

证券代码：000897

证券简称：津滨发展

公告编号：2009-02

## 天津津滨发展股份有限公司 2008 年年度报告摘要

### § 1 重要提示

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

1.2 没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

1.3 除下列董事外，其他董事出席了审议本次年报的董事会会议。

未出席董事姓名	未出席会议原因	被委托人姓名
毛幼平	因公外出	许立凡
胡军	因公外出	朱文芳

1.4 深圳鹏城会计师事务所为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 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。

### § 2 公司基本情况简介

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	津滨发展
股票代码	000897
上市交易所	深圳证券交易所
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
注册地址的邮政编码	300457
办公地址	天津经济技术开发区第二大街 42 号滨海发展大厦
办公地址的邮政编码	300457
公司国际互联网网址	HTTP://WWW.JBDC.COM.CN
电子信箱	ZM@TEDA.TJ.CN

#### 2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李明国	于志丹
联系地址	天津经济技术开发区第二大街 42 号滨海发展大厦九楼	天津经济技术开发区第二大街 42 号滨海发展大厦九楼
电话	0 2 2 - 6 6 2 2 3 2 2 6	0 2 2 - 6 6 2 2 3 2 2 6
传真	0 2 2 - 6 6 2 2 3 2 7 3	0 2 2 - 6 6 2 2 3 2 7 3
电子信箱	JBDSH@STARINFO.NET.CN	JBDSH@STARINFO.NET.CN

### § 3 会计数据和业务数据摘要

#### 3.1 主要会计数据

单位：（人民币）元

	2008 年	2007 年	本年比上年增减（%）	2006 年
营业收入	1,207,137,915.09	1,626,755,797.87	-25.79%	1,062,500,805.45
利润总额	115,024,280.69	169,770,052.94	-32.25%	130,947,127.50
归属于上市公司股东的净利润	60,358,968.71	74,313,484.32	-18.78%	67,660,159.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-36,831,066.41	12,444,330.42	-395.97%	70,164,412.71
经营活动产生的现金流量净额	-410,504,957.93	-1,502,082,396.40	72.67%	434,551,099.00
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减（%）	2006 年末
总资产	7,141,785,814.45	6,725,954,265.57	6.18%	5,399,786,026.01
所有者权益（或股东权益）	2,207,929,597.58	2,164,904,487.54	1.99%	2,122,374,142.54
股本	1,617,272,234.00	1,155,194,453.00	40.00%	1,155,194,453.00

#### 3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2008 年	2007 年	本年比上年增减（%）	2006 年
基本每股收益（元/股）	0.0424	0.0643	-34.06%	0.0725
稀释每股收益（元/股）	0.0424	0.0643	-34.06%	0.0725
用最新股本计算的每股收益（元/股）		-	-	-
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.0259	0.0108	-339.81%	0.0752
全面摊薄净资产收益率（%）	2.73%	3.43%	-0.70%	3.19%
加权平均净资产收益率（%）	2.76%	3.47%	-0.71%	5.04%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	-1.67%	0.57%	-2.24%	3.31%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-1.68%	0.58%	-2.26%	5.23%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.25	-1.30	80.47%	0.38
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减（%）	2006 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.37	1.87	-26.74%	1.84

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	60,522,965.92	
所得税影响额	-26,956,458.96	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	29,154,687.04	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-1,344,280.00	
少数股东权益影响额	1,441,335.55	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	34,371,785.57	其中：违约金收入 35285963.84 元
合计	97,190,035.12	-

### 3.3 境内外会计准则差异

适用  不适用

## § 4 股本变动及股东情况

### 4.1 股份变动情况表

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	227,565,069	19.70%			91,025,127	-318,554,428	-227,529,301	35,768	0.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股	166,701,383	14.43%			66,680,553	-233,381,936	-166,701,383		
3、其他内资持股	60,863,686	5.27%			24,344,574	-85,172,492	-60,827,918	35,768	0.00%
其中：境内非国有法人持股	60,835,887	5.27%			24,334,355	-85,170,242	-60,835,887		
境内自然人持股	27,799				10,219	-2,250	7,969	35,768	0.00%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	927,629,384	80.30%			371,052,654	318,554,428	689,607,082	1,617,236,466	100.00%
1、人民币普通股	927,629,384	80.30%			371,052,654	318,554,428	689,607,082	1,617,236,466	100.00%
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	1,155,194,453	100.00%			462,077,781	0	462,077,781	1,617,272,234	100.00%

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
天津华泰控股集团股份有限公司	48,690,663	48,690,663	0	0	股权分置改革中承诺	2008年11月14日
天津泰达建设集团有限公司	166,701,383	166,701,383	0	0	股权分置改革中承诺	2008年11月14日
北京和达创新科技有限公司	9,871,642	9,871,642	0	0	股改承诺义务继承人	2008年11月14日
天津诚远科技发展有限公司	2,273,582	2,273,582	0	0	股改承诺义务继承人	2008年11月14日
曹嵘	27,799	2,250	10,219	35,768	高管持股	2009年01月01日部分解限
合计	227,565,069	227,539,520	10,219	35,768	—	—

## 4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数		245,624			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
天津泰达建设集团有限公司	国有法人	23.29%	376,738,390	0	96,583,410
天津华泰控股集团股份有限公司	境内非国有法人	4.21%	68,166,928	0	68,166,928
中国工商银行—融通深证 100 指数证券投资基金	境内非国有法人	0.93%	15,077,642	0	0
中国平安人寿保险股份有限公司—分红—银保分红	境内非国有法人	0.84%	13,549,843	0	0
中国银行—金鹰成份股优选证券投资基金	境内非国有法人	0.69%	11,200,000	0	0
中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金	境内非国有法人	0.52%	8,482,355	0	0
中国银行—易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	境内非国有法人	0.29%	4,697,307	0	0
中国农业银行—国泰金牛创新成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.28%	4,590,340	0	0
北京资和信典当行有限公司	境内非国有法人	0.26%	4,224,305	0	0
中国建设银行—博时裕富证券投资基金	境内非国有法人	0.24%	3,944,423	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
天津泰达建设集团有限公司	376,738,390		人民币普通股		
天津华泰控股集团股份有限公司	68,166,928		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	15,077,642		人民币普通股		

