

# 天津津滨发展股份有限公司

## 2013 年度报告

### 2014-14

### 2014 年 03 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
胡建军	独立董事	因事外出	郑建彪
吴思璇	董事	因事外出	

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司董事长华志忠先生、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。

## 目录

2013 年度报告.....	
一、重要提示、目录和释义 .....	2
二、公司简介.....	6
三、会计数据和财务指标摘要 .....	8
四、董事会报告.....	10
五、重要事项.....	24
六、股份变动及股东情况 .....	31
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	35
八、公司治理.....	40
九、内部控制.....	44
十、财务报告.....	46
十一、备查文件目录 .....	178

## 释义

释义项	指	释义内容
-----	---	------

## 重大风险提示

一、国内房地产调控政策的变化及市场竞争程度的不断加剧，使公司在未来的经营中面临一定的风险。

二、公司于 2014 年 2 月 11 日收到中国国际经济贸易仲裁委员会（以下简称：仲裁委员会）发来的《GT20140064 号股权转让协议争议案仲裁通知》，通知载明：仲裁委员会已依据仲裁申请人天津津滨发展股份有限公司及仲裁被申请人锐振有限公司于 2012 年 11 月 2 日签订的《天津天潇投资发展有限公司股权转让协议》中的仲裁条款，受理了仲裁案。由于上述仲裁结果无法预测，因此无法确认其对公司的影响，公司将重点关注上述仲裁的进展情况，并及时履行披露义务。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	津滨发展	股票代码	000897
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	天津津滨发展股份有限公司		
公司的中文简称	津滨发展		
公司的法定代表人	华志忠		
注册地址	天津经济技术开发区黄海路 98 号二区 B 座一门 501 室		
注册地址的邮政编码	300457		
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		
办公地址的邮政编码	300457		
公司网址	HTTP://WWW.JBDC.COM.CN		
电子信箱	ZM@TEDA.TJ.CN		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	于志丹	郝锴
联系地址	天津经济技术开发区黄海路 98 号津滨杰座 2 区 B 座 420 室	天津经济技术开发区黄海路 98 号津滨杰座 2 区 B 座 420 室
电话	022-66223226	022-66223226
传真	022-66223273	022-66223273
电子信箱	JBDSH@STARINFO.NET.CN	JBDSH@STARINFO.NET.CN

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	中国证券报、证券时报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	HTTP://WWW.CNINFO.COM.CN
公司年度报告备置地点	董事会办公室

### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
--	--------	--------	-----------------	--------	--------

首次注册	1998 年 12 月 31 日	天津市	120000000005860	120115712830811	71283081
报告期末注册	2013 年 05 月 30 日	天津市滨海新区	120000000005860	120115712830811	71283081
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司成立初期主营业务包括基础设施（市政工程及服务，工业厂房建设、开发、经营，热电产品）、新型材料、信息电子产品的开发、销售与经营。目前公司主营业务为房地产开发经营及贸易。				
历次控股股东的变更情况（如有）	无				

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	瑞华会计师事务所
会计师事务所办公地址	深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 7 楼
签字会计师姓名	梅月欣 辛自华

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	2,542,474,592.94	2,502,641,601.11	1.59%	1,474,226,012.66
归属于上市公司股东的净利润(元)	-537,904,406.04	69,073,140.94	-878.75%	-297,997,573.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-432,966,540.21	-123,883,186.74	-249.5%	-290,133,648.57
经营活动产生的现金流量净额(元)	528,010,737.57	1,427,282,275.47	-63.01%	-521,379,572.89
基本每股收益(元/股)	-0.3326	0.0427	-878.92%	-0.1843
稀释每股收益(元/股)	-0.3326	0.0427	-878.92%	-0.1843
加权平均净资产收益率(%)	-34.28%	3.83%	-38.11%	-15.13%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	8,134,065,641.08	10,588,157,595.15	-23.18%	8,848,936,566.34
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,300,015,044.91	1,837,919,450.95	-29.27%	1,769,759,270.29

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

##### 1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	-537,904,406.04	69,073,140.94	1,300,015,044.91	1,837,919,450.95
按国际会计准则调整的项目及金额				

##### 2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润	归属于上市公司股东的净资产



	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	-537,904,406.04	69,073,140.94	1,300,015,044.91	1,837,919,450.95
按境外会计准则调整的项目及金额				

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

#### 三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-17,905.70	19,436,414.90	17,177,171.31	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			-27,913,742.50	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-107,154,223.15	30,769,453.00	-48,662.67	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	0.00	0.00	
违约金收入	2,246,800.00			
投资收益	450,000.00	205,445,400.00	300,000.00	成本法核算单位分配的利
减：所得税影响额	360,777.96	62,694,940.22	-2,621,308.47	
少数股东权益影响额（税后）	101,759.02			
合计	-104,937,865.83	192,956,327.68	-7,863,925.39	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2013年，中国房地产市场在交易活跃程度及成交价格方面均较上一年度出现上涨，新一届政府在行业调控思路方面发生了一些变化，调控手段在发生着润物细无声的变化。行业内两极分化现象愈发明显：一方面，龙头房企之间差距在减少。房地产企业在市场份额、运营管控、杠杆水平等层面的变化越发明显，龙头房企之间的差距在缩小，而除此之外的其余房企无论在开发规模、销售规模、资金成本、管控能力上均与龙头房企拉开越来越大的差距。另一方面，基于对市场的政策环境变化的判断及快速去化后的补库存选择，一部分房地产企业开始大规模储备土地资源，导致土地价格方面出现较大幅度增长，行业内部对房地产市场未来走势出现了观点上的分化。面对上述行业形势，公司一方面通过对照行业标杆企业找差距，培育全体员工的危机意识、市场意识和竞争意识，不断提升运营管理水平；在公司制度体系建设层面，配合提升管理、梳理业务流程、完善公司制度体系；同时加强对现有项目的分析和管理工作，项目运营水平较以前年度出现较大提高。另一方面，公司也同时在合理范围内积极寻找项目资源，谋求公司可持续发展。

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）。

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

项目	2013年	2012年	与2012年相比变动情况	变动百分比	变动较大原因
营业收入	2,542,474,592.94	2,502,641,601.11	39,832,991.83	1.59%	
营业成本	2,158,797,420.64	2,088,511,293.79	70,286,126.85	3.37%	
营业利润	-292,163,791.85	45,600,435.71	-337,764,227.56	-740.70%	上年度营业利润包括转让天潇公司股权投资收益所致
净利润	-537,904,406.04	69,073,140.94	-606,977,546.98	-878.75%	上年度本公司转让天潇公司股权报告期内预计增加赔偿所致
经营活动产生的现金流量净额	528,010,737.57	1,427,282,275.47	-899,271,537.90	-63.01%	上年度包括大量处置投资性房地产收现较多所致

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

2013年，公司实现营业收入25.42亿元，与2012年持平。归属津滨公司所有的净利润为-5.38亿元，公司出现了亏损。报告期内公司业绩大幅下降的主要原因除了房地产市场依然处于宏观调控政策之下，房产销售受到一定影响，公司报告年度也存在非经营性质的损失。上年度天津天潇投资发展有限公司股权转让事件，因非交易双方所能控制的多种原因，双方无法按照原协议和补充协议约定交接项目用地及付款，按照会计准则及会计政策的要求，报告期内增加预计负债及计提较大金额的坏账准备，导致了本年度出现较

大金额的亏损。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20% 以上的差异原因

适用  不适用

## 2、收入

说明

行业分类	项目	2013年		2012年		同比增减
		金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
商品销售	钢材销售	786,111,193.45	30.92%	1,059,374,090.64	42.33%	-25.79%
房屋租赁	工业厂房租赁	2,184,531.98	0.09%	51,778,376.05	2.07%	-95.78%
房地产销售	商品房销售	1,642,520,418.52	64.60%	1,231,314,066.50	49.20%	33.40%
其他	物业收入及其他	111,658,448.99	4.39%	160,175,067.92	6.40%	-30.29%
合计		2,542,474,592.94	100.00%	2,502,641,601.11	100.00%	1.59%

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	2013年	2012年	同比增减(%)
房地产业	销售量	1,642,520,418.52	1,231,314,066.5	33.4%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

公司2013年增加津滨时代国际境界梅江一期项目、惠阳心境山水郡(别墅一期)项目竣工结转收入导致本期房屋销售业务增加

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

(1) 本期津滨时代国际境界梅江一期项目、惠阳心境山水郡(别墅一期)项目竣工结转收入导致本期房地产销售收入较上年增加

(2) 上一年度出售工业厂房导致报告期内可出租工业厂房减少, 房屋租赁收入相应大幅降低

(3) 其他收入中主要包括物业管理费收入及中铁信托支付下属津和基金公司的咨询费, 上一年度包括土地整理收入, 导致本年较上年减少

(4) 报告期内公司营业收入主要来源于天津, 部分来源于广东

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	856,204,864.34
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例(%)	33.68%

公司前 5 大客户资料

适用  不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	天津冶金集团轧三友发钢铁有限公司	524,786,324.72	20.64%
2	天津冶金集团轧三钢铁物流有限公司	258,062,678.20	10.15%
3	客户 1	53,644,361.42	2.11%
4	天津鸿鑫投资管理有限公司	11,883,900.00	0.47%
5	客户 2	7,827,600.00	0.31%
合计	--	856,204,864.34	33.68%

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
商品销售		780,829,748.46	36.17%	1,051,334,773.85	50.34%	-25.73%
房屋租赁		2,821,079.26	0.13%	13,595,130.88	0.65%	-79.25%
房地产销售		1,284,091,397.72	59.48%	913,470,396.00	43.74%	40.57%
合计		2,067,742,225.44	95.78%	1,978,400,300.73	94.73%	4.52%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
工业厂房				502,831,187.23	24.08%	
钢材销售		780,829,748.46	36.17%	1,051,334,773.85	50.34%	-25.73%
滨海国际		175,223,546.53	8.12%	316,790,109.31	15.17%	-44.69%
金泽园				516,331.60	0.02%	
玛歌庄园		6,821,030.40	0.32%	45,713,541.73	2.19%	-85.08%
西康路办公楼				48,245,898.13	2.31%	
境界梅江一期		965,082,038.23	44.7%			
惠阳心境山水郡		82,928,169.80	3.84%			
雅都公寓		50,223,094.33	2.33%			
天元居、天润新苑		3,813,518.43	0.18%	-626,672.00	-0.03%	708.53%
房屋租赁		2,821,079.26	0.13%	13,595,130.88	0.65%	-79.25%

合计		2,067,742,225.44	95.78%	1,978,400,300.73	94.73%	4.52%
----	--	------------------	--------	------------------	--------	-------

说明

无

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	820,495,994.46
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	38.01%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	天津冶金集团轧三钢铁物流有限公司	521,367,520.95	24.15%
2	天津冶金集团轧三友发钢铁有限公司	128,205,128.46	5.94%
3	天津一建建筑工程有限公司	85,534,948.00	3.96%
4	河北建工集团有限责任公司	46,599,933.05	2.16%
5	天津市东天建筑工程有限公司	38,788,464.00	1.8%
合计	--	820,495,994.46	38.01%

公司前两大供应商有关事项说明

天津冶金集团轧三友发钢铁有限公司（以下简称“轧三友发”）与天津冶金集团轧三钢铁物流有限公司（以下简称“轧三钢铁”）均为独立法人单位，均隶属于天津冶金集团。轧三友发与轧三钢铁两公司与我公司不存在关联关系。轧三钢铁作为供应商，我公司向其采购矿粉，销售给轧三友发，是其生产所需原料。轧三友发作为供应商，我公司向其采购钢材，销售给轧三钢铁，是其所需产品。我公司按照采购合同向供应商采购商品，收取增值税专用发票，形成库存商品，再按照销售合同销售商品，开具增值税专用发票，确认收入、结转成本。每月计算并缴纳增值税及其税金附加，营业收入减除成本、营业税金及附加以及期间费用后，形成营业利润。

#### 4、费用

项目	2013年	2012年	变动幅度	主要影响因素
销售费用	50,550,391.21	33,774,877.55	49.67%	报告期内开发项目竣工结算确认收入，广告、宣传费结转入期间费用所致
管理费用	82,168,866.84	127,208,867.14	-35.41%	报告期内压缩费用支出所致
财务费用	301,254,792.97	310,594,727.84	-3.01%	报告期内压缩部分借款所致

#### 5、研发支出

无

## 6、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	4,318,955,031.01	4,151,458,567.12	4.03%
经营活动现金流出小计	3,790,944,293.44	2,724,176,291.65	39.16%
经营活动产生的现金流量净额	528,010,737.57	1,427,282,275.47	-63.01%
投资活动现金流入小计	554,921.00	284,957,117.01	-99.81%
投资活动现金流出小计	1,043,928.90	145,502,094.00	-99.28%
投资活动产生的现金流量净额	-489,007.90	139,455,023.01	-100.35%
筹资活动现金流入小计	1,829,500,000.00	4,882,343,000.00	-62.53%
筹资活动现金流出小计	3,939,512,713.25	5,448,666,944.66	-27.7%
筹资活动产生的现金流量净额	-2,110,012,713.25	-566,323,944.66	272.58%
现金及现金等价物净增加额	-1,582,490,983.58	1,000,185,038.82	-258.22%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

项目	2013 年	2012 年	变动幅度	主要原因
一、经营活动产生的现金流量净额	528,010,737.57	1,427,282,275.47	-63.01%	上一年度公司收回投资服务中心应收房款及处置大量投资性房地产收现所致
销售商品、提供劳务收到的现金	1,585,931,773.74	3,435,972,076.02	-53.84%	上一年度公司收回投资服务中心应收房款及处置大量投资性房地产收现所致
收到的其他与经营活动有关的现金	2,732,352,422.85	714,759,067.63	282.28%	报告期内下属公司未成功竞买土地后，收回保证金、押金
购买商品、接受劳务支付的现金	1,010,508,482.59	1,177,461,703.92	-14.18%	报告期内公司部分项目竣工，支付工程款减少
支付的其他与经营活动有关的现金	2,339,049,372.74	1,222,934,098.16	91.27%	报告期内下属公司竞拍土地支付保证金、押金
二、投资活动产生的现金流量净额	-489,007.90	139,455,023.01	-100.35%	公司上年度转让天潇公司股权所致
三、筹资活动产生的现金流量净额	-2,110,012,713.25	-566,323,944.66	-272.58%	报告期内公司压缩借款所致
取得借款所收到的现金	1,829,500,000.00	4,479,750,000.00	-59.16%	报告期内借款减少所致
偿还债务所支付的现金	3,551,220,000.00	5,043,924,200.00	-29.59%	报告期偿还银行借款增加所致

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本年利润包括上年度转让天潇公司股份本报告期增加的预计负债

## 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年 同期增减 (%)	营业成本比上年 同期增减 (%)	毛利率比上年同 期增减 (%)
分行业						

房地产销售	1,642,520,418.52	1,284,091,397.72	21.82%	33.4%	40.57%	-3.99%
房屋租赁	2,184,531.98	2,821,079.26	-29.14%	-95.78%	-71.69%	-109.9%
商品销售	786,111,193.45	780,829,748.46	0.67%	-25.79%	-25.73%	-0.09%
分产品						
钢材销售	786,111,193.45	780,829,748.46	0.67%	-25.79%	-25.73%	-0.09%
滨海国际	282,305,581.70	175,223,546.53	37.93%	-43.73%	-44.69%	1.07%
惠阳心境山水郡	127,818,672.00	82,928,169.80	35.12%			
玛歌庄园	2,991,346.40	6,821,030.40	-128.03%	-94.93%	-85.08%	-150.5%
雅都公寓	53,644,361.42	50,223,094.33	6.38%			
境界梅江一期	1,173,325,407.00	965,082,038.23	17.75%			
天元居、天润新苑	2,435,050.00	3,813,518.43	-56.61%			
房屋租赁	2,184,531.98	2,821,079.26	-29.14%	-92.67%	-79.25%	-102.88%
分地区						
天津	2,302,997,471.95	1,984,814,055.64	13.82%	-1.72%	0.32%	-1.76%
广东	127,818,672.00	82,928,169.80	35.12%			

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

#### 四、资产、负债状况分析

##### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	1,134,345,412.95	13.95%	3,103,639,442.85	29.31%	-15.36%	报告期内归还金融机构借款所致
应收账款	277,413,731.43	3.41%	59,191,112.12	0.56%	2.85%	报告期因政府收回游乐港土地，应收滨海旅游区管理委员会土地款增加及应收贸易款增加所致
存货	5,728,907,531.86	70.43%	5,411,846,318.66	51.11%	19.32%	报告期内投资性房地产用于对外销售转入存货所致
投资性房地产		0%	179,445,487.50	1.69%	-1.69%	报告期内投资性房地产用于对外销售转入存货所致
长期股权投资	142,697,424.98	1.75%	142,697,424.98	1.35%	0.4%	

固定资产	11,532,262.62	0.14%	13,372,996.09	0.13%	0.01%	
预付款项	11,011,448.93	0.14%	694,847,081.93	6.56%	-6.43%	报告期内下属津汇公司将预付工程款转入开发成本所致
递延所得税资产	38,415,464.03	0.47%	134,846,896.22	1.27%	-0.8%	报告期内冲回已确认暂时性差异所致
持有至到期投资		0%	1,500,000.00	0.01%	-0.01%	报告期内下属津和公司理财产品到期收回

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	1,379,500,000.00	16.96%	2,659,500,000.00	25.12%	-8.16%	报告期内压缩短期借款所致
长期借款	309,780,000.00	3.81%	570,000,000.00	5.38%	-1.57%	
应付账款	459,232,183.95	5.65%	437,579,182.77	4.13%	1.51%	报告期内泉州项目应付工程款增加所致
预收账款	1,665,514,151.95	20.48%	2,032,235,450.68	19.19%	1.28%	报告期内预收境界梅江 H5 项目房款所致
应付职工薪酬	12,947,761.78	0.16%	33,899,583.75	0.32%	-0.16%	报告期内应付薪酬较上一年度大幅降低所致
应交税费	-26,054,305.72	-0.32%	89,665,061.89	0.85%	-1.17%	报告期内境界梅江项目、颐贤里项目、心境山水郡项目预售房款预缴企业所得税及土地增值税所致
其他应付款	294,610,479.19	3.62%	87,566,959.50	0.83%	2.79%	报告期内福建津汇公司借入往来款增加所致
一年内到期的非流动负债	1,176,000,000.00	14.46%	777,500,000.00	7.34%	7.11%	将要到期的公司债转入所致
长期应付款	300,000,000.00	3.69%	250,000,000.00	2.36%	1.33%	报告期增加中铁信托信托资金所致
预计负债	294,664,361.63	3.62%	152,668,061.63	1.44%	2.18%	报告期内本公司转让天潇公司股权预计增加 1.42 亿元赔偿
递延所得税负债	16,793,920.52	0.21%	17,019,055.01	0.16%	0.05%	报告期内冲回已确认暂时性差异所致



### 3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	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	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
投资性房地产	179,445,487.50						0.00
上述合计	179,445,487.50						0.00
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 五、核心竞争力分析

公司明确了以住宅产品开发为主导的企业发展战略，深耕天津，全面布局中心城区和滨海新区。并在全国范围内寻找最具成长潜力的区域，已分别在广东惠州和福建泉州投资开发项目。随着公司产品研发能力、成本规划能力、品质控制能力的不断提升，公司凭借完善的制度体系、ERP管理平台的搭建完成以及公司品牌管理规划措施的落地等措施和手段，将有效促进公司整体核心竞争力进一步提升。

### 六、投资状况分析

#### 1、对外股权投资情况

##### (1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
0.00	35,007,000.00	100%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）

#### 2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

##### (1) 委托理财情况

单位：万元

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额（如有）	预计收益	报告期实际损益金额
招商银行	无	否	招商银行	1,350	2013年	2014年	到期还本	1,350	0	9.69	0

股份有限 公司			股份有限 公司购入 “步步生 金 8688 号”理财 产品		12 月 26 日	02 月 25 日	付息				
合计				1,350	--	--	--	1,350	0	9.69	0
委托理财资金来源	自有资金										
逾期未收回的本金和收益累计金额	0										

### 3、募集资金使用情况

#### (1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集资金总额	68,599.9
报告期投入募集资金总额	0
已累计投入募集资金总额	68,599.9
报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例（%）	0%
募集资金总体使用情况说明	
公司于 2009 年 11 月 30 日完成发行 7 亿元公司债券，募集净额 68599.9 万元，债券年利率 7.2%，期限 5 年（3+2）。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，募集资金用途为归还银行贷款。截至 2010 年末，募集资金已经使用完毕。2012 年 11 月债券持有人拥有一次选择权，可将债券回售给上市公司。公司上述债券全部存续，未发生回售情况，债券年利率调整为 7.88%，公司债券存续期至 2014 年 11 月。	

### 4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津津滨雅都置业发展有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	100,000,000.00	184,064,070.01	169,170,508.95	2,435,050.00	-8,031,991.16	-9,486,508.58
天津津滨创辉发展有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	320,000,000.00	563,591,486.86	458,690,850.99	2,991,346.40	-10,590,931.00	-28,175,093.55

天津市津滨新材料工业有限责任公司	子公司	新材料	磁性材料及相应元器件的开发生产和销售	47,032,000.00	3,003,189.26	2,567,161.95		-3,550.53	-3,550.53
天津津滨联合物业管理服务有限公司	子公司	物业	物业管理和服务	6,000,000.00	77,870,084.58	27,150,446.25	113,456,538.57	6,150,639.85	4,866,953.93
天津津滨时代置业投资有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	2,291,250,000.00	2,712,844,863.44	2,360,838,748.39	1,173,330,207.00	57,103,304.29	31,012,533.43
天津津滨科技工业园投资有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	200,000,000.00	277,706,119.76	149,469,052.78	1,162,956.00	-31,694,382.81	-28,292,266.17
天津滨泰置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发及商品房销售	450,000,000.00	1,168,494,227.03	449,570,709.61		0.00	0.00
深圳津滨津鹏投资有限公司	子公司	投资	投资兴办实业	150,000,000.00	149,865,375.20	149,865,375.20		-8,516.56	-8,516.56
惠州市粤阳房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发与销售	204,080,000.00	489,974,968.33	257,055,736.26	127,818,672.00	17,315,995.27	14,101,175.62
天津津和股权投资基金管理有限公司	子公司	投资	受托管理股权投资基金	10,000,000.00	26,492,508.40	19,943,412.50	11,912,371.36	8,352,021.75	6,090,870.58
天津津滨富通投资有限公司	子公司	投资	房地产项目投资、咨询	152,000,000.00	154,293,868.36	153,960,485.41		2,779,203.69	2,067,499.25
天津建金成贸易有限公司	子公司	贸易	商品贸易	50,000,000.00	561,318,568.20	58,787,723.95	680,282,125.09	6,527,747.64	5,273,106.45
天津津滨汉兴投资有限公司	子公司	房地产	房地产项目投资经营	30,000,000.00	174,014,965.37	30,000,000.00		0.00	0.00
天津金建益利投资有限公司	子公司	房地产	房地产项目开发销售、土地整理	70,000,000.00	1,336,308,190.70	68,080,205.36		-909.00	-909.00
福建津汇房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	592,450,000.00	1,126,883,455.47	592,450,000.00			

