

天津津滨发展股份有限公司

2014 年年度报告

2015-10

2015 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人华志忠、主管会计工作负责人郝波及会计机构负责人(会计主管人员)郝波声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

2014 年度报告.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	6
第二节 公司简介.....	8
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	10
第四节 董事会报告.....	28
第五节 重要事项.....	35
第六节 股份变动及股东情况.....	40
第七节 优先股相关情况.....	40
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	41
第九节 公司治理.....	48
第十节 内部控制.....	53
第十一节 财务报告.....	55
第十二节 备查文件目录.....	179

释义

释义项	指	释义内容
公司、我公司、本公司、津滨发展	指	天津津滨发展股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
大股东、泰达建设集团	指	天津泰达建设集团有限公司
元、万元	指	人民币元、万元

重大风险提示

新常态下的房地产行业，市场竞争更加激烈，土地储备不足使公司未来经营面临一定风险。

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	
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	022-66223200	022-66223200
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	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	深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 10 楼
签字会计师姓名	陈松波 任玮星

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

	2014 年	2013 年		本年比上年增 减	2012 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	1,819,465,107. 41	2,542,474,592. 94	2,542,474,592. 94	-28.44%	2,502,641,601. 11	2,502,641,601. 11
归属于上市公司股东的净利润（元）	10,185,359.50	-537,904,406.0 4	-537,904,406.0 4	101.89%	69,073,140.94	69,073,140.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-63,209,647.59	-432,966,540.2 1	-432,966,540.2 1	85.40%	-123,883,186.7 4	-123,883,186.7 4
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,053,738,637. 69	528,010,737.57	528,010,737.57	99.57%	1,427,282,275. 47	1,427,282,275. 47
基本每股收益（元/股）	0.0063	-0.3326	-0.3326	101.89%	0.0427	0.0427
稀释每股收益（元/股）	0.0063	-0.3326	-0.3326	101.89%	0.0427	0.0427
加权平均净资产收益率	0.78%	-34.28%	-34.28%	35.06%	3.83%	3.83%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年 末增减	2012 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	6,901,306,924. 80	8,134,065,641. 08	8,192,889,930. 64	-15.76%	10,588,157,595 .15	10,588,157,595 .15
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,430,897,245. 27	1,300,015,044. 91	1,300,015,044. 91	10.07%	1,837,919,450. 95	1,837,919,450. 95

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

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在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。

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

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在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。

三、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 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	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,904,944.92	999,105.00		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	66,065,435.07			转让下属粤阳公司 2% 股权确认收益
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	609,014.72			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,213,578.71	-108,153,328.15	30,769,453.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	183,712,152.35			下属基金公司转让股权确认收益
投资收益		450,000.00	205,445,400.00	
违约金收入		2,246,800.00		
减：所得税影响额	2,493,812.36	360,777.96	62,694,940.22	
少数股东权益影响额（税后）	177,189,148.90	101,759.02		
合计	73,395,007.09	-104,937,865.83	192,956,327.68	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第四节 董事会报告

一、概述

2014年，房地产市场步入调整期，各地商品住宅库存量高企，对市场预期的转变进一步影响了整体开工节奏，各地方政府应对市场变化灵活调整，限购限贷手段逐步退出，对房地产市场的行政化干预趋弱。从全国来看，商品房销售面积和销售额同比下降，房地产开发投资增速创五年来新低。房地产市场由高速增长时期进入平稳增长的新常态。公司面对复杂多变的市场环境和繁重的保业绩的经营任务，按照年初确定的总体部署和安排，认真落实各项工作要求，充分发挥广大员工敢打硬仗的工作作风和业绩考核的正确导向作用，凝心聚力，攻坚克难，在做好常规经营管理工作的同时，倾注了极大的心力，克服重重困难，圆满解决了与华侨城合同纠纷，与汉沽政府间形成多年的巨额欠款顺利回收等历史遗留问题，为全年实现盈利奠定了坚实的基础，扭转了公司再度出现亏损的被动局面。

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

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

2014年，公司实现营业收入18.19亿元，较2013年略有下降，主要是报告期内商品销售减少及房地产销售减少。归属津滨公司所有的净利润为1018.53万元，公司扭亏为盈。报告期内公司主要确认了体院北蕴逸园及境界梅江一期（H5）的房地产销售收入；溢价转让了下属粤阳公司股权。报告期内收回锐振公司所欠股权转让款及天潇公司所欠往来款，冲回坏账准备所致。

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

主要经营模式的变化情况

适用 不适用

2、收入

说明

行业分类	项目	2014年		2013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	500,854,700.70	27.53%	786,111,193.45	30.92%	-36.29%
房屋租赁	工业厂房租赁	5,663,498.32	0.31%	2,184,531.98	0.09%	159.25%
房地产销售	商品房销售	1,208,030,856.62	66.39%	1,642,520,418.52	64.60%	-26.45%
其他	物业收入及其他	104,916,051.77	5.77%	111,658,448.99	4.39%	-6.04%
合计		1,819,465,107.41	100.00%	2,542,474,592.94	100.00%	-28.44%

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2014年	2013年	同比增减
房地产业	销售量		1,208,030,856.62	1,642,520,418.52	-26.45%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

公司报告期内商品销售收入较上年度减少主要是钢铁行业不景气所致；租赁收入较上年度增加的主要原因是上年度租赁收入中冲回了市政地块整理收入。

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) 报告期内滨泰置业体院北蕴逸园出售项目竣工结转收入
- (2) 租赁业务平稳，因上一年度租赁收入中包括冲回的市政地块整理收入，导致报告期内租赁收入较上年增加
- (3) 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）	544,022,852.70
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	29.90%