中国平安人寿保险股份有限公司一分红一银保分红	13,549,843	人民币普通股
中国银行一金鹰成份股优选证券投资基金	11,200,000	人民币普通股
中国银行一嘉实沪深 300 指数证券投资基金	8,482,355	人民币普通股
中国银行一易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	4,697,307	人民币普通股
中国农业银行一国泰金牛创新成长股票型证券投资基金	4,590,340	人民币普通股
北京资和信典当行有限公司	4,224,305	人民币普通股
中国建设银行一博时裕富证券投资基金	3,944,423	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	在本公司已知范围内，上述股东无关联关系或不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

### 4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

#### 4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

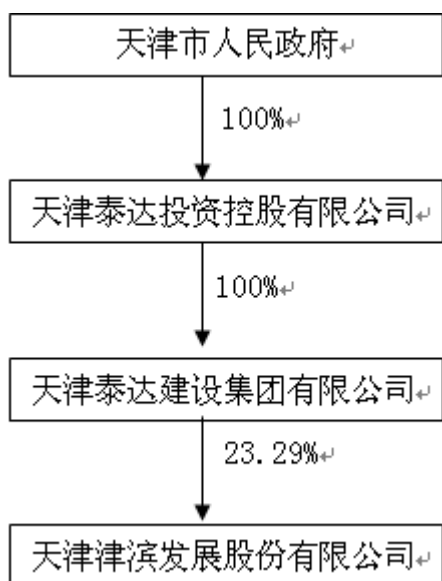
适用  不适用

#### 4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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

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

## 4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## § 5 董事、监事和高级管理人员

## 5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
许立凡	董事长	男	42	2008年06月30日	2011年06月30日	0	0	无	3.00	是
江连国	总经理	男	45	2008年06月30日	2011年06月30日	0	0	无	53.39	否
毛幼平	董事	男	41	2008年06月30日	2011年06月30日	0	0	无	3.00	是
朱文芳	董事	女	42	2008年06月30日	2011年06月30日	0	0	无	1.50	是
胡军	董事	男	32	2008年06月30日	2011年06月30日	0	0	无	1.50	是
邢吉海	董事	男	57	2008年06月30日	2011年06月30日	0	0	无	3.00	是
李明国	董事会秘书	男	45	2008年06月30日	2011年06月30日	0	0	无	45.16	否
罗智扬	独立董事	男	61	2008年06月30日	2011年06月30日	0	0	无	2.50	否
胡建军	独立董事	男	45	2008年06月30日	2011年06月30日	0	0	无	2.50	否
郑建彪	独立董事	男	45	2008年06月30日	2011年06月30日	0	0	无	2.50	否
孔晓艳	独立董事	女	42	2008年06月	2011年06月	0	0	无	5.00	否

				30 日	30 日						
徐建新	监事	女	44	2008 年 06 月 30 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	无	1.50	是	
周凤强	监事	男	43	2008 年 06 月 30 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	无	3.00	是	
刘兵	监事	男	44	2008 年 06 月 30 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	无	1.50	否	
韩绍森	监事	男	54	2008 年 06 月 30 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	无	41.40	否	
杨志刚	监事	男	45	2008 年 06 月 30 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	无	29.70	否	
宋长玉	副总经理	男	47	2008 年 06 月 30 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	无	47.83	否	
曹嵘	副总经理	男	40	2008 年 06 月 30 日	2011 年 06 月 30 日	27,799	35,768	公积金转增股本	45.16	否	
巫钢	副总经理	男	44	2008 年 06 月 30 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	无	45.16	否	
赵英	副总经理	男	55	2008 年 06 月 30 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	无	45.16	否	
居国忠	副总经理	男	39	2008 年 06 月 30 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	无	45.16	否	
何宁	副总经理	男	52	2008 年 06 月 30 日	2011 年 06 月 30 日	0	0	无	45.16	否	
合计	-	-	-	-	-	27,799	35,768	-	473.78	-	

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
张桂庆	独立董事	7	0	4	3	0	是
于晓镭	独立董事	7	3	4	0	0	否
梁季平	独立董事	7	2	4	1	0	否
罗智扬	独立董事	12	1	11	0	0	否
胡建军	独立董事	12	1	11	0	0	否
郑建彪	独立董事	12	1	11	0	0	否
孔晓艳	独立董事	19	3	15	1	0	否

### 连续两次未亲自出席董事会会议的说明

张桂庆董事因公外出，未能出席会议。

年内召开董事会会议次数	19
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	15

现场结合通讯方式召开会议次数

0

## § 6 董事会报告

### 6.1 管理层讨论与分析

#### 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）。

2008 年国家宏观调控政策经历了由年初的“双防”到年中的“一保一控”再到下半年的“保增长”多次转变。期间，伴随着全球金融危机的加剧和快速蔓延，已形成对包括房地产市场在内的实体经济的冲击。房地产市场成交量的缩小在很大程度上影响了公司产品的销售进度，房地产全行业在经历着前所未有的困难和挑战。

公司于 2008 年 6 月完成了董事会换届工作。在新一届董事会的领导下，公司全体员工努力克服房地产行业给公司带来的冲击，积极调整经营管理思路，转变观念，调整产品结构，尽最大努力保证了公司健康有序发展；公司及时有效地调整了项目开发节奏，确保了公司应对市场变化的筹码和能力；在市场急剧变化时灵活应对，转变项目运作模式，通过股权转让等模式，在一定程度上弥补了行业下滑带来的损失。公司始终坚持以发展为主题，切实贯彻防范风险，平稳经营的指导思想，全面提升经营能力及管理水平，重点抓好核心资产核心项目的开发管理工作，取得了一定的经济效益。尽管公司经营业绩较上年度有所下降，但公司资产和财务状况良好，为公司适应新形势挑战和大发展奠定了良好的基础。

2008 年公司实现主营业务收入 12.6 亿元，较 2007 年同期下降 4.2 亿元，实现净利润 6035.9 万元，较 2007 年降低 1395.45 万元，同比下降 18.78%。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 11.84%，占主营业务利润的 37.99%，房地产销售收入占主营业务收入的 35.58%，占主营业务利润的 57.53%，二者合计占公司主营业务收入 47.42%，占主营业务利润的 95.52%。