限公司									
天津津和开泰股权投资基金（合伙企业）	子公司	投资基金	投资及相关咨询服务	120,650,000.00	120,816,488.75	112,764,255.42		-3,332,099.27	-3,332,099.27
天津津和益泰股权投资基金（合伙企业）	子公司	投资基金	投资及相关咨询服务	105,400,000.00	105,481,021.21	98,654,314.54		-2,861,192.12	-2,861,192.12
天津津和宁泰股权投资基金（合伙企业）	子公司	投资基金	投资及相关咨询服务	105,800,000.00	105,907,093.72	98,974,700.39		-2,898,549.27	-2,898,549.27
天津津和丰泰股权投资基金（合伙企业）	子公司	投资基金	投资及相关咨询服务	124,400,000.00	124,694,096.19	115,947,622.86		-3,566,518.90	-3,566,518.90
泉州市津和顺泰股权投资合伙企业（有限合伙）	子公司	投资基金	非证券类股权投资及与股权投资有关的咨询服务	11,000,000.00	11,058,597.70	11,056,767.70		57,947.70	57,947.70
泉州市津和祥泰股权投资合伙企业（有限合伙）	子公司	投资基金	非证券类股权投资及与股权投资有关的咨询服务	81,500,000.00	87,252,211.87	86,780,814.51	5,567,961.17	16,199,189.46	16,199,189.46
泉州市津和利泰股权投资合伙企业（有限合伙）	子公司	投资基金	非证券类股权投资及与股权投资有关的咨询服务	11,000,000.00	11,058,597.70	11,056,767.70		57,947.70	57,947.70
泉州市津和元泰股权投资合伙企业（有限合伙）	子公司	投资基金	非证券类股权投资及与股权投资有关的咨询服务	48,000,000.00	51,575,370.29	51,348,189.53	1,079,611.65	8,903,506.80	8,903,506.80
泉州市津和吉泰股权投资合伙企业（有限合伙）	子公司	投资基金	非证券类股权投资及与股权投资有关的咨询服	86,100,000.00	85,602,095.15	85,553,043.76		-204,367.63	-204,367.63

伙)			务						
天津津滨建泰投资发展有限公司 (以下简称建泰)		房地产	房地产开发销售	105,000,000.00	104,964,277.62	104,964,277.62		-2,620.23	31,123.15

#### 主要子公司、参股公司情况说明

1)创辉公司本年度玛歌庄园项目存量有限,导致营业收入大幅减少。本年度共实现销售收入299.13万元,实现营业利润-1059.09万元,实现净利润-2817.51万元。

2)时代公司报告期内因境界梅江一期项目竣工确认收入,营业收入大幅增加。本年度实现营业收入117333.02万元,实现营业利润5710.33万元,实现净利润3101.25万元

3)科技园公司因上一年度确认汉沽区市政地块土地整理项目收益,本年度无项目销售,导致营业收入大幅减少。本年度实现销售收入116.30万元,实现营业利润-3169.44万元,实现净利润-2829.23万元。

4)粤阳公司报告期内因心境山水郡项目竣工确认收入,营业收入大幅增加。本年度实现销售收入12781.87万元,实现营业利润1731.60万元,实现净利润1410.12万元

#### 报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

### 5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
颐贤里项目	108,813	13,443.29	81,213.32		报告期内无收益
粤阳心境·山水郡项目	110,367	15809.36	34745.61		报告期内实现净利润 1410 万元。
泉州津汇红树湾项目	314,164	48,014.48	107,376.57		报告期内无收益
合计	533,344	77,267.13	223,335.50	--	--

## 七、公司未来发展的展望

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

总体而言,三中全会确立的改革方向无疑将给中国带来美好的发展愿景,但是改革不会一蹴而就,其正面影响难以在2014年立竿见影体现,而短期阵痛在所难免。就房地产市场而言,预计一、二线城市以往调控政策不会马上放松,而在整体流动性趋紧的环境下,明年全行业销售增速将明显较今年有所收敛,在国家调结构的大趋势下,房地产的支柱作用将逐步减弱,全行业新开工增速也将同样处在收敛状态,整体行业将处于多空平衡区间。

### (二) 公司可能面对的风险分析

#### 1、政策风险

2014年经济工作的核心是坚持稳中求进，改革创新，经济增长要与调结构、促改革、惠民生协调均衡，不再单纯追求经济增长，而是更多地通过调结构和深化改革来释放经济及活力。土地制度、财税制度改革将进一步推进，房产税等相关长效机制有望逐步建立，但是市场化改革和长效机制的建立不可能一蹴而就，在热点城市房价仍然上涨的背景下，现行的行政化调控手段很难再短期内退出，不同城市的政策取向继续差别化。房地产企业要根据自身的特点，把握好发展机遇。

## 2、竞争风险

随着行业发展分化加剧，资源集中度进一步加强，房地产企业“马太效应”日趋明显，大企业领先优势继续扩大，中型企业不进则退，小企业逐步边缘化。我们通过市场化的手段获取资源的能力要在较短的时间内得到有效提升，主动迎接挑战，转变观念，找出差距，牢固树立危机意识，强化市场意识，千方百计提高开发运营能力、市场竞争能力和盈利能力。

## 3、存在的不足

2014年公司面临的经营形势依然十分严峻，从企业内部看，制约公司业绩增长的因素还依然存在。体现在：正常销售项目盈利总体水平有限，公司基础仍然薄弱；解决历史遗留问题难度加大；现有的开发能力和成本控制等仍有较大提升空间；人才队伍、技术力量、人才结构性的短缺，一定程度上制约公司发展。

### （三）2014年董事会工作的指导思想

确保全年盈利；继续深化全员危机意识，苦练内功，深耕公司现有项目，调整开发节奏，提高项目盈利能力；同时建立在对现有情况准确分析的前提下，进行项目储备，为公司今后持续稳定发展奠定基础。

### （四）公司2014年工作重点

#### 1、深挖项目利润，完成一系列重点工作，确保业绩

通过保持现有项目进程，确保新开工项目面积，深挖现有项目利润；集中力量收回各项欠款；彻底解决前期项目转让中的后续问题等措施力保明年公司盈利。

#### 2、提升项目管控水平，推进公司精细化管理，促进公司管理扁平化，提高公司运行效率

公司要重点提高项目管控及运营水平，加强项目前期环节、建设环节、销售环节等各个方面的管理，加快项目周转速度，提高项目销售利润率，缩小我们与先进企业的差距。

#### 3、理性地进行项目储备

在对市场及公司状况深入分析的前提下，进行合理项目储备，为公司可持续发展提供资源平台，增强津滨公司经营上抗周期波动的能力。

#### 4、建立有助于公司发展的长效人才机制，提高全员专业水平

2014年要着力锻造一支素质高、效率高、市场化程度高的干部队伍。干部要加强内功修炼，“要让能干的人干成事”，同时采用人才竞争机制，通过人才竞聘输入新鲜血液，提高队伍的竞争能力，同时也增加我们现有领导干部的竞争和忧患意识。增强整个津滨团队的凝聚力。建立公平、公正、公开的奖惩制度，调动全员的积极性，同时对相关专业人才的晋升及激励建立专门通道，让公司能够更好的留住人才，使用人才。

#### 5、坚持创新融资方式和手段

2014年，我们要合理调整公司债务结构，在满足公司日常经营活动的前提下，降低资金使用成本，提高资金收益，强化资金使用效率。

## 八、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司近3年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

1、经公司2011年度股东大会审议通过的分红方案为：2011年度不进行利润分配。上述利润分配政策符合公司章程及有关规定，独立董事也发表意见表示同意，不损害中小投资者的合法权益。上述分配方案

已执行完毕。

2、经公司2012年度股东大会审议通过的分红方案为：2012年度不进行利润分配。上述利润分配政策符合公司章程及有关规定，独立董事也发表意见表示同意，不损害中小投资者的合法权益。上述分配方案已执行完毕。

3、公司第五届董事会2014年第一次会议审议通过公司2013年度利润分配预案：2013年度不进行利润分配。上述利润分配方案需经公司2013年度股东大会审议通过。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

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（%）
2013年	0.00	-537,904,406.04	0%
2012年	0.00	69,073,140.94	0%
2011年	0.00	-297,997,573.96	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

## 九、社会责任情况

天津津滨发展股份有限公司成立16年来，在坚持企业发展、为股东创造价值的同时，积极履行社会责任，落实可持续发展，努力做好诚信经营、安全生产、规范运作、环境保护、员工健康和社会公益等多方面工作。公司与众多的利益相关方，如政府、员工、消费者（业主）、银行、建设商、中介服务机构等建立了相互支持信任、互利友好的合作共赢关系，承担了大量的社会责任，创造了良好的社会效益，得到了社会各界的广泛认同，实现了企业和社会的和谐发展。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是  否  不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是  否  不适用

报告期内是否被行政处罚

是  否  不适用

## 十、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年01月30日	公司	实地调研	机构	瑞信方正证券	公司经营情况及公司债券情况
2013年09月28日	公司	实地调研	其他	新华网 house.news.cn 房地 产业中心	公司经营情况和发展思路

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
GT20140064 号股权转让协议争议案(仲裁)	0	否	已被受理	尚未有结果	无	2014 年 02 月 13 日	2014-07

公司于 2014 年 2 月 13 日发布《天津津滨发展股份有限公司重大仲裁公告》，公告载明：中国国际经济贸易仲裁委员会已依据仲裁申请人津滨发展及仲裁被申请人锐振有限公司于 2012 年 11 月 2 日签订的《天津天潇投资发展有限公司股权转让协议》中的仲裁条款，受理了 GT20140064 号股权转让协议争议案，详情请见公告全文。2014 年 3 月 25 日收到公司与锐振有关公司仲裁案件组庭通知；2014 年 4 月 16 日我公司公告了关于中国国际经济贸易仲裁委员会发来的反请求受理通知，公告载明：仲裁委员会已经受理锐振有限公司提出的仲裁反请求，并将仲裁请求及反请求一并进行审理。详情请见公告全文。2014 年 5 月 8 日公司向仲裁庭寄交了《仲裁反请求答辩书》、《质证意见》、《证据目录》及证据材料，目前，正在等候仲裁庭确定首次开庭日期。

公司认为由于上述仲裁结果无法预测，因此无法确认其对公司的影响，公司将重点关注上述仲裁的进展情况，并及时履行披露义务。

### 二、媒体质疑情况

□ 适用 √ 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 三、资产交易事项

#### 1、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注 3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
锐振有限公司	天津天潇投资	2012 年 11 月 2	38,499.54	0	20,499.54	100%	参考评估	否		是	否	2012 年 11 月 03	2012-40 号公告



发展有 限公司 100%股 权	日											日
--------------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

本公司与锐振有限公司签订《天津天潇投资发展有限公司股权转让协议》（以下简称“协议”）和《天津天潇投资发展有限公司股权转让协议补充协议》（以下简称“补充协议”）约定，本公司将所持有的天津天潇投资发展有限公司 100% 的股权和该项股权所享有的全部权益全部转让给锐振有限公司，股权转让价款总计人民币叁亿捌仟元肆佰玖拾玖万伍仟肆佰元整（¥38,499.54 万元）；并约定股权转让款分两期支付，首期支付人民币 19,634.77 万元，在完成工商登记、商务部备案和外汇登记变更手续之日起 3 个月内支付剩余人民币 18,864.77 万元，若未能按时足额支付股权转让款，每逾期一日，锐振应按照股权转让款总额的 1% 向本公司支付违约金。

《补充协议》约定，本公司负责办理目标项目土地的规划调整，调整后目标项目土地面积 131,763.8 平方米，计容积率总建筑面积 316,230 平方米，其中商业用地计容积率总建筑面积大于 3 万平方米、小于 4 万平方米。如规划指标调整，商业用地计容积率总建筑面积小于 3 万平方米，则由本公司按照每平方米人民币 8000 元进行赔偿，但赔偿的上限为人民币 1.5 亿元；商业用地（含配套公建不大于 1.1 万平方米，剩余部分全部为可售商业）计容积率总建筑面积大于 4 万平方米，则由本公司按照每平方米人民币 5000 元进行赔偿。因规划调整所发生的费用，超过人民币 900 万元的部分，由本公司承担。如本公司未能在 2013 年 6 月 30 日完成规划调整工作，本公司负责赔偿对方人民币 1.5 亿元。规划指标调整约定于 2013 年 6 月 30 日完成，否则视为不可调整，本公司应于 2013 年 8 月 30 日赔偿 1.5 亿元，逾期按银行一年贷款利率 4 倍计息。目标土地的移交约定于 2012 年 12 月 31 日完成，如未能按时完成移交，每逾期一日，本公司应按已收到的股权款和锐振已偿还的借款总额的 1% 支付违约金。

#### 1、预计负债计提情况

基于天潇公司获取的土地规划为住宅用地，其变更过程复杂，需要通过市政府相关部门的审批方能进行土地变性，虽公司与政府相关部门积极开展协商工作，但截至目前未取得明确进展。根据政府工作程序和规划局出具文件所需要的时间，再考虑到补充协议的要求，即在 2013 年 6 月 30 日完成规划调整工作，本公司认为在合同约定的时间内完成该规划指标的变更存在较大的不确定性，因此，基于谨慎的考虑，公司在 2012 年度做出预计损失 1.5 亿元的判断。

根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》的规定，或有事项的结果可能会产生预计负债、或有负债或者或有资产等，其中，预计负债属于负债的范畴，一般符合负债的确认条件而应予确认。与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：该义务是企业承担的现时义务；履行该义务很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

显然，本公司所签订的《补充协议》，对于本公司是一种现时义务，而且，按照土地规划调整工作的进展情况，该项义务导致经济利益流出企业的可能性已经超过 50%。按照上述补充协议，公司负责办理土地规划调整工作，只要在规划指标、调整规划指标的时间等方面有一项不符合补充协议的规定，本公司均无可避免的需要履行赔偿责任；而且，如果调整后的规划指标不符合补充协议的约定，本公司需要履行的赔偿将超过 1.5 亿元，因此，本公司完全可能选择最有利的处理方式，即不能如期办理土地规划调整，到 2013 年 6 月 30 日后赔偿 1.5 亿元，据此 2012 年本公司计提违约金 1.5 亿。

截止 2013 年 12 月 31 日，锐振尚欠本公司股权转让款人民币 185,703,410.00 元

根据《协议》第四条 2、第十条 2，剩余 49% 股权转让款未在 3 个月内支付，每日按股权转让款总额的 0.1% 支付违约金，计算过程如下（金额单位：元）：

计算基数	比例	至 2013 年 12 月 31 日天数	违约金
384,995,400.00	0.10%	275	105,873,700.00

根据《补充协议》3.3.3，除天潇公司偿还津滨欠款第一笔不计息，其余欠款按银行一年贷款利率计息，上述条款违约金

计算过程如下：

计算基数	比例	至 2013 年 12 月 31 日天数	违约金
513,412,158.66	6.00%	365	30,804,700.00

注：天潇公司欠款包括欠本公司往来款 31,560.00 万元、欠本公司子公司津滨时代往来款 19,781.21 万元。

截止 2013 年 12 月 31 日，土地移交事件进展情况如下：

(1) 项目用地交付工作尚未完成

目标土地（造纸厂五厂）拆迁过程中，目标土地周边房屋居民以拆除宗地烟囱造成周边小区房屋受损为由强行堵路，从而导致居民群体性意外事件发生，虽由法定鉴定单位对房屋进行鉴定得出的结论表明房屋结构并未因拆迁行为受到影响，并经过天津市东丽区政府及本公司本着积极的态度进行协商，但是周边房屋业主仍未与本公司达成赔偿协议，根据市政府的要求，在相关赔偿协议未达成之前，目标土地拆迁、平整等现场工作全部停止，因而导致土地交接工作至今无法完成。

根据《补充协议》第二条 2.2.3，本公司未按期交地，逾期每日按已收到股权款及借款总额 0.1% 支付违约金，计算过程如下：

计算基数	比例	至 2013 年 12 月 31 日天数	违约金
731,347,700.00	0.10%	365	266,941,900.00

注：根据合同约定，已经收到股权款 19,634.77 万元，已经收到归还的借款 53,500.00 万元。

(2) 项目指标规划尚未调整完成

由于项目所在区政府与本公司提出的规划调整意见有不同意见，导致天津市规划局至今无法对造纸厂地块的规划指标的调整情况给出结论，进而导致本公司至今未能完成按协议约定的造纸五厂地块规划指标调整工作。

根据《补充协议》第一条 1.2.5，规划指标调整约定于 2013 年 6 月 30 日之前完成，否则视为不可调整，应于 2013 年 8 月 30 日赔偿锐振 1.5 亿元，逾期按银行一年贷款利率 4 倍计息，违约金计算过程如下：

计算基数	比例	至 2013 年 12 月 31 日天数	违约金
150,000,000.00	24.00%	122	12,032,900.00

本公司与锐振公司相互应当支付的违约金为：

锐振应付津滨发展违约金	136,678,500.00
津滨发展应付锐振违约金	428,974,800.00
两抵后津滨发展应付违约金	292,296,300.00

2、坏账准备计提情况

2013 年 12 月 20 日，就锐振公司向本公司提出行使抵销权，即以应支付剩余股权转让款抵销无法完成规划指标调整赔偿及逾期交地违约金等相关事宜，我公司向中国国际贸易仲裁委员会提出抵销权异议仲裁申请。公司于 2014 年 2 月 10 日收到仲裁委员会发来的《GT20140064 号股权转让协议争议案仲裁通知》，通知载明仲裁委员会已就被审单位提出的仲裁条款，受理了仲裁案。截至 2013 年 12 月 31 日，尚无仲裁结果。

鉴于仲裁尚进行中，本公司对锐振及天潇的债权无客观证据表明无法收回，故本期按账龄组合计提坏账准备：

往来方	所欠款项金额	性质
锐振	185,703,410.00	股权转让款
天潇	513,412,158.66	往来款
合计	699,115,568.66	
账龄 1-2 年		
坏账计提比例	8%	
本年应计提坏账准备	55,929,245.49	

### 3、公司与天潇公司 5.13 亿元应收款及 8.7 亿元预收款会计处理情况说明

2012 年 10 月 12 日及 2012 年 10 月 22 日，天津津滨时代置业投资有限公司、天津天潇投资发展有限公司、天津金建益利投资有限公司三方共同签订《河东区造纸五厂地块土地整理及补偿协议》及《河东区造纸五厂地块土地整理及补偿协议补充协议》，约定由金建益利对造纸五厂地块进行土地整理，协议约定总价款为 8.702 亿元，按照金建益利的要求，天潇公司先行支付了上述款项，金建益利确认预收账款 8.702 亿。

截至 2012 年 10 月底，天潇公司为支付上述土地整理款，向本公司借款 10.48 亿元，2012 年 12 月，本公司转让天潇公司股权后，锐振公司按照本公司要求代天潇公司还款 5.35 亿元，截至 2013 年 12 月 31 日，天潇公司所欠本公司款项余额为 5.13 亿元。

### 4、公司因出售天潇公司股权 2012 年度确认 2.049 亿元投资收益的情况说明

2012 年 11 月 2 日，本公司与锐振有限公司签订《天津天潇投资发展有限公司股权转让协议》和《天津天潇投资发展有限公司股权转让协议补充协议》。锐振有限公司的实际控制人为华侨城（亚洲）控股有限公司。

2012 年 11 月 2 日公告，公司第五届董事会 2012 年第二次临时会议通过了《关于出售天津天潇投资发展有限公司股权的议案》，批准了上述两项协议；2012 年 11 月 21 日，公司 2012 年第四次临时股东大会通过了《关于出售天津天潇投资发展有限公司股权的议案》，批准上述两项协议。

2012 年 12 月 18 日，天津天潇投资发展有限公司的股权转让及增资完成在商务部的备案。

2012 年 12 月 24 日收到锐振有限公司汇入的首笔股权转让款港币 24,550.00 万元，按照当日人民银行公布的人民币对港币外汇中间价，折合人民币 199,291,990.00 元，为股权转让协议金额 38,499.54 万元的 51.76%。

2012 年 12 月 27 日，天津天潇投资发展有限公司的股权变更登记工作完成；同时，锐振有限公司派出的工作人员接管天潇公司的管理，如交接公章、财务章等行为完成。

一般确认股权转让产生的投资收益需要满足四个条件：出售股权的协议得到批准、工商变更登记完成、收到超过 50% 以上的款项和与购买方已办理必要的财产交接手续。我公司转让天潇公司股权的行为均已经满足上述四个条件，确认投资收益的会计处理是符合相关规定的。

## 四、重大关联交易

### 1、其他重大关联交易

为支持公司发展，公司控股股东天津泰达建设集团有限公司为我公司提供贷款担保。截至2013年末，泰达建设集团为我公司担保余额18.75亿，公司未向天津泰达建设集团有限公司支付2013年度担保费。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2013 年度日常关联交易预计公告	2013 年 03 月 28 日	巨潮资讯网

## 五、重大合同及其履行情况

### 1、担保情况

单位：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	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
天津滨泰置业投资有限公司	2011 年 11 月 24 日	25,000	2012 年 02 月 01 日	18,050	质押	3 年	否	否
福建津汇房地产开发有限公司	2013 年 01 月 22 日	17,230.8	2013 年 01 月 31 日	17,230.8	连带责任保证;质押	7 年半	否	否
天津津滨时代置业投资有限公司	2011 年 02 月 16 日	35,000	2011 年 02 月 18 日	35,000	质押	2 年	是	否
天津建金成贸易有限公司	2012 年 06 月 29 日	2,800	2012 年 06 月 26 日	2,800	连带责任保证	1 年 3 个月	是	否
天津建金成贸易有限公司	2012 年 08 月 02 日	25,000	2012 年 09 月 21 日	25,000	质押	1 年 6 个月	否	否
天津建金成贸易有限公司	2012 年 11 月 23 日	1,000	2012 年 12 月 07 日	1,000	一般保证	半年	是	否
天津建金成贸易有限公司	2013 年 04 月 22 日	5,000	2013 年 03 月 28 日	5,000	一般保证	1 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额			22,230.8	报告期内对子公司担保实际				22,230.8

度合计 (B1)		发生额合计 (B2)	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	76,030.8	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	65,280.8
公司担保总额 (即前两大项的合计)			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)	22,230.8	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	22,230.8
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	76,030.8	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	65,280.8
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)			50.22%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)			0
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 (D)			32,800
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)			0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)			32,800
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)		无	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		无	

采用复合方式担保的具体情况说明

## 2、其他重大交易

天津津滨发展股份有限公司于2013年5月与天津市仁永名城歌厅(林跃光)签署《房产买卖合同》，以14000元/平方米的价格将公司位于天津市河西区绍兴道津滨雅都公寓的房产转让给天津市仁永名城歌厅(林跃光)，该事项已经公司第五届董事会2011年第2次通讯会议审议通过。该项房产建筑面积3831.74平方米，总价款为5364.44万元，截止本报告期末公司已收到购房款5364.44万元，并确认收益216万元，相关过户手续已完成。

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所
境内会计师事务所报酬(万元)	75
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	梅月欣 辛自华

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

本年度公司聘请瑞华会计师事务所对公司内部控制情况进行审计，审计费25万元。

## 七、其他重大事项的说明

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》，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，至2012年12月31日，资产已经完成过户，房款已经结清。截止2013年12月31日，天津开发区管理委员会尚欠我公司房屋租金5,850万元。

2、经滨海新区人民政府批准，滨海新区规划和国土委员会于2012年12月6日以津滨规国【2012】851号文通知本公司，滨海旅游区管委会因实施规划决定依法收回本公司滨海旅游区范围内土地证号为汉单国用（2004）第10号坐落于汉沽区营城镇的土地。经公司与滨海新区政府积极磋商，公司于2013年6月26日与天津滨海旅游区管委会及天津滨海旅游区投资控股有限公司签订了《国有土地使用权收回合同》，合同载明：上述地块综合补偿款确定为34326.70万元，在天津滨海旅游区管委会验收土地后，于合同签订后15日内支付首期补偿款17400万元，余款于合同签订之日起一年内付清。2013年6月28日，公司收到滨海旅游区管委会支付的首期补偿款17400万元。截至2013年12月31日，剩余款项16,926.70万元尚未收到，本报告期内相关土地使用权证注销登记手续已完成。

## 八、公司发行公司债券的情况

公司于2009年11月30日完成发行7亿元公司债券，募集净额68599.9万元，债券年利率7.2%，期限5年（3+2）。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2010年末，募集资金已经使用完毕。2012年11月债券持有人拥有一次选择权，可将债券回售给上市公司。公司上述债券全部存续，未发生回售情况，债券年利率调整为7.88%，债券存续至2014年11月。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

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	209,317	0.01%						209,317	0.01%
3、其他内资持股	209,317	0.01%						209,317	0.01%
境内自然人持股	209,317	0.01%						209,317	0.01%
二、无限售条件股份	1,617,062,917	99.99%						1,617,062,917	99.99%
1、人民币普通股	1,617,062,917	99.99%						1,617,062,917	99.99%
三、股份总数	1,617,272,234	100%						1,617,272,234	100%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