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	天津冶金集团轧三钢铁有限公司	285,042,734.98	15.67%
2	天津冶金集团轧三钢铁物流有限公司	215,811,965.72	11.86%
3	客户 1	18,833,470.00	1.04%
4	天津市眼科医院验光配镜中心	12,641,596.00	0.69%
5	客户 2	11,693,086.00	0.64%
合计	--	544,022,852.70	29.90%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 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	钢材销售	495,726,495.67	36.94%	780,829,748.46	36.17%	-36.51%
房屋租赁	工业厂房租赁	3,344,207.32	0.25%	2,821,079.26	0.13%	18.54%
房地产销售	商品房销售	760,645,169.23	56.69%	1,284,091,397.72	59.48%	-40.76%
合计		1,259,715,872.22	93.88%	2,067,742,225.44	95.78%	-39.08%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
钢材销售		495,726,495.67	36.94%	780,829,748.46	36.17%	-36.51%
体院北蕴逸园		590,764,383.38	44.03%			
滨海国际		24,841,815.00	1.85%	175,223,546.53	8.12%	-85.82%
雅都公寓				50,223,094.33	2.33%	-100.00%
玛歌庄园				6,821,030.40	0.32%	-100.00%
天润新苑		0.00	0.00%	3,813,518.43	0.18%	
境界梅江一期(H5)		112,541,598.30	8.39%	965,082,038.23	44.70%	-88.34%
惠阳心境山水郡		20,158,172.30	1.50%	82,928,169.80	3.84%	-75.69%
科技工业园厂房		12,339,200.25	0.92%			
房屋租赁		3,344,207.32	0.25%	2,821,079.26	0.13%	18.54%
合计		1,259,715,872.22	93.88%	2,067,742,225.44	95.78%	-39.08%

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）	585,825,219.67
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	43.66%

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	282,051,282.07	21.02%
2	天津冶金集团轧三钢铁有限公司	213,675,213.60	15.92%
3	天津和平建工集团建筑工程有限公司	46,199,274.00	3.44%
4	天津一建建筑工程有限公司	31,224,450.00	2.33%
5	天津市东天建筑工程有限公司	12,675,000.00	0.94%
合计	--	585,825,219.67	43.66%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

4、费用

项目	2014年	2013年	变动幅度	主要影响因素
销售费用	49,538,702.13	50,550,391.21	-2.00%	
管理费用	83,731,609.92	82,168,866.84	1.90%	
财务费用	185,037,803.58	301,254,792.97	-38.58%	报告期内提高资金使用效率，降低融资成本所致

5、现金流

单位：元

项目	2014年	2013年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,983,711,129.54	4,318,955,031.01	-54.07%
经营活动现金流出小计	929,972,491.85	3,790,944,293.44	-75.47%
经营活动产生的现金流量净额	1,053,738,637.69	528,010,737.57	99.57%
投资活动现金流入小计	2,561,593,040.44	554,921.00	461,514.00%
投资活动现金流出小计	2,372,268,616.23	1,043,928.90	227,144.27%
投资活动产生的现金流量净额	189,324,424.21	-489,007.90	38,816.03%
筹资活动现金流入小计	2,436,247,176.49	1,829,500,000.00	33.16%
筹资活动现金流出小计	3,732,520,518.21	3,939,512,713.25	-5.25%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,296,273,341.72	-2,110,012,713.25	38.57%
现金及现金等价物净增加额	-53,210,279.82	-1,582,490,983.58	96.64%

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	2014年	2013年	变动幅度	主要影响因素
一、经营活动产生的现金流量净额	1,053,738,637.69	528,010,737.57	99.57%	报告期收回滨海旅游区管理委员会所欠的游乐港土地补偿款及天潇公司往
收到的税费返还	71,000.00	670,836.39	-89.42%	上一年度按政策收到税收返还收现所致
收到的其他与经营活动有关的现金	853,562,161.29	2,732,352,422.88	-68.76%	上一年度下属公司未成功竞买土地后,收回保证
购买商品、接受劳务支付的现金	507,602,959.02	1,010,508,482.59	-49.77%	报告期内公司部分项目竣工,支付工程款减少
支付的各项税费	178,392,943.17	323,779,324.22	-44.90%	上一年度项目预收房款预缴企业所得税、土地增值税,报告期预收减少所
支付的其它与经营活动有关的现金	148,324,069.96	2,339,049,372.74	-93.66%	上一年度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	189,324,424.21	-489,007.90	38816.03%	报告期内收回天潇公司股权转让款收现所致
收回投资收到的现金	217,503,410.00			报告期内收回天潇公司股权转让款收现所致
取得投资收益所收到的现金	8,804,265.72	450,000.00	1856.50%	报告期基金公司转让股权取得收益收现所致
处置子公司及其他营业单位收到现金净额	8,571,360.00	-		报告期内处置下属粤阳公司2%股权
收到的其他与投资活动有关的现金	2,326,714,004.72	-		报告期内下属子公司收回理财款及本公司收回国债逆回购投资款
支付其他与投资活动有关的现金	2,371,298,929.23	-		报告期内下属子公司支付理财款及本公司收回国债逆回购投资款
三、筹资活动产生的现金流量净额	-1,296,273,341.72	-2,110,012,713.25	38.57%	报告期内借款增加所致
取得借款所收到的现金	2,422,000,000.00	1,829,500,000.00	32.39%	报告期内借款增加所致
收到的其他与筹资活动有关的现金	14,247,176.49			报告期内收到粤华公司和汇龙公司的借款
支付的其他与筹资活动有关的现金	615,646,200.00	33,358,775.18	1745.53%	报告期下属基金公司归还本金所致

