	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-14,492,702.31	-	-14,492,702.31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-32,593,500.98
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,817,272,234.00	244,158,020.76	-	-	63,439,753.28	-	316,681,249.65	-	-39,156,440.46	2,396,760,412.01	1,817,272,234.00	226,734,100.34	-	-	57,541,575.70	-	165,569,779.68	-	230,868,960.04	2,663,564,222.63

公司法定代表人：许立凡

总经理：任继国

主管会计工作的公司负责人：赵爽

会计机构负责人：郝斌

天津津滨发展股份有限公司
母公司股东权益变动表

项目	本期金额							上年同期金额								
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,817,272,224.00	267,212,241.45	-	-	55,263,271.89	-	196,884,132.18	2,226,830,479.44	1,817,272,224.00	267,212,241.45	-	-	55,787,785.82	-	187,893,855.73	2,228,176,287.00
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,817,272,224.00	267,212,241.45	-	-	55,263,271.89	-	196,884,132.18	2,226,830,479.44	1,817,272,224.00	267,212,241.45	-	-	55,787,785.82	-	187,893,855.73	2,228,176,287.00
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	9,578,461.47	-	-40,586,902.73	-30,928,441.26	-	-	-	-	1,653,785.98	-	-269,735.54	834,082.44
(一) 净利润	-	-	-	-	-	-	-44,755,718.95	-44,755,718.95	-	-	-	-	-	-	20,061,349.23	20,061,349.23
(二) 其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	-44,755,718.95	-44,755,718.95	-	-	-	-	-	-	20,061,349.23	20,061,349.23
(三) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	9,578,461.47	-	-21,751,183.78	-16,172,722.31	-	-	-	-	1,653,785.98	-	-21,081,952.77	-18,497,266.79
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	9,578,461.47	-	-9,578,461.47	-	-	-	-	-	1,653,785.98	-	-1,653,785.88	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-16,172,722.31	-16,172,722.31	-	-	-	-	-	-	-18,497,266.79	-18,497,266.79
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	1,817,272,224.00	267,212,241.45	-	-	64,841,733.36	-	156,297,229.45	2,205,902,038.18	1,817,272,224.00	267,212,241.45	-	-	57,441,571.80	-	161,812,119.94	2,236,830,479.44

公司法定代表人: 许立凡

总经理: 江连国

主管会计工作的公司负责人: 赵英

会计机构负责人: 解波

天津津滨发展股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

一、公司基本情况

1、公司概况

公司名称：天津津滨发展股份有限公司

注册地址：天津经济技术开发区第二大街42号滨海发展大厦

办公地址：天津经济技术开发区黄海路98号津滨杰座 区B座

注册资本：1,617,272,234.00元

企业法人营业执照注册号：120000000005860(2-1)

企业法定代表人：许立凡

2、公司历史沿革

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

为设立本公司，建设集团将其主要从事市政通用基础设施业务的资产、相应的负债及全资子公司----建筑工程公司、总承包公司的全部经营性资产和国华能源发展(天津)有限公司45%的股权，经评估后折股投入本公司；华泰集团以其核心部分资产、相应的负债及全资附属企业山西省磁性材料厂和天津泰达多媒体有限公司92%的股权及国华能源发展(天津)有限公司30%的股权，经评估后折股投入本公司。经北京中企华资产评估有限公司评估，并经天津市国有资产管理局津国资(1998)168号文件确认，截止到1998年5月31日，建设集团投入本公司的经营性净资产为164,218,300.00元，华泰集团投入本公司的经营性净资产为135,908,600.00元。经天津市国有资产管理局津国资(1998)169号文批准，上述经营性净资产按66.6384785%的比例折成发起人股份20,000万股，其中：建设集团持有国有法人股

109,432,577 股，占 54.72%，华泰集团持有法人股 90,567,423 股，占 45.28%。经中国证券监督管理委员会证监管字（1998）308 号文件批复同意，公司向社会公开发行人民币普通股 7000 万股，发行价格为人民币 4.65 元/股，于 1998 年 12 月 9 日发行完毕。发行后，公司总股本为 27000 万元。

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

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

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

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

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

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

3、公司的经营范围。

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

4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告批准报出者：本公司董事会

本公司财务报告批准报出日：2011年3月29日第四届董事会2011年第一次会议。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2010 年度经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

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

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

A、同一控制下的企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，应当按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司应当编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，应当按其账面价值计量。因被合并方采用的会计政策与合并方不一致，按照本准则规定进行调整的，应当以调整后的账面价值计量。合并利润表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，应当在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

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

6、合并财务报表的编制方法

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

B、合并时，如纳入合并范围的子公司与本公司会计政策不一致，按本公司执行的会计政

策对其进行调整后合并。

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

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

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

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

7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

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

8、外币财务报表的折算方法

A、外币业务核算方法

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

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

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

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

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

B、外币财务报表的折算方法

以外币为本位币的子公司，在编制折合人民币财务报表时，采用现行汇率法，即所有资

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

9、金融资产和金融负债

(1) 金融资产

A、金融资产的分类：

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

B、金融资产的计量：

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

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

1/ 持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

2/ 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

C、金融资产公允价值的确定：

A、存在活跃市场的金融资产，将活跃市场中的报价确定为公允价值；

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

D、金融资产转移：

本公司于将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方或已放弃对该金融资产的控制时，终止确认该金融资产。

E、金融资产减值：

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

- A、发行方或债务人发生严重财务困难；
- B、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- C、本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生困难的债务人作出让步；
- D、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- E、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- F、债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化，使本公司可能

无法收回投资成本；

- G、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- H、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

F、金融资产减值损失的计量：

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试；

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

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

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

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

(2) 金融负债

按公允价值计量的金融负债以外的金融负债按摊余成本进行后续计量。

10、应收款项

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

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

B、单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：账龄分析及个别认定法

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据

账龄组合	对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按账龄组合计提坏账准备
------	--

按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法）

帐龄分析	根据应收款项的不同账龄确定不同的计提比例计提坏账准备。
------	-----------------------------

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账 龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
三个月以内	0.00%	0.00%
四至十二月以内	0.5%	0.5%
一至二年	8%	8%
二至三年	50%	50%
三年以上	80%	80%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

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

11、存货

(1) 存货的分类

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

(2) 发出存货的计价方法

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

发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存法。

(5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品领用时按五五法摊销。

(6) 各类存货核算方法

1) 开发成本、开发产品

A. 开发产品是指已建成、待出售的物业。

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

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

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

3) 维修基金的核算方法：

出售的商品房计提的维修基金计入销售成本。

4) 质量保证金的核算方法

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

款项中列支，保修期结束后清算。

5) 工程施工的核算方法

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

6) 工程结算的核算方法

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

12、长期股权投资

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

本公司对长期股权投资分为企业合并形成的和企业合并以外取得的长期股权投资进行核算。核算分成初始成本确认、后续计量、取得收益以及处置四个阶段。

(1) 投资成本确定

A、企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

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

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

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

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

2/ 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

3/ 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。

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

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

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

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

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

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

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

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司长期股权投资的后续计量分成本法和权益法进行核算。

A、本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资或本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算。

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

B、本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可

辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业的会计政策及会计期间不一致的，应当按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

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

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

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

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共同控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务

和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响是指对一个企业的财务和经营决策有参与的权利，但并不能够控制或者与其他方一起

共同控制这些政策的制定。

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

单位当期可转换债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

(5) 长期股权投资的处置

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

13、投资性房地产

1) 投资性房地产的定义

本公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

2) 投资性房地产的范围

本公司的投资性房地产主要包括：

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

3) 本公司的投资性房地产采用公允价值模式进行计量。

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

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

4) 投资性房地产公允价值的确认

本公司以独立的市场经纪公司定期向非特定对象以刊物的形式公开发布的各类房地产的市场调研价格或价格变动幅度作为确定公允价值的指导依据，其所公布的与本公司投资性房地产所在地同地段其他同质物业市场交易价格或平均变动幅度作为本公司投资性房地产公允

价值或变动幅度，据此直接确认或计算确定的价格，与上一期同质投资性房地产账面价值比较后，其差额计入当期公允价值变动损益。

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

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

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

14、固定资产

1) 固定资产的确认条件

固定资产，指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产按照实际成本进行初始计量，当与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，且该固定资产资产的成本能够可靠地计量时，确认固定资产。

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

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

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

符合资本化条件的借款费用支出，计入固定资产成本。

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

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

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

4)固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

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

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

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

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

可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。资产减值损失确认后，存在减值资产的折旧费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统的分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

如果与某项租入固定资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移，本公司认定为融资租

赁。融资租入固定资产需按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中的较低者，加上可直接归属于租赁项目的初始直接费用，作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。未确认融资费用采用实际利率法在租赁期内分摊。融资租入固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧

15、在建工程

A、在建工程的核算方法

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

B、在建工程减值准备

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

16、借款费用

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

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

(1) 资产支出已经发生；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

2) 资本化金额的确定

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

(2)为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的,本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

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

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

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

17、无形资产

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

(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;

(2)有完成该无形资产并使用或出售的意图;

(3)无形资产能够产生经济利益;

(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;

(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠计量。

2)对于使用寿命可以确定的无形资产，在其有效期限内按直线法摊销，具体如下：

(1)土地使用权按 25-50 年摊销。

(2)专有技术按 10 年摊销。

3)对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间不进行摊销。

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

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

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

18、商誉及其他资产减值准备的确认方法

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

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

19、长期待摊费用

1)长期待摊费用指应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

2)长期待摊费用在取得时按照实际成本计价

A、开办费在发生时计入当期损益；

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

经营性租赁固定资产的装修费用在自生产经营之日起 5 年内平均摊销。

C、其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。

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

20、预计负债

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

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

21、职工薪酬

A、职工薪酬的确认和计量

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

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

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

B、辞退福利计入当期管理费用，并确认应付职工薪酬。

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

实质性辞退工作在一年内完成，但付款时间超过一年的，按照同期银行借款利率作为折

现率，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

C、退休福利确认和计量

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

22、债务重组

A、债务重组的核算方法

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

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

B、债权重组的核算方法

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

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

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

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

23、收入

1) 销售商品收入的确认原则及方法

(1) 本公司销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：

- A. 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- B. 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- C. 收入的金额能够可靠地计量；
- D. 相关的经济利益很可能流入企业；
- E. 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

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

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

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

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

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

2) 房地产销售收入的确认原则及方法

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

3) 出租物业收入

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

4) 让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：相关的经济利益很可能流

入企业；收入的金额能够可靠地计量。

按照业务分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；其他使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

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

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

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

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

24、政府补助

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

25、递延所得税资产/递延所得税负债

1) 递延所得税资产的确认

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

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

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

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

C、本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产

2) 递延所得税负债的确认

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

- A. 商誉的初始确认；
- B. 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

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

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

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

26、利润分配方法

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

- (1) 弥补以前年度亏损；
- (2) 提取法定盈余公积金 10%；

(3) 经股东大会决议提取任意盈余公积金；

(4) 经股东大会决议分配股东股利。

27、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本公司本报告期无前期会计政策变更

(2) 会计估计变更

本公司本报告其无前期会计估计变更

28、前期会计差错更正

本公司本报告期无前期会计差错更正

三、税项

1、主要税种及税率

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

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

地产项目的增值额为计算依据，对本公司的土地增值税进行清算，适用 30%-60%的四级超率累进税率。

2、税收优惠及批文

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

3、其他说明

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

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

四、企业合并及合并财务报表

1、通过设立或投资等方式取得的子公司情况

1) 基本情况

被投资单位名称	注册地	公司性质	注册资本 (万元)	主营业务
天津津滨雅都置业发展有限公司 (以下简称雅都公司)	天津开发区洞庭路 76 号建设大厦 二层	有限责任公司	10,000.00	房地产开发及商品房销售； 物业管理；商业、建筑材料、 装饰材料的批发、零售；
天津市津滨新材料工业有限责任公司 (以下简称新材料公司)	天津开发区第一大街 2 号	有限责任公司	4,703.20	磁性材料、稀土金属、建筑 材料的提炼、开发、生产和 销售
天津津滨创辉发展有限公司 (以下简称创辉公司)	天津市西青区大寺镇王村	有限责任公司	32,000.00	房地产开发、商品房销售等
天津津滨联合物业服务有限公司	洞庭路 76 号建设大厦三层	有限责任公司	600.00	物业管理、家政服务

天津津滨发展股份有限公司 2010 度年度报告全文

(以下简称联合物业)				
天津津滨时代置业投资有限公司 (以下简称时代公司)	天津市西青经济技术开发区兴华七支路 8 号 7 楼 B 区 703 室	有限责任公司	150,000.00	房地产开发及商品房销售； 商品房销售代理
天津津滨科技工业园投资有限公司 (以下简称津滨科技园)	天津市汉沽区化工路西	有限责任公司	20,000.00	以自有资金对工业园投资， 房屋买卖、租赁；房屋租赁 代理服务等等
天津滨泰置业有限公司 (以下简称滨泰置业公司)	天津市河西区绍兴道津滨雅都公寓 1 门 1A、1B	有限责任公司	45,000.00	房地产开发及商品房销售； 物业服务；建筑材料装饰材料 的批发、零售
深圳津滨津鹏投资有限公司 (以下简称津滨津鹏公司)	深圳市福田区深圳中路 2010 号东 风大厦十楼 1009 房	有限责任公司	15,000.00	投资兴办实业(具体项目另 行申报)
惠州市粤阳房地产开发有限公司 (以下简称粤阳地产公司)	惠阳淡水白云路与东华大道交汇处 (世贸广场)1 号 2004 号	有限责任公司	20,408.00	房地产开发与销售；物业管理 及租赁；室内建筑装饰工程； 园林绿化工程；销售建筑装饰 材料
天津津和股权投资基金管理有限公司 (以下简称津和投资基金公司)	天津开发区黄海路 98 号二区 A 座二 门 101 室	有限责任公司	1,000.00	受托管理股权投资基金，从 事投融资管理及相关咨询服务。 国家有专营、专项规定的按 专营专项规定办理