### 二、股东和实际控制人情况

#### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数	233,112	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	235,056					
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量

天津泰达建设集团 有限公司	国有法人	23.29%	376,623,390		0	376,623,390		
源润控股集团股 份有限公司	境内非国有法人	4.21%	68,166,928		0	68,166,928	质押	68,166,928
							冻结	68,166,928
于喜林	境内自然人	1.09%	17,696,924		0	17,696,924		
中国农业银行— 中证 500 交易型 开放式指数证券 投资基金	境内非国有法人	0.2%	3,182,604		0	3,182,604		
中国工商银行— 广发中证 500 交 易型开放式指数 证券投资基金	境内非国有法人	0.15%	2,355,438		0	2,355,438		
赵占美	境内自然人	0.12%	2,000,000		0	2,000,000		
张慧	境内自然人	0.12%	1,972,800		0	1,972,800		
张一平	境内自然人	0.11%	1,791,400		0	1,791,400		
刘少帅	境内自然人	0.11%	1,749,401		0	1,749,401		
王锡楠	境内自然人	0.09%	1,391,400		0	1,391,400		
战略投资者或一般法人因配售新 股成为前 10 名股东的情况（如有） （参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的 说明	无							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
天津泰达建设集团有限公司	376,623,390	人民币普通股	376,623,390					
源润控股集团股份有限公司	68,166,928	人民币普通股	68,166,928					
于喜林	17,696,924	人民币普通股	17,696,924					
中国农业银行—中证 500 交易型开 放式指数证券投资基金	3,182,604	人民币普通股	3,182,604					
中国工商银行—广发中证 500 交易 型开放式指数证券投资基金	2,355,438	人民币普通股	2,355,438					
赵占美	2,000,000	人民币普通股	2,000,000					
张慧	1,972,800	人民币普通股	1,972,800					
张一平	1,791,400	人民币普通股	1,791,400					
刘少帅	1,749,401	人民币普通股	1,749,401					



王锡楠	1,391,400	人民币普通股	1,391,400
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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。		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

## 2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
天津泰达建设集团有限公司	华志忠	1984 年 11 月 15 日	10306822-7	6 亿元	基础设施开发建设；地产开发；各类商业、物资的批发、零售；房屋租赁；房地产信息咨询服务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	<p>经营成果：2013 年收入 3,658,733,248.69 元， 净利润-338,396,120.28 元。</p> <p>财务状况：2013 年期末总资产 24,976,516,895.53 元， 负债：18,683,046,807.51 元。</p> <p>现金流：2013 年度销售商品收到现金 2,704,834,331 元，现金流较为稳定。</p> <p>未来五年集团发展战略目标：在市委市政府及泰达控股公司的大力支持下，计划通过项目开发、资产重组、经营改制等一系列运作，使集团 2018 年销售金额达到 80 亿元，从而为集团进一步的发展壮大提供强有力的支撑。</p>				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

控股股东报告期内变更

适用  不适用

## 3、公司实际控制人情况

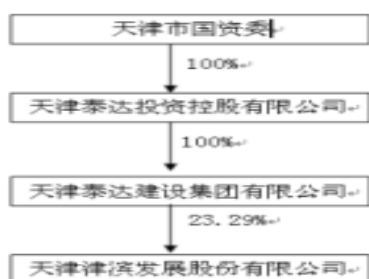
法人

实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
天津泰达投资控股有限公司	张秉军	1985 年 05 月 28 日	10310120-x	60 亿	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）。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展战略等	天津泰达投资控股有限公司经营状况良好，财务状况及现金流稳定。				

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
许立凡	董事长	离任	男	47	2008年06月30日	2013年01月21日				
江连国	副董事长、总经理	现任	男	50	2008年06月30日	2014年04月21日	43,400	0	0	43,400
华志忠	董事长	现任	男	48	2013年01月21日	2014年04月21日				
朱文芳	董事	现任	女	47	2008年06月30日	2014年04月21日				
胡军	董事	现任	男	37	2008年06月30日	2014年04月21日				
吴思璇	董事	现任	女	44	2012年07月24日	2014年04月21日				
刘志勇	董事	现任	男	48	2013年04月23日	2014年04月21日				
于志丹	董事、董事会秘书	现任	男	43	2011年04月22日	2014年04月21日				
邓娅莉	独立董事	现任	女	54	2011年04月22日	2014年04月21日				
胡建军	独立董事	现任	男	50	2008年06月30日	2014年04月21日				
郑建彪	独立董事	现任	男	50	2008年06月30日	2014年04月21日				
唐军	独立董事	现任	男	51	2011年04月22日	2014年04月21日				
徐建新	监事会主席	现任	女	49	2008年06月30日	2014年04月21日				
周凤强	监事	现任	男	48	2008年06月30日	2014年04月21日				
吴志宽	监事	现任	男	47	2008年06月30日	2014年04月21日				

韩绍森	监事	现任	男	59	2008年06月30日	2014年04月21日				
杨志刚	监事	现任	男	50	2008年06月30日	2014年04月21日				
曹嵘	副总经理	现任	男	45	2008年06月30日	2014年04月21日	84,890	0	0	84,890
居国忠	副总经理	离任	男	44	2008年06月30日	2013年07月30日	37,000	0	0	37,000
宋长玉	常务副总经理	离任	男	52	2008年06月30日	2014年04月21日	39,500	0	0	39,500
赵英	副总经理	现任	男	60	2008年06月30日	2014年04月21日	37,000	0	0	37,000
闻晓军	副总经理	现任	男	43	2012年09月06日	2014年04月21日				
何宁	财务总监	现任	男	57	2008年06月30日	2014年04月21日	37,300	0	0	37,300
合计	--	--	--	--	--	--	279,090	0	0	279,090

## 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

董事长长志忠先生：历任天津泰达建设集团有限公司副总经理、建设分公司总经理、天津泰达建设集团有限公司副总经理、党委副书记，现任天津泰达建设集团有限公司董事长、总经理、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。

董事刘志勇先生：历任天津开发区建设集团有限公司办公室主任、总经理助理兼人力资源部经理，现任天津开发区建设集团有限公司副总经理，津滨公司董事。

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。

董事吴思璇女士：历任天津泰达电力公司及天津泰达津联电力有限公司计划财务部部长、财务负责人，现任天津泰达投资控股有限公司财务中心副主任。

董事、董事会秘书于志丹先生：历任天津津滨发展股份有限公司董事会办公室主任、证券事务代表，现任天津津滨发展股份有限公司董事、董事会秘书。

独立董事邓娅莉女士：历任天津光电集团有限公司总经理助理兼人力资源部部长，现任天津光电集团有限公司副总经理、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，现任致同会计师事务所董事合伙人、津滨公司独立董事。

独立董事唐军先生：历任天津精瑞投资发展有限公司总经理、滨海置地有限公司总经理，现任滨海置地有限公司董事长、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理办公室主任、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，现任津滨公司战略投资中心主任、津滨公司职工监事。

副总经理曹嵘先生：历任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。

副总经理闻晓军先生：历任天津津滨发展股份有限公司企管部副经理、经理、天津津滨雅都公司总经理、天津津滨汉沽分公司常务副总经理，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。

#### 在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
华志忠	天津泰达建设集团有限公司	董事长	2013年01月15日		是
吴志宽	天津泰达建设集团有限公司	企划部、资产部经理	2004年12月01日		是
周凤强	天津泰达建设集团有限公司	财务部经理	2005年07月01日		是
刘志勇	天津泰达建设集团有限公司	副总经理	1999年05月01日		是
吴思璇	天津泰达投资控股有限公司	财务中心副主任	2011年04月01日	2013年10月31日	是
胡军	天津泰达投资控股有限公司	投资管理部经理	2002年05月01日		是
朱文芳	天津泰达投资控股有限公司	证券部经理	2002年06月01日		是

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 年 01 月 01 日		是
-----	--------------	-----------------	---------------------	--	---

在其他单位任职情况

适用  不适用

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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《年度审计报告》，公司董事会对高管人员进行考评和奖惩。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的 报酬总额	从股东单位获 得的报酬总额	报告期末实际 所得报酬
许立凡	董事长	男	47	离任	0		0
江连国	副董事长、总 经理	男	50	现任	63.84		63.84
华志忠	董事长	男	48	现任	4	64.84	68.84
朱文芳	董事	女	47	现任	4	12.24	16.24
胡军	董事	男	37	现任	4	2.01	6.01
吴思璇	董事	女	44	现任	3		3
刘志勇	董事	男	48	现任	3	49.37	52.37
于志丹	董事、董事会 秘书	男	43	现任	41.72		41.72
邓娅莉	独立董事	女	54	现任	8		8
胡建军	独立董事	男	50	现任	8		8
郑建彪	独立董事	男	51	现任	8		8
唐军	独立董事	男	51	现任	8		8
徐建新	监事会主席	女	49	现任	4	13.6	17.6
周凤强	监事	男	48	现任	4	38.49	42.49
吴志宽	监事	男	47	现任	4	38.49	42.49
韩绍森	监事	男	59	现任	36.48		36.48
杨志刚	监事	男	50	现任	32.63		32.63
曹嵘	副总经理	男	45	现任	42.59		42.59

居国忠	副总经理	男	44	离任	30.34		30.34
宋长玉	常务副总经理	男	52	离任	44.52		44.52
赵英	副总经理	男	60	现任	42.59		42.59
闻晓军	副总经理	男	43	现任	42.59		42.59
何宁	财务总监	男	57	现任	41.72		41.72
合计	--	--	--	--	481.02	219.04	700.06

公司董事、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

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

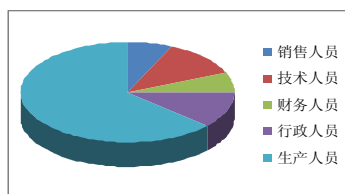
姓名	担任的职务	类型	日期	原因
居国忠	副总经理	离任	2013年07月30日	自动辞职

#### 五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

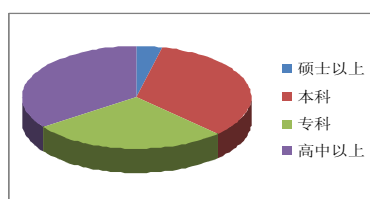
无

#### 六、公司员工情况

报表一、	公司员工情况					
业务类型	销售人员	技术人员	财务人员	行政人员	生产人员	合计
人数	53	93	51	92	500	789



报表二	学历情况				
学历类型	硕士以上	本科	专科	高中以上	合计
人数	29	267	219	274	789



## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

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

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

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

公司在日常经营管理中，严格遵守各项制度，通过制度的严格执行使公司法人治理结构及内控制度更加完善，提高了公司的规范运作水平，公司建立了ERP综合管理平台，本年度继续深化ERP系统的建设和应用，并利用公司ERP系统对现有内部控制制度进行梳理、修订和完善，建立一套以战略管控、财务管控、运营管控为主的管控体系，以实现内部控制的目标。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。

年内公司参考所处行业的现状对《公司章程》、《董事会工作条例》、《股东大会议事规则》进行针对性修改，使之更符合实际情况，提高公司决策效率。

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。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司于 2010 年 10 月 19 日召开的第四届董事会 2010 年第八次通讯会议上审议通过了《天津津滨发展股份有限公司内幕信息知情人登记制度》。在制度中明确了信息知情人登记的程序，并控制了内幕知情人的范围，明确了信息保密工作的责任人，在制度上对信息保密工作进行了统一规定。2013 年度，公司分别针对 4 次定期报告进行了详细的内幕信息知情人登记，公司将在今后的工作中严格按照相关制度的规定，做好敏感信息保密及登记工作，从根本上避免内幕交易的产生。

### 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年度股东大会	2013 年 04 月	一、审议《天津津滨发展股份有限公司董事	全部通过	2013 年 04 月	2013-19



	23 日	会 2012 年工作总结和 2013 年工作指导意见》二、审议《天津津滨发展股份有限公司监事会 2012 年度工作报告》三、审议《天津津滨发展股份有限公司 2012 年度财务决算报告》四、审议《关于公司 2012 年度利润分配预案的议案》五、审议《关于申请批准 2013 年度最高贷款额度的议案》六、审议《关于续聘会计师事务所的议案》七、审议《关于申请批准 2013 年度土地储备额度的议案》八、审议《关于修改公司章程的议案》九、审议《关于修改公司董事会工作条例的议案》十、审议《关于修改公司股东大会会议事规则的议案》十一、审议《关于选举刘志勇先生为公司第五届董事会董事的议案》十二、听取独立董事述职报告		24 日	
--	------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------	--

## 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 02 月 20 日	1、审议通过《关于变更会计师事务所的议案》。2、审议通过《关于与三家股权投资合伙企业签订风控合同并办理相关手续的议案》	全部通过	2013 年 02 月 21 日	2013-05
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 05 月 09 日	1、审议《关于为天津建金成贸易有限公司向北京银行申请综合授信提供担保的议案》2、审议《公司 2012 年年度报告全文》	全部通过	2013 年 05 月 10 日	2013-20

## 三、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
郑建彪	6	1	5	0	0	否

胡建军	6	1	5	0	0	否
唐军	6	1	5	0	0	否
邓娅莉	6	1	5	0	0	否
独立董事列席股东大会次数	3					

连续两次未亲自出席董事会的说明

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

独立董事对公司规范运作、分红方案、选举董事等事项发表了建议，公司均采纳了有关意见。

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会各下设专门委员会在报告期内勤勉尽职，发挥重要作用，保障了公司规范运作，提高了公司治理水平：

（一）2013年内，公司提交董事会现场审议的各项议案均事前提提交战略委员会进行审议，听取公司战略委员会意见，战略委员会审议通过后方将议案提交董事会审议。

（二）2013年内，公司审计委员会在年度报告编制、审议过程中，与年审会计师多次沟通，就审计计划、审计过程、审计重点问题等与年审会计师交换意见。并就公司计提减值准备、变更会计师事务所等事项发表意见。

（三）2013年内，公司薪酬委员会依据各项相关制度就公司2012年度薪酬水平进行了审核，认为公司2012年度的薪酬薪酬和有关绩效考核规定执行，符合董事会和股东大会决议，履行了述职等规定程序，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。

（四）2013年内，公司提名委员会就公司选举董事发表意见，对候选人的资格条件、工作能力，选举及聘任程序等进行审核。

## 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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。

## 七、同业竞争情况

公司上市初期，主业以工业生产及提供通用工业基础设施为主，控股股东天津泰达建设集团有限公司当时即从事民用房地产开发业务，因此在上市初期公司与控股股东之间不存在同业竞争问题。随后，在公司所在区域通用工业基础设施建设完成后，为保障公司生存，公司进入商业及民用房地产领域，在这段时间内，从行业划分上来看，存在一定的同业竞争。但控股股东曾经做出承诺：不与津滨公司在同一区域、同一项目上形成竞争。在2008年后，公司为避免同业竞争，曾经与控股股东商议，泰达建设集团拟通过津滨发展平台完成整体上市，但由于行业调控的原因，房地产企业暂时失去完成重组的机会，造成目前公司与控股股东建设集团之间存在同业竞争。公司将在未来寻找时机，争取消除同业竞争情况。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

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。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

根据五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》及天津证监局、交易所等发布的规范性文件要求，津滨公司在 2011--2013 连续三个年度开展了内部控制试点与全面实施工作，全面开展了内部控制规范的建立完善和实施，有效的建立了内部控制长效工作机制。在董事会、监事会、管理层及全体员工的共同努力下，截至 2013 年底，津滨公司已经建立起一套比较完整且运行有效的内部控制体系，公司已将内控制度落实到日常工作中，从公司治理层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制制度及必要的内部监督机制，有效地保证了公司各项任务的完成，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、完整提供了合理保障。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

津滨公司内控工作由公司董事长及财务总监负责，董事会负责内部控制的建立健全和有效实施。公司成立了内控领导小组负责组织协调内控的建立实施，由其直接领导下的内控工作小组具体负责内控的协调、执行，并由公司设立的内部审计机构即审计中心负责内控的日常工作。津滨公司董事会及全体董事在全面审阅了《津滨公司 2013 年度内部控制评价报告》后认为：本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证报告内容的真实性、准确性和完整性。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

津滨公司财务报告内部控制是按照《企业内部控制基本规范》及其配套指引的要求，严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，建立起了规范的会计工作秩序。津滨公司制定了《津滨公司会计制度》、《公司及附属子公司主要会计政策及会计估计》、《货币资金管理细则》、《费用管理细则》、《融资管理规定》等制度，制订了《会计工作指导意见（第 1 号-第 3 号）》，不断的加强公司会计管理，提高会计工作的质量和水平。与此同时，公司不断加强财务信息系统的建设和完善，财务核算工作全面实现信息化，有效保证了会计信息及资料的真实、完整。

### 四、内部控制评价报告

#### 内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

津滨公司依据制定的《内部控制规范实施工作方案》、《下属公司内控实施方案》及规划，根据《企业内部控制评价指引》的要求，对公司截至 2013 年 12 月 31 日内部控制的设计与运行的有效性进行了评价。根据《企业内部控制基本规范》及《内控评价指引》对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求，结合公司规模、行业特征及风险承受程度等因素，并参照日常监督和专项监督情况，认定本次内部控制评价过程中，截至 2013 年 12 月 31 日未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响的重大的缺陷和重要缺陷。

内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 03 月 27 日
内部控制评价报告全文披露索引	2014-

## 五、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，天津津滨发展股份有限公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 03 月 27 日
内部控制审计报告全文披露索引	详情见巨潮咨询网

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

津滨公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》并严格执行，如年报信息出现重大差错董事会将对有关责任人进行问责并对外披露处理结果，有效的提高了公司的规范运作水平，增强了信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，保证了年报信息披露的质量和透明度。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 03 月 25 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华审字（2014）48020008 号
注册会计师姓名	梅月欣 辛自华

审计报告正文

#### 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2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东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

编制和公允列报财务报表是管理层的责任，这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，津滨发展的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了津滨发展2013年12月31日的合并及母公司财务状况以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,134,345,412.95	3,103,639,442.85
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	277,413,731.43	59,191,112.12
预付款项	11,011,448.93	694,847,081.93
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	753,465,827.44	822,245,144.11
买入返售金融资产		
存货	5,728,907,531.86	5,411,846,318.66
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	13,500,000.00	
流动资产合计	7,918,643,952.61	10,091,769,099.67
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		1,500,000.00
长期应收款		
长期股权投资	142,697,424.98	142,697,424.98
投资性房地产		179,445,487.50
固定资产	11,532,262.62	13,372,996.09
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	2,411,420.53	3,432,100.74
开发支出		
商誉	19,315,385.88	19,315,385.88
长期待摊费用	1,049,730.43	1,778,204.07
递延所得税资产	38,415,464.03	134,846,896.22
其他非流动资产		
非流动资产合计	215,421,688.47	496,388,495.48
资产总计	8,134,065,641.08	10,588,157,595.15
流动负债：		
短期借款	1,379,500,000.00	2,659,500,000.00
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		
应付账款	459,232,183.95	437,579,182.77
预收款项	1,665,514,151.95	2,032,235,450.68
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	12,947,761.78	33,899,583.75
应交税费	-26,054,305.72	89,665,061.89
应付利息	10,649,488.89	13,510,777.44
应付股利	982,913.96	982,913.96
其他应付款	294,610,479.19	87,566,959.50
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	1,176,000,000.00	777,500,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,973,382,674.00	6,132,439,929.99
非流动负债：		
长期借款	309,780,000.00	570,000,000.00
应付债券		700,000,000.00



长期应付款	300,000,000.00	250,000,000.00
专项应付款		
预计负债	294,664,361.63	152,668,061.63
递延所得税负债	16,793,920.52	17,019,055.01
其他非流动负债		
非流动负债合计	921,238,282.15	1,689,687,116.64
负债合计	5,894,620,956.15	7,822,127,046.63
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
资本公积	187,599,767.15	187,599,767.15
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	64,940,033.27	64,940,033.27
一般风险准备		
未分配利润	-569,796,989.51	-31,892,583.47
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,300,015,044.91	1,837,919,450.95
少数股东权益	939,429,640.02	928,111,097.57
所有者权益（或股东权益）合计	2,239,444,684.93	2,766,030,548.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,134,065,641.08	10,588,157,595.15

法定代表人：华志忠

总经理：江连国

主管会计工作负责人：赵英

会计机构负责人：郝波

## 2、母公司资产负债表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	520,035,643.09	2,146,581,664.41
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	232,896,979.34	13,698,459.46
预付款项	25,000,086.46	386,769,831.38
应收利息		

应收股利		
其他应收款	1,562,891,341.67	1,231,617,950.34
存货	96,952,464.88	618,976,685.55
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,437,776,515.44	4,397,644,591.14
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	4,058,172,494.67	3,708,172,494.67
投资性房地产		
固定资产	2,565,843.89	3,231,901.04
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	2,331,116.41	3,330,173.70
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	912,546.80	998,771.60
递延所得税资产		65,046,836.98
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,063,982,001.77	3,780,780,177.99
资产总计	6,501,758,517.21	8,178,424,769.13
流动负债：		
短期借款	1,325,000,000.00	2,601,500,000.00
交易性金融负债		
应付票据		20,000,000.00
应付账款	35,452,972.74	54,867,105.71
预收款项	5,469,380.58	77,413,285.99
应付职工薪酬	6,422,491.26	22,362,281.45
应交税费	34,715,481.96	47,210,824.45

应付利息	10,649,488.89	13,510,777.44
应付股利	982,913.96	982,913.96
其他应付款	1,963,038,477.26	1,822,182,417.57
一年内到期的非流动负债	745,500,000.00	314,500,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,127,231,206.65	4,974,529,606.57
非流动负债：		
长期借款	259,500,000.00	325,500,000.00
应付债券		700,000,000.00
长期应付款	300,000,000.00	
专项应付款		
预计负债	292,296,300.00	150,000,000.00
递延所得税负债		1,737,811.91
其他非流动负债		
非流动负债合计	851,796,300.00	1,177,237,811.91
负债合计	4,979,027,506.65	6,151,767,418.48
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
资本公积	367,312,541.45	367,312,541.45
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	64,940,033.27	64,940,033.27
一般风险准备		
未分配利润	-526,793,798.16	-22,867,458.07
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,522,731,010.56	2,026,657,350.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,501,758,517.21	8,178,424,769.13

法定代表人：华志忠

总经理：江连国

主管会计工作负责人：赵英

会计机构负责人：郝波

### 3、合并利润表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

一、营业总收入	2,542,474,592.94	2,502,641,601.11
其中：营业收入	2,542,474,592.94	2,502,641,601.11
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,835,088,384.79	2,662,486,565.40
其中：营业成本	2,158,797,420.64	2,088,511,293.79
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	160,458,680.22	112,394,545.50
销售费用	50,550,391.21	33,774,877.55
管理费用	82,168,866.84	127,208,867.14
财务费用	301,254,792.97	310,594,727.84
资产减值损失	81,858,232.91	-9,997,746.42
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	450,000.00	205,445,400.00
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）	-292,163,791.85	45,600,435.71
加：营业外收入	38,888,100.50	53,535,457.49
减：营业外支出	143,813,429.35	3,171,199.49
其中：非流动资产处置损失	123,694.19	14,781.03
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-397,089,120.70	95,964,693.71
减：所得税费用	114,503,242.89	34,022,949.14
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-511,592,363.59	61,941,744.57

其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	-537,904,406.04	69,073,140.94
少数股东损益	26,312,042.45	-7,131,396.37
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.3326	0.0427
（二）稀释每股收益	-0.3326	0.0427
七、其他综合收益		-912,960.28
八、综合收益总额	-511,592,363.59	61,028,784.29
归属于母公司所有者的综合收益总额	-537,904,406.04	68,160,180.66
归属于少数股东的综合收益总额	26,312,042.45	-7,131,396.37