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

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	1,208,030,856.62	760,645,169.23	37.03%	-26.45%	-40.76%	15.21%
房屋租赁	5,663,498.32	3,344,207.32	40.95%	159.25%	18.54%	70.09%
商品销售	500,854,700.70	495,726,495.67	1.02%	-36.29%	-36.51%	0.35%
分产品						
钢材销售	500,854,700.70	495,726,495.67	1.02%	-36.29%	-36.51%	0.35%
体院北蕴逸园	931,719,485.00	590,764,383.38	36.59%	0.00%	0.00%	0.00%

滨海国际	53,311,172.62	24,841,815.00	53.40%	-81.12%	-85.82%	15.47%
天润新苑	33,952.00	0.00	100.00%	-98.61%	0.00%	156.61%
境界梅江一期 (H5)	175,134,493.00	112,541,598.30	35.74%	-85.07%	-88.34%	17.99%
惠阳心境山水郡	35,630,554.00	20,158,172.30	43.42%	-72.12%	-75.69%	8.30%
科技工业园厂房	12,201,200.00	12,339,200.25	-1.13%	0.00%	0.00%	0.00%
房屋租赁	5,663,498.32	3,344,207.32	40.95%	159.25%	18.54%	70.09%
分地区						
天津	1,678,918,501.64	1,239,557,699.92	26.17%	-27.10%	-37.55%	12.35%
广东	35,630,554.00	20,158,172.30	43.42%	-72.12%	-75.69%	8.30%

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

	2014 年末		2013 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	1,108,876,272.38	16.07%	1,134,345,412.95	13.85%	2.22%	
应收账款	104,184,187.78	1.51%	277,413,731.43	3.39%	-1.88%	报告期收回滨海旅游区管理委员会所欠的游乐港土地补偿款
存货	5,006,917,462.92	72.55%	5,728,907,531.86	69.93%	2.62%	
长期股权投资	211,942,142.51	3.07%			3.07%	报告期内转让粤阳部分股权不再纳入合并报表所致
固定资产	9,524,589.92	0.14%	11,532,262.62	0.14%	0.00%	
预付账款	7,937,580.21	0.12%	11,011,448.93	0.13%	-0.01%	
其他应收款	225,531,827.98	3.27%	753,465,827.44	9.20%	-5.93%	报告期内收回天潇公司欠款及股权转让款
其他流动资产	43,379,335.42	0.63%	72,324,289.56	0.88%	-0.25%	报告期内按照新准则列示预缴税金所致
可供出售金融资产	142,697,424.98	2.07%	142,697,424.98	1.74%	0.33%	
无形资产	1,355,565.26	0.02%	2,411,420.53	0.03%	-0.01%	

商誉		0.00%	19,315,385.88	0.24%	-0.24%	报告期内转让粤阳部分股权不再纳入合并报表所致
长期待摊费用	1,058,941.63	0.02%	1,049,730.43	0.01%	0.01%	
递延所得税资产	37,901,593.81	0.55%	38,415,464.03	0.47%	0.08%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 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	1,858,000,000.00	26.92%	1,379,500,000.00	16.84%	10.08%	报告期内增加短期借款所致
长期借款	350,000,000.00	5.07%	309,780,000.00	3.78%	1.29%	
应付账款	438,431,368.63	6.35%	459,232,183.95	5.61%	0.74%	
预收款项	1,450,927,568.25	21.02%	1,665,514,151.95	20.33%	0.69%	
应付职工薪酬	21,646,608.86	0.31%	12,947,761.78	0.16%	0.15%	
应交税费	126,390,830.36	1.83%	32,769,983.84	0.40%	1.43%	报告期内境界梅江项目、颐贤里项目、滨海国际项目计提土地增值税所致
应付利息	7,634,061.12	0.11%	10,649,488.89	0.13%	-0.02%	
应付股利	982,913.96	0.01%	982,913.96	0.01%	0.00%	
其他应付款	121,115,272.88	1.75%	294,610,479.19	3.60%	-1.85%	报告期内福建津汇公司归还往来款所致
一年内到期的非流动负债	630,500,000.00	9.14%	1,176,000,000.00	14.35%	-5.21%	报告期内偿还到期公司债所致
长期应付款		0.00%	300,000,000.00	3.66%	-3.66%	报告期内长期应付款转入一年内到期的非流动负债所致
预计负债		0.00%	294,664,361.63	3.60%	-3.60%	以前年度本公司计提的转让天潇公司股权预计负债报告期转入资本公积所致
递延所得税负债	14,077,455.10	0.20%	16,793,920.52	0.20%	0.00%	

3、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

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	0.00						0.00
上述合计	0.00						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

从企业发展战略而言，我们将一以贯之坚持以住宅产品开发为主导，深耕天津，布局中心城区和滨海新区的企业发展战略不动摇。在认清行业发展形势的前提下，贴近企业实际，立足做好现有待开发项目，逐步提升企业综合运营能力和管理水平。与此同时，积极谋求创新变革，以客户为中心，深度挖掘客户价值，围绕住房消费市场日益多元化的需求，找准自身定位，通过技术化、专业化、精细化发展提升品牌影响力，更加注重创新驱动，着力产品创新，设计创新，充分考虑不同客户的需求差异，通过营销创新，融资创新、管理创新、业务模式创新，全方位提升企业核心竞争力，进而提高公司盈利水平。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

适用 不适用

公司报告期无对外投资。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

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
中国建设银行股份有限公司	无	否	中国建设银行股份有限公司	1,110	2014年12月16日	2015年03月20日	到期还本付息	1,110	0	12.01	0

			购入 “2014 年 第 479 期 人民币保 本型”法 人理财产品								
合计				1,110	--	--	--	1,110	0	12.01	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							
涉诉情况（如适用）				无							
委托理财审批董事会公告披露日期（如有）											
委托理财审批股东会公告披露日期（如有）											