2) 补充信息

被投资单位名称	期末实际投资 额(万元)	母公司期末 持股比例	期末 表决权比例	母公司期初 持股比例	期初 表决权比例	是否纳入合并 范围
雅都公司	16,148.00	100%	100%	94.80%	94.80%	是
新材料	3,740.33	74.56%	74.56%	74.56%	74.56%	是
创辉公司	32,000.00	62.5%	100%	100%	100%	是
联合物业	200.00	33.33%	100%	33.33%	100%	是
时代置业	156,000.00	100%	100%	66.67%	66.67%	是
津滨科技园	20,000.00	100%	100%	100%	100%	是
滨泰置业公司	33,000.00	73.33%	73.33%	-	-	是
津滨津鹏公司	15,000.00	100%	100%	-	-	是
粤阳地产公司	14,340.35	51%	51%	-	-	是
津和投资基金公司	400.00	40%	60%	-	-	是

3) 子公司少数股东权益披露

被投资单位名称	子公司少数股东权益 期末余额	少数股东权益中用于冲减少数 股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过少数股东在该子公司 期初所有者权益中所享有份额后的余额

新材料	656,869.41	-	-
滨泰置业公司	119,885,508.25	-	-
粤阳地产公司	119,134,413.92		
津和投资基金公司	5,991,774.00		
合计	245,668,565.58		

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

3、本公司本报告期合并范围变更情况如下：

(1)、本期新纳入合并范围的子公司

公司名称	持股比例			表决权比例%	合并报表范围
	直接%	间接%	小计%		
滨泰置业公司	73.33		73.33	73.33	包括
津滨津鹏公司	100		100		包括
粤阳地产公司	-	51	51	-	包括
津和投资基金公司	40		40	60	包括

1) 2010年5月28日，本公司第四届董事会2010年第四次通讯会议审议通过了《关于增资天津滨泰置业有限公司的议案》，同意本公司以每股1元的价格对天津滨泰置业有限公司进行单方增资3.3亿元。

2010年6月23日，本公司完成对天津滨泰置业有限公司的增资3.3亿元，增资完成后本公司持有滨泰置业公司股权比例为73.33%。本公司自2010年6月23日开始合并其财务报表，滨泰置业公司2010年12月31日财务报表对于合并报表的整体影响如下：

项目	金额	项目	金额	项目	6-12月金额
流动资产	453,138,319.86	流动负债	3,567,610.25	营业收入	
非流动资产	-	非流动负债		营业成本	
		股东权益	449,570,709.61	利润总额	-429,290.39
资产总额	453,138,319.86	负债及股东权益合计	453,138,319.86	净利润	-429,290.39

2) 2010年10月20日，深圳津滨津鹏投资有限公司成立，注册资本15000万元，该公司系本公司之全资子公司。自2010年10月20日始本公司开始合并其财务报表，津鹏投资公

司 2010 年 12 月 31 日财务报表对于合并报表的整体影响如下：

项 目	金 额	项 目	金 额	项 目	10-12 月金额
流动资产	6,564,520.95	流动负债	74,340.00	营业收入	
非流动资产	143,403,500.00	非流动负债	-	营业成本	
		股东权益	149,893,680.95	利润总额	-106,319.05
资产总额	149,968,020.95	负债及股东权 益合计	149,968,020.95	净利润	-106,319.05

3) 2010 年 8 月 27 日，本公司第四届董事会第七次通讯会议审议通过了《关于增资惠州市粤阳房地产开发有限公司的议案》，同意本公司以每股 1.38 元的价格对粤阳地产公司进行单方增资，总增资额为 14363 万元。

2010 年 11 月 4 日，深圳津滨津鹏投资有限公司对惠州市粤阳房地产开发有限公司增资 14,340.35 万元，增资完成后津滨津鹏公司持有粤阳地产公司 51% 股权，因此本公司于 2010 年 11 月 4 日开始合并粤阳地产公司财务报表，粤阳地产公司 2010 年 12 月 31 日财务报表对于合并报表的整体影响如下：

项 目	金 额	项 目	金 额	项 目	11-12 月金额
流动资产	246,393,496.68	流动负债	3,268,198.92	营业收入	
非流动资产	4,526.56	非流动负债		营业成本	
		股东权益	243,129,824.32	利润总额	-181,772.00
资产总额	246,398,023.24	负债及股东权 益合计	246,398,023.24	净利润	-181,772.00

4) 2010 年 12 月 28 日，天津津和股权投资基金管理有限公司成立，注册资本 1000 万元，该公司由本公司与北京长和世纪资产管理有限公司、北京怡安方成投资管理有限公司、华尚典成实业有限公司共同组建成立，上述各公司持有津和投资基金公司股权比例分别为 40%、30%、20%、10%。因该公司的董事长和财务总监由本公司派出，且董事会成员中的 3 人由本公司派出，根据津和投资基金公司章程第十三条和十五条规定，公司董事会成员为 5 人，由股东会选举产生，董事会对所议事项做出的决定必须由占全体董事 1/2 以上董事表决方为有效，本公司认为该公司处于本公司的实际控制之下。自 2010 年 12 月 28 日开始合并其财务报表，

该公司 2010 年 12 月 31 日财务报表对于合并报表的整体影响如下：

项 目	金 额	项 目	金 额	项 目	12 月金额
流动资产	10,000,000.00	流动负债	13,710.00	营业收入	
非流动资产		非流动负债		营业成本	
		股东权益	9,986,290.00	利润总额	-13,710.00
资产总额	10,000,000.00	负债及股东权益合计	10,000,000.00	净利润	-13,710.00

(2)、本期不再纳入合并范围的子公司

公司名称	持股比例			表决权比例%	合并报表范围
	直接%	间接%	小计%		
津滨南华公司	100		100	-	不包括

2010 年 11 月 2 日，本公司第四届董事会 2010 年第九次通讯会议审议通过了《关于出售公司所持有的天津津滨南华股份有限公司股权的议案》，上述议案于 2010 年 11 月 18 日经本公司 2010 年第四次临时股东大会审议通过。

根据上述决议，本公司与天津鑫东林矿产贸易有限公司签订股权转让协议，约定由天津鑫东林矿产贸易有限公司以 7400 万元的价格受让本公司持有的天津津滨南华置业有限责任公司 100% 股权共计 5000 万股。2010 年 11 月本公司收到上述股权转让款(现金收到 2800 万元，其余 4600 万元以获取应收票据方式取得)，并将相关经营及财务权移交天津鑫东林矿产贸易有限公司，本公司已不再对津滨南华公司拥有实际控制权，因此不再合并津滨南华公司财务报表。截止 2010 年 12 月 31 日，上述股权转让的过户手续仍在办理过程中。

津滨南华公司 2010 年 10 月 31 日财务报表对于合并财务报表的影响如下：

项 目	金 额	项 目	金 额	项 目	金 额
流动资产	13,789,709.21	流动负债	423,622.84	营业收入	689,669.12
非流动资产	50,615,301.15	非流动负债	4,865,654.71	营业成本	309,319.74
		股东权益	59,115,732.81	利润总额	-108,956.43
资产总额	64,405,010.36	负债及股东权益合计	64,405,010.36	净利润	-60,559.90

4、本公司本报告期未发生同一控制下企业合并

5、本公司本报告无发生的非同一控制下企业合并

6、本公司本报告出售丧失控制权的股权而减少子公司

本公司本报告出售丧失控制权的股权而减少子公司系南华公司，详见附注四、3、（2）

7、本公司本报告无发生的反向购买

8、本公司本报告无发生的吸收合并

五、合并财务报表项目注释

以下说明中，期初余额为2009年12月31日财务数据，期末余额为2010年12月31日财务数据，本期数为2010年1-12月财务数据，上期数为2009年1-12月财务数据，除特别说明外，货币单位均为人民币元。

1、货币资金

项目	期末余额			期初余额		
	原币	汇率	折人民币	原币	汇率	折人民币
一、现金						
人民币	56,026.02	1:1	56,026.02	84,814.90	1:1	84,814.90
二、银行存款						-
人民币	1,405,100,284.46	1:1	1,405,100,284.46	1,356,679,158.85	1:1	1,356,679,158.85
三、其他货币资金						-
人民币	59,007,450.55	1:1	59,007,450.55	192,439,025.69	1:1	192,439,025.69
合计	1,464,163,761.03		1,464,163,761.03	1,549,202,999.44		1,549,202,999.44

截止 2010 年 12 月 31 日，其他货币资金中有 7,450.55 元为银行承兑汇票保证金；5700 万元为定期存款，其中有 4200 万元已经用于获取银行借款进行质押；200 万元为滨海国际项目劳务保证金。

除此之外，无抵押、冻结等其他对变现有限制的款项，亦无存放在境外或有其他潜在回收风险的款项。

2、交易性金融资产

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

交易性金融资产系下属粤阳地产公司购入中国建设银行发行的乾元-天天利 1 天连环滚动型理财产品，粤阳地产公司于 2010 年 11 月 25 日购入 4000 万元该产品，于 2010 年 12 月 30 日赎回 2000 万元；截至 2010 年 12 月 31 日，粤阳地产公司尚持有该产品的余额为人民币 2000 万元整，该项产品随时可以赎回，期末无公开的公允价值，本期末按成本列示。

3、应收票据分类

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	22,150,000.00	50,339,741.87

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

(2) 期末余额中，已贴现尚未到期的银行承兑汇票合计 1900 万元，已贴现汇票最迟到期日为 2010 年 5 月 11 日；

(3) 期末本公司无已质押的应收票据；

(4) 本公司本期无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据；

(5) 期末本公司无已经背书给他方但尚未到期的票据。

4、应收账款

(1) 应收账款按种类列示：

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	占应收账款原值比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	501,573,666.62	98.30%	24,565,054.91	4.90%
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	501,573,666.62	98.30%	24,565,054.91	4.90%

组合小计	501,573,666.62	98.30%	24,565,054.91	4.90%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	8,650,084.36	1.70%	8,650,084.36	100.00%
合计	510,223,750.98	100.00%	33,215,139.27	

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	占应收账款原值比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	135,992,036.22	94.02%	4,487,299.80	3.30%
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	135,992,036.22	94.02%	4,487,299.80	3.30%
组合小计	135,992,036.22	94.02%	4,487,299.80	3.30%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	8,650,084.36	5.98%	8,650,084.36	100%
合计	144,642,120.58	100.00%	13,137,384.16	

本期应收账款账面余额较上年增加主要系销售滨海投资服务中心增加 3.79 亿应收账款所致。

(2) 坏账准备的计提情况

A、期末本公司无单项金额重大并单独进行减值测试的应收账款

B、按组合（账龄分析法）计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	407,952,791.51	81.33%	28,229.46	91,343,945.03	67.17%	266,630.33
其中：3 个月以内	402,308,515.59	80.21%	-	38,017,879.57	27.96%	-
4-12 个月	5,644,275.92	1.13%	28,229.46	53,326,065.46	39.21%	266,630.33
1 至 2 年	53,534,090.88	10.67%	4,282,881.53	43,166,227.43	31.74%	3,453,298.19
2 至 3 年	39,384,944.87	7.85%	19,692,472.44	1,393,732.44	1.02%	696,866.22
3 年以上	701,839.36	0.14%	561,471.48	88,131.32	0.06%	70,505.06
合计	501,573,666.62	100.00%	24,565,054.91	135,992,036.22	100.00%	4,487,299.80

C、期末单项金额不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
天津绿禾植物制剂有限公司	997,956.56	997,956.56	100%	长期无法收回
深圳磁海	929,939.28	929,939.28	100%	长期无法收回
开发区泛美联生物公司	764,834.00	764,834.00	100%	长期无法收回
广东八建天津分公司	675,126.73	675,126.73	100%	长期无法收回
太原奇力	559,440.39	559,440.39	100%	长期无法收回
山西藏山	515,946.73	515,946.73	100%	长期无法收回
天宝公司	440,385.00	440,385.00	100%	长期无法收回
太原远程	370,668.54	370,668.54	100%	长期无法收回
天津世兴石油	286,475.89	286,475.89	100%	长期无法收回
天津开发区总公司市政公司	240,000.00	240,000.00	100%	长期无法收回
铁十八局五处	199,169.67	199,169.67	100%	长期无法收回
泰达国际酒店	195,273.44	195,273.44	100%	长期无法收回
天津一建四分公司	181,885.03	181,885.03	100%	长期无法收回
天津柯荣电子公司	178,443.35	178,443.35	100%	长期无法收回
中建三局第三建设工程有限责任公司	152,323.15	152,323.15	100%	长期无法收回
天津市滨海市政建设发展有限公司	136,287.00	136,287.00	100%	长期无法收回
宁波新磁	135,409.06	135,409.06	100%	长期无法收回
天津河北五建五部	127,291.71	127,291.71	100%	长期无法收回
传星纸塑公司	127,220.90	127,220.90	100%	长期无法收回
(开)建发局基建办	122,682.00	122,682.00	100%	长期无法收回
孟县特新材料公司	103,388.61	103,388.61	100%	长期无法收回
天津市塘沽区永成工程公司	101,351.67	101,351.67	100%	长期无法收回
福建石狮	94,001.71	94,001.71	100%	长期无法收回
李庆芳	92,958.72	92,958.72	100%	长期无法收回
爱克林(天津)有限公司	92,472.00	92,472.00	100%	长期无法收回
天津河北五建六部	89,754.90	89,754.90	100%	长期无法收回
山西华泰	88,368.00	88,368.00	100%	长期无法收回
天津河北五建七部	81,981.24	81,981.24	100%	长期无法收回
南通六建	79,259.09	79,259.09	100%	长期无法收回