##### (二) 对公司未来发展的展望

##### 1、区域环境和行业趋势

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

伴随着全球金融危机的加剧和快速蔓延，房地产市场也受到了巨大冲击，日趋趋紧的经济环境制约着全行业的产品销售和项目的开发节奏。尽管国家在去年下半年连续出台一系列财政、货币和信贷政策，但经济的惯性运行趋势无法在短期内改变，房地产市场价格回落，成交量低迷的格局还要持续相当长的时间。同时业内竞争的加剧及房地产开发企业大量的现金回流需求导致行业利润率的下降，进一步挤压了行业的盈利空间。

但作为国家重点发展的滨海新区，在国家加大投入，城市化进程加快的背景下，房地产产品的刚性需求仍然存在，因此，公司将认真研究市场，分析需求，在区域经济发展中为自己谋得发展空间。

##### 2、发展机遇

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

##### 3、公司 2009 年经营计划

公司 2009 年计划合并主营业务收入为 17.61 亿元，计划营业、管理、财务三项费用合计 2.59 亿。主营收入同比增加原因是：滨海国际项目、汉沽天润新苑项目竣工可确认收入。

##### 4、公司未来资金需求、使用计划和资金来源情况

2009 年公司将视资金情况适时推动滨海国际项目、汉沽天润新苑项目、汉沽津滨科技园项目等。上述项目的建设资金来源公司的自有资金、前次募集资金和银行贷款。

##### 5、公司可能面临的风险和应对措施

##### 风险分析：

(1) 政策风险：全球性金融危机的蔓延和中国经济增长的放缓，对房地产企业造成较大冲击。经济走出低迷、国内经济全面



复苏及行业发展不如良性轨道尚需时日，国家及地方政府对房地产行业刺激政策，能否在短期内取得实效，充满诸多不确定因素，因此具体项目利润率也存在不确定性。

始于 2008 年下半年房地产市场销售不畅，市场成交量不高的格局在 2009 年还会进一步延续，客观上给房地产企业日渐紧张的资金面带来很大压力。2009 年融资工作已经成为制约房地产企业发展的关键因素。

(2) 竞争风险：区域内市场竞争加剧，将加速瓜分有限的市场。一批资本实力雄厚、操作能力强、品牌影响力广的公司不断进入和瓜分区域市场，将挤占公司扩展空间。

(3) 管理上的不足：管理还比较粗放，在成本控制体系、人力资源体系、管理制度体系等方面与精细化管理要求有很大距离。这些都制约着公司发展，需要我们立即解决。

应对措施：

2009 年，公司工作重点是采取积极有效措施，沉着应对金融危机的挑战，坚持“以市场为导向，以现金流为核心，以管理重塑和结构调整为主线，以企业健康发展为目标”的工作要求，进一步苦练内功，夯实管理基础，提升市场竞争能力，调整结构，增强抗风险能力，积蓄力量，增强可持续发展能力，为保持企业平稳较快发展打下坚实的基础。

(一) 强化市场化经营理念，确保经营任务不折不扣地完成。一是以现金流为重点，确保资金链条的健康运行；二是以实现经营目标为中心，确保经营计划不打折扣；三是营销创新为手段，确保现有市场不丢失。采取有效措施，加快现有项目销售节奏，加快资金回笼。一方面要确保在售项目（玛歌庄园、天润新苑、滨海国际、第四杰座）销售计划的实现，另一方面要对列入出售计划的存量资产加快变现，对出租类资产（工业厂房）要确保出租率和租金收入不滑坡。

(二) 主动应对行业危机，压缩各项费用。在行业危机到来，企业经济效益大幅度下滑的情况下，全体员工与企业共克时艰，主动大幅度降低工资、大幅度降低各项费用尤其是付现费用；钢化开发间接费和销售推广费标准；实行目标管理与考核，与风险抵押金和绩效挂钩。

(三) 调整结构，夯实基础。应对行业冬天和全球经济危机，尽管费用控制是必须的，但是仅有费用控制是远远不够的，并且我们对于 2009 年的战略定位并不仅仅是过冬，而是作为下一个十年的起始年和下一轮公司起飞的再创业年。基于此，我们必须全方位的准备，调整结构，夯实基础，为公司下一步快速发展打下基础。一是大力度调整项目投资结构。我们要抓住行业过冬的时机，下大力气解决好公司项目存在的先天缺陷。这是公司应对风险的防御措施，更是公司下一步稳定快速发展的根基。通过调整，建立合理的项目投资结构，确保公司长短效益均衡，为公司长远发展夯实项目基础。二是大力度调整组织结构。对于总部各部门，重在以提高效率减少扯皮为主旨的同类项合并。对于下属企业，重在进行以人尽其用、人员和组织结构与市场吻合且灵活机动的机构调整，解决停工项目的人员使用和处置问题。三是大力度调整人力资源结构。

(四) 重塑管理，为下一步发展积蓄内力。1、重塑津滨公司的制度体系。通过建立从项目洽谈到项目销售全过程的成本控制系统、建立产品性价比管理体系、建立符合津滨实际的营销管理体系、完善产品质量管理系统、建立成本调整与价格调整联动价格调整与市场调整联动的动态预算机制、建立市场反馈体系、建立严格的项目后评估制度等等，完善公司的制度体系，并努力做到严格制度执行。2、大力推进 ERP 系统，夯实公司管理的技术基础。津滨公司在 09 年将要进行的 ERP 信息化建设是以信息系统为管理工具，满足公司对承建项目的多层次、多角度管理的需要；通过信息系统配合相应的管理制度来提高公司的管理水平为总体目标。

(五) 切实加强队伍建设，练就一支具有职业化理念和职业化素质的管理团队和员工队伍。一是完善干部考核评价体系。坚持以业绩考核为标准，不能完成任务限时整改限时下岗；二是实行干部选拔任命制度的改革，实行公开竞聘、公开招聘；三是建立员工培训培养体系，提高干部员工的理论水平、业务素质和工作能力，促进企业发展。

(六) 创新融资方式。多渠道开展融资工作作为公司下一步发展筹措资金，保证公司平稳运行。

## 6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
商品销售	60,950.71	60,505.30	0.73%	5.10%	4.97%	0.12%
房屋租赁	14,918.67	1,518.33	89.82%	2.11%	4.41%	-0.22%
房地产销售	44,844.42	24,552.88	45.25%	-50.21%	-60.68%	14.57%
主营业务分产品情况						
钢材销售	49,451.13	49,053.11	0.80%	20.62%	19.98%	0.52%
投资服务中心租赁	7,800.00	464.70	94.04%	0.00%	-1.85%	0.11%
玛歌庄园销售	21,812.69	9,957.19	54.35%	18.39%	-21.06%	22.81%