法定代表人：华志忠

总经理：江连国

主管会计工作负责人：赵英

会计机构负责人：郝波

#### 4、母公司利润表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	1,122,582,279.89	2,050,872,162.79
减：营业成本	1,008,905,845.30	1,757,343,247.56
营业税金及附加	43,085,794.13	88,634,124.25
销售费用	6,788,015.99	21,288,514.31
管理费用	61,165,392.77	98,240,506.56
财务费用	296,555,047.06	299,433,573.03
资产减值损失	41,108,451.05	-14,681,380.82
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	450,000.00	205,445,400.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-334,576,266.41	6,058,977.90
加：营业外收入	37,074,622.66	12,424,103.82
减：营业外支出	142,631,641.37	409,548.61
其中：非流动资产处置损失	118,342.37	9,548.61

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-440,133,285.12	18,073,533.11
减：所得税费用	63,793,054.97	-2,607,032.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-503,926,340.09	20,680,565.40
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-503,926,340.09	20,680,565.40

法定代表人：华志忠

总经理：江连国

主管会计工作负责人：赵英

会计机构负责人：郝波

## 5、合并现金流量表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	1,585,931,771.74	3,435,972,076.02
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	670,836.39	727,423.47
收到其他与经营活动有关的现金	2,732,352,422.88	714,759,067.63
经营活动现金流入小计	4,318,955,031.01	4,151,458,567.12
购买商品、接受劳务支付的现金	1,010,508,482.59	1,177,461,703.92
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	117,607,113.89	116,459,240.60
支付的各项税费	323,779,324.22	207,321,248.97
支付其他与经营活动有关的现金	2,339,049,372.74	1,222,934,098.16
经营活动现金流出小计	3,790,944,293.44	2,724,176,291.65
经营活动产生的现金流量净额	528,010,737.57	1,427,282,275.47
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	450,000.00	450,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	104,921.00	61,175,127.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		189,519,385.34
收到其他与投资活动有关的现金		33,812,604.66
投资活动现金流入小计	554,921.00	284,957,117.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,043,928.90	2,967,154.00
投资支付的现金		103,134,940.00
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		30,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		9,400,000.00
投资活动现金流出小计	1,043,928.90	145,502,094.00
投资活动产生的现金流量净额	-489,007.90	139,455,023.01
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		402,593,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		402,593,000.00
取得借款收到的现金	1,829,500,000.00	4,479,750,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流入小计	1,829,500,000.00	4,882,343,000.00
偿还债务支付的现金	3,551,220,000.00	5,043,924,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	354,933,938.07	394,775,029.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	33,358,775.18	9,967,715.00
筹资活动现金流出小计	3,939,512,713.25	5,448,666,944.66
筹资活动产生的现金流量净额	-2,110,012,713.25	-566,323,944.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-228,315.00
五、现金及现金等价物净增加额	-1,582,490,983.58	1,000,185,038.82
加：期初现金及现金等价物余额	2,730,336,396.53	1,730,151,357.71
六、期末现金及现金等价物余额	1,147,845,412.95	2,730,336,396.53

法定代表人：华志忠

总经理：江连国

主管会计工作负责人：赵英

会计机构负责人：郝波

## 6、母公司现金流量表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	461,283,668.22	1,363,823,246.94
收到的税费返还		362,182.80
收到其他与经营活动有关的现金	3,919,041,758.22	4,027,066,630.93
经营活动现金流入小计	4,380,325,426.44	5,391,252,060.67
购买商品、接受劳务支付的现金	-304,508,682.65	231,856,397.88
支付给职工以及为职工支付的现金	50,513,974.84	51,730,526.18
支付的各项税费	65,481,800.70	86,014,935.37
支付其他与经营活动有关的现金	3,758,909,376.75	3,173,989,971.08
经营活动现金流出小计	3,570,396,469.64	3,543,591,830.51
经营活动产生的现金流量净额	809,928,956.80	1,847,660,230.16
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	450,000.00	450,000.00



处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		60,882,465.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		189,519,385.34
收到其他与投资活动有关的现金		11,672,604.66
投资活动现金流入小计	450,000.00	262,524,455.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	147,166.00	369,159.00
投资支付的现金	372,970,200.00	435,007,000.00
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		1,900,000.00
投资活动现金流出小计	373,117,366.00	437,276,159.00
投资活动产生的现金流量净额	-372,667,366.00	-174,751,703.99
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,705,000,000.00	3,972,750,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,705,000,000.00	3,972,750,000.00
偿还债务支付的现金	3,036,500,000.00	4,656,424,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	324,145,790.62	367,655,352.45
支付其他与筹资活动有关的现金	33,358,775.18	9,965,515.00
筹资活动现金流出小计	3,394,004,565.80	5,034,045,067.45
筹资活动产生的现金流量净额	-1,689,004,565.80	-1,061,295,067.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-228,315.00
五、现金及现金等价物净增加额	-1,251,742,975.00	611,385,143.72
加：期初现金及现金等价物余额	1,771,778,618.09	1,160,393,474.37
六、期末现金及现金等价物余额	520,035,643.09	1,771,778,618.09

法定代表人：华志忠

总经理：江连国

主管会计工作负责人：赵英

会计机构负责人：郝波

## 7、合并所有者权益变动表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	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		
一、上年年末余额	1,617,272,234.00	187,599,767.15			64,940,033.27		-31,892,583.47		928,111,097.57	2,766,030,548.52
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,617,272,234.00	187,599,767.15			64,940,033.27		-31,892,583.47		928,111,097.57	2,766,030,548.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-537,904,406.04		11,318,542.45	-526,585,863.59
（一）净利润							-537,904,406.04		26,312,042.45	-511,592,363.59
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							-537,904,406.04		26,312,042.45	-511,592,363.59
（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									-14,993,500.00	-14,993,500.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配									-14,993,500.00	-14,993,500.00
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										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,617,272,234.00	187,599,767.15			64,940,033.27		-569,796,989.51		939,429,640.02	2,239,444,684.93

上年金额

单位：元

项目	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
	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		
一、上年年末余额	1,617,272,234.00	188,512,727.43			64,940,033.27		-100,965,724.41		532,649,493.94	2,302,408,764.23
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,617,272,234.00	188,512,727.43			64,940,033.27		-100,965,724.41		532,649,493.94	2,302,408,764.23
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)		-912,960.28					69,073,140.94		395,461,603.63	463,621,784.29
(一) 净利润							69,073,140.94		-7,131,396.37	61,941,744.57
(二) 其他综合收益		-912,960.28								-912,960.28
上述 (一) 和 (二) 小计		-912,960.28					69,073,140.94		-7,131,396.37	61,941,744.57

(三) 所有者投入和减少资本									402,593,000.00	402,593,000.00
1. 所有者投入资本									402,593,000.00	402,593,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
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										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,617,272,234.00	187,599,767.15			64,940,033.27		-31,892,583.47		928,111,097.57	2,766,030,548.52

法定代表人：华志忠

总经理：江连国

主管会计工作负责人：赵英

会计机构负责人：郝波

## 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	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

一、上年年末余额	1,617,272,234.00	367,312,541.45			64,940,033.27		-22,867,458.07	2,026,657,350.65
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	1,617,272,234.00	367,312,541.45			64,940,033.27		-22,867,458.07	2,026,657,350.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-503,926,340.09	-503,926,340.09
（一）净利润							-503,926,340.09	-503,926,340.09
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-503,926,340.09	-503,926,340.09
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
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								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,617,272,234.00	367,312,541.45			64,940,033.27		-526,793,798.16	1,522,731,010.56

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	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
一、上年年末余额	1,617,272, 234.00	367,312,54 1.45			64,940,033 .27		-43,548,02 3.47	2,005,976, 785.25
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,617,272, 234.00	367,312,54 1.45			64,940,033 .27		-43,548,02 3.47	2,005,976, 785.25
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）							20,680,565 .40	20,680,565 .40
（一）净利润							20,680,565 .40	20,680,565 .40
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							20,680,565 .40	20,680,565 .40
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的 金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
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								

(七) 其他								
四、本期期末余额	1,617,272,234.00	367,312,541.45			64,940,033.27		-22,867,458.07	2,026,657,350.65

法定代表人：华志忠

总经理：江连国

主管会计工作负责人：赵英

会计机构负责人：郝波

### 三、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

英文名称：Tianjin Jinbin Development Co., Ltd.

注册地址：天津经济技术开发区黄海路98号津滨杰座Ⅱ区B座501室

办公地址：天津经济技术开发区黄海路98号津滨杰座Ⅱ区B座

注册资本：1,617,272,234.00元

企业法人营业执照注册号：120000000005860(2-1)

企业法定代表人：华志忠

#### 2、公司行业性质、经营范围及主营业务

公司行业性质：房地产。

经营范围为：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）。

#### 3、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。

## 四、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

本公司财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》（2010年修订）的披露规定编制。

### 2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2013年12月31日的财务状况及2013年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2010年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 3、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。



#### 4、记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按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，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

##### (2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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，首先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，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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，如果符合递延所得税资产的确认条件，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注四、4（2）)，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、10“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，购买方以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

## 6、分步处置股权至丧失控制权相关的具体会计政策

### (1) “一揽子交易”的判断原则

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

### (2) “一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

### (3) 非“一揽子交易”的会计处理方法

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。

## 7、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并财务报表的编制方法

#### 1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

#### 2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

## (2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

## 8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

#### 1) 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易发生日的即期汇率的近似汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

#### 2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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的记账本位币金额计量。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（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

### (2) 外币财务报表的折算

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入股东权益“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

## 10、金融工具

### (1) 金融工具的分类

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。其中，金融资产通常指企业的下列资产：现金、银行存款、应收帐款、应收票据、贷款、股权投资、债权投资等；金融负债通常指企业的下列负债：应付账款、应付票据、应付债券等

### (2) 金融工具的确认依据和计量方法

#### 1、金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ① 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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

##### ② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产（含一组金融资产）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产所有合同条款的基础上预计未来现金流量，但不考虑未来的信用损失，同时还将考虑金融资产合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### ③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### ④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

## 2、金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

### ② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## 3、衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

## 4、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司

计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### 5、权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

### （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

### （4）金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

### （5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金

融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

#### (6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，应当确认减值损失计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

##### (1) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回计入当期损益，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

##### (2) 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，或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的减值损失，不予转回。

#### (7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

### 11、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

#### (1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	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
单项金额重大并单项计提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的应收款项**

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	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
其他组合	其他方法	对有客观证据证明不存在减值的应收款项不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
3 个月以内	0%	0%
4-12 月以内	0.5%	0.5%
1—2 年	8%	8%
2—3 年	50%	50%
3 年以上	80%	80%
3—4 年	80%	80%
4—5 年	80%	80%
5 年以上	80%	80%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用  不适用

**(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款**

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

**12、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**

计价方法：加权平均法

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。

#### 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。

### (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

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

### (4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

存货盘存制度为永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：五五摊销法

低值易耗品领用时按五五法摊销。

包装物

摊销方法：五五摊销法

## 13、长期股权投资

### (1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。

与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出计入投资成本。

### (2) 后续计量及损益确认

企业持有的对子公司的长期股权投资及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；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；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

#### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

#### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营

之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在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。

### ③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

## （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。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。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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、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

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 14、投资性房地产

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。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益

很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益并计入资本公积。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

## 15、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在满足下列条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入本公司；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。本公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值。

以融资租赁方式租入的固定资产能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产尚可使用使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### (3) 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提。本公司对所有固定资产计提折旧，已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地除外，固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧，已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，应当按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：（预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命

终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。)

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率
房屋及建筑物	40	3%	3.2%
运输设备	5	3%	19.40%
办公设备	5	3%	19.40%
通用设备	5	3%	19.40%
专用设备	22	3%	4.41%
其他设备	5	3%	19.40%

#### (4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

对于固定资产,本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的,则估计其可收回金额,进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定;不存在销售协议但存在资产活跃市场的,公允价值按照该资产的买方出价确定;不存在销售协议和资产活跃市场的,则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

#### (5) 其他说明

每年年度终了,本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。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;预计净残值预计数与原先估计数有差异的,调整预计净残值。

固定资产发生的修理费用,符合固定资产确认条件的计入固定资产成本,不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期成本、费用。

符合资本化条件的固定资产装修费用:在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内,采用年限平均法单独计提折旧。

## 16、在建工程

### (1) 在建工程的类别

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。

### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程成本按实际工程支出确定。在建工程达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。若在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### (3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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。

## 17、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

### (2) 借款费用资本化期间

根据借款费用准则的规定，借款费用资本化期间是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，但不包括借款费用暂停资本化的期间。

### (3) 暂停资本化期间

如果符合资本化条件的资产在购建或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，直至资产的购建或生产活动重新开始。

### (4) 借款费用资本化金额的计算方法

(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。

## 18、生物资产

## 19、油气资产

## 20、无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

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。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间不进行摊销。

对使用寿命有限的无形资产的使用寿命进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

**(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况**

项目	预计使用寿命	依据
----	--------	----

**(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据****(4) 无形资产减值准备的计提**

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

**(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准****(6) 内部研究开发项目支出的核算****21、长期待摊费用**

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销，其中：

(1) 开办费在发生时计入当期损益；

(2) 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。

(3) 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。

**22、附回购条件的资产转让****23、预计负债****(1) 预计负债的确认标准**

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。



## (2) 预计负债的计量方法

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## 24、股份支付及权益工具

### (1) 股份支付的种类

### (2) 权益工具公允价值的确定方法

### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

## 25、回购本公司股份

## 26、收入

### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

#### 1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

#### 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，房屋已经交付，确认销售收入的实现。

### (2) 确认让渡资产使用权收入的依据

1) 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。

#### 2) 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。

### (3) 确认提供劳务收入的依据

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。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，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期损益。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入，将已发生的劳务成本计入当期损益。

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，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如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，将该合同全部作为销售商品处理。

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。

### (4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

## 27、政府补助

### (1) 类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助，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。

### (2) 会计政策

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并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和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 28、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 确认递延所得税资产的依据

某些资产项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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) 确认递延所得税负债的依据

某些负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

## 29、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

(2) 融资租赁会计处理

(3) 售后租回的会计处理

## 30、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

(2) 持有待售资产的会计处理方法

## 31、资产证券化业务

## 32、套期会计

## 33、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是  否

无

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是  否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是  否

## 34、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是  否

无此情形

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是  否

## (2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是  否

## 35、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

本公司未采用其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法。

## 五、税项

### 1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按 17% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	17%
营业税	工程施工收入、分包工程净收入	3%
城市维护建设税	应纳增值税及营业税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	服务业收入、房地产开发收入	5%
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%
地方教育费附加①	应纳增值税及营业税额	2%
防洪工程维护费	应纳增值税及营业税额	1%
土地增值税③	转让房地产项目的增值额	30%-60%

各分公司、分厂执行的所得税税率

各分公司执行的所得税率为 25%。

### 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%。

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。

根据天津市政府办公厅2011年2月22日《关于印发天津市地方教育附加征收使用管理规定的通知》，从2011年2月1日起，天津市行政区域内缴纳增值税、营业税、消费税的单位和個人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人），按实际缴纳增值税、营业税、消费税税额的2%缴纳地方教育费附加。

合伙企业的税收按照财政部财税（2000）91号文的规定执行。

## 六、企业合并及合并财务报表

### 1、子公司情况

#### （1）通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	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年初所有者权益中所享有份额后的余额
天津津		天津开	有限责	10,000.	房地产	16,148.		100%	100%	是			

滨雅都 置业发 展有限 公司 (以下 简称雅 都)	发区洞 庭路 76 号建设 大厦二 层	任公司	00	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;	00							
天津市 津滨新 材料工 业有限 责任公 司(以 下简称 新材 料)	天津开 发区第 一大街 2 号	有限责 任公司	4,703.2 0	磁性材 料、稀 土金 属、建 筑材料 的提 炼、开 发、生 产和销 售	3,740.3 3		74.56%	74.56%	是	653,086 .00		
天津津 滨创辉 发展有 限公司	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	44,000. 00		100%	100%	是			
天津津 滨联合 物业服 务有限 公司(以 下简称 联合物 业)	洞庭路 76 号建 设大厦 三层	有限责 任公司	600.00	物业 管理、 家政 服务 等	200.00		33.33%	100%	是			
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	229,125 .00	房地 产开 发及 商品 房销 售; 商品 房销 售代 理	191,000 .00		80.74%	100%	是	4,642,5 76.25		
天津津	天津市	有限责	20,000.	以自有	20,000.		100%	100%	是			

滨科技 工业园 投资有限 公司 (以下 简称津 滨科技 园)		汉沽区 化工路 西	任公司	00	资金对 工业园 投资, 房屋买 卖、租 赁;房 屋租赁 代理服 务等	00							
天津滨 泰置业 有限公 司(以下 简称 滨泰)		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	51,793. 50		100%	100%	是			
深圳津 滨津鹏 投资有 限公司 (以下 简称津 鹏)		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)	15,000. 00		100%	100%	是			
惠州市 粤阳房 地产开 发有限 公司 (以下 简称粤 阳)		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	14,340. 35		51%	51%	是	125,958 ,110.77		
天津津		天津开	有限责	1,000.0	受托管	400.00		40%	40%	是	11,966.0		



和股权投资基金管理有限公司(以下简称津和)	发区黄海路 98 号二区 A 座二门 101 室	任公司	0	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						47.50		
天津金建益利投资有限公司(以下简称金建益利)	天津市河东区津塘路 178 号	有限责 任公司	7,000.0 0	以自有资金对外投资,房地产信息咨询服务、土地整理;建材、钢材、机械设备、纸浆、纸制品、文化办公用品的批发兼零售等	6,000.0 0		85.71%	85.71%	是	9,725,6 61.34		
天津建金成贸易有限公司(以下简称建金成)	天津滨海旅游区 1 号楼一层 143 室	有限责 任公司	5,000.0 0	法律法规禁止的不得经营,应经审批的,未获批准前不得经	5,000.0 0		100%	100%	是			

					营, 法律法规未规定的自主经营								
天津津滨富通投资有限公司 (以下简称津滨富通)		天津开发区黄海路 98 号二区 A 座一 202 室	有限责任公司	15,200.00	对房地产项目进行投资, 对未上市的企业投资, 对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务, 房地产信息咨询, 经济信息咨询、企业管理咨询、市场调查、投资管理及资产管理。	15,200.00		100%	100%	是			
天津津滨汉兴投资有限公司 (以下简称汉兴公司)		天津市滨海新区汉沽大丰路西侧天润新苑 9-1-209	有限责任公司	3,000.00	以自有资金对房地产进行投资	3,000.00		100%	100%	是			
福建津		泉州市	有限责	59,245.	房地产	30,000.		50.64%	50.64%	是	200,000		

汇房地 产开发 有限公司（以 下简称 福建津 汇）	洛江区 万福街 万源花 苑 A 幢 二楼	任公司	00	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	00						,000.00		
天津津 和开泰 股权投 资基金 合伙企 业（有 限合 伙）（以 下简称 开泰基 金）	天津开 发区黄 海路 98 号二区 B 座一 门 301 室	合伙企 业	12,065. 00	从事对 未上市 企业的 投资， 对上市 公司非 公开发 行股票 的投资 及相关 咨询服 务	2,650.0 0		21.4%	100%			87,951, 804.76		
天津津 和丰泰 股权投 资基金 合伙企 业（有 限合 伙）（以 下简称 丰泰基 金）	天津开 发区黄 海路 98 号二区 B 座一 门 401 室	合伙企 业	12,440. 00	从事对 未上市 企业的 投资， 对上市 公司非 公开发 行股票 的投资 及相关 咨询服 务	2,650.0 0		20.4%	100%	是		91,171, 907.80		
天津津 和益泰 股权投 资基金 合伙企 业（有 限合 伙）（以 下简称 益泰基 金）	天津开 发区黄 海路 98 号二区 B 座一 门 302	合伙企 业	10,540. 00	从事对 未上市 企业的 投资， 对上市 公司非 公开发 行股票 的投资 及相关 咨询服 务	2,650.0 0		23.4%	100%	是		73,732, 804.95		

限合 伙) (以 下简称 益泰基 金)		室			公开发 行股票 的投资 及相关 咨询服 务								
天津津 和宁泰 股权投 资基金 合伙企 业 (有 限合 伙) (以 下简称 宁泰基 金)		天津开 发区黄 海路 98 号二区 B 座一 门 402 室	合伙企 业	10,580. 00	从事对 未上市 企业的 投资, 对上市 公司非 公开发 行股票 的投资 及相关 咨询服 务	2,650.0 0		24.4%	100%	是	74,140, 073.49		
泉州市 津和顺 泰股权 投资合 伙企业 (有限 合伙) (以下 简称顺 泰基 金)		泉州市 洛江区 万福街 万源花 苑 A 栋 214 室	合伙企 业	1,100.0 0	非证券 类股权 投资及 股权投 资有关 的咨询 服务 (以上 经营范 围涉及 许可经 营项目 的, 应 在取得 有关部 门的许 可后方 可经营)	1,100.0 0		100%	100%	是			
泉州市 津和祥 泰股权 投资合 伙企业 (有限		泉州市 洛江区 万福街 万源花 苑 A 栋 218 室	合伙企 业	8,150.0 0	非证券 类股权 投资及 股权投 资有关 的咨询	1,100.0 0		12.76%	100%	是	75,188, 063.57		

合伙) (以下 简称祥 泰基 金)					服务 (以上 经营范 围涉及 许可经 营项目 的, 应 在取得 有关部 门的许 可后方 可经营)								
泉州市 津和利 泰股权 投资合 伙企业 (有限 合伙) (以下 简称利 泰基 金)		泉州市 洛江区 万福街 万源花 苑 A 栋 216 室	合伙企 业	1,100.0 0	非证券 类股权 投资及 股权投 资有关 的咨询 服务 (以上 经营范 围涉及 许可经 营项目 的, 应 在取得 有关部 门的许 可后方 可经营)	1,100.0 0		100%	100%	是			
泉州市 津和元 泰股权 投资合 伙企业 (有限 合伙) (以下 简称元 泰基 金)		泉州市 洛江区 万福街 万源花 苑 A 栋 215 室	合伙企 业	4,800.0 0	非证券 类股权 投资及 股权投 资有关 的咨询 服务 (以上 经营范 围涉及 许可经 营项目 的, 应 在取得 有关部 门的许 可后方 可经营)	1,100.0 0		21.67%	100%	是	39,711.2 00.06		

					的, 应在取得有关部门的许可后方可经营)								
泉州市津和吉泰股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称吉泰基金)		泉州市洛江区万福街万源花苑 A 栋 217 室	合伙企业	8,610.00	非证券类股权投资及股权投资有关的咨询服务(以上经营范围涉及许可经营项目的, 应在取得有关部门的许可后方可经营)	1,100.00		12.08%	100%	是	74,619,116.07		
天津津滨建泰投资发展有限公司(以下简称建泰)		天津开发区黄海路 98 号二区 A 座二门 103 室	有限责任公司	10,500.00	以自有资金对房地产、建筑业进行投资; 投资管理; 资产管理(金融资产除外); 投资咨询; 信息咨询; 企业管理	3,500.70		33.34%	33.34%	是	69,969,187.46		

					服务。 (以上 经营范 围涉及 行业许 可的凭 许可证 件,在 有效期 限内经 营,国 家有专 营专控 规定按 规定办 理)								
--	--	--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

津滨发展通过任免津和公司董事会的多数成员控制其生产经营活动从而对其实施控制。

上述几个基金的合伙协议书均约定本基金的普通合伙人为基金的执行事务合伙人,在执行合伙事务时,普通合伙人排他性的拥有本基金的投资业务以及其他活动之管理、控制、运营、决策的全部权利,该等权利由普通合伙人直接行使或通过其委派的代表行使。根据上述约定,本公司认为津和公司对上述九支基金拥有100%表决权。

福建津汇2013年度增资扩股后,元泰基金、吉泰基金和祥泰基金累计共投资9245万元,依照基金管理的约定,本公司认为这些基金所拥有的表决权由本公司行使。

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位: 元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	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 年初所 所有者 权益中 所
											少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	

														享有份 额后的 余额
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

### (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	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 年初所 有者权 益中所 享有份 额后的 余额

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

## 2、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

单位：元

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的主要资产、负债期末余额

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的其他说明

## 3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

(1) 本报告期公司无新纳入合并范围的特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

(2) 本报告期公司无不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

适用  不适用



**4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体**

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
----	-------	-------

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
----	--------	-----------

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明

**5、报告期内发生的同一控制下企业合并**

单位：元

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
------	------------------	------------	---------------	--------------	------------------