天津津滨发展股份有限公司 2010 度年度报告全文

铁十六局二处(11#)	68,659.07	68,659.07	100%	长期无法收回
南通三建	61,128.36	61,128.36	100%	长期无法收回
铁十六局二处(9#)	58,723.17	58,723.17	100%	长期无法收回
晨邦科技(惠州)有限公司	43,010.12	43,010.12	100%	长期无法收回
天津港散货物流有限责任公司	40,061.50	40,061.50	100%	长期无法收回
北京京磁	36,996.49	36,996.49	100%	长期无法收回
北京西屋	36,266.43	36,266.43	100%	长期无法收回
铁十六局二处天津开发区指挥部	30,280.73	30,280.73	100%	长期无法收回
宁波宁菱	21,022.80	21,022.80	100%	长期无法收回
深圳华浦	19,796.85	19,796.85	100%	长期无法收回
佛山市南海区狮山协成磁电厂	17,280.00	17,280.00	100%	长期无法收回
汕头市铠伦精密微电机有限公司	13,340.25	13,340.25	100%	长期无法收回
北京晋磁	12,189.86	12,189.86	100%	长期无法收回
石家庄电机厂	9,492.00	9,492.00	100%	长期无法收回
天津医药品公司	7,168.65	7,168.65	100%	长期无法收回
十六局四段史家庄人行桥	4,477.69	4,477.69	100%	长期无法收回
深圳市新科磁电实业有限公司	3,780.00	3,780.00	100%	长期无法收回
深圳金同利	2,472.80	2,472.80	100%	长期无法收回
苏春根	1,186.05	1,186.05	100%	长期无法收回
肇庆京粤	1,138.27	1,138.27	100%	长期无法收回
深圳中电	948.90	948.90	100%	长期无法收回
进出口河北公司	370.00	370.00	100%	长期无法收回
合计	8,650,084.36	8,650,084.36		

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

(4) 本期无通过重组等其他方式收回的应收款项。

(5) 本公司本期无实际核销的应收账款。

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

(7) 应收账款金额前五名单位情况列示如下：

单位名称	金额	占应收账款总额的比例	帐龄	款项内容	与本公司关系
天津经济技术开发区国有资产经营公司*1	379,000,000.00	74.28%	3个月以内	售房款	非关联方
天津技术开发区管理委员会*2	78,000,000.00	15.29%	其中： 3900万 1-2年 3900万 2-3年	房租	非关联方
天津冶金集团轧三金属材料科技有限公司	10,000,000.00	1.96%	3个月以内	钢材销售款	非关联方
天津开发区微电子工业区总公司	8,000,000.00	1.57%	1-2年	厂房租金	关联方
宁丽花	3,756,930.21	0.74%	3个月以内	售房款	非关联方
合计	478,756,930.21	93.83%			

*1 天津经济技术开发区国有资产经营公司应收售房款的形成情况见附注十二、1。

*2 至本期末本公司就天津经济技术开发区管理委员会应收的 7800 万元租金已经按账龄法计提坏账准备金额为 2262 万元。

(8) 应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例
天津开发区微电子工业区总公司	该公司的实际控股股东与本公司控股股东的控股股东为同一人	8,000,000.00	1.57%

(9) 本期本公司无终止确认的应收款项。

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	188,068,172.00	100.00%	27,491,606.94	100.00%

(2) 期末大额预付款项单位情况如下

单位名称	金额	付款时间	款项内容	未结算原因
天津教育发展投资有限公司*1	187,000,000.00	2010.12	股权收购订金	有关部门审批手续正在办理过程中
天津市房屋维修资金管理中心	540,449.00	2010.12	房屋维修基金	
合计	187,540,449.00			

*1 2010 年 6 月，本公司与天津教育发展投资有限公司签署协议书，约定天津教育发展投资有限公司（以下简称教投公司）将出售其所持有的天津滨泰投资置业有限公司全部股权，津滨公司完成对滨泰置业公司的增资后，教投公司应向天津市产权交易中心挂牌出让其所持有的滨泰置业公司 1.2 亿股股权，本公司承诺以不低于 1.87 亿元的价格参加天津市产权交易中心的股权竞买受让上述 1.2 亿股股权。

鉴于天津教育发展投资公司已经向天津市产权交易中心申请挂牌出让上述股权。2010 年 12 月 27 日，本公司与天津教育发展投资有限公司签订股权收购意向协议，约定本公司向教投公司支付 1.87 亿元股权收购订金，同时约定本公司在产权交易中获取滨泰公司 1.2 亿元股权后，此款项作为股权转让款支付给教投公司，如果竞买不成功，上述 1.87 亿元收购订金将退还给本公司。

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

6、其他应收款

A) 其他应收款按种类披露

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	占其他应收款原值比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,255,101.51	3.57%	7,255,101.51	100%
按组合计提坏账准备的其他应收款	195,340,337.94	95.62%	3,231,976.73	1.65%
其中：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	196,215,033.46	96.05%	3,231,976.73	1.65%
组合小计	195,340,337.94	95.62%	3,231,976.73	1.65%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	1,649,151.60	0.81%	1,649,151.60	100%
合计	204,244,591.05	100.00%	12,136,229.84	

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	占其他应

				收款原值 比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,255,101.51	1.03%	7,255,101.51	100%
按组合计提坏账准备的其他应收款	692,382,794.08	98.73%	2,181,218.39	0.32%
其中：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	692,382,794.08	98.73%	2,181,218.39	0.32%
组合小计	692,382,794.08	98.73%	2,181,218.39	0.32%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	1,649,151.60	0.24%	1,649,151.60	100%
合计	701,287,047.19	100.00%	11,085,471.50	

(2) 坏账准备的计提情况

A、期末单项金额重大并单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提情况

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

B、按组合（账龄分析法）计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	189,802,795.43	97.17%	14,309.15	686,489,006.14	99.15%	1,987.75
其中：3个月以内	187,156,679.42	95.79%	-	686,091,455.81	99.09%	-
4-12个月	2,646,116.01	1.36%	14,309.15	397,550.33	0.06%	1,987.75
1至2年	421,053.64	0.22%	33,684.30	2,850,468.20	0.41%	228,037.45
2至3年	3,030,692.68	1.55%	1,515,346.35	1,611,542.06	0.23%	805,771.04
3年以上	2,085,796.19	1.07%	1,668,636.93	1,431,777.68	0.21%	1,145,422.15
合计	195,340,337.94	100.00%	3,231,976.73	692,382,794.08	100.00%	2,181,218.39

C、期末单项金额不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
世纪宾馆	778,358.74	778,358.74	100%	长期无法收回
深圳圣磁	421,537.00	421,537.00	100%	长期无法收回
山西华泰	158,190.27	158,190.27	100%	长期无法收回
天津经济技术开发区国际商会	100,000.00	100,000.00	100%	长期无法收回
绿禾公司	59,412.24	59,412.24	100%	长期无法收回
太原中级人民法院	26,320.00	26,320.00	100%	长期无法收回
天津绿禾植物制剂有限公司	22,042.02	22,042.02	100%	长期无法收回
晶伯利广告公司	19,800.00	19,800.00	100%	长期无法收回
昌平法院	15,857.00	15,857.00	100%	长期无法收回
阳泉中级人民法院	11,301.00	11,301.00	100%	长期无法收回
开发区泛美联生物公司	10,500.73	10,500.73	100%	长期无法收回
孟县五五铁厂	8,617.00	8,617.00	100%	长期无法收回
浙江法院	5,852.00	5,852.00	100%	长期无法收回
无锡机床服务部	5,000.00	5,000.00	100%	长期无法收回
福建石狮法院	3,210.00	3,210.00	100%	长期无法收回
杭州长城机电公司	2,100.00	2,100.00	100%	长期无法收回
诸城正泰机械公司	775.00	775.00	100%	长期无法收回
无锡压缩机配件公司	203.60	203.60	100%	长期无法收回
延津砂轮厂	75.00	75.00	100%	长期无法收回
合计	1,649,151.60	1,649,151.60	100%	

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

(5) 本期无通过重组等其他方式收回的其他应收款项；

(6) 本公司本期无实际核销的其他应收款

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

(8) 其他应收款金额前五名单位列示如下：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
华夏银行天津滨海新区支行*1	非关联方	177,000,000.00	注 1	86.66%

天津开发区老年公寓	非关联方	3,344,541.51	3年以上	1.64%
天津诚实置业投资有限公司	非关联方	2,830,083.48	2—3年	1.39%
开发区国有资产经营公司	非关联方	2,410,560.00	3年以上	1.18%
太原奇力磁电公司	非关联方	1,500,000.00	3年以上	0.73%
合计		187,085,184.99		91.60%

*1 华夏银行天津滨海新区支行的其他应收款 177,000,000.00 元为发放给津滨时代公司的委托贷款

(9) 其他应收款期末余额中无应收关联方款

(10) 本公司本期无终止确认的其他应收款项

(11) 本公司本期无以其他应收款项为标的进行证券化的情况。

7、存货

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	358,831.28	-	358,831.28	293,251.22	-	293,251.22
低值易耗品	3,348,685.33	-	3,348,685.33	2,767,243.88	-	2,767,243.88
开发成本	3,662,294,745.70	-	3,662,294,745.70	3,206,155,575.37	-	3,206,155,575.37
开发产品	455,103,593.39	-	455,103,593.39	1,581,213,248.75	-	1,581,213,248.75
库存商品	20,230,365.96	-	20,230,365.96	1,770,125.39	-	1,770,125.39
工程施工	15,100,000.00		15,100,000.00			
合计	4,156,436,221.66		4,156,436,221.66	4,792,199,444.61	-	4,792,199,444.61

本年计入存货成本的资本化借款费用为人民币 6,913.17 万元,本公司本期用于确定借款利息资本化金额的资本化率为 6.57%。

A、开发成本

项目	开工时间	预计完工时间	预计总投资(万元)	期末数	期初数
圣.乔治小镇酒店*1	-	-	40,000.00	296,807,909.57	281,906,422.64
滨海国际(住宅)	2009年12月	2012年6月	56,000.00	259,694,669.86	337,185,995.49
滨海国际(商业)	2008年5月	2010年12月	-		343,444,204.12
大港天泽园商业*2	-	-	-		17,716,455.19

津滨科技工业园二、三期*3	-	-	119,580.60	66,296,696.59	66,431,648.03
津滨时代国际*4	2010年9月	2015年12月	790,000.00	2,383,567,400.44	2,159,470,849.90
惠阳-洋纳.河畔项目*5	-	2015年12月		204,819,181.26	
天津体院北住宅项目*6	-	2013年8月	108,813.00	451,108,887.98	
合计				3,662,294,745.70	3,206,155,575.37

*1圣.乔治小镇酒店项目由于汉沽区政府规划变更，本期处于暂停建设状态。

*2由于城市规划和景观需要，2010年9月20日，大港区国土资源局与本公司子公司雅都公司签订收回国有土地使用权协议书，约定大港区国土资源局以1771.65万元收回本公司以出让方式取得的北环路南、培英中学西10436.8平方米的土地使用权。2010年9月20日，天津市滨海新区大港管理委员会以津滨港发【2010】145号文件批复，同意大港区国土资源分局收回上述土地使用权。2010年10月8日，雅都公司收到天津市大港区财政局归还的收地退还款合计人民币17,716,455.00元，该项目终止。

*3 本项目的开发及变化情况见附注十二、3。

*4 本项目的开发及变化情况见附注十二、2。

*5 本项目由粤阳地产公司分五期开发，目前仍处于前期开发阶段。

*6 截至 2010 年 12 月 31 日，该项目建设用地的土地使用权证仍在办理过程中，本项目将由本公司之子公司滨泰置业公司负责开发。

B、开发产品

项 目	完工时间	期末数		期初数	
		原值	跌价准备	原值	跌价准备
雅都公寓底商	2001年12月	83,439,561.31	-	77,962,670.76	-
阳光花园	1998年5月	2,450,200.11	-	2,450,200.11	-
雅都公寓	2001年12月	432,946.29	-	432,946.29	-
金融区一期	2003年10月	42,073,494.63	-	42,073,494.63	-
雅都花园(天元居住宅)	2005年12月	6,544,593.81	-	6,799,612.56	-
雅都天润新苑	2009年12月	1,910,000.00	-	255,543,560.16	-
第四杰座	购入	3,259,512.70	-	84,766,799.42	-
亲亲家园	2007年11月	3,099,754.69	-	3,617,047.68	-

天津津滨发展股份有限公司 2010 度年度报告全文

项 目	完工时间	期末数		期初数	
		原值	跌价准备	原值	跌价准备
玛歌一期	2006 年 12 月	47,297,148.96	-	181,906,390.05	-
玛歌二期	2008 年 12 月	35,721,239.70	-	176,236,097.17	-
玛歌商业配套服务区	2008 年 12 月	123,243,132.23	-	163,150,808.54	-
汉沽科技工业园一期厂房	2009 年 7 月			49,993,621.38	-
滨海投资服务中心*1	购入			536,280,000.00	-
滨海国际(住宅 一期)	2010 年 9 月	17,508,984.17			
滨海国际(商业及写字楼)	2010 年 9 月	88,123,024.79			
合计		455,103,593.39	-	1,581,213,248.75	-

*1 滨海投资服务中心本期减少情况见附注十二、1。

C、工程施工

项 目	预计完工时间	期末数		期初数	
		原值	跌价准备	原值	跌价准备
汉沽市政地块土地整理工程	2011 年 5 月	15,100,000.00			

本项目施工建设情况见附注十二、3。

8、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
天津津滨南华置业有 限责任公司*1	权益法	53,180,000.00	-	56,637,717.66	56,637,717.66	100	-		-	-
总承包工程公司*3	成本法	4,000,000.00	2,500,000.00	-	2,500,000.00	5	5			
天津泰达科技风险投 资股份有限公司*3	成本法	35,000,000.00	35,000,000.00	-	35,000,000.00	8.53	8.53	2,437,515.02		
恒安人寿保险股份有	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	3.07	3.07			

限公司*2										
天津北方人才港股份 有限公司*3	成本 法	3,000,000.00	3,000,000.00	-	3,000,000.00	9.15	9.15			
天津北方国际信托投 资股份有限公司*2	成本 法	68,000,000.00	68,000,000.00	-	68,000,000.00	4.52	4.52			
合计		183,180,000.00	128,500,000.00	56,637,717.66	185,137,717.66			2,437,515.0 2		

*1 南华公司本年不再纳入合并报表范围,对其长期投资已不再抵销,为保持数据连续性,对其投资按本期增加列示。

*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。上述转让,长江证券有限责任公司和渤海证券有限责任公司的股权过户手续已经办理完成;其他金融股权的过户,尚需要有关政府部门批准,转让手续尚未全部完成,其对外投资暂在本项目列示,本公司认为上述股权转让款已经收到,因此转让手续尚未完成的投资不会产生损失,故不需要计提长期投资减值准备。