## 6.3 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
天津	120,713.79	-25.75%
广州	0.00	-100.00%
合计	120,713.79	-25.79%

## 6.4 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
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	0.00				0.00
金融负债					
投资性房地产	1,265,382,373.45	-1,344,280.00	71,472,394.26		1,207,036,976.45
生产性生物资产					
其他					
合计	1,265,382,373.45	-1,344,280.00	71,472,394.26		1,207,036,976.45

## 6.5 募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

募集资金总额		110,091.74		本年度投入募集资金总额		10,327.29						
变更用途的募集资金总额		0.00		已累计投入募集资金总额		99,461.71						
变更用途的募集资金总额比例		0.00%										
承诺投资项目	是否已变更项目（含部分变更）	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)= (2)-(1)	截至期末投入进度（%）(4)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
开发区 CBD 生活区 11 万平米土地	否	25,000.00	25,000.00	14,000.00	10,327.29	14,369.97	369.97	102.64%	2009 年 12 月 31 日	0.00	否	否
增资并开发建设“梅江南”860 亩土地	否	75,000.00	75,000.00	75,000.00	0.00	75,000.00	0.00	100.00%	2012 年 12 月 31 日	0.00	否	否
流动资金	否	10,091.74	10,091.74	10,091.74	0.00	10,091.74	0.00	100.00%	2006 年 08 月	0.00	是	否

									30 日			
合计	-	110,091.74	110,091.74	99,091.74	10,327.29	99,461.71	369.97	-	-	0.00	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	无											
项目可行性发生重大变化的情况说明	无											
募集资金投资项目实施地点变更情况	无											
募集资金投资项目实施方式调整情况	无											
募集资金投资项目先期投入及置换情况	无											
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	9000 万元用于短期补充流动资金, 期限半年, 目前处于使用中。											
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	项目尚未完成, 仍在投入中。											
尚未使用的募集资金用途及去向	陆续投入项目建设。											
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无											

变更项目情况

 适用  不适用

## 6.6 非募集资金项目情况

 适用  不适用

单位: (人民币) 万元

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	91,000.00	全部竣工交付使用, 处于销售期。	报告期内实现销售收入 17832.60 万元。
西青别墅(玛歌庄园二期)开发项目	58,000.00	全部竣工交付使用, 处于销售期。	报告期内实现销售收入 3980.09 万元。
亲亲家园项目	24,000.00	全部竣工交付使用, 处于销售期。	报告期内实现销售收入 1065.52 万元。
雅都天泽园项目	16,900.00	全部竣工交付使用, 处于销售期。	报告期内实现销售收入 4695.86 万元。
汉沽津滨科技创新工业园项目	121,200.00	处于建设施工期。	报告期内无收益。
汉沽天润新苑项目	52,500.00	处于建设施工期。	报告期内无收益。
滨海圣乔治小镇	158,900.00	处于建设施工期。	报告期内无收益。
杰座商务中心项目	24,000.00	处于销售期。	报告期内实现销售收入 8648.27 万元。
增资天津津滨科技园投资有限公司 1 亿元	10,000.00	处于建设施工期。	报告期内无收益。
合计	556,500.00	-	-

**6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明**

√ 适用 □ 不适用

<p><b>1.公允价值的确定原则、程序</b></p> <p>本公司的投资性房地产主要包括：①持有并准备增值后转让的土地使用权；②已出租的建筑物。本公司以独立的市场经纪公司定期向非特定对象以刊物的形式公开发布的各类房地产的市场调研价格或价格变动幅度作为确定公允价值的指导依据，其所公布的与本公司投资性房地产所在地同地段其他同质物业市场交易价格或平均变动幅度作为本公司投资性房地产公允价值或变动幅度，据此直接确认或计算确定的价格，与上一期同质投资性房地产账面价值比较后，其差额计入当期公允价值变动损益。</p> <p>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。</p> <p><b>2.公允价值的确定方法</b></p> <p>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。</p>
---

**6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**

□ 适用 √ 不适用

**6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案**

以 2008 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 0.12 元（含税），共分红 19,407,266.81 元。经利润分配后，公司未分配利润余额为 144,459,739.13 元，结转下一年度。

公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

	现金分红金额（含税）	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2007 年	23,103,889.06	74,313,484.32	31.09%
2006 年	34,655,833.59	67,660,159.21	51.22%
2005 年	12,332,916.80	64,466,885.11	19.13%

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

**§ 7 重要事项****7.1 收购资产**

□ 适用 √ 不适用

**7.2 出售资产**

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全	所涉及的债权债务是否已全	关联关系

				利润		原则)		部过户	部转移	
深圳市粤华企业有限公司	广东津滨房地产开发有限公司 50% 的股权	2008 年 05 月 20 日	18,000.00	0.00	6,000.00	否		否	否	无
北京兴伯成商贸有限责任公司	珠海科教开发有限公司 19.8% 的股份	2008 年 12 月 01 日	3,000.00	0.00	0.00	否		否	否	无

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

无

### 7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币) 万元

公司对外担保情况 (不包括对子公司的担保)						
担保对象名称	发生日期 (协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保 (是或否)
报告期内担保发生额合计						0.00
报告期末担保余额合计						0.00
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计						22,000.00
报告期末对子公司担保余额合计						22,000.00
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)						
担保总额						22,000.00
担保总额占公司净资产的比例						9.96%
其中:						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额						0.00
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额						0.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额						0.00
上述三项担保金额合计						0.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明						无

### 7.4 重大关联交易

#### 7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币) 万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
天津经济技术开发区微电子工业区总公司	1,365.47	9.15%	0.00	0.00%