（2）衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

（3）委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

4、主要子公司、参股公司分析

适用 不适用

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	子公司	房地产	房地产开发销售	100,000,000.00	179,051,460.75	164,829,985.13	33,952.00	-4,340,523.82	-4,340,523.82

公司									
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	498,150,285.88	451,698,035.18		-3,312,801.75	-6,992,815.81
天津津滨联合物业管理有限公司	子公司	物业	物业管理和服务	6,000,000.00	74,448,459.72	28,526,415.37	105,929,053.00	2,562,428.71	1,375,969.12
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	2,780,786,669.40	2,374,338,622.17	175,144,093.00	19,364,596.05	13,499,873.78
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	304,439,890.76	132,891,652.05	17,225,616.00	-18,832,069.48	-16,577,400.73
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	726,780,537.96	591,700,709.83	931,719,485.00	196,512,039.45	142,130,000.22
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	160,209,727.42	160,209,727.42		4,313,630.65	3,609,723.65
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	35,685,436.62	27,206,839.10	9,357,664.22	9,840,374.81	7,263,426.60
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	295,139,065.57	184,828,231.90		41,156,995.32	30,867,746.49
天津建金成贸易有限公司	子公司	贸易	商品贸易	50,000,000.00	519,644,336.44	60,639,325.63	499,572,649.47	2,043,911.21	1,851,601.67
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	181,863,954.78	30,000,000.00		0.00	0.00
天津建金益利投资有限公司	子公司	房地产	房地产项目开发销售、土地整理	70,000,000.00	1,336,814,528.56	71,198,123.64		-614.29	3,117,918.28
福建津汇房地产开	子公司	房地产	房地产开发销售	592,450,000.00	1,406,026,041.80	592,441,095.00		-8,905.00	-8,905.00

发有限公司									
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	120,655,710.35	120,654,810.35		51,324,554.93	51,324,554.93
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	105,400,049.82	105,386,766.76		44,676,452.22	44,676,452.22
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	105,800,048.28	105,786,741.76		44,900,041.37	44,900,041.37
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	124,404,060.87	124,403,160.87		53,239,538.01	53,239,538.01
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	11,097,892.61	11,095,862.61		39,094.91	39,094.91
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	85,160,807.72	84,389,623.95		8,611,309.44	8,611,309.44
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	11,097,892.61	11,096,062.61		39,294.91	39,294.91
泉州市津和元泰股	子公司	投资基金	非证券类股权投资	48,000,000.00	50,552,580.09	50,362,946.65	504,854.37	6,118,757.12	6,118,757.12

股权投资合伙企业（有限合伙）			及与股权投资有关的咨询服务						
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务	86,100,000.00	86,168,308.28	86,166,578.28	2,116,504.85	22,138,534.52	22,138,534.52
天津津滨建泰投资发展有限公司（以下简称建泰）	子公司	房地产	房地产开发销售	105,000,000.00	104,959,814.88	104,959,814.88		-4,462.74	-4,462.74
泉州市津联物业管理有限公司	子公司	物业	物业管理	1,000,000.00	483,193.10	283,193.10		-716,806.90	-716,806.90

主要子公司、参股公司情况说明

1) 滨泰置业报告期内体院北蕴逸园出售项目竣工确认收入，营业收入大幅增加。本年度实现营业收入93171.95万元,实现营业利润19651.20万元,实现净利润14213万元。

2)时代公司报告期内因境界梅江一期项目继续销售，本年度实现营业收入17514.41万元,实现营业利润1936.46万元,实现净利润1349.99万元。

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
惠州市粤阳房地产开发有限公司	单次处置对子公司投资即丧失控制权	转让股权	69013128.40 元
天津市津滨新材料工业有限责任公司	公司依法注销	公司依法注销	2178509.70 元

5、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

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	披露日期（如有）	披露索引（如有）
颐贤里项目	108,813	7,277	88,490		报告期内实现		

					净利润 14734 万元。		
粤阳心境·山水郡项目	110,367	13,834	60,834		2014 年 1 至 12 月份销售回款 8029 万元。		
泉州津汇红树湾项目	314,164	27,660	138,251.65		报告期内无确认收入。		
合计	533,344	48,771	287,575.65	--	--	--	--

七、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

2015年，是全面深化改革的关键之年，也是全面完成“十二五”规划的收官之年。我国经济仍将在改革中平稳前行，但由于内外部因素影响，经济增长将进一步放缓。展望2015年乃至更长时期，中国房地产市场已由高速增长时期进入平稳增长的新常态。房地产行业的“新常态”是理性回归市场，体现真实需求。2015年相对宽松的货币政策和城镇化进程对房地产市场发展起到积极的推动作用，房地产行业仍然是中国经济发展的支柱产业，从长期看，居民自住和改善性住房需求还具有较大的发展空间，中国房地产行业仍然可以保持较长时间的平稳健康发展。

（二）公司可能面对的风险分析

1、政策风险

2015年，经济发展面临的下行压力仍然较大。中央仍将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。房地产政策方面，限购限贷等行政手段逐渐退出，调节回归市场化，随着城市化进程加快购房需求或将有序释放，商品房销售面积有望小幅回升。消化库存仍是2015年市场主基调，不同城市去化压力显著分化。

2、竞争风险

房地产行业将加快市场化转型步伐，增长速度回归理性平稳。随着行业发展分化加剧，资源集中度进一步加强，房企来自住宅开发业务的利润将持续受到挤压，需要根据自身业务特点和资源积累状况积极进行变革调整。我们要尽快适应市场的变化，调整和转变过去的思维方式和运营模式，针对新常态、新特征制定新的发展规划，提高房屋品质，提高盈利水平，保持可持续发展的能力。