同一控制下企业合并的其他说明

**6、报告期内发生的非同一控制下企业合并**

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
------	------	--------

非同一控制下企业合并的其他说明

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在本报告期取得控制权的情形

 适用  不适用**7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司**

子公司名称	出售日	损益确认方法
-------	-----	--------

出售丧失控制权的股权而减少的子公司的其他说明

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且至本报告期丧失控制权的情形

 适用  不适用**8、报告期内发生的反向购买**

借壳方	判断构成反向购买的依据	合并成本的确定方法	合并中确认的商誉或计入当期的损益的计算方法
-----	-------------	-----------	-----------------------

反向购买的其他说明

**9、本报告期发生的吸收合并**

单位：元

吸收合并的类型	并入的主要资产		并入的主要负债	
	项目	金额	项目	金额
同一控制下吸收合并	项目	金额	项目	金额
非同一控制下吸收合并	项目	金额	项目	金额

吸收合并的其他说明

## 10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

## 七、合并财务报表主要项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	2,786,798.26	--	--	1,122,777.05
人民币	--	--	2,786,798.26	--	--	1,122,777.05
银行存款：	--	--	1,131,558,614.69	--	--	2,727,713,619.48
人民币	--	--	1,131,555,674.66	--	--	2,528,649,944.48
港币	3,766.85	0.78	2,940.03	245,500,000.00	0.81	199,063,675.00
其他货币资金：	--	--	0.00	--	--	374,803,046.32
人民币	--	--	0.00	--	--	374,803,046.32
合计	--	--	1,134,345,412.95	--	--	3,103,639,442.85

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

注：于2013年12月31日，本公司无抵押、被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

#### (1) 交易性金融资产

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值

#### (2) 变现有限制的交易性金融资产

单位：元

项目	限售条件或变现方面的其他重大限制	期末金额

## (3) 套期工具及对相关套期交易的说明

## 3、应收票据

## (1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

## (2) 期末已质押的应收票据情况

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
------	------	-----	----	----

## (3) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
------	------	-----	----	----

说明

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
------	------	-----	----	----

说明

已贴现或质押的商业承兑票据的说明

## 4、应收股利

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
其中：	--	--	--	--	--	--
其中：	--	--	--	--	--	--

说明

## 5、应收利息

## (1) 应收利息

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

## (2) 逾期利息

单位：元

贷款单位	逾期时间（天）	逾期利息金额
------	---------	--------

## (3) 应收利息的说明

## 6、应收账款

## (1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	334,899,071.86	97.48%	57,485,340.43	17.16%	110,378,322.70	92.73%	51,187,210.58	46.37%
组合小计	334,899,071.86	97.48%	57,485,340.43	17.16%	110,378,322.70	92.73%	51,187,210.58	46.37%
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	2.52%	8,650,084.36	100%	8,650,084.36	7.27%	8,650,084.36	100%
合计	343,549,156.22	--	66,135,424.79	--	119,028,407.06	--	59,837,294.94	--

应收账款种类的说明

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

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

 适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

 适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	

1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
3 个月以内	70,860,739.76	21.16%		22,225,568.82	20.14%	
4-12 个月	180,984,871.21	54.04%	904,924.36	15,389,621.95	13.94%	76,948.11
1 年以内小计	251,845,610.97	75.2%	904,924.36	37,615,190.77	34.08%	76,948.11
1 至 2 年	10,390,371.68	3.1%	831,229.73	7,969,690.16	7.22%	637,575.21
2 至 3 年	7,937,616.77	2.37%	3,968,808.39	4,540,220.69	4.11%	2,270,110.35
3 年以上	64,725,472.44	19.33%	51,780,377.95	60,253,221.08	54.59%	48,202,576.91
3 至 4 年	3,958,188.37	1.18%	3,166,550.70	59,680,244.09	54.07%	47,744,195.27
4 至 5 年	59,651,652.09	17.81%	47,721,321.67	267,712.65	0.24%	214,170.12
5 年以上	1,115,631.98	0.33%	892,505.58	305,264.34	0.28%	244,211.52
合计	334,899,071.86	--	57,485,340.43	110,378,322.70	--	51,187,210.58

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
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
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
天津柯荣电子公司	178,443.35	178,443.35	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
天津一建四分公司	181,885.03	181,885.03	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
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
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

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
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
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
十六局四段史家庄人行桥	4,477.69	4,477.69	100%	长期无法收回
天宝公司	440,385.00	440,385.00	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
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
（开）建发局基建办	122,682.00	122,682.00	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
晨邦科技（惠州）有限公司	43,010.12	43,010.12	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
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
天津港散货物流有限责任公司	40,061.50	40,061.50	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
太原奇力	559,440.39	559,440.39	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
北京晋磁	12,189.86	12,189.86	100%	长期无法收回
山西华泰	88,368.00	88,368.00	100%	长期无法收回
深圳磁海	929,939.28	929,939.28	100%	长期无法收回
山西藏山	515,946.73	515,946.73	100%	长期无法收回
肇庆京粤	1,138.27	1,138.27	100%	长期无法收回
宁波宁菱	21,022.80	21,022.80	100%	长期无法收回
北京京磁	36,996.49	36,996.49	100%	长期无法收回

太原远程	370,668.54	370,668.54	100%	长期无法收回
福建石狮	94,001.71	94,001.71	100%	长期无法收回
宁波新磁	135,409.06	135,409.06	100%	长期无法收回
李庆芳	92,958.72	92,958.72	100%	长期无法收回
北京西屋	36,266.43	36,266.43	100%	长期无法收回
苏春根	1,186.05	1,186.05	100%	长期无法收回
深圳中电	948.90	948.90	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
天津医药品公司	7,168.65	7,168.65	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
天津世兴石油	286,475.89	286,475.89	100%	长期无法收回
深圳华浦	19,796.85	19,796.85	100%	长期无法收回
合计	8,650,084.36	8,650,084.36	--	--

## (2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
--------	---------	------------	-------------------	---------

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
--------	------	------	---------	----

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

## (3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
------	--------	------	------	------	-----------

应收账款核销说明

## (4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

## (5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
天津滨海旅游区管理委员会①	非关联方	169,267,000.00	1 年以内	49.27%
天津经济技术开发区管委会	非关联方	58,500,000.00	3 年以上	17.03%
天津冶金集团轧三友发钢铁有限公司	非关联方	50,000,000.00	3 月以内	14.55%
天津市汉沽区产业园区管理委员会	非关联方	5,172,684.00	3 年以上	1.51%
天津新金融投资有限责任公司	非关联方	3,446,588.32	1-2 年	1%
合计	--	286,386,272.32	--	83.36%

## (6) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)

## (7) 终止确认的应收款项情况

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失

## (8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

单位：元

项目	期末数
资产：	
负债：	

## 7、其他应收款

## (1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数	期初数



	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,255,101.51	0.86%	7,255,101.51	100%	7,255,101.51	0.87%	7,255,101.51	100%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	834,619,476.37	98.77%	81,153,648.93	9.72%	827,820,261.28	98.76%	5,575,117.17	0.67%
组合小计	834,619,476.37	98.77%	81,153,648.93	9.72%	827,820,261.28	98.76%	5,575,117.17	0.67%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	3,114,134.53	0.37%	3,114,134.53	100%	3,132,563.23	0.37%	3,132,563.23	100%
合计	844,988,712.41	--	91,522,884.97	--	838,207,926.02	--	15,962,781.91	--

其他应收款种类的说明

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其他应收款标准为100万元。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

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%	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%	长期无法收回
太原奇力磁电公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100%	长期无法收回
合计	7,255,101.51	7,255,101.51	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内						
其中：						

其中：3 个月以内	8,172,721.97	0.98%		782,002,506.65	94.46%	
4-12 个月	14,279,465.96	1.71%	71,397.33	5,301,665.27	0.64%	26,508.33
1 年以内小计	22,452,187.93	2.69%	71,397.33	787,304,171.92	95.1%	26,508.33
1 至 2 年	776,256,219.64	93.01%	62,100,497.57	36,152,457.66	4.37%	2,892,196.61
2 至 3 年	32,490,336.97	3.89%	16,245,168.51	2,781,644.03	0.34%	1,390,822.02
3 年以上	3,420,731.83	0.41%	2,736,585.52	1,581,987.67	0.19%	1,265,590.21
3 至 4 年	2,214,221.50	0.27%	1,771,377.20	713,913.89	0.09%	571,131.13
4 至 5 年	384,279.37	0.05%	307,423.50	451,772.16	0.05%	361,417.73
5 年以上	822,230.96	0.1%	657,784.82	416,301.62	0.05%	333,041.35
合计	834,619,476.37	--	81,153,648.93	827,820,261.28	--	5,575,117.17

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
代垫业主水费(亲亲家园)	1,614.20	1,614.20	100%	长期无法收回
代垫业主电费(亲亲家园)	1,353.40	1,353.40	100%	长期无法收回
代垫业主采暖费(玛歌庄园)	497,791.28	497,791.28	100%	长期无法收回
代垫业主电费(玛歌庄园)	70,482.98	70,482.98	100%	长期无法收回
代垫业主水费(玛歌庄园)	17,688.00	17,688.00	100%	长期无法收回
安阳市城乡建设有限责任公司	445,720.00	445,720.00	100%	长期无法收回
银行商务有限公司天津分公司	2,000.00	2,000.00	100%	长期无法收回
天津市西青区墙体材料改革领导小组办公室	426,476.04	426,476.04	100%	长期无法收回
王小梅	1,857.03	1,857.03	100%	长期无法收回
世纪宾馆	778,358.74	778,358.74	100%	长期无法收回
天津经济技术开发区国	100,000.00	100,000.00	100%	长期无法收回

际商会				
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
开发区泛美联生物公司	10,500.73	10,500.73	100%	长期无法收回
绿禾公司	59,412.24	59,412.24	100%	长期无法收回
山西华泰	158,190.27	158,190.27	100%	长期无法收回
深圳圣磁	421,537.00	421,537.00	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
孟县五五铁厂	8,617.00	8,617.00	100%	长期无法收回
昌平法院	15,857.00	15,857.00	100%	长期无法收回
太原中级人民法院	26,320.00	26,320.00	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
浙江法院	5,852.00	5,852.00	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
延津砂龙厂	75.00	75.00	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
杭州长城机电公司	2,100.00	2,100.00	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
无锡压缩机配件公司	203.60	203.60	100%	长期无法收回
合计	3,114,134.53	3,114,134.53	--	--

## (2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
---------	---------	------------	-------------------	---------

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

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%	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%	长期无法收回
太原奇力磁电公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100%	长期无法收回
代垫业主水费(亲亲家园)	1,614.20	1,614.20	100%	长期无法收回

代垫业主电费(亲亲家园)	1,353.40	1,353.40	100%	长期无法收回
代垫业主采暖费(玛歌庄园)	497,791.28	497,791.28	100%	长期无法收回
代垫业主电费(玛歌庄园)	70,482.98	70,482.98	100%	长期无法收回
代垫业主水费(玛歌庄园)	17,688.00	17,688.00	100%	长期无法收回
安阳市城乡建设有限责任公司	445,720.00	445,720.00	100%	长期无法收回
银行商务有限公司天津分公司	2,000.00	2,000.00	100%	长期无法收回
天津市西青区墙体材料改革领导小组办公室	426,476.04	426,476.04	100%	长期无法收回
王小梅	1,857.03	1,857.03	100%	长期无法收回
世纪宾馆	778,358.74	778,358.74	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
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
开发区泛美联生物公司	10,500.73	10,500.73	100%	长期无法收回
绿禾公司	59,412.24	59,412.24	100%	长期无法收回
山西华泰	158,190.27	158,190.27	100%	长期无法收回
深圳圣磁	421,537.00	421,537.00	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
孟县五五铁厂	8,617.00	8,617.00	100%	长期无法收回
昌平法院	15,857.00	15,857.00	100%	长期无法收回
太原中级人民法院	26,320.00	26,320.00	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
浙江法院	5,852.00	5,852.00	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
延津砂龙厂	75.00	75.00	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
杭州长城机电公司	2,100.00	2,100.00	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

无锡压缩机配件公司	203.60	203.60	100%	长期无法收回
合计	10,369,236.04	10,369,236.04	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

### (3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
------	---------	------	------	------	-----------

其他应收款核销说明

### (4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

### (5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
------	----	----------	----------------

说明

### (6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

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(%)
天津天潇投资发展有限公司	非关联方	513,412,158.66	一至二年	60.76%
锐振有限公司	非关联方	185,703,410.00	一至二年	21.98%
天津市（汉沽区）土地整理中心	非关联方	99,138,369.00	三年以内	11.73%
惠州市惠阳区住房和城乡建设局	非关联方	5,857,690.00	二年以内	0.69%
天津经济技术开发区人民法院	非关联方	3,347,760.00	一年以内	0.4%
合计	--	807,459,387.66	--	95.56%

## (7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
------	--------	----	----------------

## (8) 终止确认的其他应收款项情况

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
----	--------	---------------

## (9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

单位：元

项目	期末数
资产：	
负债：	

## (10) 报告期末按应收金额确认的政府补助

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取时间	预计收取金额	预计收取依据	未能在预计时点收到预计金额的原因(如有)
------	----------	------	------	--------	--------	--------	----------------------

## 8、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	10,749,873.93	97.62%	464,656,313.16	66.87%
1至2年	53,926.00	0.49%	230,190,768.77	33.13%
2至3年	207,649.00	1.89%		
合计	11,011,448.93	--	694,847,081.93	--

预付款项账龄的说明

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
天津市房屋维修中心	非关联方	8,406,680.00	2013 年	体院北住宅项目维修基金
天津怡泽物业服务有限 公司	非关联方	557,400.00	2013 年	外包秩序服务费
天津市房屋维修中心	非关联方	516,667.00	2013 年	和润园项目维修基金
北京润驰房地产经纪有 限公司	非关联方	90,422.47	2013 年	房租
天津皓云嘉葆机电设备 安装有限公司	非关联方	62,540.00	2011 年	工程款
合计	--	9,633,709.47	--	--

预付款项主要单位的说明

### (3) 本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

### (4) 预付款项的说明

## 9、存货

### (1) 存货分类

单位：元

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	338,403.44		338,403.44	2,080,800.79		2,080,800.79
库存商品	1,458.20		1,458.20	3,053,429.18		3,053,429.18
开发成本	4,504,506,473.91		4,504,506,473.91	4,447,153,045.43		4,447,153,045.43
开发产品	573,410,289.57	5,363,498.98	568,046,790.59	346,806,925.58	5,363,498.98	341,443,426.60
低值易耗品	2,036,195.94		2,036,195.94	226,250.69		226,250.69
工程施工	653,978,209.78		653,978,209.78	617,889,365.97		617,889,365.97
合计	5,734,271,030.84	5,363,498.98	5,728,907,531.86	5,417,209,817.64	5,363,498.98	5,411,846,318.66

### (2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发产品	5,363,498.98				5,363,498.98
合 计	5,363,498.98				5,363,498.98

### (3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例 (%)
----	-------------	---------------	------------------------

存货的说明

注：本年计入存货成本的资本化借款费用为人民币8423.02万元，本期用于确定借款利息资本化金额的资本化率为8.95%。

截至2013年12月31日用于债务担保的存货余额为824,668,506.67元。

本期末，按照现有各项存货的预计可变现净值对期末开发产品进行测试，公司存货不存在新增资产减值的情形，无需计提跌价准备。

#### A、开发成本

项目	开工时间	预计完工时间	预计总投资(万元)	年末数	年初数
圣.乔治小镇酒店①			-		308,102,305.76
津滨时代国际②	2010年9月	2015年12月	790,000.00	2,097,829,126.74	2,952,059,026.06
惠阳-心境山水郡项目	2010年5月	2015年12月		347,456,109.54	347,928,996.51
天津体院北住宅项目	2010年5月	2014年5月	108,813.00	812,135,684.46	677,700,245.64
汉兴公司待开发项目			-	173,322,312.62	161,362,471.46
津汇红树湾项目	2013年12月	2018年12月	314,164.00	1,073,765,740.55	
合 计			-	4,504,508,973.91	4,447,153,045.43

1. 本项目的变化情况见附注十四-9-(10)；
2. 本项目的开发及变化情况见附注十四-9-(2)。

#### B、开发产品

项目	完工时间	年末数		年初数	
		原值	跌价准备	原值	跌价准备
雅都公寓底商	2001年12月	-	-	50,188,608.67	-
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	-	-	3,186,846.43	-
雅都天润新苑	2009年12月	-	-	626,672.00	-
亲亲家园	2007年11月	730,083.65	-	730,083.64	-
玛歌一期	2006年12月	10,004,168.47	-	10,004,168.47	-
玛歌商业配套服务区	2008年12月	16,259,416.43	5,363,498.98	23,050,446.84	5,363,498.98
滨海国际(住宅一期)	2010年9月	17,188,985.57	-	17,148,985.57	-



滨海国际(商业及写字楼)	2010年9月	14,402,866.51	-	18,993,546.77	-
滨海国际(住宅二期)	2012年6月	20,361,205.27	-	177,920,926.16	-
津滨时代国际(境界.梅江一期)	2013年12月	183,470,765.45	-	-	-
心境山水郡(迪亚花园一期)	2013年11月	86,590,669.69	-	-	-
汉沽科技园一期厂房①	2008年11月	179,445,487.50	-	-	-
<b>合计</b>		<b>573,410,289.57</b>	<b>5,363,498.98</b>	<b>346,806,925.58</b>	<b>5,363,498.98</b>

1. : 本项目的变化情况见七-16- (2)

### C、工程施工

项目	预计完工时间	年末数		年初数	
		原值	跌价准备	原值	跌价准备
汉沽市政地块土地整理工程	-	5,621,982.59	-	5,621,982.59	-
造纸公司地块整理工程①	-	648,356,227.19	-	612,267,383.38	-
<b>合计</b>	-	<b>653,978,209.78</b>	-	<b>617,889,365.97</b>	-

注①: 根据天津市人民政府津政纪【2010】3号《关于天津津滨造纸有限责任公司清算工作的会议纪要》，由金建益利承担造纸公司清算资金筹集和土地整理工作，天津市土地整理中心以地整办字【2011】178号文，将263.25亩土地整理任务委托给金建益利。截止2013年12月31日，公司已经完成人员安置及造纸公司股份受让工作，其余土地整理工作正在按照工作计划积极推动中。

## 10、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
持有至到期投资	13,500,000.00	
<b>合计</b>	<b>13,500,000.00</b>	

### 其他流动资产说明

2013年12月26日，本公司下属津和公司向招商银行股份有限公司购入“步步生金8688号”理财产品1350万份额，理财本金为人民币1350万元，该产品类型为保本浮动收益型，投资开始日为2013年12月26日，投资到期日为2014年2月25日，产品到期后，可获得的预期最高年化本周收益率为5.6%（滚动计息），付息方式为到期还本付息。

## 11、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
----	--------	--------

本期将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，本期重分类的金额元，该金额占重分类前持有至到期投资总额的比例。

可供出售金融资产的说明

## (2) 可供出售金融资产中的长期债权投资

单位：元

债券项目	债券种类	面值	初始投资成本	到期日	期初余额	本期利息	累计应收或已收利息	期末余额
------	------	----	--------	-----	------	------	-----------	------

可供出售金融资产的长期债权投资的说明

## (3) 可供出售金融资产的减值情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
------------	----------	----------	----	----

## (4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
------------	----------	----------	----	----

## (5) 可供出售权益工具期末公允价值大幅下跌或持续下跌相关说明

单位：元

可供出售权益工具（分项）	成本	公允价值	公允价值相对于成本的下跌幅度（%）	持续下跌时间	已计提减值金额	未根据成本与期末公允价值的差额计提减值的理由说明
--------------	----	------	-------------------	--------	---------	--------------------------

## 12、持有至到期投资

## (1) 持有至到期投资情况

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
非凡资产管理翠竹 1W 理财产品 (FGAB12032A)		800,000.00
非凡资产管理季增第 056 期对公款理财产品 (FGAA1230A)		700,000.00
合计		1,500,000.00

持有至到期投资的说明

## (2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况

单位：元

项目	金额	占该项投资出售前金额的比例 (%)
----	----	-------------------

本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况说明

### 13、长期应收款

单位：元

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

### 14、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明

### 15、长期股权投资

#### (1) 长期股权投资明细情况

单位：元

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 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
总承包工程公司	成本法	2,500,000.00	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	成本法	35,000,000.00	35,000,000.00		35,000,000.00	8.53%	8.53%		2,437,515.02		
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%	-			450,000.00
陕西地方电力房地	成本法	104,634,940.00	104,634,940.00		104,634,940.00	10.67%	10.67%	-			

产有限责 任公司①											
合计	--	145,134,9 40.00	145,134,9 40.00		145,134,9 40.00	--	--	--	2,437,515 .02		450,000.0 0

## (2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

单位：元

向投资企业转移资金能力受到限制的长 期股权投资项目	受限制的原因	当期累计未确认的投资损失金额
------------------------------	--------	----------------

长期股权投资的说明

本期末，根据总承包公司、天津北方人才港股份有限公司、天津泰达科技风险投资股份公司和陕西地方电力房地产有限责任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，未发现对上述公司的长期投资存在新的减值迹象，因此无须计提减值准备。

## 16、投资性房地产

## (1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
----	--------	------	------	--------

单位：元

本期	
----	--

## (2) 按公允价值计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初公允价 值	本期增加			本期减少		期末公允 价值
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值变 动损益	处置	转为自用房 地产	
1. 成本合计	202,978,635. 24					202,978,635. 24	0.00
(1) 房屋、建筑物	202,978,635. 24					202,978,635. 24	0.00
2. 公允价值变动合计	-23,533,147. 74					-23,533,147. 74	0.00
(1) 房屋、建筑物	-23,533,147. 74					-23,533,147. 74	0.00
3. 投资性房地产账面价值合计	179,445,487.					179,445,487.	0.00

	50				50	
(1) 房屋、建筑物	179,445,487.50				179,445,487.50	0.00

说明报告期内改变计量模式的投资性房地产和未办妥产权证书的投资性房地产有关情况，说明未办妥产权证书的原因和预计办结时间

注：于2013年12月，本公司将账面价值为179,445,487.50元（原价：202,978,635.24元）用于经营租出的房地产重新用于对外销售，自公司作出书面决议明确表明将其重新用于对外销售之日起，转换为存货核算。

## 17、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元

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：	33,774,071.48	1,073,638.90		4,506,367.45	30,341,342.93
其中：房屋及建筑物	7,395,994.25				7,395,994.25
运输工具	11,241,911.43	525,403.00		977,722.75	10,789,591.68
办公设备	9,065,180.33	521,825.90		175,116.00	9,411,890.23
专用设备	308,110.00	9,160.00			317,270.00
通用设备	100,078.00				100,078.00
其他设备	2,281,631.56	17,250.00		87,736.79	2,211,144.77
固定资产装修	3,381,165.91			3,265,791.91	115,374.00
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	20,344,483.94	2,761,278.12		4,296,958.25	18,808,803.81
其中：房屋及建筑物	1,683,937.10	494,034.00			2,177,971.10
运输工具	6,724,770.36	1,277,904.63		874,172.90	7,128,502.09
办公设备	6,322,708.10	871,773.95		169,862.52	7,024,619.53
专用设备	235,816.99	22,059.07			257,876.06
通用设备	91,197.50	1,532.64			92,730.14
其他设备	2,006,322.96	93,973.83		85,104.68	2,015,192.11
固定资产装修	3,279,730.93			3,167,818.15	111,912.78
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	13,429,587.54	--			11,532,539.12
其中：房屋及建筑物	5,712,057.15	--			5,218,023.15
运输工具	4,517,141.07	--			3,661,089.59
办公设备	2,742,472.23	--			2,387,270.70