合计	1,365.47	9.15%	0.00	0.00%
----	----------	-------	------	-------

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 0.00 万元。

#### 7.4.2 关联债权债务往来

适用  不适用

#### 7.4.3 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况

适用  不适用

#### 7.5 委托理财

适用  不适用

#### 7.6 承诺事项履行情况

适用  不适用

<p>公司或持股 5% 以上股东在以前年度所作承诺事项持续到本报告期内有效。2005 年度公司进行股权分置改革工作，股改完成时公司两大持股 5% 以上股东承诺如下：</p> <p>1、天津泰达建设集团有限公司承诺</p> <p>天津泰达建设集团有限公司承诺将遵守法律、法规和规章的规定，除法定最低承诺外，天津泰达建设集团有限公司还做出如下特别承诺：</p> <p>(1) 自获得上市流通权之日起三十六个月内，在公司股票价格低于 2.5 元/股（若此期间内有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权事项，应对该价格进行除权调整）的情况下，天津泰达建设集团有限公司不减持其原有非流通股股份。对于违反承诺的卖出交易，卖出资金归上市公司所有。</p> <p>(2) 自获得上市流通权之日起十二个月内，若公司股票连续五个交易日的收盘价格均低于 1.50 元/股（若此间有派息、送股、资本公积转增股本、配股等除权事项，应对该价格进行除权调整），则将通过证券市场挂牌交易的方式，在公司股价低于 1.50 元/股的前提下，泰达建设累计增持不少于 1,000 万股公司股票。在获得流通权之日起两个月后发生的增持行为如果触发了要约收购义务，泰达建设需要履行要约收购义务或者申请豁免。该增持部分股票在增持后 6 个月内将不被减持。</p> <p>(3) 当第二大股东华泰集团的质权人、冻结权人未出具同意以资本公积金转增股本而获赠的股份，作为对价支付给流通股股东的函或出具了反对意见的情况下，泰达建设为华泰集团垫付应支付给流通股股东对价的承诺。如在上述期限前，取得了华泰集团的质权人、冻结人的同意的函，则上述垫付承诺自动取消。一经垫付应由华泰集团向流通股股东支付的对价，在法定禁售期届满后，华泰集团持有的津滨发展部分股份的最终持有人，应向泰达建设偿还先期垫付的对价，否则该部分股份（包括送股、配股、资本公积转增的股份）将不得通过交易所交易。</p> <p>(4) 保证将忠实履行上述承诺，承担相应的法律责任。除非受让人同意并有能力承担承诺责任，本承诺人将不转让所持有的股份。</p> <p>(5) 保证不履行或者不完全履行承诺的，赔偿其他股东因此而遭受的损失。</p> <p>2、天津华泰控股集团股份有限公司承诺：</p> <p>天津华泰控股集团股份有限公司承诺将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务。保证将忠实履行上述承诺，承担相应的法律责任。除非受让人同意并有能力承担承诺责任，本承诺人将不转让所持有的股份。</p> <p>报告期内，两承诺人均按照有关承诺履行了承诺义务。</p> <p>截至 2008 年 11 月 11 日，公司股权分置改革完成已满 3 年，上述股东承诺已经到期，上述两家股东所持本公司股票均已解除限售锁定。</p> <p>3、公司管理团队承诺：</p> <p>公司管理团队在股改说明书中做出如下特别承诺：公司股权分置改革后三个完整会计年度，即 2006 年、2007 年和 2008 年的财务报告均被出具标准无保留意见的审计报告，并且上述三年净利润环比增长率超过 15%，（即 2006 年比 2005 年的净利润增长率，2007 年比 2006 年的净利润增长率，2008 年比 2007 年的净利润增长率三年每年增长率超过 15%）。否则承诺人将在上述当年年度报告公布的三个交易日内，以上一年度薪酬总额的 50% 增持津滨发展的股票，增持的股份在任职期间及离职后六个月内不减持。</p> <p>因 2008 年度净利润未能比 2007 年度增长超过 15%，因此公司管理团队计划于有关规定不允许增持的窗口期后，以 2008 年度薪酬总额的 50% 增持津滨公司的股票。</p>
--

公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>公司或持股 5% 以上股东在以前年度所作承诺事项持续到本报告期内有效。2005 年度公司进行股权分置改革工作，股改完成时公司两大持股 5% 以上股东承诺如下：</p> <p>1、天津泰达建设集团有限公司承诺</p> <p>天津泰达建设集团有限公司承诺将遵守法律、法规和规章的规定，除法定最低承诺外，天津泰达建设集团有限公司还做出如下特别承诺：</p> <p>(1) 自获得上市流通权之日起三十六个月内，在公司股票价格低于 2.5 元/股（若此期间内有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权事项，应对该价格进行除权调整）的情况下，天津泰达建设集团有限公司不减持其原有非流通股股份。对于违反承诺的卖出交易，卖出资金归上市公司所有。</p> <p>(2) 自获得上市流通权之日起十二个月内，若公司股票连续五个交易日的收盘价格均低于 1.50 元/股（若此间有派息、送股、资本公积转增股本、配股等除权事项，应对该价格进行除权调整），则将通过证券市场挂牌交易的方式，在公司股价低于 1.50 元/股的前提下，泰达建设累计增持不少于 1,000 万股公司股票。在获得流通权之日起两个月后发生的增持行为如果触发了要约收购义务，泰达建设需要履行要约收购义务或者申请豁免。该增持部分股票在增持后 6 个月内将不被减持。</p> <p>(3) 当第二大股东华泰集团的质权人、冻结权人未出具同意以资本公积金转增股本而获赠的股份，作为对价支付给流通股股东的函或出具了反对意见的情况下，泰达建设为华泰集团垫付应支付给流通股股东对价的承诺。如在上述期限前，取得了华泰集团的质权人、冻结人的同意的函，则上述垫付承诺自动取消。一经垫付应由华泰集团向流通股股东支付的对价，在法定禁售期届满后，华泰集团持有的津滨发展部分股份的最终持有人，应向泰达</p>	<p>报告期内，两承诺人均按照有关承诺履行了承诺义务。</p> <p>截至 2008 年 11 月 11 日，公司股权分置改革完成已满 3 年，上述股东承诺已经到期，上述两家股东所持本公司股票均已解除限售锁定。</p>