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

9、投资性房地产

项 目	期初数	本期增加额		本期减少额		期末数
		其它增加额	公允价值增额	交易减少额	其他减少额	
工业厂房						
微电子工业区厂房	105,548,638.00					105,548,638.00
高科技 A、B、D、E 厂房	78,386,854.00					78,386,854.00
高科技 C 厂房	13,062,166.00					13,062,166.00
高科技园二期	76,306,880.00					76,306,880.00

项目	期初数	本期增加额		本期减少额		期末数
		其它增加额	公允价值增额	交易减少额	其他减少额	
高科技园三期	227,792,084.00					227,792,084.00
汉沽科技园一期厂房	207,359,230.00					207,359,230.00
小计	708,455,852.00					708,455,852.00
写字楼						
建设大厦二、三层*1	4,058,581.00	-			4,058,581.00	-
津滨大厦 2 号楼*2	50,275,319.00				50,275,319.00	-
西康路办公楼	48,673,440.00				-	48,673,440.00
小计	103,007,340.00				54,333,900.00	48,673,440.00
合 计	811,463,192.00				54,333,900.00	757,129,292.00

上述投资性房地产的公允价值分别取自本公司投资性房地产所在地有关房地产经纪机构的市场调查报告，这些市场调查报告认为天津经济技术开发区的工业厂房及市区写字楼价格在 2010 年基本保持稳定，合理公开的市场价格基本不变。

*1 建设大厦二、三层本期减少系由于经营方式改变，即由出租改为自用，不再符合投资性房地产确认条件，本年转入固定资产核算。

*2 南华公司本年不再纳入合并报表范围，为保持数据连续性，其所拥有的津滨大厦 2 号楼作为其他减少列示。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	77,046,046.63	7,798,459.00	3,424,412.09	81,420,093.54
房屋及建筑物	46,617,935.76	4,063,203.75		50,681,139.51
办公设备	12,435,196.34	1,102,574.25	387,919.00	13,149,851.59
专用设备	257,660.00	2,900.00		260,560.00
通用设备	212,003.00	6,200.00		218,203.00
运输工具	10,894,057.49	2,540,534.00	3,032,373.09	10,402,218.40
其他设备	3,248,028.13	83,047.00	4,120.00	3,326,955.13

天津津滨发展股份有限公司 2010 度年度报告全文

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
固定资产装修	3,381,165.91			3,381,165.91
二、累计折旧合计：	19,490,359.78	5,780,455.90	2,548,933.98	22,721,881.70
房屋及建筑物	1,325,669.11	1,500,836.24		2,826,505.35
办公设备	7,231,061.25	1,634,334.41	283,596.20	8,581,799.46
专用设备	119,396.78	55,428.58		174,825.36
通用设备	160,734.45	15,689.12		176,423.57
运输工具	6,545,440.03	1,435,722.27	2,262,727.42	5,718,434.88
其他设备	2,139,745.85	462,212.10	2,610.36	2,599,347.59
固定资产装修	1,968,312.31	676,233.18	-	2,644,545.49
三、固定资产账面净值合计	57,555,686.85			58,698,211.84
房屋及建筑物	45,292,266.65			47,854,634.16
办公设备	5,204,135.09			4,568,052.13
专用设备	138,263.22			85,734.64
通用设备	51,268.55			41,779.43
运输工具	4,348,617.46			4,683,783.52
其他设备	1,108,282.28			727,607.54
固定资产装修	1,412,853.60			736,620.42
四、减值准备合计	56,591.45			56,591.45
房屋及建筑物	-			
办公设备	276.50			276.50
专用设备	-			
通用设备	-			
运输工具	56,314.95			56,314.95
其他设备	-			
固定资产装修	-			
五、固定资产账面价值合计	57,499,095.40			58,641,620.39

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
房屋及建筑物	45,292,266.65			47,854,634.16
办公设备	5,203,858.59			4,567,775.63
专用设备	138,263.22			85,734.64
通用设备	51,268.55			41,779.43
运输工具	4,292,302.51			4,627,468.57
其他设备	1,108,282.28			727,607.54
固定资产装修	1,412,853.60			736,620.42

- (1) 本期折旧额 5,780,455.90 元
- (2) 本公司本期末无暂时闲置的固定资产
- (3) 本公司本期末无通过融资租赁租入的固定资产
- (4) 本公司无通过经营租赁租出的固定资产
- (5) 本公司本期末无持有待售的固定资产
- (6) 本公司本期末无未办妥产权证书的固定资产

11、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	9,884,290.46	4,459,100.00	-	14,343,390.46
土地使用权	9,259,359.94	-	-	9,259,359.94
软件	624,930.52	4,459,100.00	-	5,084,030.52
二、累计摊销合计	8,661,150.80	1,041,895.22	-	9,703,046.02
土地使用权	8,149,714.44	101,957.23	-	8,251,671.67
软件	511,436.36	939,937.99	-	1,451,374.35
三、无形资产账面净值合计	1,223,139.66		-	4,640,344.44
土地使用权	1,109,645.50	-	-	1,007,688.27
软件	113,494.16		-	3,632,656.17
其他				

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
				-
四、减值准备合计	-	-	-	
土地使用权	-	-	-	
软件	-	-	-	
其他				
五、无形资产账面价值合计	1,223,139.66		-	4,640,344.44
土地使用权	1,109,645.50		-	1,007,688.27
软件	113,494.16			3,632,656.17

软件费用增加系本年 ERP 系统投入运营所致。

12、商誉

形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备	期末商誉净值
08 年以前收购雅都公司少数股权*3	50,083,822.43	-	-	50,083,822.43	50,083,822.43	-
08 年以前收购创辉公司少数股权*3	60,102,850.62	-	-	60,102,850.62	14,853,240.27	45,249,610.35
07 年收购南华公司少数股权*2	-2,478,015.14	-	-2,478,015.14			-
2010 年增资粤阳地产公司*1		19,315,385.88		19,315,385.88		19,315,385.88
合计	107,708,657.91	19,315,385.88	-2,478,015.14	129,502,058.93	64,937,062.70	64,564,996.23

*1 本年本公司增资粤阳地产（详见附注四、3、（3）），增资后本公司应享有的粤阳地产公司股东权益与实际投资款的差异为 19,315,385.88 元，形成本期商誉增加。

*2 南华公司本年不再纳入合并报表范围，为保持数据的连续性，本公司 07 年收购南华公司少数股权形成的商誉作为当期减少列示。

*3 本期本公司采取计算雅都公司和创辉公司可辨认净资产的可收回金额并与其账面价值进行比较的方式对该两项商誉进行减值测试，经测试发现收购雅都公司少数股权形成的商誉至 2010 年 12 月 31 日已经全部减值，2009 年本公司已经就该项商誉计提减值准备 21,038,477.70 元，本年补提减值准备 29,045,344.73 元；收购创辉公司少数股权产生的商誉经过减值测试知：于 2010 年 12 月 31 日，该项商誉已经产生减值 14,853,240.27 元，本公司于本期末对该项商誉计提了减值准备；增资粤阳地产产生的商誉经过减值测试未发现存在减值的迹象。

13、长期待摊费用

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
装修费	8,413,104.56	1,426,988.00	2,029,722.94		7,810,369.62	
包厢权使用费	1,257,446.00	-	86,224.80		1,171,221.20	
合计	9,670,550.56	1,426,988.00	2,115,947.74		8,981,590.82	

14、递延所得税资产/递延所得税负债**(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债**

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
坏帐准备引起的可抵扣暂时性差异	9,298,998.38	4,194,250.35
固定资产减值引起的可抵扣暂时性差异	14,147.86	14,147.86
计提土地增值税引起的可抵扣暂时性差异	26,188,912.32	15,779,299.87
预计负债引起的可抵扣暂时性差异	750,000.00	
暂估成本		3,117,370.62
长期投资减值准备引起的可抵扣暂时性差异	609,378.75	609,378.75
可抵扣亏损引起的暂时性差异	7,671,132.90	3,930,542.94
小 计	44,532,570.21	27,644,990.39
递延所得税负债：		
公允价值变动引起的应纳税暂时性差异	35,051,509.90	23,414,224.97
采用公允价值计量的投资性房产可抵扣折旧引起的应纳税暂时性差异	8,703,550.47	10,231,209.87
小 计	43,755,060.37	33,645,434.84

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
递延所得税资产：	

坏帐准备	37,195,993.52
固定资产减值	56,591.44
计提土地增值税	104,755,649.28
预计负债引起	3,000,000.00
长期投资减值准备	2,437,515.00
可抵扣亏损	30,684,531.60
合计	178,130,280.84
递延所得税负债：	
公允价值变动	140,206,039.60
采用公允价值计量的投资性房产可抵扣折旧	34,814,201.88
合计	175,020,241.48

15、资产减值准备明细

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
坏账准备	24,222,855.66	21,135,444.34	-	6,930.89	45,351,369.11
长期股权投资减值准备	2,437,515.02	-	-	-	2,437,515.02
固定资产减值准备	56,591.45	-	-	-	56,591.45
商誉减值准备	21,038,477.70	43,898,585.00	-	-	64,937,062.70
合计	47,755,439.83	65,034,029.34	-	6,930.89	112,782,538.28

南华公司本年不再纳入合并报表范围，为保持数据连续性，其应收及其他应收款坏账准备作为当期转销列示。

16、所有权受到限制的资产

资产类别	期末数	期初数
其他货币资金	42,000,000.00	173,431,620.27
应收账款	379,000,000.00	
应收票据	19,000,000.00	50,000,000.00

存货	383,275,156.13	1,305,583,481.06
投资性房产	757,129,292.00	807,404,611.00
固定资产	51,021,668.00	-
合计	1,631,426,116.13	2,336,419,712.33

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

17、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末数	期初数
抵押借款	200,000,000.00	320,000,000.00
担保借款	1,715,000,000.00	760,000,000.00
信用借款	250,000,000.00	199,414,933.34
质押借款	190,000,000.00	100,000,000.00
票据贴现借款	19,000,000.00	50,000,000.00
合计	2,374,000,000.00	1,429,414,933.34

本公司无已到期未偿还的短期借款。

18、应付票据

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票		52,000,000.00

19、应付账款

期末数	期初数
124,257,959.14	258,127,096.03

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项

20、预收款项

期末数	期初数
261,002,059.50	842,215,106.79

(1) 期末预收款主要内容如下：

款项内容	金 额
预收股权转让款	162,000,000.00
预收售房款	85,450,845.02
厂房租金	6,622,110.49
物业管理费	5,339,103.98
销售商品	1,590,000.01
合计	261,002,059.50

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

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

(3) 期末大额预收款如下：

单位名称	期末数	账龄	款项内容
天津泰达投资控股有限公司	88,000,000.00	3 年以上	股权转让款
天津鑫东林矿产贸易有限公司	74,000,000.00	1 年以内	南华公司股权转让款, 详见附注四、3、(2)

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

21、应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、工资奖金津贴补贴	33,449,043.49	89,407,515.08	82,583,106.06	40,273,452.51
二、职工福利费	1,426,501.67	4,405,177.50	5,722,134.47	109,544.70
三、社会保险费	-284,080.10	10,995,164.62	11,087,952.79	-376,868.27
其中：1) 医疗保险费	-132,476.23	3,282,514.25	3,302,695.56	-152,657.54

2) 基本养老保险费	-135,761.93	6,677,543.81	6,741,016.26	-199,234.38
3) 企业年金缴费	-	-	-	
4) 失业保险费	-13,253.37	641,579.01	648,343.64	-20,018.00
5) 工伤保险费	-2,368.42	157,235.40	157,516.24	-2,649.26
6) 生育保险费	-220.15	236,292.15	238,381.09	-2,309.09
四、住房公积金	-190,479.00	6,844,562.48	6,855,771.43	-201,687.95
五、职工工会经费	1,697,589.22	1,758,966.54	1,841,438.05	1,615,117.71
六、职工教育经费	3,028,958.07	1,840,334.70	1,108,782.12	3,760,510.65
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	89,281.00	89,281.00	
八、其他	112,310.75	784,610.00	696,920.75	200,000.00
合计	39,239,844.10	116,125,611.92	109,985,386.67	45,380,069.35

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项。

本期末应付未付职工薪酬主要为应付的 2010 年 12 月份工资及 2010 年度奖金，已于 2011 年 2 月发放。

22、应交税费

项目	期末数	期初数
营业税	1,599,092.58	-16,869,004.40
增值税	-2,645,301.38	-4,636.20
企业所得税	7,766,630.23	220,845.25
土地增值税*1	106,081,736.90	71,666,625.02
房产税	210,164.23	1,389,233.10
城市维护建设税	76,719.19	-1,216,665.29
个人所得税	425,117.02	933,832.18
其他	94,478.86	190,036.04
教育费附加	33,332.21	-521,427.99
防洪费	19,842.61	-164,184.75
土地使用税*2	3,091,754.00	
合计	116,753,566.45	55,624,652.96

*1 本期应缴土地增值税较期初数增加系本年房地产销售收入增加，按清算法计提的土地增值税相应增加所致。

*2 本期土地使用税增加系粤阳地产公司本年就洋纳-河畔项目所占用土地计提本年土地使用税所致。

23、应付利息

项 目	期末数	期初数
银行借款利息	6,043,299.50	3,905,300.00
应付债券利息	4,200,000.00	4,200,000.00
合 计	10,243,299.50	8,105,300.00

应付利息期末余额主要系计提 2010 年 12 月 21 日至 2010 年 12 月 31 日期间的银行借款利息以及 2010 年 11 月 26 日至 2010 年 12 月 31 日的公司债券利息。

24、应付股利

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

25、其他应付款

期末数	期初数
101,821,818.67	89,477,603.52

(1) 期末其他应付款主要为应付的租房押金、各项维修工程款及工程质保金等。

(2) 本报告期其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位和关联方款项。

(3) 期末大额其他应付款如下：

单位名称	期末数	账龄	款项内容
天津市汉沽区财政局	18,725,000.00	1-2 年	应付退房款

天津市汉沽区财政局与本公司下属科技园公司签订的购房合同解除，本公司将预收售房款由预收账款转入其他应付产生该项应付款。

26、1 年内到期的非流动负债

(1) 分类

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	556,100,000.00	1,088,400,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