专用设备	72,293.01	--	59,393.94
通用设备	8,880.50	--	7,347.86
其他设备	275,308.60	--	195,952.66
固定资产装修	101,434.98	--	3,461.22
四、减值准备合计	56,591.45	--	276.50
运输工具	56,314.95	--	
办公设备	276.50	--	276.50
专用设备		--	
通用设备		--	
其他设备		--	
固定资产装修		--	
五、固定资产账面价值合计	13,372,996.09	--	11,532,262.62
其中：房屋及建筑物	5,712,057.15	--	5,218,023.15
运输工具	4,460,826.12	--	3,661,089.59
办公设备	2,742,195.73	--	2,386,994.20
专用设备	72,293.01	--	59,393.94
通用设备	8,880.50	--	7,347.86
其他设备	275,308.60	--	195,952.66
固定资产装修	101,434.98	--	3,461.22

本期折旧额 2,761,278.12 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	备注
----	------	------	------	------	----

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	账面净值
----	------	------	------

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

种类	期末账面价值
----	--------

## (5) 期末持有待售的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	------	------	--------	--------

## (6) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
----	-----------	------------

固定资产说明

于2013年12月31日，账面价值为897,755.63元（原值1,726,276.50元）的房屋、建筑物（开发区洞庭路76号写字楼二层、三层，2012年12月31日账面价值1,002,409.43元、原值1,726,276.50元）作为4,500,000.00元的短期借款（附注七、17）的抵押物。

## 18、在建工程

## (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

## (2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源	期末数
------	-----	-----	------	--------	------	--------------	------	-----------	--------------	-------------	------	-----

在建工程项目变动情况的说明

## (3) 在建工程减值准备

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	计提原因
----	-----	------	------	-----	------

## (4) 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注
----	------	----

## (5) 在建工程的说明

## 19、工程物资

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

工程物资的说明

## 20、固定资产清理

单位：元

项目	期初账面价值	期末账面价值	转入清理的原因
----	--------	--------	---------

说明转入固定资产清理起始时间已超过 1 年的固定资产清理进展情况

## 21、生产性生物资产

## (1) 以成本计量

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、种植业				
二、畜牧养殖业				
三、林业				
四、水产业				

## (2) 以公允价值计量

单位：元

项目	期初账面价值	本期增加	本期减少	期末账面价值
一、种植业				
二、畜牧养殖业				
三、林业				
四、水产业				

生产性生物资产的说明

## 22、油气资产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
----	--------	------	------	--------

油气资产的说明



## 23、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

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	14,898,526.94	16,000.00		14,914,526.94
土地使用权	9,259,359.94			9,259,359.94
软件	5,639,167.00	16,000.00		5,655,167.00
二、累计摊销合计	11,466,426.20	1,036,680.21		12,503,106.41
土地使用权	8,310,852.79	29,590.56		8,340,443.35
软件	3,155,573.41	1,007,089.65		4,162,663.06
三、无形资产账面净值合计	3,432,100.74	-1,020,680.21		2,411,420.53
土地使用权	948,507.15	-29,590.56		918,916.59
软件	2,483,593.59	-991,089.65		1,492,503.94
土地使用权				
软件				
无形资产账面价值合计	3,432,100.74	-1,020,680.21		2,411,420.53
土地使用权	948,507.15	-29,590.56		918,916.59
软件	2,483,593.59	-991,089.65		1,492,503.94

本期摊销额 1,036,680.21 元。

### (2) 公司开发项目支出

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			计入当期损益	确认为无形资产	

本期开发支出占本期研究开发项目支出总额的比例。

通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产期末账面价值的比例。

公司开发项目的说明，包括本期发生的单项价值在 100 万元以上且以评估值为入账依据的，应披露评估机构名称、评估方法

## 24、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
08 年以前收购雅都公司少数股权	50,083,822.43			50,083,822.43	50,083,822.43

08 年以前收购创辉公司少数股权	60,102,850.62			60,102,850.62	60,102,850.62
2010 年增资粤阳地产公司	19,315,385.88			19,315,385.88	
合计	129,502,058.93			129,502,058.93	110,186,673.05

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

本期本公司采取计算粤阳地产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因投资粤阳地产产生的商誉进行减值测试，经过减值测试未发现存在减值的迹象。

## 25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
装修费	779,432.47		642,248.84		137,183.63	-
包厢权使用费	998,771.60		86,224.80		912,546.80	-
合计	1,778,204.07		728,473.64		1,049,730.43	--

长期待摊费用的说明

## 26、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	11,820,809.26	17,560,954.25
可抵扣亏损		1,454,517.42
计提土地增值税引起的可抵扣暂时性差异		25,151,033.54
预计利润	26,594,654.77	53,180,391.01
预计负债引起的可抵扣暂时性差异		37,500,000.00
小计	38,415,464.03	134,846,896.22
递延所得税负债：		
公允价值变动引起的应纳税暂时性差异	1,700,028.06	2,510,873.26
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	5,581,933.85	5,268,418.34
预收收入发生费用	9,511,958.61	9,239,763.41
小计	16,793,920.52	17,019,055.01

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
----	-----	-----	----

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
公允价值变动引起的应纳税暂时性差异	6,800,112.24	10,043,493.04
采用公允价值计量的投资性房产可抵扣折旧	22,327,735.40	21,073,673.36
预收收入发生费用	38,047,834.44	36,959,053.64
小计	67,175,682.08	68,076,220.04
可抵扣差异项目		
资产减值准备	47,283,237.04	70,243,817.00
预计利润	106,378,619.08	212,721,564.04
计提土地增值税		100,604,134.16
预计负债		150,000,000.00
可抵扣亏损		5,818,069.68
小计	153,661,856.12	539,387,584.88

**(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示**

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	38,415,464.03		134,846,896.22	
递延所得税负债	16,793,920.52		17,019,055.01	

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

单位：元

项目	本期互抵金额
----	--------

递延所得税资产和递延所得税负债的说明

## 27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	75,800,076.85	81,858,232.91			157,658,309.76
二、存货跌价准备	5,363,498.98				5,363,498.98
五、长期股权投资减值准备	2,437,515.02				2,437,515.02
七、固定资产减值准备	56,591.45			56,314.95	276.50
十三、商誉减值准备	110,186,673.05				110,186,673.05
合计	193,844,355.35	81,858,232.91		56,314.95	275,646,273.31

资产减值明细情况的说明

坏账准备增加主要系因本公司转让天潇公司股权，应收锐振公司所欠股权转让款及其他款项共计6.99亿元，按账龄补提坏账5592.92万元；应收天津市汉沽区土地整理中心土地整理款9913.84万元按账龄补提坏账1773.90万元所致。

## 28、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数

其他非流动资产的说明

## 29、短期借款

## (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		360,000,000.00
抵押借款	99,500,000.00	45,000,000.00
保证借款	1,280,000,000.00	2,234,500,000.00
票据贴现借款*		20,000,000.00
合计	1,379,500,000.00	2,659,500,000.00

短期借款分类的说明

## (2) 已到期未偿还的短期借款情况

单位：元

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期
------	------	------	--------	---------	-------

资产负债表日后已偿还金额 390000000 元。

短期借款的说明，包括已到期短期借款获展期的，说明展期条件、新的到期日

### 30、交易性金融负债

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
----	--------	--------

交易性金融负债的说明

### 31、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

下一会计期间将到期的金额元。

应付票据的说明

### 32、应付账款

#### (1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
工程款	436,495,773.59	419,475,946.78
货款	79,554.49	79,554.49
服务费	22,656,855.87	18,023,681.50
合计	459,232,183.95	437,579,182.77

#### (2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
------	-----	-----

#### (3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

单位名称	与本公司关系	挂账金额	时间	占应付账款余额比例（%）	款项性质
中国建筑第八工程局有限公司	非关联方	13,925,430.40	1-2年	3.03%	工程款
天津原创顺天设计咨询有限公司	非关联方	1,980,971.94	1-2年	0.43%	工程款
浙江宝业建设集团有限公司	非关联方	1,980,103.87	3年以上	0.43%	工程款

南通五建建设工程有限公司	非关联方	1,920,474.83	3年以上	0.42%	工程款
中建三局第三建设工程有限责任公司	非关联方	1,812,932.00	3年以上	0.39%	工程款
<b>合计</b>		<b>21,619,913.04</b>		<b>4.70%</b>	

### 33、预收账款

#### (1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
预收售房款	625,019,852.58	967,612,911.94
厂房租金		27,081,536.46
物业管理费	8,857,299.37	5,904,002.28
预收土地转让款	1,437,000.00	1,437,000.00
预收土地整理款	1,030,200,000.00	1,030,200,000.00
<b>合计</b>	<b>1,665,514,151.95</b>	<b>2,032,235,450.68</b>

#### (2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数

#### (3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

单位名称	与本公司关系	挂账金额	时间	占预收款项余额比例（%）	未结算原因
天津天潇投资发展有限公司	非关联方	870,200,000.00	1-2年	52.25%	未结清
天津市陈塘园区建设投资有限公司	非关联方	160,000,000.00	3年以上	9.61%	未结清
天津市来旺物流有限公司	非关联方	4,880,475.00	1-2年	0.29%	未结清
客户1	非关联方	4,293,343.00	1-2年	0.26%	未结清
客户2	非关联方	4,249,976.00	1-2年	0.26%	未结清
<b>合计</b>		<b>1,043,623,794.00</b>		<b>62.67%</b>	

### 34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	26,758,966.17	65,971,196.92	86,346,188.15	6,383,974.94
二、职工福利费	680,009.33	7,927,746.56	8,545,381.38	62,374.51
三、社会保险费	-499,836.17	22,505,270.03	22,809,677.81	-804,243.95
其中：1) 医疗保险费	-188,079.09	5,121,275.92	5,221,064.17	-287,867.34
2) 基本养老保险费	-273,567.33	10,252,615.51	10,437,534.21	-458,486.03
3) 企业年金缴费		5,513,412.80	5,513,412.80	
4) 失业保险费	-29,316.27	1,003,997.86	1,021,816.30	-47,134.71
5) 工伤保险费	-4,808.07	259,670.23	260,491.85	-5,629.69
6) 生育保险费	-4,065.41	354,297.71	355,358.48	-5,126.18
四、住房公积金	-298,471.95	9,621,637.50	9,740,886.50	-417,720.95
五、辞退福利		5,058,825.46	5,058,825.46	
六、其他	7,258,916.37	3,881,676.83	3,417,215.97	7,723,377.23
合计	33,899,583.75	114,966,353.30	135,918,175.27	12,947,761.78

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0 元。

工会经费和职工教育经费金额 7,333,377.23 元，非货币性福利金额 0 元，因解除劳动关系给予补偿 0 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

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未支付的2013年绩效工资，已于2014年2月发放。

### 35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	627,112.35	774,539.62
营业税	-42,371,038.37	-37,937,940.83
企业所得税	-11,028,290.28	30,920,733.55
个人所得税	1,282,289.29	719,901.48
城市维护建设税	-2,965,931.13	-2,633,476.95
土地增值税	30,764,803.47	98,649,618.19
房产税	89,897.52	127,235.52

其他	5,881.21	5,881.21
教育费附加	-2,039,457.93	-1,803,223.34
防洪费	-419,571.85	-362,694.56
土地使用税		1,204,488.00
合计	-26,054,305.72	89,665,061.89

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

本期应交营业税金及附加负数主要系滨泰体北项目预售房产预缴相应的税金所致。

### 36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
企业债券利息	5,363,200.00	5,362,800.00
短期借款应付利息	3,122,400.00	5,495,200.00
长期应付款利息	2,163,888.89	2,652,777.44
合计	10,649,488.89	13,510,777.44

应付利息说明

银行借款利息系计提2013年12月21日至2013年12月31日期间的利息，公司债券利息系计提2013年11月26日至2013年12月31日的公司债券利息，长期应付款利息则系计提天津信托和中铁信托应付未付利息产生。

### 37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
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	--

应付股利的说明

### 38、其他应付款

#### (1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----



购房意向金	8,112,654.74	4,534,312.53
分期房款	5,650,001.00	7,804,266.00
代收费用	7,044,322.75	5,459,541.07
保证金、押金	41,646,393.15	26,979,166.51
担保费	24,736,200.00	19,896,800.00
往来款	207,420,907.55	22,892,873.39
合计	294,610,479.19	87,566,959.50

## (2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
天津泰达建设集团有限公司	24,736,200.00	19,896,800.00
深圳市粤华企业有限公司	27,273,400.00	
合计	52,009,600.00	19,896,800.00

## (3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	与本公司关系	挂账金额	时间	占其他应付账款余额比例 (%)	未结算原因
天津泰港实业有限公司	非关联方	5,694,773.09	2012年	1.93%	未结清

## (4) 金额较大的其他应付款说明内容

## 39、预计负债

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
未决诉讼	2,668,061.63		300,000.00	2,368,061.63
其他	150,000,000.00	142,296,300.00		292,296,300.00
合计	152,668,061.63	142,296,300.00	300,000.00	294,664,361.63

预计负债说明

未决诉讼：玛歌庄园别墅业主提出的违约赔偿；

其他：2012年11月2日，本公司与锐振有限公司签订《天津天潇投资发展有限公司股权转让协议补充协议》。按照《天津天潇投资发展有限公司股权转让协议补充协议》的约定，本

公司负责办理目标项目土地规划指标调整，规划指标调整所发生的所有费用约定由双方按照约定的办法分担。

截止2013年12月31日，因非交易双方所能控制的多种原因，双方无法按照原协议和补充协议约定交接项目用地及付款，根据合同条款约定，并依据会计准则规定，经过计算需计提约1.42 亿元的预计负债。详见“财务报告.十四.9.(4)”

#### 40、一年内到期的非流动负债

##### (1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	226,000,000.00	227,500,000.00
1 年内到期的应付债券	250,000,000.00	550,000,000.00
1 年内到期的长期应付款	700,000,000.00	
合计	1,176,000,000.00	777,500,000.00

##### (2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	180,500,000.00	113,000,000.00
保证借款	45,500,000.00	114,500,000.00
合计	226,000,000.00	227,500,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

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
招商银行	2011 年 12 月 22 日	2014 年 12 月 21 日	人民币元	6.77%	180,500,000.00	180,500,000.00	184,500,000.00	184,500,000.00
浙商银行	2012 年 02 月 01 日	2014 年 02 月 01 日	人民币元	7.38%	45,500,000.00	45,500,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	226,000,000.00	--	264,500,000.00

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率(%)	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期
------	------	------	--------	--------	---------	-------

资产负债表日后已偿还的金额 295500000 元。

一年内到期的长期借款说明

### (3) 一年内到期的应付债券

单位：元

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	期末余额
09 津滨债	100.00	2009 年 11 月 25 日	5 年	700,000,000.00	5,362,800.00	55,160,400.00	55,160,000.00	5,363,200.00	700,000,000.00

一年内到期的应付债券说明

1)09津滨债的期限为5年（3年加2年），债券持有人有权在债券存续期间第3年即2012年11月16日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人，“09津滨债”的回售数量为0张，回售金额为0元。

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)债券的票面利率为7.88%。

### (4) 一年内到期的长期应付款

单位：元

借款单位	期限	初始金额	利率(%)	应计利息	期末余额	借款条件
天津信托有限责任公司	2012.12.20-2014.3.21	250,000,000.00	14%	35,486,110.30	250,000,000.00	建金成持有的津滨发展股份有限公司应收账款、母公司持有时代公司股权

一年内到期的长期应付款的说明

2012年9月20日，本公司及本公司全资子公司天津建金成贸易有限公司（以下简称“建金成贸易公司”）与天津信托有限责任公司（以下简称“天津信托公司”）签订了《天津建金成贸易有限公司应收账款转让（回购）合同》，三方约定：

1)将建金成贸易公司拥有的本公司的应收债权（金额：25000万元，期限：2012年9月21日至2014年3月21日）转让给天津信托公司，转让价款为人民币贰亿伍仟万元整；

2)由本公司对上述已转让的债权进行溢价回购，在合同约定的回购期内以人民币叁亿零叁佰零捌拾叁万叁仟叁佰叁拾贰元壹角贰分（¥303,083,332.12元），分六期向天津信托公司支付；

3)本公司承诺以本公司持有的津滨时代公司3.5亿股股权质押给天津信托公司，作为履行回购义务的担保。

4)天津泰达建设集团有限公司就上述回购协议提供了担保。

截至2013年12月31日，本公司已向天津信托公司支付应收款回购款合计人民币

44,236,110.10元, 本公司已经如约履行回购义务。

#### 41、其他流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
----	--------	--------

其他流动负债说明

#### 42、长期借款

##### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	230,280,000.00	244,500,000.00
保证借款	79,500,000.00	325,500,000.00
合计	309,780,000.00	570,000,000.00

长期借款分类的说明

##### (2) 金额前五名的长期借款

单位：元

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
中信银行	2010年02月01日	2015年01月13日	人民币	6.85%	180,000,000.00	180,000,000.00	280,000,000.00	280,000,000.00
交通银行	2013年01月07日	2015年01月06日	人民币	6.46%	79,500,000.00	79,500,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00
浦发银行	2012年07月13日	2015年07月12日	人民币	9.84%	50,280,000.00	50,280,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	309,780,000.00	--	420,000,000.00

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等

#### 43、应付债券

单位：元

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	期末余额
------	----	------	------	------	--------	--------	--------	--------	------

应付债券说明，包括可转换公司债券的转股条件、转股时间

#### 44、长期应付款

##### (1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元

单位	期限	初始金额	利率（%）	应计利息	期末余额	借款条件
中铁信托有限责任公司	2013.1.21-2015.3.21	300,000,000.00	13%	36,698,223.61	300,000,000.00	时代持有的津滨发展股份有限公司其他应收款

##### (2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

单位：元

单位	期末数		期初数	
	外币	人民币	外币	人民币

由独立第三方为公司融资租赁提供担保的金额元。

长期应付款的说明

2012年12月25日,本公司及本公司子公司天津津滨时代置业投资有限公司（以下简称津滨时代公司）与中铁信托有限责任公司（以下简称“中铁信托公司”）签订《债权转让（回购）协议》，约定将津滨时代拥有的对津滨发展其他应收债权30000万元转让给中铁信托，转让价款为人民币叁亿元整，由本公司对上述已转让的债权进行溢价回购，回购期为2013年1月21日至2015年3月21日，溢价率为13%/年。同时，双方签订《咨询服务协议》约定本公司于2013年3月31日前及2014年9月30日前分别向中铁信托支付咨询服务费680万元、220万元。天津泰达建设集团有限公司就上述回购协议签订了保证合同。

2013年1月21日至2013年2月5日，中铁信托已根据上述协议将转让价款合计人民币3亿元分四次支付给本公司。

截至2013年12月31日，本公司已向中铁信托支付溢价款合计人民币35,506,556.94元、咨询服务费6,800,000.00元，即本公司已经如约履行支付义务。

#### 45、专项应付款

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注说明

专项应付款说明

#### 46、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额

其他非流动负债说明

涉及政府补助的负债项目

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助 金额	本期计入营业外 收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益 相关

#### 47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,617,272,234.00						1,617,272,234.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足3年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

#### 48、库存股

库存股情况说明

#### 49、专项储备

专项储备情况说明

#### 50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	178,278,287.36			178,278,287.36
其他资本公积	9,321,479.79			9,321,479.79
合计	187,599,767.15			187,599,767.15

资本公积说明

其他资本公积中有3,285,446.06系以前年度将作为存货的房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时公允价值变动收益扣除相应递延所得税费用后形成。

#### 51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	64,940,033.27			64,940,033.27

合计	64,940,033.27		64,940,033.27
----	---------------	--	---------------

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

## 52、一般风险准备

一般风险准备情况说明

## 53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	-31,892,583.47	--
调整后年初未分配利润	-31,892,583.47	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-537,904,406.04	--
期末未分配利润	-569,796,989.51	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润元。

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

期末未分配利润中有-27,913,742.50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。

## 54、营业收入、营业成本

### (1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,430,816,143.95	2,342,466,533.19
其他业务收入	111,658,448.99	160,175,067.92
营业成本	2,158,797,420.64	2,662,486,565.40

### (2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售①	1,642,520,418.52	1,284,091,397.72	1,231,314,066.50	913,470,396.00
房屋租赁	2,184,531.98	2,821,079.26	51,778,376.05	13,595,130.88
商品销售	786,111,193.45	780,829,748.46	1,059,374,090.64	1,051,334,773.85
合计	2,430,816,143.95	2,067,742,225.44	2,342,466,533.19	1,978,400,300.73

## (3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
钢材销售	786,111,193.45	780,829,748.46	1,059,374,090.64	1,051,334,773.85
玛歌庄园出售	2,991,346.40	6,821,030.40	57,110,209.30	45,713,541.73
滨海国际出售	282,305,581.70	175,223,546.53	501,720,159.00	316,790,109.31
雅都底商	53,644,361.42	50,223,094.33		
天元居、天润新苑	2,435,050.00	3,813,518.43		
境界梅江一期	1,173,325,407.00	965,082,038.23		
惠阳心境山水郡	127,818,672.00	82,928,169.80		
房屋租赁	2,184,531.98	2,821,079.26	51,778,376.05	13,595,130.88
工业厂房			579,240,000.00	502,831,187.23
金泽园			1,856,035.20	516,331.60
西康路办公楼			92,200,000.00	48,245,898.13
其他			-812,337.00	-626,672.00
合计	2,430,816,143.95	2,067,742,225.44	2,342,466,533.19	1,978,400,300.73

## (4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
天津	2,302,997,471.95	1,984,814,055.64	2,342,466,533.19	1,978,400,300.73
广东	127,818,672.00	82,928,169.80		
合计	2,430,816,143.95	2,067,742,225.44	2,342,466,533.19	1,978,400,300.73



## (5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
天津冶金集团轧三友发钢铁有限公司	524,786,324.72	20.64%
天津冶金集团轧三钢铁物流有限公司	258,062,678.20	10.15%
客户 1	53,644,361.42	2.11%
天津鸿鑫投资管理有限公司	11,883,900.00	0.47%
客户 2	7,827,600.00	0.31%
合计	856,204,864.34	33.68%

营业收入的说明

本期津滨时代国际（境界·梅江一期）、惠阳心境山水郡（别墅一期）竣工结转收入导致本期房地产销售收入较上年增加。

## 55、合同项目收入

单位：元

固定造价合同	合同项目	金额	累计已发生成本	累计已确认毛利(亏损以“-”号表示)	已办理结算的金额
成本加成合同	合同项目	金额	累计已发生成本	累计已确认毛利(亏损以“-”号表示)	已办理结算的金额

合同项目的说明

## 56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	88,160,898.59	60,027,106.57	5%
城市维护建设税	6,280,019.61	4,825,655.04	7%
教育费附加	4,485,249.84	3,447,161.73	5%、2%
防洪费	6,213.36	254,473.17	1%
房产税	89,897.52	354,888.43	12%
土地增值税	61,436,401.30	43,485,260.56	按清算政策规定
合计	160,458,680.22	112,394,545.50	--

营业税金及附加的说明

本年房地产销售收入较上年增加相应的营业税金及附加亦增加。

## 57、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,032,344.97	12,920,550.06
办公及业务招待费	660,912.26	214,919.74
修理费	2,115,834.40	3,482,488.99
广告费	7,601,160.11	2,348,173.38
宣传费	16,928,431.96	4,791,142.61
销售代理费	13,195,901.24	4,904,449.18
物业管理及采暖费	408,164.06	2,519,655.30
折旧费	82,259.45	95,775.90
咨询费		350,000.00
交通费	1,046,416.95	359,007.41
其他	1,478,965.81	1,788,714.98
合计	50,550,391.21	33,774,877.55

## 58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
折旧	1,646,679.65	2,910,136.70
租赁费	6,773,214.11	839,415.50
职工薪酬	47,365,448.82	78,680,060.45
办公及招待费	4,524,501.62	6,274,720.95
税费	1,779,099.15	4,359,577.94
差旅费	798,812.95	1,096,931.57
会议费	344,982.00	428,368.30
无形资产摊销	1,015,057.29	840,490.60
水电及物业费	921,020.49	816,452.41
交通费	4,341,649.00	4,510,339.28
维修及保养采暖费	753,329.10	487,722.54
长期待摊费用摊销	480,682.76	5,377,398.70

中介机构费用	2,998,373.04	9,742,227.23
广告宣传费	792,600.50	1,134,304.50
深交所管理及公告费	396,000.00	406,000.00
其他	7,237,416.36	9,304,720.47
合计	82,168,866.84	127,208,867.14