3、存在的不足

2015年公司盈利基础还比较薄弱，面临的经营形势依然十分严峻。近年来，公司不断通过市场化的洗礼和冲击，管理水平有所提高，市场化意识有所加强。但长期以来制约公司业绩增长的因素未能得到彻底改观，开发项目不连续导致业绩不持续，难以形成均衡发展的良性局面；现有开发能力、成本控制能力虽有所提高，但房地产已告别高速增长的“黄金时代”步入平稳增长的新常态阶段，我们在开发能力、资源获取能力，设计创新能力等方面都将会经受更为严峻的挑战。总体开发规模，盈利水平，专业技术水平还仍然薄弱，通过市场途径获得新的项目资源依然十分欠缺，一定程度上制约公司发展。

（三）公司2015年工作重点

应对措施：

2015年，我们要以实施目标管理考核办法为全年工作的抓手，继续以专业化与精细化作为工作主线，以专业化为出发点和落脚点，不间断地改进完善我们的工作。一是要关注产品。下大力气把产品做好，要研究市场，研究客户需求；二是要立足创新。创新是企业发展的不竭动力，没有创新企业就没有发展空间，就没有前进动力，在产品创新之外，我们要更加注重服务客户能力的创新，内部管理机制激励机制的创新，

最大限度调动团队的创造力；三是积蓄力量。为公司走出去实现大发展积累经验。我们要积极营造精益求精的企业文化氛围，把专业化、精细化的理念融入到工作的各个环节，并接受市场和客户对我们的检验。

2015年工作指导思想是：在公司董事会的正确领导下，在股东单位的大力支持下，秉持公司总的发展战略，坚持走市场化发展之路，以目标管理为抓手，奋力爬坡，在产品研发，资源获取，成本管控，流程优化，市场引领、管理创新，品牌塑造等方面全面提升公司的专业化水平，积极应对市场调整，深度挖掘客户价值，围绕市场多元化需求，找准自身定位，通过专业化、精细化发展提升品牌影响力，打造企业核心竞争力。

（一）、全力以赴做好现有在售项目的销售工作

各项目主体要紧紧围绕公司下达的经营任务书为核心，研究制定切实可行的措施方案，全力推进各项经济指标和预算任务指标的实现。这是确保公司年度业绩的先决条件。不能有丝毫的动摇。各项目公司要做好任务目标的分解，实现内部压力传导。

公司有关职能部门要有效发挥职能作用，完善公司系统的预警机制，要针对市场变化，快速反应，积极应对，随时有针对性地调整策略，争取主动。

在销售方式上，要本着创新的理念，时刻瞄准目标客户，要顺应时代和科技的进步，勇于尝试新的市场营销推广手段。不能固步自封。要敢于大胆尝试在互联网时代的营销手段，借助网络信息工具，锁定目标客户。

在销售管理上，要进行包括销售人员薪酬管理制度等一系列的改革，研究制定符合公司实际和行业特点的管理办法和措施，最大限度地调动销售人员的工作积极性。强化激励。

（二）、做好境界梅江新项目的开发启动工作，为公司未来两到三年提供强有力的业绩支持。

1. 加强项目工期的关键节点管理。
2. 公司各有关职能部门要与项目操作主体对接，强化内部协调统一，为项目的开发建设提供技术支持、管理支持和制度支持；
3. 在管理方式上，为满足建设工期的需要，要本着特事特办的精神，在公司的制度体系框架内，敢于突破既有的制度规定，着力管理创新，制度创新。
4. 继续关注市场，关注客户需求，树立精品意识，精雕细琢。
5. 要结合境界梅江H1-H4地块的开发建设周期，重点做好今年的项目进度安排。为启动新项目的建设开好局。

（三）、做好新项目跟踪论证拓展工作

公司要继续坚持“立足天津，面向全国”的扩张发展之路，要不失时机地加强对跟踪项目的关注力度，有效提升资源获取能力，在条件允许，力所能及的前提下，增加公司项目资源储备，强化项目储备和战略区域市场研究工作，增强公司可持续发展能力。

（四）、继续加强企业管理工作

公司总部个部门和各下属企业要以实施目标管理办法为契机，做好目标任务分解，实现企业内部压力传导，强化考核，严格奖惩，确保各项经营管理任务按既定的计划推进。

1、加强对项目考核制度执行过程跟踪，随时关注任务指标完成进度等情况，对公司年度业绩有重大影响的事项，要有预警机制，不断完善和改进过程管控的手段和方式。

2、按月考核各部门各单位的工作目标完成情况，根据公司制度规定和要求，与个人的工资绩效挂钩。

3、在管理手段上，要重点发挥ERP管理平台的作用。继续在现有项目中组织实施ERP计划模块、销售模块、成本模块等相关工作，紧跟市场变化和业务发展需求，及时补充完善现有ERP工作流程，真正做到服务于项目。

4、继续做好项目后评估工作，逐步完善项目后评估体系。我们要不断完善完善项目后评估的框架体系。包括收益后评估、成本后评估、产品研发后评估、产品销售后评估等，促进管理工作得到有效提升。

5、完善公司薪酬、绩效等管理制度，建立和形成公司的激励与约束机制，充分调动广大员工的工作热情和干事创业的激情和活力；

(五)、加强人才队伍建设，提升团队的专业化水平

1、立足公司未来发展需要，加强人才队伍建设，不断调整、优化、完善公司人才结构。继续做好校园招聘的后续工作，为公司发展储备专业技术人才；

2、通过制度安排，为专业技术人才的成长提供渠道，为人才施展才干提供舞台，帮助员工实现个人职业生涯的梦想。

3、加强业务培训，结合公司业务发展和岗位设置需要，制定公司培训计划和实施方案。提高各专业人员的技术能力，带动整体队伍的综合水平的提高；有计划地组织实施项目考察学习活动，加强与外界的学习交流，积累经验；开展公司系统内的各专业技术岗位和人员的横向交流，实现内部资源共享。