	<p>建设偿还先期垫付的对价，否则该部分股份（包括送股、配股、资本公积转增的股份）将不得通过交易所交易。</p> <p>（4）保证将忠实履行上述承诺，承担相应的法律责任。除非受让人同意并有能力承担承诺责任，本承诺人将不转让所持有的股份。</p> <p>（5）保证不履行或者不完全履行承诺的，赔偿其他股东因此而遭受的损失。</p> <p>2、天津华泰控股集团股份有限公司承诺：</p> <p>天津华泰控股集团股份有限公司承诺将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务。保证将忠实履行上述承诺，承担相应的法律责任。除非受让人同意并有能力承担承诺责任，本承诺人将不转让所持有的股份。</p>	
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无
发行时所作承诺	无	无
其他对公司中小股东所作承诺	无	无

## 7.7 重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

## 7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

### 7.8.1 证券投资情况

适用  不适用

### 7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用  不适用

### 7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用  不适用

单位：（人民币）元

所持对象名称	初始投资金额	持有数量	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
恒安人寿保险股份有限公司	20,000,000.00	20,000,000	3.07%	20,000,000.00	0.00	0.00	长期投资	投资



北方国际投资公司	68,000,000.00	68,000,000	4.52%	68,000,000.00	0.00	0.00	长期投资	投资
天津津滨保险经纪有限公司	2,000,000.00	2,000,000	20.00%	1,618,748.19	-315,074.73	-315,074.73	长期投资	投资
合计	90,000,000.00	90,000,000	-	89,618,748.19	-315,074.73	-315,074.73	-	-

#### 7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用  不适用

### § 8 监事会报告

适用  不适用

2008 年, 我们紧密围绕公司股东大会和监事会确定的 2008 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。本年度公司第三届监事会届满, 并换届选举产生了公司第四届监事会。原监事会主席张舰、监事张其涵届满离任, 选举徐建新担任公司第四届监事会主席、周凤强担任公司监事, 监事刘兵、杨志刚、韩绍森连任。

2008 年内, 第三届监事会共召开一次现场会议并以通讯方式召开两次会议, 第四届监事会共召开一次现场会议并以通讯方式召开两次会议, 两届监事会对公司重大事件形成了监事会决议; 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、2008 年 3 月 24 日召开了天津津滨发展股份有限公司第三届监事会 2008 年第一次会议, 会议审议通过《天津津滨发展股份有限公司第三届监事会 2007 年工作总结》、审议通过《天津津滨发展股份有限公司 2007 年度报告及摘要》、审议通过《天津津滨发展股份有限公司 2007 年度财务决算报告》、审议通过《关于经常性关联交易的议案》、审议通过《关于召开 2007 年度股东大会的议案》。

2、2008 年 4 月 27 日以通讯方式审议通过了《天津津滨发展股份有限公司 2007 年第一季度报告正文及附录》。

3、天津津滨发展股份有限公司第三届监事会 2008 年 6 月 11 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关于选举第四届监事会的议案》。

4、2008 年 6 月 30 日召开了天津津滨发展股份有限公司第四届监事会 2008 年第一次会议, 会议审议通过《天津津滨发展股份有限公司第四届监事会主席选举办法》、审议通过了《关于选举天津津滨发展股份有限公司第四届监事会主席的议案》。

5、2008 年 8 月 12 日以通讯方式审议通过了《天津津滨发展股份有限公司 2008 年半年度报告及摘要》。

6、2008 年 10 月 22 日以通讯方式审议通过了《公司 2008 年第三季度报告全文及附录》。

#### 二、监事会履职情况

监事会在 2008 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, 并根据需要对董事和高级管理人员进行了离任审计。

#### 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 2008 年年度审计报告的内容, 真实、公允地反映了公司的财务状况和经营成果。

#### 3、公司募集资金使用情况:

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

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

(2) 开发区 11 万平方米土地项目: 根据非公开发行过程中披露的资金用途和项目开发周期, 公司将在 2007 年 7 月至 2009 年 12 月间使用 2.5 亿元募集资金陆续投资建设开发区 CBD 生活区 11 万平米项目, 按项目进度安排, 该项目年内使用资金总量不会超过 1.5 亿元。为提高募集资金使用效率, 本报告期内, 公司于 2008 年 6 月 16 日通过董事会审议将该项目暂时闲置募集资金 1 亿元用于短期补充流动资金, 使用期限不超过 6 个月, 所用 1 亿元资金已于 2008 年 12 月到期归还。按项目进度安排, 该项目截至 2009 年 6 月使用资金总量不会超过 1.6 亿元, 公司于 2008 年 12 月 16 日通过董事会审议将该项目暂时闲置募

集资金 9000 万元用于短期补充流动资金，使用期限不超过 6 个月，目前仍在使用中。

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

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

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

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

6、深圳鹏城会计师事务所为公司出具了标准无保留意见的审计报告，公司 2008 年度净利润水平与 2007 年度相比未发生较大波动。

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

## § 9 财务报告

### 9.1 审计意见

审计报告	标准无保留审计意见
审计报告正文	

### 9.2 财务报表

#### 9.2.1 资产负债表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

2008 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	408,363,044.08	337,412,127.26	605,351,128.86	466,670,311.23
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据	10,620,000.00	10,620,000.00	2,713,550.00	2,713,550.00
应收账款	100,274,016.54	86,473,852.31	56,138,541.70	24,014,867.00
预付款项	42,871,483.88	20,280,000.00	227,357,217.93	452,285.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	546,865,820.11	766,304,978.56	171,120,562.86	799,828,059.97
买入返售金融资产				
存货	4,392,463,738.88	743,343,620.66	4,010,339,654.57	514,164,078.65
一年内到期的非流动资产				