A、1 年内到期的长期借款分类

项目	期末数	期初数
抵押借款	65,000,000.00	268,400,000.00
担保借款	164,000,000.00	320,000,000.00
信用借款	177,100,000.00	500,000,000.00
质押借款	150,000,000.00	-
合计	556,100,000.00	1,088,400,000.00

1 年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期的金额。

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

B、金额前五名的 1 年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
农村商业滨海支行	2010/10/21	2011/12/31	人民币	5.88%		150,000,000.00		150,000,000.00
交行天津分行	2009/1/8	2011/1/7	人民币	5.94%		79,000,000.00		80,000,000.00
齐鲁银行天津分行	2010/2/1	2011/7/31	人民币	5.67%		50,000,000.00		
浙商银行	2009/11/13	2011/10/21	人民币	5.4%		41,380,000.00		41,380,000.00
浙商银行	2009/10/23	2011/10/23	人民币	5.4%		35,000,000.00		35,000,000.00
合计						355,380,000.00		306,380,000.00

C、截至 2010 年 12 月 31 日，本公司 1 年内到期的长期借款中无逾期借款

27、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末数	期初数
抵押借款	390,319,200.00	821,909,200.00
担保借款	280,000,000.00	115,000,000.00
信用借款	110,000,000.00	177,000,000.00
合计	780,319,200.00	1,113,909,200.00

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数		期初数	
					原币金额	本币金额	原币金额	本币金额
中信银行天津分行	2010/2/1	2015/1/30	人民币	6.1632%	280,000,000.00	280,000,000.00		
农业银行	2007/8/2	2017/8/1	人民币	7.38%	167,730,200.00	167,730,200.00	186,246,200.00	186,246,200.00
天津滨海农村商业银行新河支行	2009/6/04	2012/06/03	人民币	5.94%	127,030,000.00	127,030,000.00	160,000,000.00	160,000,000.00
锦州银行	2010/4/30	2012/4/29	人民币	5.4%	110,000,000.00	110,000,000.00		
农业银行	2007/8/22	2017/7/30	人民币	7.38%	41,001,000.00	41,001,000.00	44,517,000.00	44,517,000.00
合计					725,761,200.00	725,761,200.00	390,763,200.00	390,763,200.00

28、应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	利息调整	期末余额
09 津滨债										
*	100.00	2009.11.26	5 年	700,000,000.00	4,200,000.00	50,400,000.00	50,400,000.00	4,200,000.00	-8,944,300.00	691,055,700.00

* 1)09 津滨债的期限为 5 年，但债券持有人有权在债券存续期间第 3 年付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。

2)09 津滨债按年付息、一次还本，每年的 11 月 26 日为付息日。

3)09 津滨债由本公司关联方天津泰达投资控股有限公司提供担保。

4)09 津滨债相关交易费用为 14,000,000.00 元计入应付债券-利息调整科目，本期

摊销 4,666,800.00 元，期末余额为 8,944,300.00 元。

29、长期应付款

单位名称	期限	初始金额	利率	本期应计利息	本期已付利息	期末余额	借款条件
天津信托有限责任公司*	2010.01.13— 2012.01.12	120,000,000.00		12,000,000.00	12,000,000.00	120,000,000.00	本公司持有的创辉公司股权质押

*2009 年 12 月 8 日，本公司及本公司全资子公司天津津滨创辉发展有限公司（以下简称“津滨创辉公司”）与天津信托有限责任公司（以下简称“天津信托公司”）签订了《天津津滨创辉发展有限公司股权增资集合资金信托框架协议》，并于 2010 年 1 月 13 日签订了增资扩股及股权转让合同，三方约定：

1) 同意天津信托公司以信托股权投资的方式投资津滨创辉公司，增资金额为 1.2 亿元，信托期限为 2010 年 1 月 13 日至 2012 年 1 月 12 日止。增资后津滨创辉公司注册资金增加到 3.2 亿元，其中本公司出资人民币 2 亿元，占注册资金的 62.5%，天津信托公司出资 1.2 亿，占注册资本的 37.5%。

2) 本公司承诺在约定的信托期间内以人民币 1.44 亿元的价格从天津信托公司购买其持有的津滨创辉公司 37.5% 的股权，共计 1.2 亿股。本公司在约定的信托期间内按约定分八期支付股权回购款给天津信托公司。

3) 本公司承诺以本公司持有的津滨创辉贰亿股股权质押给天津信托公司，作为履行回购义务的担保。

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司已根据合同约定向天津信托公司支付上述股权回购款共计 1200 万元，即本公司已经如约开始履行回购义务。

30、股本

项目	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							-
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3、其他内资持股	264,892	-	-	-	-	-	264,892

有限售条件股份合计*	264,892	-	-	-		264,892
二、无限售条件股份						
1、人民币普通股	1,617,007,342	-	-	-		1,617,007,342
无限售条件股份合计	1,617,007,342	-	-	-		1,617,007,342
三、股份总数	1,617,272,234	-	-	-	-	1,617,272,234

期末有限售条件股份为公司高管持股。

31、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	310,501,678.07	-	62,540,097.44	247,961,580.63
其他资本公积	10,234,440.07			10,234,440.07
合计	320,736,118.14		62,540,097.44	258,196,020.70

本期本公司收购宁发公司持有的津滨时代公司 26.67%的股权（详见附注七、5、（7）、2）），购买成本与宁发公司于购买日应享有津滨时代公司净资产份额之间的差额为 58,422,483.44 元；本公司收购天津诚远投资发展股份有限公司持有的津滨雅都公司 5.2%的股权（详见附注七、5、（7）、3）），购买成本与诚远公司于购买日应享有津滨雅都公司净资产份额之间的差额为 4,117,614.00 元。上述两项差额调整本公司资本公积—股本溢价导致该项目减少。

32、盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	55,361,571.80	9,578,461.47		64,940,033.27

33、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	159,343,812.94	-

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

期末未分配利润中有100,500,448.01元系投资性房产历年公允价值累计变动收益扣除相应递延所得税费用后形成。

2010年3月30日，本公司第四届董事会2010年第一次会议通过《关于2009年度利润分配预案的议案》，即以2009年末总股本为基数，按每十股分现金红利0.10元（含税），共计分配16,172,722.31元。2010年4月23日，本公司2009年度股东大会批准此分配方案。

2011年3月29日，本公司第四届董事会2011年第一次会议通过《关于2010年度利润分配预案的议案》，即以2010年末总股本为基数，按每十股分现金红利0.20元（含税），共计分配32,345,444.68元。

34、营业收入、营业成本

（1）营业收入（分行业）

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入合计：	3,447,682,655.09	1,813,440,930.88
商品销售	899,997,978.48	739,274,883.36
房屋租赁	67,809,852.86	106,409,042.86
房地产销售	2,408,198,127.40	907,458,129.70
其他	71,676,696.35	60,298,874.96
营业成本合计：	2,719,701,435.56	1,468,448,682.59

商品销售	896,981,843.12	735,293,780.48
房屋租赁	13,206,918.76	19,198,244.62
房地产销售	1,741,395,183.71	667,072,889.75
其他	68,117,489.97	46,883,767.74

其他收入主要为物业管理费收入，本年本公司营业收入均来源于天津地区。

(2) 公司前五名客户的营业收入如下：

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
天津经济技术开发区国有资产经营公司	579,000,000.00	16.79%
天津冶金轧一国际贸易有限公司	429,572,598.04	12.46%
天津冶金集团轧三金属材料科技有限公司	155,299,124.66	4.50%
天津冶金集团轧三钢铁物流有限公司	122,551,281.99	3.55%
天津轧三物流有限公司	79,401,709.40	2.30%
合计	1,365,824,714.09	39.60%

35、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	98,897,873.35	56,286,798.78	5%
城市维护建设税	6,921,795.64	3,957,342.14	7%
教育费附加	2,966,483.96	1,687,159.43	3%
防洪费	173,235.52	268,831.46	1%
房产税	455,320.75	943,639.82	12%
土地增值税	72,992,526.95	-6,800,391.56	按清算政策规定
合计	182,407,236.17	56,343,380.07	

本期售房收入大幅增加导致相应的营业税金及附加较上年有大幅增加。

本期计提土地增值税72,992,526.95元，主要是玛歌庄园别墅项目、滨海国际项目因房产销售按清算政策规定所计提的土地增值税，这也是本年比上年税金增加的主要原因之一。

36、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,906,874.57	8,994,287.02
业务招待费	300,379.46	246,793.82
修理费	2,345,713.36	4,351,180.56
广告费*1	8,682,279.36	5,881,412.31
宣传费	10,096,008.82	11,368,925.00
销售代理费*2	6,404,727.55	-
物业管理及采暖费	1,400,367.20	1,429,844.03
折旧费	557,391.14	448,543.18
咨询费	1,800.00	1,257,401.33
交通费	295,276.65	462,797.86
其他	761,259.32	2,060,588.82
合计	37,752,077.43	36,501,773.93

*1 滨海国际项目竣工销售为确保销售进展顺利，投入广告成本增大所致。

*2 销售代理费系本期销售玛歌庄园别墅项目产生。

37、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
折旧	4,239,143.73	4,937,711.53
租赁费	592,050.86	8,393,989.66
职工薪酬	57,746,766.02	41,654,984.89
办公及招待费	4,151,008.65	2,757,069.16
税费	3,864,376.23	1,980,073.63
差旅费	598,695.39	922,954.14
会议费	1,655,341.34	243,949.99
无形资产摊销	1,029,144.82	182,356.95
水电及物业费	2,272,325.05	1,768,228.02
交通费	3,264,180.82	2,444,176.53
维修及保养采暖费	888,378.08	769,368.60

长期待摊费用摊销	2,187,047.74	931,887.08
中介机构费用	6,496,892.37	5,891,795.20
广告宣传费	1,474,033.00	4,596,784.18
深交所管理及公告费	441,090.88	385,047.21
其他	2,685,805.06	4,340,716.96
合计	93,586,280.04	82,201,093.73

38、财务费用

项目	2010 年度	2009 年度
利息支出	229,474,735.42	175,160,678.23
减：利息收入	54,930,269.72	47,975,818.46
汇兑损失	-	-
减：汇兑收益	-	-
其他	8,036,241.29	6,997,654.61
合计	182,580,706.99	134,182,514.38

其他主要系金融机构手续费、贷款担保费和贷款抵押手续费等。

39、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏帐准备*1	21,135,444.34	4,077,276.11
商誉减值准备*2	43,898,585.00	21,038,477.70
合计	65,034,029.34	25,115,753.81

*1 坏账准备增加主要系本期按账龄法对应收开发区管委会租金款 7800 万元补提坏账 1930.50 万元所致。

*2 本期计提商誉减值准备情况见附注五、12。

40、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

按公允价值计量的投资性房地产公允价值变动收益	-	3,584,957.55
------------------------	---	--------------

41、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益*1	600,000.00	-
处置长期股权投资产生的投资收益		59,893,905.80
折价收购少数股权收益*2	435,071.00	-
合 计	1,035,071.00	59,893,905.80

*1该项收益系本年本公司收到天津北方人港股份有限公司划入投资分红款60万元产生。

*2该项收益系因本公司收购理想置地持有津滨创辉6.67%股权（见附注七、5、（7）、2）），购买成本与购买日理想置地应享有津滨创辉公司权益的差额产生。

42、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	613,799.42	176,065.68
其中：固定资产处置利得	613,799.42	176,065.68
无形资产处置利得		
罚款收入	5,585.00	403,080.65
补贴收入	222,529.23	160,902.80
违约金收入	120,000.00	-
其他	52,185.00	278,223.02
合 计	1,014,098.65	1,018,272.15

43、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	12,463.82	6,843,017.06

其中：固定资产处置损失	12,463.82	6,843,017.06
无形资产处置损失		-
罚款支出		40,000.00
捐赠支出		800.00
违约金支出*1	3,000,000.00	
其他支出*2	3,179,176.75	320,961.24
合 计	6,191,640.57	7,204,778.30

*1 该项支出的产生情况见附注九、2。

*2 其他支出主要系下属创辉公司支付给业主的维修赔偿款。

44、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	68,243,458.86	34,605,820.18
递延所得税调整	-1,960,696.11	15,368,868.22
合 计	66,282,762.75	49,974,688.40

45、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目	计算过程	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润	P0	95,784,614.69	16,537,859.77
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	-3,866,066.26	42,658,551.07
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	$P0' = P0 - F$	99,650,680.95	-26,120,691.30
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	V		-
归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。	$P1 = P0 + V$		-
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	V'		-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整	$P1' = P0' + V'$	99,650,680.95	-26,120,691.30
期初股份总数	S0	1,617,272,234.0 0	1,617,272,234.0 0

项 目	计算过程	本期发生额	上期发生额
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	-	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	SI	-	-
报告期因回购等减少股份数	SJ	-	-
报告期缩股数	SK	-	-
报告期月份数	MO	-	-
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	MI	-	-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	MJ	-	-
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0 + S1 + SI \times MI$ $\div MO - SJ \times MJ \div MO - SK$	1,617,272,234.0 0	1,617,272,234.0 0
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1		-
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	X2=S+X1		-
其中：可转换公司债券转换而增加的普通股加权数			-
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数			-
回购承诺履行而增加的普通股加权数			-
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0=P0 \div S$	0.0592	0.0102
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0' = P0' \div S$	0.0616	-0.0162
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1=P1 \div X2$	0.0592	0.0102
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1' = P1' \div X2$	0.0616	-0.0162

46、其他综合收益

项目	本期发生额	上期发生额
1. 投资性房产初次转换公允价值变动收益		6,205,439.51
减：投资性房产初次转换公允价值变动计入其他综合收益产生的所得税影响		1,551,359.88
前期投资性房产初次转换公允价值变动计入其他综合收益当期转入损益的净额		6,333,348.27
小计		-1,679,268.64
2. 其他*	-43,271,582.44	-50,774,747.96

项目	本期发生额	上期发生额
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-43,271,582.44	-50,774,747.96
合计	-43,271,582.44	-52,454,016.60