## 59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	274,319,823.71	304,923,507.79
减：利息收入	-11,418,752.97	-17,079,571.80
汇兑损益	4,726,802.00	228,315.00
减：汇兑收益		
其他	33,626,920.23	22,522,476.85
合计	301,254,792.97	310,594,727.84

## 60、公允价值变动收益

单位：元

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

## 61、投资收益

### (1) 投资收益明细情况

单位：元

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	450,000.00	450,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益		204,995,400.00
合计	450,000.00	205,445,400.00

### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
天津北方人才港股份有限公司	450,000.00	450,000.00	分红款

合计	450,000.00	450,000.00	--
----	------------	------------	----

### (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
-------	-------	-------	--------------

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明

## 62、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	81,858,232.91	-9,997,746.42
合计	81,858,232.91	-9,997,746.42

## 63、营业外收入

### (1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	105,788.49	19,451,195.93	105,788.49
其中：固定资产处置利得	105,788.49	19,451,195.93	105,788.49
罚款收入	12,000.00	9,240.00	12,000.00
滞纳金收入	13,048.72	485,498.91	13,048.72
补贴收入①	999,105.00	136,314.12	999,105.00
延迟付款违约金收入②	2,246,800.00	35,590.00	2,246,800.00
其他收入③	35,511,358.29	33,417,618.53	35,511,358.29
合计	38,888,100.50	53,535,457.49	38,888,100.50

营业外收入说明

①补贴收入系收到人力资源和社会保障局就业专项资金及财政局发展专项资金。

②延迟付款违约金收入系收到业主逾期付房款违约金。

③2013年度，本公司与天津滨海旅游区管委会及天津滨海旅游区投资控股有限公司就落实《国有土地使用权收回合同》达成一致。本项收益主要系补偿款扣除所发生的成本之后产生的净收益。

详见附注十四-9-（10）

## (2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
------	-------	-------	-------------	------------

## 64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	123,694.19	14,781.03	123,694.19
罚款支出	26,000.00	27,025.71	26,000.00
捐赠支出	200,000.00		200,000.00
其他支出	143,463,735.16	3,129,392.75	143,463,735.16
合计	143,813,429.35	3,171,199.49	143,813,429.35

营业外支出说明

其他支出系本公司因天潇投资发展有限公司股权转让事件计提的预计负债，详见预计负债

## 65、所得税费用

单位：元

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	10,861,348.77	41,833,589.24
递延所得税调整	103,641,894.12	-7,810,640.10
合计	114,503,242.89	34,022,949.14

## 66、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	计算过程	本年发生数	上年发生数
归属于公司普通股股东的净利润	P0	-537,904,406.04	69,073,140.94
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	-104,937,865.83	192,956,327.68
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	$P0'=P0-F$	-432,966,540.21	-123,883,186.74
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。	$P1=P0+V$	-537,904,406.04	69,073,140.94
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	$P1'=P0'+V'$	-432,966,540.21	-123,883,186.74

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			
期初股份总数	S0	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	-	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	-	-
报告期因回购等减少股份数	Sj	-	-
报告期缩股数	Sk	-	-
报告期月份数	M0	12	12
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	-	-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj	-	-
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si \times Mi$ $\div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk$	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1	-	-
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2=S+X1$	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
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	$EPS0=P0 \div S$	-0.3326	0.0427
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	$EPS0'=P0' \div S$	-0.2677	-0.0766
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1=P1 \div X2$	-0.3326	0.0427
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	$EPS1'=P1' \div X2$	-0.2677	-0.0766

## 67、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
投资性房产初次转换公允价值变动收益		
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		
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		-912,960.28
合计		-912,960.28

其他综合收益说明

**68、现金流量表附注****(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
利息收入	11,418,752.97
收到往来款	257,565,583.45
购房定金、代收与购房相关费用	199,110,005.37
保证金、押金	1,854,808,229.00
物业公司代收费用	34,646,805.77
定期存款到期	374,803,046.32
合计	2,732,352,422.88

收到的其他与经营活动有关的现金说明

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
支付往来款	135,835,924.57
支付的各项费用	159,201,489.38
退施工单位投标保证金、购房定金、代购购房者支付的各项购房费用	22,180,050.07
支付保证金	1,993,347,760.00
物业代业主支付费用	28,484,148.72
合计	2,339,049,372.74

支付的其他与经营活动有关的现金说明

**(3) 收到的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
----	----

收到的其他与投资活动有关的现金说明

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
----	----

支付的其他与投资活动有关的现金说明

**(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
----	----

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
信托手续费及贷款手续费、抵押登记费	12,461,975.18
担保费	20,896,800.00
合计	33,358,775.18

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

**69、现金流量表补充资料****(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

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	-511,592,363.59	61,941,744.57
加：资产减值准备	81,858,232.91	-9,997,746.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,761,278.12	4,141,992.68
无形资产摊销	1,036,680.21	859,180.15
长期待摊费用摊销	728,473.64	5,588,059.08
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）	17,479.10	-19,326,414.90
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	426.60	
财务费用（收益以“-”号填列）	310,339,356.52	304,274,441.04
投资损失（收益以“-”号填列）	-450,000.00	-205,445,400.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	96,431,432.19	-5,294,611.33
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-225,134.49	-38,843,419.44
存货的减少（增加以“-”号填列）	-137,151,958.57	-46,303,000.88
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-414,292,106.20	-842,643,418.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	956,252,641.13	1,668,560,807.52



其他	142,296,300.00	549,770,062.00
经营活动产生的现金流量净额	528,010,737.57	1,427,282,275.47
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	1,134,345,412.95	2,728,836,396.53
减: 现金的期初余额	2,728,836,396.53	1,730,151,357.71
加: 现金等价物的期末余额	13,500,000.00	1,500,000.00
减: 现金等价物的期初余额	1,500,000.00	
现金及现金等价物净增加额	-1,582,490,983.58	1,000,185,038.82

## (2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位: 元

补充资料	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:	--	--
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		30,000,000.00
4. 取得子公司的净资产		30,000,000.00
流动资产		30,000,000.00
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		384,995,400.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		199,291,990.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		9,772,604.66
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		189,519,385.34
4. 处置子公司的净资产		30,000,000.00
流动资产		1,077,812,158.66
流动负债		1,047,812,158.66

## (3) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末数	期初数
一、现金	1,134,345,412.95	2,728,836,396.53
其中: 库存现金	2,786,798.26	1,122,777.05
可随时用于支付的银行存款	1,131,558,614.69	2,727,713,619.48
二、现金等价物	13,500,000.00	1,500,000.00

三、期末现金及现金等价物余额	1,147,845,412.95	2,730,336,396.53
----------------	------------------	------------------

现金流量表补充资料的说明

## 70、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额、由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项

## 八、资产证券化业务的会计处理

### 1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

### 2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

单位：元

名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产	本期营业收入	本期净利润	备注
----	--------	--------	-------	--------	-------	----

## 九、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	法定代表人	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	控股股东	有限公司	天津经济技术开发区洞庭路76号	华志忠	基础设施建设、地产开发、各类商业、物资的批发、零售	60,000.00	23.29%	23.29%	天津泰达投资控股有限公司	10306822-7

本企业的母公司情况的说明

### 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	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
天津津滨雅都置业发展	控股子公司	有限责任公司	天津开发区洞庭路76	宋长玉	房地产开发及商品房销	10,000.00	100%	100%	71293095-1

有限公司			号建设大厦 二层		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	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	控股子公司	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	100%	100%	74404092-9
天津津滨联 合物业服务 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	闻晓军	物业管理、 家政服务等	600.00	100%	100%	77730463-6
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	江连国	房地产开发 及商品房销 售; 商品房 销售代理。	229,125.00	80.74%	100%	76764335-1
天津津滨科 技工业园投 资有限公司	控股子公司	有限责任公 司	天津市汉沽 区化工路西	曹嵘	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	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	江连国	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	100%	100%	55341096-6
深圳津滨津 鹏投资有限 公司	控股子公司	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	江连国	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	控股子公司	有限责任公 司	惠阳淡水白 云路与东华	华志忠	房地产开发 与销售; 物	20,408.00	51%	51%	66989768-1

有限公司			大道交汇处 (世贸广 场) 1 号 2004 号		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	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%	40%	56614017-6
天津津滨富 通投资有限 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 一门 202 室	江连国	对房地产项 目进行投 资、对未上 市企业的投 资、对上市 公司非公开 发行股票的 投资以及相 关咨询服务 等	15,200.00	100%	100%	56934625- X
天津建金成 贸易有限公 司	控股子公司	有限责任公 司	天津滨海旅 游区 1 号楼 一层 143 室	赵英	商品贸易, 法律法规未 规定审批的 自主经营	5,000.00	100%	100%	56934848-2
天津津滨汉 兴投资有限 公司	控股子公司	有限责任公 司	天津市滨海 新区汉沽大 丰路西侧天 润新苑 9-1-209	曹嵘	以自有资金 对房地产进 行投资	3,000.00	100%	100%	57513953- X
天津金建益 利投资有限 公司	控股子公司	有限责任公 司	天津市河东 区津塘路 1 7 8 号	江连国	以自有资金 对外投资, 房地产信息 咨询服务, 土地整理等	7,000.00	85.71%	85.71%	57513953- X
福建津汇房	控股子公司	有限责任公 司	泉州市洛江	江连国	房地产项目	59,245.00	50.64%	50.64%	57095551-1

地产开发有限公司		司	区万福街万福花苑 A 栋二楼		的开发与经营、房屋建筑与施工，房地产租赁与管理				
天津津和开泰股权投资基金合伙企业	控股子公司	有限合伙企业	天津开发区黄海路 98 号二区 B 座一门 301 室	天津津和股权投资基金管理有限公司（委派代表江连国）	从事对未上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务	12,065.00	21.4%	100%	57513763-0
天津津和益泰股权投资基金合伙企业	控股子公司	有限合伙企业	天津开发区黄海路 98 号二区 B 座一门 302 室	天津津和股权投资基金管理有限公司（委派代表江连国）	从事对未上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务	10,540.00	23.4%	100%	57513754-2
天津津和宁泰股权投资基金合伙企业	控股子公司	有限合伙企业	天津开发区黄海路 98 号二区 B 座一门 402 室	天津津和股权投资基金管理有限公司（委派代表江连国）	从事对未上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务	10,580.00	24.4%	100%	57513758-5
天津津和丰泰股权投资基金合伙企业	控股子公司	有限合伙企业	天津开发区黄海路 98 号二区 B 座一门 401 室	天津津和股权投资基金管理有限公司（委派代表江连国）	从事对未上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务	12,440.00	20.4%	100%	57513759-3
泉州市津和顺泰股权投资合伙企业	控股子公司	有限合伙企业	泉州市洛江区万福街万源花苑 A 幢 214 室	天津津和股权投资基金管理有限公司（委派代表江连国）	非证券类股权投资及与股权投资有关的咨询服务	1,100.00	100%	100%	59789407-7
泉州市津和祥泰股权投资合伙企业	控股子公司	有限合伙企业	泉州市洛江区万福街万源花苑 A 幢 218 室	天津津和股权投资基金管理有限公司（委派代	非证券类股权投资及与股权投资有关的咨询服	8,150.00	12.76%	100%	59789404-2

				表江连国)	务				
泉州市津和利泰股权投资合伙企业	控股子公司	有限合伙企业	泉州市洛江区万福街万源花苑 A 幢 216 室	天津津和股权投资基金管理有限公司(委派代表江连国)	非证券类股权投资及与股权投资有关的咨询服务	1,100.00	100%	100%	59789405-0
泉州市津和元泰股权投资合伙企业	控股子公司	有限合伙企业	泉州市洛江区万福街万源花苑 A 幢 215 室	天津津和股权投资基金管理有限公司(委派代表江连国)	非证券类股权投资及与股权投资有关的咨询服务	4,800.00	21.67%	100%	59789403-4
泉州市津和吉泰股权投资合伙企业	控股子公司	有限合伙企业	泉州市洛江区万福街万源花苑 A 幢 217 室	天津津和股权投资基金管理有限公司(委派代表江连国)	非证券类股权投资及与股权投资有关的咨询服务	8,610.00	12.08%	100%	59789406-9
天津津滨建泰投资发展有限公司(以下简称"津滨建泰")	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 103 室	江连国	以自有资金对房地产、建筑业进行投资;投资管理;资产管理(金融资产除外);投资咨询;信息咨询;企业管理服务。(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件,在有效期内经营,国家有专营专控规定按规定办理)	10,500.00	33.34%	33.34%	59292173-4

### 3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码

一、合营企业
二、联营企业

#### 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
源润控股集团股份有限公司	持有本公司 4.84% 股权	
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
深圳市粤华企业有限公司	持有本公司控股孙公司粤阳地产公司 49% 股权	19218338-1
汇龙集团（泉州）实业投资有限公司（以下简称“汇龙集团”）	持有本公司控股子公司福建津汇房地产开发公司 33.76% 股权	78693515-7
天津安佑投资发展有限公司	持有本公司之控股子公司津滨建泰公司 33% 股权	58977904-4
永泰红礪控股集团股份有限公司	持有本公司之控股子公司津滨建泰公司 33% 股权	10310504-0

本企业的其他关联方情况的说明

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。

#### 5、关联方交易

##### (1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
出售商品、提供劳务情况表						

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
(2) 关联托管/承包情况						

公司受托管理/承包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本报告期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	------------------

公司委托管理/出包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本报告期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	----------------

关联托管/承包情况说明

### (3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

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	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
-------	-------	--------	-------	-------	----------	-------------

公司承租情况表

单位：元

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	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费
-------	-------	--------	-------	-------	---------	------------

关联租赁情况说明

### (4) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	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	150,000,000.00	2013年02月08日	2014年02月07日	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	100,000,000.00	2013年05月30日	2014年05月30日	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	60,000,000.00	2013年03月28日	2014年03月27日	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	120,000,000.00	2013年01月18日	2014年01月17日	否
天津建金成贸易有限公司	天津津滨发展股份有限公司	30,000,000.00	2013年04月27日	2014年04月26日	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	70,000,000.00	2013年01月05日	2014年01月04日	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	110,000,000.00	2013 年 07 月 05 日	2014 年 07 月 04 日	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	100,000,000.00	2013 年 07 月 01 日	2014 年 06 月 30 日	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	100,000,000.00	2013 年 06 月 28 日	2014 年 06 月 01 日	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	100,000,000.00	2013 年 04 月 24 日	2014 年 04 月 23 日	否
天津津滨创辉发展 有限公司	天津津滨发展股份 有限公司	80,000,000.00	2013 年 04 月 07 日	2014 年 04 月 06 日	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	50,000,000.00	2013 年 05 月 10 日	2014 年 02 月 07 日	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	45,500,000.00	2012 年 02 月 01 日	2014 年 02 月 01 日	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	180,000,000.00	2010 年 02 月 01 日	2015 年 01 月 13 日	否
深圳津滨津鹏投资 有限公司	惠州市粤阳房地产 开发有限公司	50,280,000.00	2012 年 07 月 13 日	2015 年 07 月 12 日	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	250,000,000.00	2012 年 12 月 20 日	2014 年 03 月 21 日	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	300,000,000.00	2013 年 01 月 21 日	2015 年 03 月 21 日	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	700,000,000.00	2009 年 11 月 26 日	2014 年 11 月 26 日	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	79,500,000.00	2013 年 01 月 07 日	2015 年 01 月 06 日	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	60,000,000.00	2013 年 04 月 25 日	2014 年 04 月 24 日	否
合计		2,735,280,000.00			

## 关联担保情况说明

本期本公司应付关联方担保费情况如下：

项目	本年发生额	上年发生额
天津泰达建设集团有限公司	24,736,200.00	19,896,800.00

支付天津泰达建设集团有限公司担保费按照担保金额 0.5-1%（按照担保时间不同确定）计算，截止2013年12月31日，尚未开始支付。

**(5) 关联方资金拆借**

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
深圳市粤华企业有限公司	26,950,000.00	2013年12月01日	2015年12月01日	按照年利率12%支付资金占用费
拆出				

**(6) 关联方资产转让、债务重组情况**

单位：元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)

**(7) 其他关联交易****6、关联方应收应付款项**

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	天津经济技术开发区微电子工业区总公司			1,517,053.13	

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	天津泰达建设集团有限公司	24,736,200.00	19,896,800.00
其他应付款	深圳市粤华企业有限公司	27,273,400.00	

**十、股份支付****1、股份支付总体情况**

单位：元

股份支付情况的说明

## 2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

以权益结算的股份支付的说明

## 3、以现金结算的股份支付情况

单位：元

以现金结算的股份支付的说明

## 4、以股份支付服务情况

单位：元

## 5、股份支付的修改、终止情况

## 十一、或有事项

### 1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

### 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

2013年，本公司为下属子公司担保情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	银行	备注
天津津滨发展股份有限公司	天津建金成贸易有限公司	50,000,000.00	2013/3/28	2014/3/28	北京银行	
天津津滨发展股份有限公司	天津滨泰置业有限公司	180,500,000.00	2011/12/22	2014/12/21	招商银行	滨泰股权担保
天津津滨发展股份有限公司	天津建金成贸易有限公司	250,000,000.00	2012/12/20	2014/3/21	天津信托	时代股权担保
合计		<b>480,500,000.00</b>				

其他或有负债及其财务影响

## 十二、承诺事项

### 1、重大承诺事项

2012年11月2日，本公司与锐振有限公司签订《天津天潇投资发展有限公司股权转让协议补充协议》。该项补充协议约定，本公司负责办理目标项目土地规划调整手续，因规划调整所发生的费用，超过人民币900万元的部分，由本公司承担；目标土地的移交约定于2012年12月31日完成，如未能按时完成移交，每逾期一日，本公司应按已收到的股权款和贵公司

已偿还的借款总额的1%支付违约金；上述规划调整除非锐振有限公司书面同意的宽限，应于2013年6月30日前完成，否则，本公司应于2013年8月30日前，赔偿对方1.5亿元，逾期按银行一年贷款利率4倍计息。如调整后的规划不符合双方在补充协议中的约定，本公司亦承担赔偿责任。

## 2、前期承诺履行情况

## 十三、资产负债表日后事项

### 1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

### 2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

### 3、其他资产负债表日后事项说明

(1) 公司于 2014 年 1 月 3 日归还农业银行天津泰达支行贷款 7000 万元。

(2) 公司于 2014 年 1 月 6 日归还交通银行天津滨海分行贷款 50 万元。

(3) 下属子公司福建津汇房地产开发有限公司于 2014 年 1 月 7 日支付投资款 100 万元成立泉州市津联物业管理有限公司，2014 年 1 月 7 日工商变更手续办理完毕。设立该公司的事项于 2013 年 12 月 24 日，经福建津汇公司董事会通讯会议决议审议通过。

(4) 公司于 2014 年 1 月 13 日归还中信银行天津分行贷款 6000 万元。

(5) 公司于 2014 年 1 月 17 日归还交通银行天津滨海分行贷款 1.2 亿元。

(6) 下属子公司惠州市粤阳房地产开发有限公司于 2014 年 1 月 21 日归还惠州农商行惠阳支行贷款 100 万元。

(7) 下属子公司天津津滨时代置业投资有限公司于 2014 年 1 月 27 日取得交通银行天津滨海分行贷款 9400 万元，期限为 2014 年 1 月 28 日到 2015 年 7 月 15 日。

(8) 公司于 2014 年 2 月 7 日归还浙商银行天津滨海支行贷款 4550 万元。

(9) 公司于 2014 年 2 月 7 日归还大连银行天津分行贷款 2 亿元。

(10) 下属子公司惠州市粤阳房地产开发有限公司于 2014 年 2 月 21 日归还惠州农商行惠阳支行贷款 100 万元。

(11) 下属公司天津津和股权投资基金管理有限公司于 2014 年 2 月 25 日收回理财产品（步步生金 8688 号）1350 万元。

(12) 公司于 2014 年 2 月 10 日收到中国国际经济贸易仲裁委员会发来的《GT20140064 号股权转让协议争议案仲裁通知》，通知载明仲裁委员会已就被审单位提出的仲裁条款，受理了仲裁案。截止报告出具日，尚无仲裁结果，具体说明详见附注十四、5

(13) 下属子公司天津建金成贸易有限公司于 2014 年 3 月 14 日归还天津信托贷款 2.5 亿元。

(14) 下属子公司惠州市粤阳房地产开发有限公司于2014年3月21日归还惠州农商行惠阳支行贷款100万元。

#### 十四、其他重要事项

##### 1、非货币性资产交换

##### 2、债务重组

##### 3、企业合并

##### 4、租赁

##### 5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

##### 6、以公允价值计量的资产和负债

单位：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					
投资性房地产	179,445,487.50				0.00
上述合计	179,445,487.50				0.00
金融负债	0.00				0.00

##### 7、外币金融资产和外币金融负债

单位：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					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)	0.00				0.00
金融资产小计	0.00				0.00
金融负债	0.00				0.00

## 8、年金计划主要内容及重大变化

## 9、其他

(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》，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，至2012年12月31日，资产已经完成过户，房款已经结清。截止2013年12月31日，天津开发区管理委员会尚欠我公司房屋租金5,850万元。

(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57.38万平米，建筑面积为65.87万平米，容积率约为1.15，土地性质为综合商业金融用地。为了提升天津城市发展水平，完善天津城市功能，特别是为迎接夏季达沃斯论坛的召开，天津市政府决定建设梅江会展中心，根据政府规划，该项目需要占用我公司津滨时代卫南洼项目部分宗地。占用土地面积为129811.7平方米。为维护上市公司利益，经与政府相关部门商谈，政府同意根据项目占地面积不变，建设面积不变的原则下，在梅江区域控制红线范围内调整津滨时代卫南洼项目的部分宗地地界，并已原则同意调整该项目的部分规划指标。本公司下属子公司天津津滨时代置业投资有限公司于2010年1月与天津市土地整理中心草签了《土地置换补充协议书》。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。

因政府征用天津津滨时代置业投资有限公司境界\*梅江项目的P2、P3、P4共3宗地块共计占地面积10.98万平米用于梅江会展中心二期建设，经市政府决定，本次土地回收补偿按照等价置换，出让对出让的置换原则进行，采用调整境界\*梅江项目剩余地块的建筑规模附加地块置换的方式对天津津滨时代置业投资有限公司进行补偿。

调整境界\*梅江项目剩余地块的建筑规模，为境界\*梅江项目调增了37800平方米建筑面积的城镇住宅用地面积，调增了27600平方米建筑面积的商务金融用地面积。

2012年4月18日，天津津滨时代置业投资有限公司与天津市国土资源和房屋管理局签订了“津西友(招)2004-059号地块《天津市国有土地使用权出让合同》补充合同二-5”；2012年10月17日，天津天潇投资发展有限公司与天津市国土资源和房屋管理局签订了“津西友(招)2004-059号地块《天津市国有土地使用权出让合同》补充合同二-6”。

签订上述土地出让合同后，津滨时代取得的梅江H6为居住型公寓，占地面积3.28万平米，地上建筑面积5.46万平米。土地范围：东至H5地块，南至现状施工场地，西至规划梅江西路，北至H5地块。天津天潇投资发展有限公司取得的河东造纸五厂地块，规划性质为住宅，可用地面积13.18万平米，地上建筑面积约31.62万平米。土地范围：东至天利公寓、爱美家园，南至黄岩里小区，西至规划雪莲南路，北至津塘路。

(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)、本公司下属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。由汉沽区土地整理中心按照160万元/亩的土地价格置换给科技园公司本项目宗地48.3亩。

3)、上述土地整理收益由双方按照约定方式分配。

置换给科技园公司的48.3亩土地中的42.84亩，已经委托天津市土地交易中心拍卖，成交价为1.347亿元，截至2013年12月31日，科技园公司已经收到款项4,742.06万元。

(4) 2012年10月12日和22日，金建益利与天潇公司签订《河东区造纸五厂地块土地整理及补偿协议》及《河东区造纸五厂地块土地整理及补偿协议补充协议》，总计金额8.702亿元。截止2013年12月31日，金建益利已经收到天潇公司预付的土地整理款项8.702亿元。