其他流动资产				
流动资产合计	5,501,458,103.49	1,964,434,578.79	5,073,020,655.92	1,807,843,151.85
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
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	217,681,233.17	1,779,029,242.86	160,433,822.92	1,711,781,832.61
投资性房地产	1,207,036,976.45	1,142,216,974.00	1,265,382,373.45	1,190,724,728.00
固定资产	70,959,835.95	17,598,242.95	82,538,601.76	23,302,833.60
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	1,307,238.04	1,139,236.06	1,546,155.66	1,269,976.68
开发支出				
商誉	107,708,657.91		107,708,657.91	
长期待摊费用	3,655,590.48	3,384,655.02	3,317,274.42	2,854,241.50
递延所得税资产	31,978,178.96	8,217,876.33	32,006,723.53	12,659,615.53
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,640,327,710.96	2,951,586,227.22	1,652,933,609.65	2,942,593,227.92
资产总计	7,141,785,814.45	4,916,020,806.01	6,725,954,265.57	4,750,436,379.77
流动负债：				
短期借款	1,162,000,000.00	1,002,000,000.00	1,553,000,000.00	1,207,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据	51,671,948.00	51,671,948.00	29,000,000.00	29,000,000.00
应付账款	161,146,007.95	16,558,064.65	162,162,628.00	19,352,740.87
预收款项	184,819,911.64	125,014,385.85	244,883,938.39	99,357,643.35
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	22,537,482.73	13,146,181.90	44,337,846.15	20,913,938.68
应交税费	112,178,969.68	11,191,070.99	101,633,456.12	20,283,337.77
应付利息	4,709,300.00	4,709,300.00	6,162,417.61	5,021,100.94
应付股利	982,913.96	982,913.96	982,913.96	982,913.96
其他应付款	77,516,061.52	148,593,348.69	233,811,473.01	40,576,409.32
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				

代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	283,096,000.00		44,414,500.00	
其他流动负债				
流动负债合计	2,060,658,595.48	1,373,867,214.04	2,420,389,173.24	1,442,488,084.89
非流动负债：				
长期借款	2,280,539,200.00	1,286,664,200.00	1,453,282,100.00	1,178,361,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款			380,000.00	380,000.00
预计负债				
递延所得税负债	23,824,132.10	19,312,994.97	34,645,750.61	27,877,134.99
其他非流动负债				
非流动负债合计	2,304,363,332.10	1,305,977,194.97	1,488,307,850.61	1,206,618,134.99
负债合计	4,365,021,927.58	2,679,844,409.01	3,908,697,023.85	2,649,106,219.88
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00	1,155,194,453.00	1,155,194,453.00
资本公积	373,082,571.82	367,312,541.45	829,390,322.45	829,390,322.45
减：库存股				
盈余公积	53,707,785.82	53,707,785.82	47,671,888.95	47,671,888.95
一般风险准备				
未分配利润	163,867,005.94	197,883,835.73	132,647,823.14	69,073,495.49
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	2,207,929,597.58	2,236,176,397.00	2,164,904,487.54	2,101,330,159.89
少数股东权益	568,834,289.29		652,352,754.18	
所有者权益合计	2,776,763,886.87	2,236,176,397.00	2,817,257,241.72	2,101,330,159.89
负债和所有者权益总计	7,141,785,814.45	4,916,020,806.01	6,725,954,265.57	4,750,436,379.77

## 9.2.2 利润表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	1,260,366,007.06	847,362,700.44	1,680,432,826.08	895,085,117.04
其中：营业收入	1,207,137,915.09	837,600,900.28	1,626,755,797.87	872,993,830.28
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,238,921,792.43	856,091,869.60	1,587,391,331.10	864,988,581.65
其中：营业成本	907,678,068.05	681,476,102.29	1,247,523,177.93	692,371,261.88
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				

提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	71,917,489.27	16,188,558.34	106,227,190.69	18,656,998.88
销售费用	20,666,721.24	4,627,942.90	18,504,644.83	3,615,068.21
管理费用	81,446,762.80	65,576,873.14	76,491,305.16	55,285,417.38
财务费用	157,008,860.78	88,599,899.38	107,494,740.25	69,849,239.94
资产减值损失	203,890.29	-377,506.45	31,150,272.24	25,210,595.36
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,344,280.00	-1,344,280.00	17,390,720.50	16,028,226.60
投资收益（损失以“-”号填列）	60,029,594.57	154,569,554.42	59,043,443.01	26,663,565.18
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）	80,129,529.20	144,496,105.26	169,475,658.49	72,788,327.17
加：营业外收入	36,156,856.59	35,750,546.57	1,052,467.71	866,320.71
减：营业外支出	1,262,105.10	561,027.08	758,073.26	135,859.10
其中：非流动资产处置损失	51,067.00	106,303.16	25,490.47	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	115,024,280.69	179,685,624.75	169,770,052.94	73,518,788.78
减：所得税费用	44,951,814.84	21,735,498.60	81,124,506.22	32,676,625.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	70,072,465.85	157,950,126.15	88,645,546.72	40,842,163.71
归属于母公司所有者的净利润	60,358,968.71		74,313,484.32	
少数股东损益	9,713,497.14		14,332,062.40	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0424		0.0643	
（二）稀释每股收益	0.0424		0.0643	

### 9.2.3 现金流量表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	877,583,416.60	547,045,888.17	1,327,747,696.55	826,944,486.90
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金				

净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	552,876.32			
收到其他与经营活动有关的现金	1,122,400,383.16	1,924,509,386.52	726,918,056.10	380,704,376.15
经营活动现金流入小计	2,000,536,676.08	2,471,555,274.69	2,054,665,752.65	1,207,648,863.05
购买商品、接受劳务支付的现金	1,461,130,765.32	588,954,971.56	2,571,983,981.66	630,429,474.73
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	114,141,763.62	51,134,892.10	92,985,806.26	44,336,187.83
支付的各项税费	160,916,949.25	78,138,150.59	157,160,739.96	62,644,548.32
支付其他与经营活动有关的现金	674,852,155.82	1,748,194,485.03	734,617,621.17	1,061,281,481.22
经营活动现金流出小计	2,411,041,634.01	2,466,422,499.28	3,556,748,149.05	1,798,691,692.10
经营活动产生的现金流量净额	-410,504,957.93	5,132,775.41	-1,502,082,396.40	-591,042,829.05
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	210,589,515.26	145,189,515.26	242,908,208.00	177,408,208.00
取得投资收益收到的现金	600,000.00	94,895,113.89		27,728,958.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	230,547.83	230,547.83	458,783.51	140,691.55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	35,285,963.84	35,285,963.84		
投资活动现金流入小计	246,706,026.93	275,601,140.82	243,366,991.51	205,277,858.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,285,057.16	2,301,012.39	54,311,807.78	2,644,524.04
投资支付的现金	25,000,000.00	125,000,000.00	97,000,000.00	472,580,000.00