*其他项目收益明细如下：

项目	金额	备注
溢价收购宁发集团持有津滨时代 26.67%股权	-58,422,483.44	附注五、31
溢价收购诚远公司地持有津滨雅都 5.2%股权	-4,117,614.00	附注五、31
溢价增资粤阳地产公司，少数股东应享有的权益增加	19,268,515.00	附注四、3、3)
合 计	-43,271,582.44	

47、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
委托贷款收回	500,000,000.00
收委贷利息及银行存款利息	80,285,564.20
置业公司收施工单位投标保证金、业主代收费用	34,680,388.57
物业公司代收费用	35,637,743.31
收到往来款	562,691,183.09
合计	1,213,294,879.17

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
支付往来款	621,250,589.31
支付的各项费用	122,459,308.90
置业公司退施工单位投标保证金、及业主赔偿金等	31,897,502.35

物业代业主支付费用	20,839,666.33
合 计	796,447,066.89

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	金 额
银承保证金及信托、贷款保证金解押	190,439,025.69

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	金 额
支付的担保费及抵押登记费、律师登记费等	7,672,407.00
银承保证金及信托贷款保证金	57,007,450.55
合 计	64,679,857.55

48、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	96,195,655.89	17,965,401.19
加：资产减值准备	65,034,029.34	25,115,753.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,653,377.33	6,389,287.86
无形资产摊销	1,041,895.22	188,080.38
长期待摊费用摊销	2,115,947.74	2,792,312.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-601,694.41	5,080,757.12
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-3,584,957.55
财务费用（收益以“-”号填列）	197,786,016.70	133,377,029.50
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,035,071.00	-59,893,905.80

补充资料	本期金额	上期金额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-16,887,579.83	4,333,188.57
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	10,109,625.53	9,821,302.73
存货的减少（增加以“-”号填列）	507,344,341.27	-93,206,146.91
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-544,197,400.24	109,123,305.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	426,639,637.03	836,310,264.22
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	749,198,780.57	993,811,673.96
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		-
一年内到期的可转换公司债券		-
融资租入固定资产		-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,425,156,310.48	1,356,763,973.75
减：现金的期初余额	1,356,763,973.75	386,002,285.18
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	68,392,336.73	970,761,688.57

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的情况

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	473,403,500.00	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	473,403,500.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	2,142,902.55	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	471,260,597.45	
4. 取得子公司的净资产	219,592,294.05	
流动资产	287,906,537.93	

非流动资产	5,496.58	
流动负债	68,319,740.46	
非流动负债	-	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	74,000,000.00	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	28,000,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	347,311.43	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	27,652,688.57	
4. 处置子公司的净资产	59,115,732.81	
流动资产	13,789,709.21	
非流动资产	50,615,301.15	
流动负债	423,622.84	
非流动负债	4,865,654.71	

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金		
其中：库存现金	56,026.02	84,814.90
可随时用于支付的银行存款	1,405,100,284.46	1,356,679,158.85
可随时用于支付的其他货币资金		-
可用于支付的存放中央银行款项		-
存放同业款项		-
拆放同业款项		-
二、现金等价物		-
其中：三个月内到期的债券投资		
银行天天利理财产品	20,000,000.00	
三、期末现金及现金等价物余额	1,425,156,310.48	1,356,763,973.75

现金流量表补充资料中的“期末现金及现金等价物余额”为 1,425,156,310.48 元，资产负债表中的“货币资金”及交易性金融资产合计为 1,484,163,761.03 元，两者差异 59,007,450.55 元，系扣除不能随时支取的其他货币资金所致。

48、股东权益变动表注释

(1) 本年资本公积--其他综合收益-43,271,582.44 元，系溢价收购少数股权调减股本溢价减少资本公积所致，详见附注五、31 和附注五、46 及附注七、5、(7)、2、3。

(2) 本年少数股东权益--其他综合收益 19,268,515.00 元，系本年溢价增资粤阳地产公司，少数股东应享有的权益增加所致，详见附注五、46 及附注四、3、3)。

(3) 本年少数股东权益--所有者投入(减少)资本-504,894,973.57 元，构成情况如下：

项目	金额	备注
溢价收诚远公司地持有津滨雅都 5.2%股权	-8,882,386.00	附注五、31 附注七、5、(7)、3)
溢价收购宁发集团持有津滨时代 26.67%股权	-502,012,587.57	附注五、31 附注七、5、(7)、2)
津和公司成立，少数股东投入资本	6,000,000.00	附注四、3、4)
合计	-504,894,973.57	

(4) 本年少数股东权益--所有者投入(减少)资本 219,954,967.20 元，构成情况如下：

项目	金额	备注
本公司增资粤阳地产前，粤阳地产原股东权益	99,954,967.20	附注四、3、3)
本公司增资滨泰置业公司前，滨泰置业原股东权益	120,000,000.00	附注四、3、1)
合计	219,954,967.20	

六、资产证券化业务的会计处理

本公司本期无资产证券化业务。

七、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例	本企业最终控制方	组织机构代码
天津泰达建设集团有限公司	母公司	有限公司	天津经济技术开发区洞庭路76号	许立凡	基础设施开发建设、地产开发、各类商业、物资的批发、零售	天津泰达建设集团有限公司	23.29%	23.29%	天津泰达投资有限公司	10306822-7

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例	表决权比例	组织机构代码
天津津滨雅都置业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津开发区洞庭路76号建设大厦二层	宋长玉	房地产开发及商品房销售;物业管理;商业、建筑材料、装饰材料的批发、零售;	10,000.00	100%	100%	71293095-1
天津市津滨新材料工业有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	天津开发区第一大街2号	居国忠	磁性材料、稀土金属、建筑材料的提炼、开发、生产和销售	4,703.20	74.56%	74.56%	71294671-8
天津津滨创辉发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津市西青区大寺镇王村	王严	房地产开发、商品房销售等	32,000.00	62.50%	100.00%	74404092-9
天津津滨联合物业服务服务有限公司	控股子公司	有限责任公司	洞庭路76号建设大厦三层	曹嵘	物业管理、家政服务	600.00	100%	100%	77730463-6
天津津滨南华置业有限责任公司	全资子公司	有限责任公司	有限责任公司	居国忠	房地产开发、销售,自有房屋租赁、物业管理等	5,000.00	100.00%	0	78330335-7
天津津滨时代置业投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津市西青经济技术开发区兴华七支路8号7楼B区703室	许立凡	房地产开发及商品房销售;商品房销售代理。	150,000.00	100%	100%	76764335-1
天津津滨科技工业园投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津市汉沽区化工路西	巫钢	以自有资金对工业园投资,房屋买卖、租赁;房屋租赁代理服务	20,000.00	100%	100%	79726728-9
天津滨泰置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津市河西区绍兴道津滨雅都公寓1门1A、1B	许立凡	房地产开发及商品房销售;物业服务;建筑材料装饰材料的批发、零售	45,000.00	73.33%	73.33%	55341096-6

天津津滨发展股份有限公司 2010 度年度报告全文

深圳津滨津鹏投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市福田区深圳中路2010号东风大厦十楼1009房	许立凡	投资兴办实业（具体项目另行申报）	15,000.00	100%	100%	56279784-0
惠州市粤阳房地产开发有限公司	控股孙公司	有限责任公司	惠阳淡水白云路与东华大道交汇处（世贸广场）1号2004号	许立凡	房地产开发与销售；物业管理及租赁；室内建筑装饰工程；园林绿化工程；销售建筑装饰材料	20,408.00	51%	51%	66989768-1
天津津和股权投资基金管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津开发区黄海路98号二区A座二门101室	江连国	受托管理股权投资基金，从事投融资管理及相关咨询服务。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理	1,000.00	40%	60%	56614017-6

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
源润控股集团股份有限公司（原名天津华泰控股集团股份有限公司）	持有本公司股权 4.84%	
天津泰达投资控股有限公司	母公司控股股东	10310120-X
天津经济技术开发区微电子工业区总公司	该公司的实际控股股东与本公司控股股东的控股股东为同一人	23879789-X
天津泰达担保有限公司	该公司的实际控股股东与本公司控股股东的控股股东为同一人	73547866-2
天津理想置地有限公司	期初持有控股子公司津滨时代公司 6.67% 股权	76764251-9
深圳市粤华企业有限公司	持有本公司控股子公司粤阳地产公司 49% 股权	19218338-1
天津市宁发集团有限公司	期初持有控股子公司津滨时代公司 26.67% 股权	10382856-4
天津教育发展投资有限公司	持有本公司控股子公司是滨泰置业公司 26.67% 股权	71288865-0

5、关联交易情况

- (1) 本公司无购销商品、提供和接受劳务的关联交易
- (2) 本公司无关联托管资产的情况
- (3) 本公司无关联承包情况
- (4) 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价	本年度确认的租赁收益

					依据	
天津津滨发展股份有 限公司	天津经济技术开发区 微电子工业区总公司	天津经济技术开发区 微电子工业区厂房	2004-12-2 7	2014-12-2 7	参照市场 价格定价	9,742,951.20

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

同次股东大会还批准双方所签订的《天津经济技术开发区微电子工业区厂房租赁合同》，租赁期10年，每月租金1,137,890.00元，每平方米租金28.02元/平方米，参照市场价格定价，自2005年1月1日起开始计租。2009年10月1日，天津经济技术开发区微电子工业区总公司与本公司签订补充协议，约定自2009年10月1日至2014年11月10日，其承租的上述厂房每月租金由1,137,890.00元变更为811,912.60元，合人民币20元/月/平方米。该事项于经本公司第四届董事会2009年第二次临时会议审议通过。2010年本公司就上述租赁应收租金9,742,951.20元，实际收回本年及上年欠付租金13,742,951.20元。

(5) 关联担保情况

A、关联方担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	1,500.00	2010/2/3	2011/1/31	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	4,500.00	2010/2/25	2011/1/31	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	7,000.00	2010/8/3	2011/8/1	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	7,900.00	2009/1/8	2011/1/7	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	12,000.00	2010/2/12	2011/2/10	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	10,000.00	2010/1/28	2011/1/27	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	10,000.00	2010/5/7	2011/5/6	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	10,000.00	2010/2/10	2011/2/9	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	3,500.00	2009/10/23	2011/10/23	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	10,000.00	2010/12/14	2011/6/23	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	4,000.00	2010/1/4	2011/1/3	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	28,000.00	2010/2/1	2015/1/30	否

天津津滨发展股份有限公司 2010 度年度报告全文

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	4,500.00	2010/1/27	2011/1/26	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	10,000.00	2010/12/3	2011/3/3	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	10,000.00	2010/1/29	2011/1/28	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	9,000.00	2010/5/14	2011/5/13	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	1,000.00	2010/7/6	2011/7/5	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	10,000.00	2010/6/8	2011/6/7	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	3,000.00	2010/11/16	2011/11/15	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	1,000.00	2010/12/7	2011/11/19	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	2,000.00	2010/11/19	2011/11/18	否
天津泰达建设集团有限公司	天津津滨发展股份有限公司	5,000.00	2010/2/1	2011/7/31	否
天津泰达担保有限公司	天津津滨发展股份有限公司	7,000.00	2010/1/5	2011/1/4	否
天津泰达控股有限公司	天津津滨发展股份有限公司	70,000.00	2009/11/26	2014/11/26	否
合计		240,900.000			

B、本期本公司支付关联方担保费情况如下：

项 目	本期数	上期数
天津泰达担保有限公司		1,550,000.00
天津泰达建设集团有限公司	6,212,500.00	2,962,500.00
合 计	6,212,500.00	4,512,500.00

(6) 关联方资金拆借

本报告期本公司无关联方资金拆借事项。

(7) 关联方资产转让、债务重组情况

1) 2004年8月16日公司2004年第二次临时股东大会决议,同意本公司将持有的恒安人寿保险公司3.07%的股权以2000万元的价格、北方国际信托投资股份有限公司4.53%的股权以6800万元的价格、渤海证券有限责任公司3.28%的股权以7600万元的价格、长江证券有限责任公司6.5%的股权以1.494亿元的价格转让,受让方为本公司的关联方天津泰达投资控股有限公司。截至2007年12月31日,本公司已经收到上述全部股权转让款。上述转让,长江证券有限责任公司和渤海证券有限责任公司的股权过户手续已经办理完毕;其他金融股权的过户,尚需要有关政府部门批准,转让手续尚未全部完成。

2) 2009 年 3 月 22 日, 本公司与天津理想置地有限公司签订股权转让协议, 约定由本公司以 1 亿元的价格受让理想置地公司持有的天津津滨时代置业投资有限公司 6.67%的股权。2010 年 1 月 13 日, 上述转让股权过户手续办理完毕。

2009 年 12 月 14 日, 本公司与天津宁发集团有限公司签订股权转让协议, 约定由津滨公司以 4.60 亿元的价格受让该公司持有的天津津滨时代置业投资有限公司 26.67%的股权。2010 年 1 月 13 日, 上述转让股权过户手续办理完毕。

上述转让完成后, 天津津滨时代置业投资有限公司成为本公司之全资子公司。

3) 2009 年 12 月 17 日, 本公司与天津诚远投资发展股份有限公司签署《股权转让协议》, 约定以 1300 万元人民币收购天津诚远投资发展股份有限公司所持有天津津滨雅都置业发展有限公司 5.20%股权。2010 年 4 月 12 日, 上述受让股权过户手续办理完毕。

上述转让完成后, 天津津滨雅都置业发展有限公司成为本公司之全资子公司

(8) 除上述关联交易外本公司本期无其他关联交易

6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方名称	期末金额	期初金额
应收账款	天津微电子工业区总公司	8,000,000.00	12,000,000.00
预付账款	天津教育发展投资有限公司	187,000,000.00	
预收账款	天津泰达投资控股有限公司	88,000,000.00	88,000,000.00
其他应付款	天津市宁发集团有限公司	23,479,195.08	23,479,195.08

八、资产抵押情况

截至 2010 年 12 月 31 日止, 本公司的资产抵押及质押情况如下:

(1) 资产抵押及质押情况

抵押物	账面金额	取得贷款、银行票据的金额	所属资产报表列示项目
开发区黄海路 156 号厂房	227,792,084.00	117,000,000.00	投资性房地产
开发区睦宁路 34 号厂房	33,293,338.00	11,813,200.00	投资性房地产
开发区百合路 32 号厂房	13,062,166.00	20,847,000.00	投资性房地产
开发区睦宁路 45 号厂房	78,386,854.00	18,070,000.00	投资性房地产