(5) 2012年11月2日，本公司与锐振有限公司签订《天津天潇投资发展有限公司股权转让协议》和《天津天潇投资发展有限公司股权转让协议补充协议》。《天津天潇投资发展有限公司股权转让协议》约定，本公司将所持有的天津天潇投资发展有限公司100%的股权和该项股权所享有的全部权益全部转让给锐振有限公司，股权转让价款总计人民币叁亿捌仟元肆佰玖拾玖万伍仟肆佰元整（¥38,499.54万元）；并约定股权转让款分两期支付，首期支付人民币19,634.77万元，在完成工商登记、商务部备案和外汇登记变更手续之日起3个月内支付剩余人民币18,864.77万元，若未能按时足额支付股权转让款，每逾期一日，锐振应按照股权转让款总额的1%向本公司支付违约金。

《天津天潇投资发展有限公司股权转让协议补充协议》约定，本公司负责办理目标项目土地的规划调整，调整后目标项目土地面积131,763.8平方米，计容积率总建筑面积316,230平方米，其中商业用地计容积率总建筑面积大于3万平方米、小于4万平方米。如规划指标调整，商业用地计容积率总建筑面积小于3万平方米，则由本公司按照每平方米人民币8000元进行赔偿，但赔偿的上限为人民币1.5亿元；商业用地（含配套公建不大于1.1万平方米，剩余部分全部为可售商业）计容积率总建筑面积大于4万平方米，则由本公司按照每平方米人民币5000元进行赔偿。因规划调整所发生的费用，超过人民币900万元的部分，由本公司承担。如本公司未能在2013年6月30日完成规划调整工作，本公司负责赔偿对方人民币1.5亿元。

上述协议已经由本公司2012年11月2日第五届董事会2012年第二次临时会议和2012年11月21日

本公司2012年第四次临时股东大会通过议案批准，于2012年12月18日完成商务部备案手续。

依据股权转让协议及补充协议，公司已于2012年末前收到首期股权转让款24550万港元和首期偿还的借款53440万元人民币，剩余股权转让价款（合同价款的49%）即人民币18,864.77万元，应于协议生效且完成股权转让的工商变更登记、商务部备案和外汇登记变更手续之日起3个月内由乙方支付。鉴于相关股权过户手续已于2012年12月27日前已完成，故上述款项应于2013年3月27日之前由锐振有限公司向我公司支付。截至目前公司尚未收到上述款项。

依据公司与交易对方锐振有限公司所签订的《股权转让协议》及《股权转让补充协议》，2012年12月31日前按照补充协议约定的标准将项目用地移交给目标公司（天津天潇投资发展有限公司），同时依据补充协议约定，上述宗地规划指标调整应于2013年6月30日前办理完毕。截至2013年12月31日，因非双方责任的不可控因素的影响，项目用地尚未完成全部拆迁，项目用地移交工作尚未进行，上述宗地规划指标的调整工作仍在进行中。

2013年12月20日，就锐振公司向本公司提出行使抵销权，即以应支付剩余股权转让款抵销无法完成规划指标调整赔偿金及逾期交地违约金等相关事宜，本公司向中国国际贸易仲裁委员会提出抵销权异议仲裁申请。

(6) 2013年1月21日，第五届董事会2013年第一次通讯会议批准，许立凡先生辞去董事长职务，选举华志忠先生为本公司董事长。

(7) 2013年1月28日，福建津汇房地产开发有限公司2013年股东大会审议通过了增资扩股议案。2013

年1月29日，各方股东签定了增资扩股协议书，约定由泉州市津和祥泰股权投资合伙企业出资815万元，增资后福建津汇公司注册资本为59245万元，其中本公司出资3亿元，占注册资本的50.64%，汇龙集团出资2亿元，占注册资本的33.76%，吉泰合伙企业出资7950万元，占注册资本的13.42%，元泰合伙企业出资480万元，占注册资本的0.81%，祥泰合伙企业出资815万元，占注册资本的1.37%。

(8) 2013年2月20日，公司2013年第一次临时股东大会通过《关于与三家股权投资合伙企业签订风控合同并办理相关手续的议案》，批准本公司为控股子公司福建津汇房地产开发有限公司向泉州市津和吉泰、元泰、祥泰三家股权投资合伙企业进行股权及债券融资提供质押担保，担保涉及总额约为28718万元，由津滨发展及津汇公司另一股东汇龙集团（泉州）实业有限公司按照3：2的比例共同承担，本公司承担其中60%的担保责任，担保金额约为17230.8万元，上述事项涉及或有担保，即如若基金到期本公司与汇龙集团（泉州）实业有限公司其中一方股东不履行义务时，经三家股权投资合伙企业同意另一方股东有权以相当于该股东注册资金四折的价格收购该股东的股权，收购完成后，由收购方承受该被收购股东对基金的各项义务。

(9) 2010年12月28日，本公司及本公司全资子公司天津津滨时代置业投资有限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《天津津滨时代置业投资有限公司股权增资集合资金信托框架协议》，并于2011年2月18日签订了股权增资及回购合同，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时代公司，增资金额为3.5亿元，信托期限为2011年2月18日至2013年2月18日止。增资后津滨时代公司注册资金增加到18.5亿元，其中本公司出资人民币15亿元，占注册资金的81.08%，天津信托公司出资3.5亿，占注册资本的18.92%。

2) 本公司承诺在约定的信托期间内以人民币436,704,722.22元的价格从天津信托公司购买其持有的津滨时代公司18.92%的股权，共计3.5亿股。本公司在约定的信托期间内按约定分9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时代公司全部股权的40%质押给天津信托公司，作为履行回购义务的担保。2013年2月6日，本公司已根据合同约定累计向天津信托公司支付上述股权回购款共计436,704,722.22元，即本公司已经如约全部履行完毕回购义务。2013年6月5日，时代公司股权变更手续完成，本公司占其注册资本的80.74%。

(10) 经滨海新区人民政府批准，滨海新区规划和国土委员会于2012年12月6日以津滨规国【2012】851号文通知本公司，滨海旅游区管委会因实施规划决定依法收回本公司滨海旅游区范围内土地证号为汉单国用（2004）第10号坐落于汉沽区营城镇的土地（原用于开发圣.乔治小镇酒店项目）。经公司与滨海新区政府积极磋商，公司于2013年6月26日与天津滨海旅游区管委会及天津滨海旅游区投资控股有限公司签订了《国有土地使用权收回合同》，合同载明：上述地块综合补偿款确定为34326.70万元，在天津滨海旅游区管委会验收土地后，于合同签订后15日内支付首期补偿款17400万元，余款于合同签订之日起一年内付清。2013年6月28日，公司收到滨海旅游区管委会支付的首期补偿款17400万元。截至2013年12月31日，剩余款项16,926.70万元尚未收到，相关土地使用权证注销登记手续已完成。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款

单位：元

种类	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备



	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	280,733,318.74	98.14 %	47,836,339.40	17.04%	60,666,483.42	91.93%	46,968,023.96	77.42%
组合小计	280,733,318.74	98.14 %	47,836,339.40	17.04%	60,666,483.42	91.93%	46,968,023.96	77.42%
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	1.86%	5,326,911.13	100%	5,326,911.13	8.07%	5,326,911.13	100%
合计	286,060,229.87	--	53,163,250.53	--	65,993,394.55	--	52,294,935.09	--

应收账款种类的说明

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

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
其中：3个月以内	52,726,000.74	18.78%		334,374.09	0.55%	
4-12个月	169,267,000.00	60.3%	846,335.00	1,591,791.33	2.62%	7,958.96
1年以内小计	221,993,000.74	79.08%	846,335.00	1,926,165.42	3.18%	7,958.96
1至2年				7,500.00	0.01%	600.00
2至3年	7,500.00	0%	3,750.00	89,298.00	0.15%	44,649.00
3年以上	58,732,818.00	20.92%	46,986,254.40	58,643,520.00	96.67%	46,914,816.00
3至4年	89,298.00	0.03%	71,438.40	58,643,520.00	96.67%	46,914,816.00
4至5年	58,643,520.00	20.89%	46,914,816.00	0.00	0%	0.00
5年以上	0.00	0%	0.00	0.00	0%	0.00
合计	280,733,318.74	--	47,836,339.40	60,666,483.42	--	46,968,023.96

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
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
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
天津柯荣电子公司	178,443.35	178,443.35	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
天津一建四分公司	181,885.03	181,885.03	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
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
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
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
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
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
十六局四段史家庄人行桥	4,477.69	4,477.69	100%	长期无法收回
天宝公司	440,385.00	440,385.00	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
深圳市新科磁电实业有	3,780.00	3,780.00	100%	长期无法收回

限公司				
深圳金同利	2,472.80	2,472.80	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
泰达国际酒店	195,273.44	195,273.44	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
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
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
天津港散货物流有限责任公司	40,061.50	40,061.50	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
合计	5,326,911.13	5,326,911.13	--	--

## (2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
--------	---------	------------	-------------------	---------

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	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
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
天津柯荣电子公司	178,443.35	178,443.35	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
天津一建四分公司	181,885.03	181,885.03	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
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

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
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
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
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
十六局四段史家庄人行桥	4,477.69	4,477.69	100%	长期无法收回
天宝公司	440,385.00	440,385.00	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
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
（开）建发局基建办	122,682.00	122,682.00	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
晨邦科技（惠州）有限公司	43,010.12	43,010.12	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
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
天津港散货物流有限责任公司	40,061.50	40,061.50	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
合计	5,326,911.13	5,326,911.13	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

### （3）本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生

## 应收账款核销说明

## (4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

## (5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

## (6) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
天津滨海旅游区管理委员会	非关联方	169,267,000.00	4-12 个月	59.17%
天津经济技术开发区管委会	非关联方	58,500,000.00	3 年以上	20.45%
天津冶金集团轧三友发钢铁有限公司	非关联方	50,000,000.00	3 个月以内	17.48%
天津市津苑纺织有限公司	非关联方	1,670,009.64	3 个月以内	0.58%
天津绿禾植物制剂有限公司	非关联方	997,956.56	3 年以上	0.35%
合计	--	280,434,966.20	--	98.03%

## (7) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)

## (8)

不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为元。

## (9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

## 2、其他应收款

## (1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	5,755,101.51	0.36%	5,755,101.51	100%	5,755,101.51	0.46%	5,755,101.51	100%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	1,604,703,129.01	99.58%	41,811,787.34	2.61%	1,233,189,602.07	99.46%	1,571,651.73	0.13%
组合小计	1,604,703,129.01	99.58%	41,811,787.34	2.61%	1,233,189,602.07	99.46%	1,571,651.73	0.13%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	970,313.73	0.06%	970,313.73	100%	970,313.73	0.08%	970,313.73	100%
合计	1,611,428,544.25	--	48,537,202.58	--	1,239,915,017.31	--	8,297,066.97	--

其他应收款种类的说明

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其他应收款标准为100万元。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

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%	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%	长期无法收回
合计	5,755,101.51	5,755,101.51	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中:	--	--	--	--	--	--
其中: 3 个月以内	1,097,638,288.30	68.4%	0.00	1,226,189,265.04	99.43%	
4-12 个月	355,779.25	0.02%	1,778.89	2,185,859.12	0.18%	10,929.30
1 年以内小计	1,097,994,067.55	68.42%	1,778.89	1,228,375,124.16	99.61%	10,929.30
1 至 2 年	504,382,014.56	31.43%	40,350,561.17	2,885,165.29	0.23%	230,813.22
2 至 3 年	1,340,634.15	0.08%	670,317.08	711,803.03	0.06%	355,901.52
3 年以上	986,412.75	0.06%	789,130.20	1,217,509.59	0.1%	974,007.69
3 至 4 年	1,931.50	0%	1,545.20	474,465.84	0.04%	379,572.69
4 至 5 年	245,665.32	0.02%	196,532.26	410,157.16	0.03%	328,125.73
5 年以上	738,815.93	0.05%	591,052.74	332,886.59	0.03%	266,309.27
合计	1,604,703,129.01	--	41,811,787.34	1,233,189,602.07	--	1,571,651.73

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位: 元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
世纪宾馆	778,358.74	778,358.74	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
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
开发区泛美联生物公司	10,500.73	10,500.73	100%	长期无法收回
绿禾公司	59,412.24	59,412.24	100%	长期无法收回
合计	970,313.73	970,313.73	--	--

## (2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位: 元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

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%	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%	长期无法收回
世纪宾馆	778,358.74	778,358.74	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
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
开发区泛美联生物公司	10,500.73	10,500.73	100%	长期无法收回
绿禾公司	59,412.24	59,412.24	100%	长期无法收回
合计	6,725,415.24	6,725,415.24	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

### (3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生

其他应收款核销说明

### (4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

### (5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

### (6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

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(%)
天津津滨时代置业有限公司	控股子公司	241,346,167.05	3 个月以内	14.98%



福建津汇房地产开发有 限公司	控股子公司	231,188,100.56	3 个月以内	14.35%
天津建金成贸易有限公 司	全资子公司	200,102,851.89	3 个月以内	12.42%
天津津滨汉兴投资有限 公司	全资子公司	144,014,965.37	3 个月以内	8.94%
天津津滨科技工业园投 资有限公司	全资子公司	113,662,130.03	3 个月以内	7.05%
合计	--	930,314,214.90	--	57.74%

## (7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
天津津滨时代置业投资有 限公司	控股子公司	241,346,167.05	14.98%
天津津滨创辉发展有限公 司	控股子公司	61,895,317.84	3.84%
天津津滨科技工业园投资有 限公司	控股子公司	113,662,130.03	7.05%
天津津滨雅都置业发展有 限公司	控股子公司	19,833.33	0%
天津津滨联合物业服务有 限公司	控股子公司	384,960.99	0.02%
惠州市粤阳房地产开发有 限公司	控股子公司	104,883,318.44	6.51%
天津建金成贸易有限公司	全资子公司	200,102,851.89	12.42%
天津津滨汉兴投资有限公 司	全资子公司	144,014,965.37	8.94%
福建津汇房地产开发有限 公司	控股子公司	231,188,100.56	14.35%
合计	--	1,097,497,645.50	68.11%

## (8)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为元。

## (9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

## 3、长期股权投资

单位：元

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(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	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	37,403,326.66	37,403,326.66		37,403,326.66	74.56%	74.56%	-	29,715,316.97		
天津津滨雅都置业发展有限公司	成本法	161,480,000.00	161,480,000.00		161,480,000.00	100%	100%	-			
天津津滨创辉发展有限公司	成本法	440,000,000.00	440,000,000.00		440,000,000.00	100%	100%	-			
天津津滨联合物业服务服务有限公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00	33.34%	33.34%	-			
天津津滨时代置业有限公司①	成本法	1,910,000,000.00	1,560,000,000.00	350,000,000.00	1,910,000,000.00	80.74%	100%	-			
天津津滨科技工业园投资有限公司	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100%	100%	-			
总承包工程公司	成本法	2,500,000.00	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	成本法	35,000,000.00	35,000,000.00		35,000,000.00	8.53%	8.53%	-	2,437,515.02		
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%	-			450,000.00
天津滨泰投资置业	成本法	517,935,000.00	517,935,000.00		517,935,000.00	100%	100%	-			

有限公司											
深圳津滨 津鹏投资 有限公司	成本法	150,000,000.00	150,000,000.00		150,000,000.00	100%	100%	-			
天津津和 股权投资 基金管理 有限公司	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	40%	40%	-			
天津建金 成贸易有 限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100%	100%	-			
天津津滨 富通投资 有限公司	成本法	152,000,000.00	152,000,000.00		152,000,000.00	100%	100%	-			
天津津滨 汉兴投资 有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	100%	100%	-			
天津金建 益利投资 有限公司	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	85.71%	85.71%	-			
福建津汇 房地产开 发有限公 司	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00	50.64%	50.64%	-			
天津津滨 建泰投资 发展有限 公司	成本法	35,007,000.00	35,007,000.00		35,007,000.00	33.34%	33.34%	-			
合计	--	4,090,325,326.66	3,740,325,326.66	350,000,000.00	4,090,325,326.66	--	--	--	32,152,831.99		450,000.00

长期股权投资的说明

本期为时代公司归还天津信托款项3.5亿元，而增加对其投资，详见附注十四、9

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,120,901,200.36	2,040,880,460.28

其他业务收入	1,681,079.53	9,991,702.51
合计	1,122,582,279.89	2,050,872,162.79
营业成本	1,008,905,845.30	1,757,343,247.56

**(2) 主营业务（分行业）**

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品销售	783,934,481.26	781,866,105.18	921,062,683.26	918,365,247.83
房屋租赁	1,016,775.98	326,135.71	38,857,618.02	5,107,594.25
房地产销售	335,949,943.12	225,446,640.86	1,080,960,159.00	822,484,796.25
合计	1,120,901,200.36	1,007,638,881.75	2,040,880,460.28	1,745,957,638.33

**(3) 主营业务（分产品）**

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
钢材销售	783,934,481.26	781,866,105.18	921,061,828.56	918,365,247.83
滨海国际出售	282,305,581.70	175,223,546.53	501,720,159.00	319,653,609.02
雅都底商	53,644,361.42	50,223,094.33		
开发区及微电子工业区工业厂房出售			579,240,000.00	502,831,187.23
房屋租赁	1,016,775.98	326,135.71	38,857,618.02	5,107,594.25
其他			854.70	
合计	1,120,901,200.36	1,007,638,881.75	2,040,880,460.28	1,745,957,638.33

**(4) 主营业务（分地区）**

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
天津	1,120,901,200.36	1,007,638,881.75	2,040,880,460.28	1,745,957,638.33
合计	1,120,901,200.36	1,007,638,881.75	2,040,880,460.28	1,745,957,638.33

## (5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
天津冶金集团轧三友发钢铁有限公司	455,982,905.98	40.62%
天津冶金集团轧三钢铁物流有限公司	258,062,678.07	22.99%
天津建金成贸易有限公司	68,461,538.46	6.1%
天津鸿鑫投资管理有限公司	11,883,900.00	1.06%
客户 1	6,347,400.00	0.57%
合计	800,738,422.51	71.34%

营业收入的说明

## 5、投资收益

## (1) 投资收益明细

单位：元

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	450,000.00	450,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益		204,995,400.00
合计	450,000.00	205,445,400.00

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因

投资收益的说明

## 6、现金流量表补充资料

单位：元

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	-503,926,340.09	20,680,565.40
加：资产减值准备	41,108,451.05	-14,681,380.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	658,130.02	2,053,916.48
无形资产摊销	1,015,057.29	840,490.60
长期待摊费用摊销	86,224.80	4,941,773.84
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）	96,358.09	-11,853,369.41
财务费用（收益以“-”号填列）	276,516,374.40	285,767,940.28
投资损失（收益以“-”号填列）	-450,000.00	-205,445,400.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	65,046,836.98	8,907,678.95
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,737,811.91	-40,642,356.60
存货的减少（增加以“-”号填列）	522,024,220.67	241,357,947.85
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	386,430,049.01	168,273,608.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-119,234,893.51	886,362,192.84
其他	142,296,300.00	501,096,622.00
经营活动产生的现金流量净额	809,928,956.80	1,847,660,230.16
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	520,035,643.09	1,771,778,618.09
减：现金的期初余额	1,771,778,618.09	1,160,393,474.37
现金及现金等价物净增加额	-1,251,742,975.00	611,385,143.72

## 7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

反向购买下以公允价值入账的资产、负债情况

单位：元

项目	公允价值	确定公允价值方法	公允价值计算过程	原账面价值
----	------	----------	----------	-------

反向购买形成长期股权投资的情况

单位：元

项目	反向购买形成的长期股权投资金额	长期股权投资计算过程
----	-----------------	------------

## 十六、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
----	----	----

非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-17,905.70	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-107,154,223.15	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
违约金收入	2,246,800.00	
投资收益	450,000.00	成本法核算单位分配的利
减：所得税影响额	360,777.96	
少数股东权益影响额（税后）	101,759.02	
合计	-104,937,865.83	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用  不适用

## 2、境内外会计准则下会计数据差异

### （1）同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	-537,904,406.04	69,073,140.94	1,300,015,044.91	1,837,919,450.95
按国际会计准则调整的项目及金额				

### （2）同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	-537,904,406.04	69,073,140.94	1,300,015,044.91	1,837,919,450.95
按境外会计准则调整的项目及金额				

### （3）境内外会计准则下会计数据差异原因说明

## 3、净资产收益率及每股收益

单位：元

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	-34.28%	-0.3326	-0.3326
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东	-33.3%	-0.2677	-0.2677

的净利润			
------	--	--	--

#### 4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

序号	项目	期末数	期初数	较年初增加	增幅	变动较大原因
1	货币资金	1,134,345,412.95	3,103,639,442.85	-1,969,294,029.90	-63.45%	报告期内归还金融机构借款所致
2	应收账款	277,413,731.43	59,191,112.12	218,222,619.31	368.67%	报告期因政府收回游乐港土地，应收滨海旅游区管理委员会土地款增加及应收贸易款增加所致
3	预付款项	11,011,448.93	694,847,081.93	-683,835,633.00	-98.42%	报告期内下属津汇公司将预付账款转入开发成本所致
4	其他流动资产	13,500,000.00	-	13,500,000.00	-	报告期内下属津和公司购入理财产品所致
5	持有至到期投资	-	1,500,000.00	-1,500,000.00	-100.00%	报告期内下属津和公司理财产品到期收回
6	投资性房地产	-	179,445,487.50	-179,445,487.50	-100.00%	报告期内投资性房地产用于对外销售转入存货所致
7	长期待摊费用	1,049,730.43	1,778,204.07	-728,473.64	-40.97%	报告期内长期待摊费用摊销所致
8	递延所得税资产	38,415,464.03	134,846,896.22	-96,431,432.19	-71.51%	报告期内冲回已确认暂时性差异所致
9	短期借款	1,379,500,000.00	2,659,500,000.00	-1,280,000,000.00	-48.13%	报告期内归还短期借款所致
10	应付职工薪酬	12,947,761.78	33,899,583.75	-20,951,821.97	-61.81%	主要系工资薪金较上一年度大幅减低所致
11	应交税费	-26,054,305.72	89,665,061.89	-115,719,367.61	-129.06%	报告期内境界梅江项目、颐贤里项目、心境山水郡项目预售房款预缴企业所得税及土地增值税所致
12	其他应付款	294,610,479.19	87,566,959.50	207,043,519.69	236.44%	报告期内福建津汇公司借入往来款增加所致
13	一年内到期的非流动负债	1,176,000,000.00	777,500,000.00	398,500,000.00	51.25%	主要系报告期公司债将于2014年到期所致
14	长期借款	309,780,000.00	570,000,000.00	-260,220,000.00	-45.65%	主要系将于2014年到期长期借款重分类所致
15	应付债券	-	700,000,000.00	-700,000,000.00	-100.00%	转为一年内到期非流动负债
16	预计负债	294,664,361.63	152,668,061.63	141,996,300.00	93.01%	上年度本公司转让天满公司股权报告期内预计增加1.42亿元赔偿
17	营业税金及附加	160,458,680.22	112,394,545.50	48,064,134.72	42.76%	报告期内商品房销售收入较上年同期增加，营业税金及附加随之增加所致



18	销售费用	50,550,391.21	33,774,877.55	16,775,513.66	49.67%	主要系报告期内商品房销售收入增加，相应广告及宣传费增加
19	管理费用	82,168,866.84	127,208,867.14	-45,040,000.30	-35.41%	主要系薪酬及中介费支出减少所致
20	资产减值损失	81,858,232.91	-9,997,746.42	91,855,979.33	918.77%	主要系因本公司应收天潇公司股权转让款、其他款项以及应收汉沽区土地整理中心欠款计提坏账准备所致
21	投资收益	450,000.00	205,445,400.00	-204,995,400.00	-99.78%	上一年度转让天潇公司股权所致
22	营业外收入	38,888,100.50	53,535,457.49	-14,647,356.99	-27.36%	主要系处置固定资产收益减少所致
23	营业外支出	143,813,429.35	3,171,199.49	140,642,229.86	4434.99%	上年度本公司转让天潇公司股权报告期内预计增加 1.42 亿元赔偿

## 第十一节 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。

(四) 第五届董事会2014年第一次会议决议。

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：华志忠

2014年3月25日