(六)、继续推动品牌建设，提升津滨发展品牌价值

继续推动品牌建设落地工作，明确任务，检查跟进。

推动客户信息平台的使用，在现有的基础上，一方面充分挖掘放大其使用功能，一方面紧跟互联网发展大势，围绕着“赢得客户占有市场”的宗旨，不断充实完善各种先进的管理方式，也为津滨发展公司“滨客会”的建立奠定基础。

八、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

2014年初，财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号、14号及16号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》、《企业会计准则第9号——职工薪酬（2014年修订）》、《企业会计准则第33号——合并财务报表（2014年修订）》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》及《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》，要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2014年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在2014年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

本公司于2014年7月1日开始执行前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则，在编制2014年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对2013年12月31日资产负债表的影响金额	
		项目名称	影响金额 增加+/减少-
《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》	根据财政部（财会[2014]14号）的通知要求，执行《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》后，对“持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资”按《企业会计准则第22号——金融资产的确认和计量》处理。	可供出售金融资产	142,697,424.98
		长期股权投资	-142,697,424.98
《企业会计准则第30号——财务报表列报》（2014年修订）	按照《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》及应用指南的相关规定	其他流动资产	58,824,289.56
		应交税费	58,824,289.56

续上表

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对2013年1月1日资产负债表的影响金额	
		项目名称	影响金额 增加+/减少-
《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》	根据财政部（财会[2014]14号）的通知要求，执行《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》后，对“持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资”按《企业会计准则第22号——金融资产的确认和计量》处理。	可供出售金融资产	142,697,424.98
		长期股权投资	-142,697,424.98
《企业会计准则第30号——财务报表列报》（2014年修订）	按照《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》及应用指南的相关规定	其他流动资产	42,737,335.68
		应交税费	42,737,335.68

本次会计政策变更，仅对上述财务报表项目列示产生影响，同时增加了公司 2013 年12月31日和 2013 年1月1日资产总额、负债总额，对公司 2013 年12月31日和 2013年1月1日净资产以及 2013 年度和 2012 年度净利润未产生影响。

九、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

与上年度财务报告相比，财务报表合并范围发生了变化。因处置对子公司的投资丧失了控制权而减少了惠州市粤阳房地产开发有限公司及因依法注销的天津市新材料工业有限责任公司。

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	粤阳公司	粤阳公司
流动资产	558,415,185.85	489,460,420.82
非流动资产	416,781.44	514,547.51
资产合计	558,831,967.29	489,974,968.33
流动负债	298,996,138.10	182,639,232.07
非流动负债	-	50,280,000.00
负债合计	298,996,138.10	232,919,232.07
按持股比例计算的净资产份额	127,319,556.30	125,957,310.76
对联营企业权益投资的账面价值	211,942,142.51	210,579,896.97
营业收入	80,485,299.00	127,818,672.00
净利润	2,780,092.93	14,101,175.62
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额		14,101,175.62

	2,780,092.93	
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

十、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、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。

2、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。

3、公司第六届董事会2015年第一次会议审议通过公司2014年度利润分配预案：2014年度不进行利润分配。上述利润分配方案需经公司2014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	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014 年		10,185,359.50			
2013 年		-537,904,406.04			
2012 年		69,073,140.94			

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

十一、社会责任情况

适用 不适用

公司成立以来，始终秉持“用户满意最大化、股东权益最大化、国家税收最大化、员工价值最大化”的企业核心价值观，将 经济发展、社会和谐与环境的可持续发展三者有机结合，通过精细化管理，对产品质量精益求精，不断提升“津滨地产”品牌价值，更为公司可持续发展注入了活力，使企业在发展壮大的同时，也与可利益相关方，入政府、金融机构、建设者、消费者、员工，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，实现了企业与社会和谐发展。

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

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

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
2014年02月25日	公司	实地调研	机构	国泰君安证券	公司发展情况
接待次数					1
接待机构数量					1
接待个人数量					0
接待其他对象数量					0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息		无			

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	仲裁完毕	出具裁决书, 签署《三方协议》	完成	2014 年 12 月 19 日	巨潮资讯网 2014-063

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)。

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。

2014年12月18日, 根据中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁庭的裁决, 本公司与锐振公司、首誉光控签订的三方协议, 约定由首誉光控返还锐振公司73,369万元, 包括锐振已经支付的股权转让款和代偿债务, 并支付给锐公司补偿款33688万元后, 取得原股权转让协议及其补充协议中的锐振公司所有权益, 成为天潇公司的唯一股东; 三方协议还约定, 首誉光控还需要向本公司支付剩余股权转让款18570万元和代天潇公司归还债务51341万元, 并免除津滨发展未能如期完成规划调整等所应承担的责任和赔偿, 涉及金额为29,229万元, 同意按照目标地块现状接受目标地块。

截至2014年12月31日, 本公司已收到首誉光控支付的剩余股权转让款18570万元和代天潇公司归还债务51341万元, 天潇公司工商登记手续变更完毕。

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、收购资产情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用)	披露日期(注5)	披露索引
------------	----------	----------	----------	--------------	--------------	--------------	---------	----------------	----------	------