开发区微电子工业区微三路 1 号 厂房	25,080,666.00	5,560,000.00	投资性房地产
开发区微电子工业区微四路 15 号厂房	54,025,738.00	35,441,000.00	投资性房地产
开发区微电子工业区微四路 19 号 1 号楼	26,442,234.00	10,180,000.00	投资性房地产
开发区百合路 33 号厂房	43,013,542.00	23,753,000.00	投资性房地产
创辉公建 19 套别墅	86,467,246.56	65,000,000.00	开发产品
津滨杰座房产	51,021,668.00	50,000,000.00	固定资产
汉沽游乐港土地 24.7581 万 M2	296,807,909.57	150,000,000.00	开发成本
汉沽区黄山北路 18 号 4 号、8-22 号厂房、23 号仓库	207,359,230.00	127,030,000.00	投资性房地产
西康路 55 号办公楼占用范围内 土地使用权	48,673,440.00	20,625,000.00	投资性房地产
定期存单质押	42,000,000.00	40,000,000.00	货币资金
应收账款质押	179,000,000.00	150,000,000.00	应收账款
应收账款质押	200,000,000.00	150,000,000.00	应收账款
应收票据贴现	19,000,000.00	19,000,000.00	应收票据
合计	1,631,426,116.13	995,319,200.00	

(2) 子公司股权质押

质押的股权项目	账面金额	取得借款的金额	借款单位
本公司持有的创辉公司 2 亿股股权	320,000,000.00	120,000,000.00	天津信托有限责任公司

九、或有事项

1、截止 2010 年 12 月 31 日，本公司已贴现尚未到期的银行承兑汇票合计 1900 万元，上述已贴现汇票最迟到期日为 2011 年 5 月 11 日。

2、诉讼事项

因玛歌庄园工程尾款未付，浙江宝业建设集团有限公司 2009 年向天津市河西区人民法院起诉，要求本公司下属津滨创辉公司支付欠付的工程款 101.63 万元及相应的违约金 300 万元。2010 年 9 月 29 日，津滨创辉公司收到天津市河西区人民法院（2010）西民一初字第 860 号民事判决书，判决如下：创辉公司于判决生效之日起 10 日内，支付浙江宝业建设集团有限公司工程款 1,016,289.90 元及违约金 3,000,000.00 元。津滨创辉公司于本年根据上述判决计提预计负债 300 万元。

津滨创辉公司不服上述判决，于 2010 年 10 月向天津市第二中级人民法院提起上诉，2011 年 1 月创辉公司收到天津市第二中级人民法院（2010）二中民四终字第 1855 号判决书，终审判决驳回津滨创辉公司的上诉请求，维持原判。

除上述事项之外，本公司无其他应披露未披露的或有事项。

十、承诺事项

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数
出售南华公司股权（见附注四、3、（2））	2011 年 1 月津滨南华公司股权过户手续办理完毕	该项转让完成后将产生股权转让收益 1736.23 万元。
以津滨时代公司股权质押获取天津信托公司股权信托资金 3.5 亿	1、2011 年 2 月 18 日该信托资金到位，时代公司股权 6 亿股股权质押手续办理完毕。 2、2013 年 2 月 18 日信托资金到期，本公司承诺以 436,704,722.22 元在信托计划内分 9 期回购，年溢价率 12.2%。	该项信托资金将用于津滨时代公司现有时代国际项目的开发，预计该项借款每年应付利息为 4270 万元。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

2011年3月29日，本公司第四届董事会2011年第一次会议通过《关于2010年度利润分配预案的议案》，即以2010年末总股本为基数，按每十股分现金红利0.20元（含税），共计分配32,345,444.68元。

3、其他资产负债表日后事项说明

- 1)、公司于 2011 年 1 月 4 日归还兴业银行塘沽支行贷款 4000 万元。
- 2)、公司于 2011 年 1 月 4 日归还渤海银行天津滨海新区分行贷款 7000 万元。
- 3)、公司于 2010 年 1 月 6 日归还华夏银行天津滨海新区支行贷款 10000 万元。
- 4)、公司于 2011 年 1 月 7 日归还交通银行天津开发区分行贷款 7900 万元。
- 5)、公司于 2011 年 1 月 12 日取得交通银行天津开发区分行贷款 8000 万元，期限为 2011 年 1 月 12 日到 2013 年 1 月 7 日。
- 6)、下属子公司天津津滨创辉发展有限公司于 2011 年 1 月 18 日归还农行新技术产业园区支行贷款 10 万元。

- 7)、公司于 2011 年 1 月 19 日取得上海银行天津分行贷款 10000 万元，期限为 2011 年 1 月 19 日到 2011 年 9 月 27 日。
- 8)、公司于 2011 年 1 月 25 日归还招商银行万德庄支行贷款 4500 万元。
- 9)、公司于 2011 年 1 月 25 日取得招商银行万德庄支行贷款 2000 万元，期限为 2011 年 1 月 25 日到 2011 年 7 月 24 日。
- 10)、公司于 2011 年 1 月 27 日归还建设银行天津开发分行贷款 10000 万元。
- 11)、公司原取得期限为 2010 年 1 月 29 日至 2011 年 1 月 28 日的平安银行广州分行贷款 10000 万元于贷款到期日起展期 3 个月，担保形式为存单质押。
- 12)、公司于 2011 年 1 月 30 日归还农业银行天津开发区分行贷款 6000 万元。
- 13)、公司于 2011 年 2 月 9 日归还大连银行天津分行贷款 10000 万元。
- 14)、公司于 2011 年 2 月 10 日取得建设银行天津开发分行贷款 10000 万元，期限为 2011 年 2 月 10 日到 2012 年 2 月 9 日。
- 15)、公司于 2011 年 2 月 10 日归还交通银行天津开发区分行贷款 12000 万元。
- 16)、公司于 2011 年 2 月 10 日取得大连银行天津分行贷款 2950 万元，期限为 2011 年 2 月 10 日到 2012 年 2 月 9 日。
- 17)、公司于 2011 年 2 月 11 日取得农业银行天津开发区分行贷款 6000 万元，期限为 2011 年 2 月 11 日到 2012 年 2 月 10 日。
- 18)、公司于 2011 年 2 月 11 日取得大连银行天津分行贷款 2900 万元，期限为 2011 年 2 月 11 日到 2012 年 2 月 9 日。
- 19)、公司于 2011 年 2 月 15 日取得大连银行天津分行贷款 2500 万元，期限为 2011 年 2 月 15 日到 2012 年 2 月 9 日。
- 20)、公司于 2011 年 2 月 17 日取得大连银行天津分行贷款 1650 万元，期限为 2011 年 2 月 17 日到 2012 年 2 月 9 日。
- 21)、下属子公司天津津滨时代置业投资有限公司于 2011 年 2 月 18 日收到天津信托有限责任公司投资款 35000 万元，2011 年 3 月 8 日工商变更登记手续办理完毕。
- 22)、公司于 2011 年 2 月 21 日归还华夏银行天津滨海新区支行贷款 3000 万元。
- 23)、公司于 2011 年 2 月 22 日取得交通银行天津开发区分行贷款 12000 万元，期限为 2011 年 2 月 22 日到 2012 年 2 月 17 日。
- 24)、公司于 2011 年 2 月 24 日取得民生银行天津分行贷款 2100 万元，期限为 2011 年 2 月 24 日到 2012 年 2 月 24 日。
- 25)、公司于 2011 年 3 月 1 日归还民生银行天津分行贷款 10000 万元。

- 26)、公司于 2011 年 3 月 1 日取得民生银行天津分行贷款 10000 万元，期限为 2011 年 3 月 1 日到 2012 年 2 月 24 日。
- 27)、公司于 2011 年 3 月 4 日取得民生银行天津分行贷款 2900 万元，期限为 2011 年 3 月 4 日到 2012 年 2 月 24 日。
- 28)、公司于 2011 年 3 月 7 日取得农业银行天津分行贷款 5000 万元，期限为 2011 年 3 月 7 日到 2015 年 2 月 16 日。
- 29)、公司于 2011 年 3 月 8 日取得华夏银行天津分行贷款 3000 万元，期限为 2011 年 3 月 8 日到 2011 年 11 月 4 日。
- 30)、公司于 2011 年 3 月 9 日归还齐鲁银行天津分行贷款 15000 万元。
- 31)、2011 年 1 月 27 日，本公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过《关于成立天津津滨富通投资有限公司并由其认缴津和发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）1.5 亿有限合伙份额的议案》。2011 年 3 月天津津滨富通投资有限公司正式成立，该公司由本公司出资 15200 万元，持股比例为 100%。
- 32)、本公司出资 5000 万元，持股比例为 100%的天津建金成贸易有限公司于 2001 年 3 月 21 日正式成立。设立该公司的事项于 2010 年 12 月 9 日，经公司第四届董事会 2010 年第十次会议决议审议通过

十二、其他重要事项

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

日，上述资产产权过户手续办理完毕，天津经济技术开发区国有资产经营公司累计已支付购房款2亿元，仍然欠付3.79亿元。

2、2010年3月11日，本公司第四届董事会2010年第二次通讯会议的通知，审议通过了《关于津滨时代卫南洼项目地界调整议案》，同意公司与天津市土地整理中心签订的关于置换津滨时代卫南洼项目部分宗地的各项协议。梅江卫南洼项目宗地为本公司2006年非公开发行股票时取得，土地面积为57.38万平方米，建筑面积为65.87万平方米，容积率约为1.15，土地性质为综合商业金融用地。为了提升天津城市发展水平，完善天津城市功能，特别是为迎接夏季达沃斯论坛的召开，天津市政府决定建设梅江会展中心，根据政府规划，该项目需要占用我公司津滨时代卫南洼项目部分宗地。占用土地面积为129811.7平方米。为维护上市公司利益，经与政府相关部门商谈，政府同意根据项目占地面积不变，建设面积不变的原则下，在梅江区域控制红线范围内调整津滨时代卫南洼项目的部分宗地地界，并已原则同意调整该项目的部分规划指标。本公司下属子公司天津津滨时代置业投资有限公司于2010年1月与天津市土地整理中心草签了《土地置换补充协议书》。津滨时代公司置出地块位于友谊路与外环线交口北侧，东至规划莹波路，南至规划江湾路，西至现状空地，北至现状空地。津滨时代公司本年已取得新核发的津滨时代卫南洼项目土地证(共10张)，新核发地证与原有地证占地总面积不变，建设总面积不变。原有土地规划性质全部为商业金融业用地，调整后土地规划为：H1-5地块(共5块)调整为居住型公寓用地，其面积约占总面积的60%；P1-4(共4块)调整为公共设施用地(商务金融)，其面积约占总面积的39%；P5地块为市政基础设施用地，其面积约占总面积的1%，本公司已根据新的规划条件，制定新的项目开发方案，并正在推进上述项目的建设进程。截至2010年12月31日，H5地块项目已经开工建设，预计总投资15亿元。

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

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

2)、汉沽区土地整理中心收回的本公司用于开发津滨科技工业园二、三期项目的土地

257,620.81平方米，收地补偿价格为20万元/亩，合计价款7,728.6243万元。由汉沽区土地整理中心按照160万元/亩的土地价格置换给本公司本项目宗地48.3亩。

3)、上述土地整理收益由双方按照约定方式分配。

截至 2010 年 12 月 31 日，天津市汉沽区人民政府已将上述土地使用权证收回，应置换给本公司的宗地双方已按照协议约定正在办理相关手续。

4、以公允价值计量的资产和负债

本公司的投资性房产采用公允价值进行后续计量，详见附注五、8。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	占应收账款原值比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	476,730,788.26	98.89%	23,273,207.86	4.88%
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	476,730,788.26	98.89%	23,273,207.86	4.88%
组合小计	476,730,788.26	98.89%	23,273,207.86	4.88%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	5,326,911.13	1.11%	5,326,911.13	100%
合计	482,057,699.39	100.00%	28,600,118.99	

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	占应收账款原值比例

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	121,423,994.23	95.80%	3,362,821.31	2.77%
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	121,423,994.23	95.80%	3,362,821.31	2.77%
组合小计	121,423,994.23	95.80%	3,362,821.31	2.77%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	5,326,911.13	4.20%	5,326,911.13	100%
合计	126,750,905.36	100.00%	8,689,732.44	

(2) 坏账准备的计提情况

A、本期末无单项金额重大并单独进行减值测试的应收账款

B、按组合（账龄分析法）计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1年以内	390,587,268.26	81.93%	1,726.26	82,423,994.23	67.88%	242,821.31
其中：3个月以内	390,242,018.26	81.86%	-	33,859,732.03	27.89%	-
4-12个月	345,250.00	0.07%	1,726.26	48,564,262.20	40.00%	242,821.31
1至2年	47,143,520.00	9.89%	3,771,481.60	39,000,000.00	32.12%	3,120,000.00
2至3年	39,000,000.00	8.18%	19,500,000.00	-	-	-
3年以上	-	-	-	-	-	-
合计	476,730,788.26	100.00%	23,273,207.86	121,423,994.23	100.00%	3,362,821.31

(4) 本报告期无实际核销的应收账款

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

(6) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	金额	占应收账款 总额的比例	帐龄
天津经济技术开发区国有资产经营公司	379,000,000.00	78.62%	3月以内
天津经济技术开发区管委会	78,000,000.00	16.18%	其中： 3900万元为1-2年 3900万元为2-3年
天津冶金集团轧三金属材料科技有限公司	10,000,000.00	2.07%	3月以内

天津开发区微电子工业区总公司	8,000,000.00	1.66%	一年以内
合 计	475,000,000.00	98.54%	

(7) 应收关联方款项情况列示如下：

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例
天津开发区微电子工业区总公司	该公司的实际控股股东与本公司控股股东的控股股东为同一人	8,000,000.00	1.66%

2、其他应收款

(1) 其他应收款

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

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	占其他应收原值比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	5,755,101.51	0.67%	5,755,101.51	100%