质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
改变合并会计报表范围影响现金流量金额	37,419,638.55		-45,575,271.85	
投资活动现金流出小计	65,704,695.71	127,301,012.39	105,736,535.93	475,224,524.04
投资活动产生的现金流量净额	181,001,331.22	148,300,128.43	137,630,455.58	-269,946,665.58
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			22,600,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			22,600,000.00	
取得借款收到的现金	2,052,000,000.00	1,212,000,000.00	2,769,500,000.00	2,250,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	15,071,567.35	15,054,552.57	22,026,681.83	15,314,570.41
筹资活动现金流入小计	2,067,071,567.35	1,227,054,552.57	2,814,126,681.83	2,265,314,570.41
偿还债务支付的现金	1,769,061,400.00	1,318,696,800.00	1,760,337,900.00	1,498,259,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	261,554,293.27	201,683,779.28	213,873,639.96	138,103,652.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	13,550,433.97		20,748,241.99	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,925,820.00	1,925,820.00	20,289,494.00	8,289,494.00
筹资活动现金流出小计	2,032,541,513.27	1,522,306,399.28	1,994,501,033.96	1,644,652,146.33
筹资活动产生的现金流量净额	34,530,054.08	-295,251,846.71	819,625,647.87	620,662,424.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-194,973,572.63	-141,818,942.87	-544,826,292.95	-240,327,070.55
加：期初现金及现金等价物余额	580,975,857.81	456,870,311.23	1,125,802,150.76	697,197,381.78
六、期末现金及现金等价物余额	386,002,285.18	315,051,368.36	580,975,857.81	456,870,311.23

## 9.2.4 所有者权益变动表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

2008 年度

单位：（人民币）元

项目	本期金额								上年金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,155,194,453.00	829,390,322.45		47,671,888.95		132,647,823.14		652,352,754.18	2,817,257,241.72	1,155,194,453.00	826,517,628.18		40,240,540.52		60,518,681.63		167,751,359.86	2,250,222,663.19
加：会计政策变更															39,902,839.21		21,340,456.58	61,243,295.79
前期差错更正																		
其他																		
二、本年年初余额	1,155,194,453.00	829,390,322.45		47,671,888.95		132,647,823.14		652,352,754.18	2,817,257,241.72	1,155,194,453.00	826,517,628.18		40,240,540.52		100,421,520.84		189,091,816.44	2,311,465,958.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	462,077,781.00	-456,307,750.63		6,035,896.87		31,219,182.80		-83,518,464.89	-40,493,354.85		2,872,694.27		7,431,348.43		32,226,302.30		463,260,937.74	505,791,282.74
（一）净利润						60,358,968.71		9,713,497.14	70,072,465.85						74,313,484.32		14,332,062.40	88,645,546.72
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		5,770,030.37						563,317.90	6,333,348.27		2,872,694.27							2,872,694.27
1. 可供出售金融资产公																		



允价值变动净额																		
2. 权益法下被投资单位 其他所有者权益变动的影响																		
3. 与计入所有者权益项目 相关的所得税影响																		
4. 其他		5,770,03 0.37					563,317. 90	6,333,34 8.27		2,872,69 4.27								2,872,69 4.27
上述（一）和（二）小计		5,770,03 0.37			60,358,9 68.71		10,276,8 15.04	76,405,8 14.12		2,872,69 4.27			74,313,4 84.32		14,332,0 62.40		91,518,2 40.99	
（三）所有者投入和减少 资本							-80,244, 845.96	-80,244, 845.96							451,449, 689.79		451,449, 689.79	
1. 所有者投入资本							-80,244, 845.96	-80,244, 845.96							-47,971, 968.41		-47,971, 968.41	
2. 股份支付计入所有者 权益的金额																		
3. 其他															499,421, 658.20		499,421, 658.20	
（四）利润分配				6,035,89 6.87	-29,139, 785.91		-13,550, 433.97	-36,654, 323.01				7,431,34 8.43	-42,087, 182.02		-2,520,8 14.45		-37,176, 648.04	
1. 提取盈余公积				6,035,89 6.87	-6,035,8 96.87							7,431,34 8.43	-7,431,3 48.43					
2. 提取一般风险准备																		
3. 对所有者（或股东） 的分配					-23,103, 889.04		-13,550, 433.97	-36,654, 323.01					-34,655, 833.59		-2,520,8 14.45		-37,176, 648.04	

4. 其他																		
(五) 所有者权益内部结转	462,077,781.00	-462,077,781.00																
1. 资本公积转增资本(或股本)	462,077,781.00	-462,077,781.00																
2. 盈余公积转增资本(或股本)																		
3. 盈余公积弥补亏损																		
4. 其他																		
四、本期期末余额	1,617,272,234.00	373,082,571.82		53,707,785.82		163,867,005.94		568,834,289.29	2,776,763,886.87	1,155,194,453.00	829,390,322.45		47,671,888.95		132,647,823.14		652,352,754.18	2,817,257,241.72

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

适用  不适用

**9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响**

适用  不适用

**9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明**

适用  不适用

经公司第三届董事会 2008 年第一次会议决议审议通过了《关于出售津滨发展股份有限公司所持广东津滨房地产开发有限公司 50% 股权的议案》，并经本公司 2008 年 6 月 18 日 2008 年第一次临时股东大会审议通过。

根据上述决议，本公司与深圳市粤华企业有限公司签订股权转让协议，约定深圳市粤华企业有限公司以 4500 万元的价格受让津滨发展持有的广东津滨 12.5% 的股权合计 1500 万股，股权转让完成后津滨公司将持有广东津滨股权 37.5%，粤华企业将持有广东津滨 62.5% 的股权。2008 年 7 月 11 日，广东津滨公司股权过户手续完成，广东津滨公司董事长和财务总监亦不再由本公司派出，本公司已不再对广东津滨公司拥有实际控制权，因此不再合并广东津滨公司财务报表。

本公司下属创辉公司投资 3000 万元、持有 60% 股权的平原县津滨众河投资有限公司（以下简称津滨众河公司），根据津滨众河公司章程第二十九条规定，董事会作出决议，必须经全体董事通过方为有效。因此，津滨创辉公司与天津市众河投资有限公司对津滨众河公司系实施共同控制，津滨创辉公司未取得津滨众河公司实际控制权，至本期末不再合并其财务报表。

(签字见下页)

(此页无正文，为天津津滨发展股份有限公司 2008 年年度报告摘要的签字页)

天津津滨发展股份有限公司  
董事长：许立凡  
2009 年 3 月 24 日