						利润占净利润总额的比率		关联交易情形		
天津津和开泰股权投资基金合伙企业	时代置业公司 5.09% 股权	17,012.78	已完成过户	无	54	5.30%	否		2014 年 08 月 01 日	巨潮资讯网公告号 2014/28
天津津和丰泰股权投资基金合伙企业	时代置业公司 5.25% 股权	17,567.48	已完成过户	无	56.43	5.54%	否		2014 年 08 月 01 日	巨潮资讯网公告号 2014/28
天津津和宁泰股权投资基金合伙企业	时代置业公司 4.47% 股权	14,914.36	已完成过户	无	45.63	4.48%	否		2014 年 08 月 01 日	巨潮资讯网公告号 2014/28
天津津和益泰股权投资基金合伙企业	时代置业公司 4.45% 股权	14,852.4	已完成过户	无	46.03	4.52%	否		2014 年 08 月 01 日	巨潮资讯网公告号 2014/28
天津津和吉泰股权投资基金合伙企业	福建津汇公司 8.05% 股权	5,992.31	已完成过户	无	-6.1	-0.60%	否			不适用

2、出售资产情况

√ 适用 □ 不适用

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
深圳市粤华企业有限公司	惠州市粤阳房地产开发有限公司 2% 股权	2014-7-1	857.14	-60.53	按照公允价值更新计量剩余股权产生利润	677.57%	依据评估报告按公允价值定价	否		是	是		不适用

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	6,684	连带责任保 证	截止 2020 年 6 月 20 日	否	否
福建津汇房地产开发有 限公司	2014 年 04 月 25 日	18,000	2014 年 05 月 13 日	18,000	连带责任保 证	截止 2016 年 5 月 13 日	否	否
福建津汇房地产开发有 限公司	2014 年 08 月 01 日	10,200	2014 年 07 月 28 日	9,000	连带责任保 证	截止 2016 年 7 月 27 日	否	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	截止 2014 年 3 月 21 日	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	连带责任保 证	截止 2014 年 3 月 27 日	是	否
天津建金成贸易有 限公司	2014 年 11 月 05 日	40,000	2014 年 11 月 10 日	40,000	连带责任保 证	截止 2015 年 11 月 10 日	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)			68,200	报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)				130,734
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)			102,930.8	报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)				82,884
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)			68,200	报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2)				130,734
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)			102,930.8	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				82,884
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				57.92%				
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)				0				
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)				0				
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

无

2、其他重大交易

√ 适用 □ 不适用

1、本公司2014年4月24日召开第五届董事会2014年第三次通讯会议，通过了《关于为福建津汇房地产开发有限公司发行信托提供担保的议案》。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上海爱建信托有限责任公司申请信托贷款提供连带责任保证担保，担保涉及总额约为30000万元，由本公司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，担保期限两年。详情请见巨潮资讯网上《关于为福建津汇房地产开发有限公司发行信托提供担保的公告》。

2、本公司于2014年7月30日召开的第五届董事会2014年第四次通讯会议上审议通过了《关于为福建津汇房地产开发有限公司发行信托提供担保的议案》。同意为控股子公司福建津汇房地产开发有限公司及签订合作协议方北方国际信托股份有限公司共同向长城嘉信资产管理有限责任公司发起设立募集金额为人民币 1.7 亿元资产管理计划提供连带保证责任担保，上述担保金额由本公司及津汇公司另一股东汇龙集团（泉州）实业有限公司共同承担，本公司承担其中 60%的担保责任，担保金额约为 1.02 亿元，担保期限为2 年。详情请见巨潮资讯网上《关于为福建津汇房地产开发有限公司发行信托提供担保的公告》。

3、本公司于2014年11月4日召开的第五届董事会2014年第一次临时会议上审议通过了《关于为下属天津建金成贸易有限公司信托贷款提供担保的议案》。同意为本公司控股子公司天津建金成贸易有限公司向北方国际信托股份有限公司申请4亿元信托贷款提供连带责任保证担保。担保期限为一年。详情请见巨潮资讯网上《关于为下属天津建金成贸易有限公司信托贷款提供担保的公告》。

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	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	陈松波 任玮星

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

七、其他重大事项的说明

适用 不适用

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使用的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2014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（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2014年12月31日，公司收到剩余款项16,926.70万元，国有土地使用权证注销工作已经完成。

八、公司子公司重要事项

√ 适用 □ 不适用

（1）在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

①2014年6月，本公司与泉州市津和吉泰股权投资合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议，以59,923,140.00元受让其持有的福建津汇房地产开发有限公司8.05%的股权，本次股权转让完成后，本公司直接持有福建津汇房地产开发有限公司的股权比例由50.64%增加至58.69%。并于2014年9月12日完成工商变更。

②2014年8月19日，本公司第二次临时股东大会决议审议通过了《关于收购四家股权投资基金合伙企业所持天津津滨时代置业投资有限公司18.52%股权的议案》，同意津滨发展以每股人民币1.462元的价格收购四家股权投资基金合伙企业所持津滨时代18.52%的股权，收购完成后津滨发展持有天津津滨时代置业投资有限公司100%的股权。截至2014年9月，本公司共支付股权转让款643,470,200.00元取得天津津滨时代置业投资有限公司18.52%的股权，并于2014年11月21日完成工商变更。

（2）交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	时代公司	津汇公司
购买成本		
—现金	643,470,200.00	59,923,140.00

—非现金资产的公允价值		
购买成本合计	643,470,200.00	59,923,140.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	441,250,000.00	36,832,480.00
减：转让少数股权内部投资收益	45,054,262.80	1,475,333.00
差额	157,165,937.20	21,615,327.00
其中：调整资本公积	157,165,937.20	21,112,350.16
调整未分配利润		502,976.84