按组合计提坏账准备的其他应收款	846,322,108.65	99.21%	1,361,853.71	0.16%
其中：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	846,322,108.65	99.21%	1,361,853.71	0.16%
组合小计	846,322,108.65	99.21%	1,361,853.71	0.16%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	970,313.73	0.11%	970,313.73	100%
合计	853,047,523.89	100.00%	8,087,268.95	

(2) 坏账准备的计提情况

A、期末单项金额重大并单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提情况

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

B、按组合（账龄分析法）计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1年以内	1,050,498,182.81	99.65%	1,119.35	842,164,783.26	99.51%	1,987.75
其中：3个月以内	1,050,274,312.71	99.63%	-	841,767,232.93	99.46%	-
4-12个月	223,870.10	0.02%	1,119.35	397,550.33	0.05%	1,987.75
1至2年	397,271.92	0.04%	31,781.76	2,730,547.71	0.32%	218,443.81
2至3年	2,689,054.69	0.26%	1,344,527.35	-	0.00%	-
3年以上	626,288.55	0.06%	501,030.83	1,426,777.68	0.17%	1,141,422.15
合计	1,054,210,797.97	100.00%	1,878,459.29	846,322,108.65	100.00%	1,361,853.71

(4) 本公司本期无实际核销的其他应收款

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

(6) 除本公司子公司往来款外，其他应收款金额前五名单位情况列示如下：

单位名称	金额	账龄	占其他应收款总额的比例
华夏银行天津滨海新区支行	177,000,000.00	一年以内	16.68%

天津津滨发展股份有限公司 2010 度年度报告全文

天津开发区老年公寓	3,344,541.51	三年以上	0.32%
天津诚实置业投资有限公司	2,630,869.92	三年以内	0.25%
开发区国有资产经营公司	2,410,560.00	三年以上	0.23%
世纪宾馆	778,358.74	三年以上	0.07%
合计	186,164,330.17		17.55%

3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
天津津滨新材料工业有限公司	成本法	45,927,000.00	37,403,326.66		37,403,326.66	74.56%	74.56%	29,715,316.97	-	-
天津津滨雅都置业发展有限公司*1	成本法	161,480,000.00	148,480,000.00	13,000,000.00	161,480,000.00	100.00%	100.00%	-	-	-
天津津滨创辉发展有限公司	成本法	320,000,000.00	320,000,000.00		320,000,000.00	62.50%	100.00%	-	-	-
天津津滨联合物业服务有限公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00	33.34%	33.34%	-	-	-
天津津滨南华置业有限责任公司*2	权益法	25,000,000.00	53,180,000.00	-60,559.90	53,119,440.10	100%	0	-	-	-
天津津滨时代置业有限公司*3	成本法	750,000,000.00	1,000,000,000.00	560,000,000.00	1,560,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-	-
天津津滨科技工业园投资有限公司	成本法	100,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-	-
总承包工程公司	成本法	2,500,000.00	2,500,000.00		2,500,000.00	5.00%	5.00%	-	-	-
天津泰达科技风险投资股份有限公司	成本法	35,000,000.00	35,000,000.00		35,000,000.00	8.53%	8.53%	2,437,515.02	-	-
恒安人寿保险股份有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	3.07%	3.07%	-	-	-
天津北方人才港股份有限公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	9.15%	9.15%	-	-	-
天津北方国际信托投资股份有限公司	成本法	68,000,000.00	68,000,000.00		68,000,000.00	4.52%	4.52%	-	-	-
天津滨泰投资置业有限公司*4	成本法	330,000,000.00		330,000,000.00	330,000,000.00	73.33%	73.33%		-	-
深圳津滨津鹏投资有限公司*5	成本法	150,000,000.00		150,000,000.00	150,000,000.00	100.00%	100.00%		-	-
天津津和股权投资基金管理有限公司*6	成本法	4,000,000.00		4,000,000.00	4,000,000.00	40.00%	60.00%			
合计	-	2,003,907,000.00	1,889,563,326.66	1,056,939,440.10	2,946,502,766.76			32,152,831.99		

- *1 本期对雅都公司投资增加见附注 7、5、(7)、3)。
- *2 本期对南华公司投资由成本法核算改为权益法核算原因见附注四、3、(2)，本期减少数系根据南华公司 2010 年经营情况进行权益法调整所致。
- *3 本期对时代置业公司投资增加情况见附注 7、5、(7)、2)。
- *4 本期对滨泰置业公司投资增加情况见附注四、3、(1)、1)。
- *5 本期对津滨津鹏公司投资增加情况见附注四、3、(1)、2)
- *6 本期对津和股权投资公司投资增加情况见附注四、3、(1)、4)

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
商品销售	899,997,978.48	739,274,883.36
房屋租赁	53,816,512.86	96,680,395.06
房地产销售	1,285,628,654.00	57,383,250.00
其他	12,933,404.43	13,816,473.47
合计	2,252,376,549.77	907,155,001.89

(2) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
商品销售	896,981,843.12	735,293,780.48
房屋租赁	6,632,139.66	13,379,302.48
房地产销售	1,022,104,529.07	48,530,494.16
其他	5,911,581.06	1,603,436.40
营业成本合计	1,931,630,092.91	798,807,013.52

(3) 公司前五名客户的营业收入列示如下：

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
------	------	--------------

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
天津经济技术开发区国有资产经营公司	579,000,000.00	25.71%
天津冶金轧一国际贸易有限公司	429,572,598.04	19.07%
天津冶金集团轧三金属材料科技有限公司	155,299,124.66	6.89%
天津冶金集团轧三钢铁物流有限公司	122,551,281.99	5.44%
天津轧三物流有限公司	79,401,709.40	3.53%
合计	1,365,824,714.09	60.64%

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	600,000.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	-60,559.90	-
处置长期股权投资产生的投资收益		59,893,905.80
合计	539,440.10	59,893,905.80

6、现金流量表补充资料

(1) 补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-14,755,718.95	20,061,349.23
加：资产减值准备	20,418,992.13	2,725,215.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,884,648.45	4,267,208.64

项目	本期金额	上期金额
无形资产摊销	984,937.23	133,572.56
长期待摊费用摊销	1,938,875.90	2,521,377.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-435,660.48	5,151,161.08
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	140,931,994.68	46,812,700.52
投资损失（收益以“-”号填列）	-539,440.10	-59,893,905.80
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-9,985,005.61	2,254,899.50
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	13,367,072.84	6,158,436.07
存货的减少（增加以“-”号填列）	842,592,989.74	-420,536,709.11
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-577,116,305.84	198,968,448.31
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-134,091,853.63	743,274,927.15
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	287,195,526.36	551,898,680.64
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		-
一年内到期的可转换公司债券		-
融资租入固定资产		-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,229,565,549.41	1,144,330,608.71
减：现金的期初余额	1,144,330,608.71	315,051,368.36
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	85,234,940.70	829,279,240.35

(2) 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末数	期初数
一、现金		
其中：库存现金	9,726.30	13,385.14
可随时用于支付的银行存款	1,229,555,823.11	1,144,317,223.57
可随时用于支付的其他货币资金		-
可用于支付的存放中央银行款项		-
存放同业款项		-
拆放同业款项		-
二、现金等价物		-
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,229,565,549.41	1,144,330,608.71
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和 现金等价物		

十四、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动资产处置损益	601,335.60	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,778,877.52	主要为预计的违约金支出及给予业主的房 屋维修赔偿
所得税影响额	1,311,186.66	
少数股东权益影响额（税后）	289.00	
合 计	-3,866,066.26	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	95,784,614.69	0.0592	0.0592
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	99,650,680.95	0.0616	0.0616

2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

序号	项目	期末数	期初数	较年初增加	增幅	变动较大原因
1	交易性金融资产	20,000,000.00	-	20,000,000.00		本公司下属粤阳地产公司购入建行发行的理财产品增加所致
2	应收票据	22,150,000.00	50,339,741.87	-28,189,741.87	-56.00%	本年度银行承兑汇票结算减少所致
3	应收账款	477,008,611.71	131,504,736.42	345,503,875.29	262.73%	报告期公司投资服务中心房产转让, 应收销售房款增加所致
4	预付款项	188,068,172.00	27,491,606.94	160,576,565.06	584.09%	报告期公司拟收购滨泰公司少数股东股权, 预付建投公司股权收购订金所致
5	其他应收款	192,108,361.21	690,201,575.69	-498,093,214.48	-72.17%	公司本年度华夏银行天津滨海新区支行委托贷款减少所致
6	存货	4,156,436,221.66	4,792,199,444.61	-635,763,222.95	-13.27%	本年度公司转让投资服务中心房产及滨海国际、天润新苑及玛歌庄园项目销售存货减少所致
7	长期股权投资	182,700,202.64	126,062,484.98	56,637,717.66	44.93%	南华公司本年不再纳入合并报表范围, 对其长期投资不再抵销, 对其投资按本期增加列示
8	投资性房地产	757,129,292.00	811,463,192.00	-54,333,900.00	-6.70%	南华公司本年不再纳入合并报表范围, 其所拥有的津滨大厦 2 号楼按本期减少列示
9	无形资产	4,640,344.44	1,223,139.66	3,417,204.78	279.38%	本年度公司 ERP 软件投入运营转入无形资产所致
10	商誉	64,564,996.23	86,670,180.21	-22,105,183.98	-25.50%	报告期对收购雅都公司和创辉公司少数股权产生商誉计提减值准备所致
11	递延所得税资产	44,532,570.21	27,644,990.39	16,887,579.82	61.09%	报告期公司滨海国际项目、玛歌庄园项目计提土地增值税增加所致
12	短期借款	2,374,000,000.00	1,429,414,933.34	944,585,066.66	66.08%	本年度短期流动资金借款增加所致
13	应付票据	-	52,000,000.00	-52,000,000.00	-100.00%	本年度银行承兑汇票结算减少所致
14	应付账款	124,257,959.14	258,127,096.03	-133,869,136.89	-51.86%	本年度滨海国际项目、雅都天润新苑项目、时代国际项目等房地产开发项目支付工程款所致
15	预收款项	261,002,059.50	842,215,106.79	-581,213,047.29	-69.01%	本年度投资服务中心资产转让预收款结转收入及本年公司天润新苑项目、滨海国际项目、玛歌庄园项目预收款结转收入所致
16	应交税费	116,753,566.45	55,624,652.96	61,128,913.49	109.90%	报告期计提企业所得税、土地增值税大幅增加所致

序号	项目	期末数	期初数	较年初增加	增幅	变动较大原因
17	应付利息	10,243,299.50	8,105,300.00	2,137,999.50	26.38%	本年度计提应付银行贷款利息及公司债利息增加所致
18	一年内到期的非流动负债	556,100,000.00	1,088,400,000.00	-532,300,000.00	-48.91%	本年度一年内到期的长期借款减少所致
19	长期借款	780,319,200.00	1,113,909,200.00	-333,590,000.00	-29.95%	本年度公司长期借款减少所致
20	长期应付款	120,000,000.00	-	120,000,000.00		本年度公司借入天津信托公司信托资金增加所致
21	递延所得税负债	43,755,060.37	33,645,434.84	10,109,625.53	30.05%	本年度投资服务中心资产转让,其因公允价值变动产生的递延所得税负债转销所致
22	资本公积	258,196,020.70	320,736,118.14	-62,540,097.44	-19.50%	本年度公司溢价收购宁发集团、理想置地公司持有的津滨时代公司少数股权所致
23	少数股东权益	245,668,565.58	510,929,015.75	-265,260,450.17	-51.92%	本年度公司收购宁发集团、理想置地公司持有的津滨时代公司少数股权所致
25	营业总收入	3,447,682,655.09	1,813,440,930.88	1,634,241,724.21	90.12%	本年度投资服务中心资产转让及本年公司天润新苑项目、滨海国际项目、玛歌庄园项目房产结转销售收入增加所致
26	营业成本	2,719,701,435.56	1,468,448,682.59	1,251,252,752.97	85.21%	本年度投资服务中心资产转让及本年公司天润新苑项目、滨海国际项目、玛歌庄园项目房产结转销售收入所致
27	营业税金及附加	182,407,236.17	56,343,380.07	126,063,856.10	223.74%	本期营业收入大幅增加导致相应的营业税金及附加较上年有大幅增加
28	财务费用	182,580,706.99	134,182,514.38	48,398,192.61	36.07%	本年度贷款规模增大及应付公司债利息增加所致
29	资产减值损失	65,034,029.34	25,115,753.81	39,918,275.53	158.94%	本期坏账准备及商誉减值损失增加所致
30	公允价值变动收益	-	3,584,957.55	-3,584,957.55	-100.00%	本报告期公司持有的天津经济技术开发区的工业厂房及市区写字楼价格基本保持稳定,合理公开的市场价格基本不变
31	投资收益	1,035,071.00	59,893,905.80	-58,858,834.80	-98.27%	上年度转让广东津滨公司股权所致
32	所得税费用	66,282,762.75	49,974,688.40	16,308,074.35	32.63%	公司报告期营业收入大幅增加,经营业绩较上年有大幅增长,所得税费用增加所致
33	净利润	96,195,655.89	17,965,401.19	78,230,254.70	435.45%	公司报告期投资服务中心资产转让及本年公司天润新苑项目、滨海国际项目、玛歌庄园项目房产销售状况良好,经营业绩较上年有大幅增长所致

4、合并应交增值税明细表

项 目	本期发生额
一、应交增值税	
1、年初未抵扣（以“-”填列）	
2、销项税额	153,015,412.38
进项税额转出	
转出多交增值税	31,648.43
3、进项税额	155,672,687.53
转出未交增值税	19,674.66
改变合并报表范围减少应交所得税	
4、期末未抵扣数（以“-”填列）	-2,645,301.38
二、未交增值税	
1、年初未交数（多交数以“-”填列）	-4,636.20
2、本期转入数（多交数以“-”填列）	19,674.66
3、本期已交数	15,038.46
4、期末未交数（以“-”填列）	-

董事长：许立凡
 公司主管会计工作的负责人：赵英

总经理：江连国
 会计机构负责人：郝波

第十二节 备查文件目录

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

(二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告、审阅报告原件。

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

上述文件置备地点为公司董事会办公室。

天津津滨发展股份有限公司

董事长：许立凡

2011 年 3 月 29 日