九、公司发行公司债券的情况

√ 适用 □ 不适用

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。2014年11月，公司已完成了2009年公司债券本息兑付和摘牌工作，详细内容请见巨潮资讯网2014年11月18日刊登的《2009年公司债本息兑付和摘牌公告》（公告编号：2014-56）。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、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%				-57,375	-57,375	151,942	0.01%
3、其他内资持股	209,317	0.01%				-57,375	-57,375	151,942	0.01%
境内自然人持股	209,317	0.01%				-57,375	-57,375	151,942	0.01%
二、无限售条件股份	1,617,062,917	99.99%				57,375	57,375	1,617,120,292	99.99%
1、人民币普通股	1,617,062,917	99.99%				57,375	57,375	1,617,120,292	99.99%
三、股份总数	1,617,272,234	100.00%				0	0	1,617,272,234	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

公司副总经理居国忠先生于2013年7月辞去公司职务，引起有限售条件流通股减少。

公司常务副总经理宋长玉先生于2014年3月辞去公司职务，引起有限售条件流通股减少。

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

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股	本期增加限售股	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
------	--------	---------	---------	--------	------	--------

		数	数			
居国忠	27,750	27,750	0	0	高管锁定股	2014年4月24日
宋长玉	29,625	29,625	0	0	高管锁定股	2014年9月9日
合计	57,375	57,375	0	0	--	--

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

报告期末普通股股东总数	196,578	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	178,769	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0			
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	2.21%	35,706,486		0	35,706,486	质押 冻结	35,706,486 35,706,486
天津泰达投资控股有限公司	国有法人	2.01%	32,460,442		0	32,460,442		
刘洋	境内自然人	0.49%	7,870,000		0	7,870,000		
中国银行股份有限公司-国泰中证房地产行业指数分级证券投资基金	其他	0.23%	3,653,401		0	3,653,401		
中国建设银行股份有限公司-鹏华中证 800 地产指数分级证券投资基金	其他	0.20%	3,165,209		0	3,165,209		
中国农业银行股份有限公司-中证 500 交易型开放式指数证券投资	其他	0.14%	2,286,004		0	2,286,004		

资基金								
庞超	境内自然人	0.12%	1,895,141		0	1,895,141		
赵占美	境内自然人	0.09%	1,500,000		0	1,500,000		
徐洪安	境内自然人	0.09%	1,384,730		0	1,384,730		
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	报告期末, 上述公司股东中天津泰达投资控股有限公司和天津泰达建设集团有限公司属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人, 未知其他股东之间是否存在关联关系。							
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	35,706,486	人民币普通股	35,706,486					
天津泰达投资控股有限公司	32,460,442	人民币普通股	32,460,442					
刘洋	7,870,000	人民币普通股	7,870,000					
中国银行股份有限公司-国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金	3,653,401	人民币普通股	3,653,401					
中国建设银行股份有限公司-鹏华中证 800 地产指数分级证券投资基金	3,165,209	人民币普通股	3,165,209					
中国农业银行股份有限公司-中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	2,286,004	人民币普通股	2,286,004					
庞超	1,895,141	人民币普通股	1,895,141					
赵占美	1,500,000	人民币普通股	1,500,000					
徐洪安	1,384,730	人民币普通股	1,384,730					
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	报告期末, 上述公司股东中天津泰达投资控股有限公司和天津泰达建设集团有限公司属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人, 未知其他股东之间是否存在关联关系。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 4)	无							

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

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	13.5亿元	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）。
未来发展战略	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、股权私募、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。				
经营成果、财务状况、 现金流等	经营成果：2014年收入2,951,570,768.59元，净利润-268,455,077.14元。财务状况：2014年期末总资产23,297,167,576.91元，负债：17,516,653,996.55元。现金流：2014年度销售商品收到现金2,033,085,161.15元，现金流较为稳定。				
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

公司报告期控股股东未发生变更。

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	100亿	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

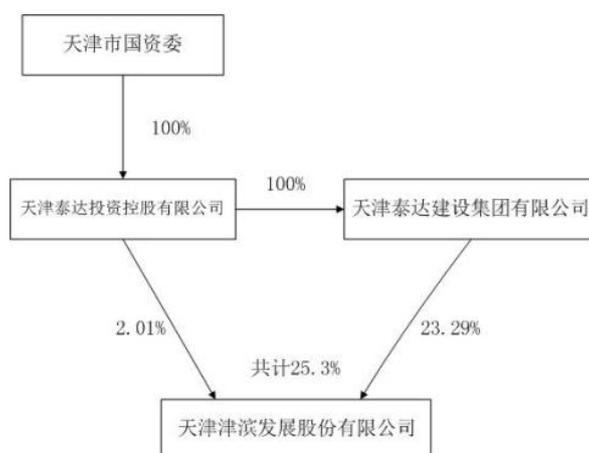
					的投资；高新技术开发、咨询、服务、转让；各类商品、物资供销；企业资产经营管理；纺织品、化学纤维、电子通讯设备、文教体育用品加工制造；组织所属企业开展进出口贸易(以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理)。
未来发展战略	泰达控股的战略定位：以区域开发和房地产为第一主业，以滨海新区为主战场，以服务开发商招商引资为己任，以滨海旅游区的开发建设为重点任务。泰达控股远景目标：通过全体员工的持续努力和不懈奋斗，使泰达控股成为业绩良好具有巨大凝聚力、创新力和影响力的投资控股公司。				
经营成果、财务状况、现金流等	泰达控股 2014 年度营业收入 630.71 亿元，净利润 2.04 亿元，净资产 245.88 亿元，经营活动产生的现金流量净额 43.63 亿元。				
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	一、控股和参股境内上市公司的股权情况：1、泰达控股持有天津泰达集团有限公司（简称“泰达集团”）100%股份，泰达集团持有天津泰达股份有限公司（000652）（简称“泰达股份”）33.79%股份。泰达集团是泰达股份的控股股东，泰达控股是泰达股份的实际控制人。2、泰达控股持有天津滨海能源发展股份有限公司(000695)37.30%股份。3、泰达控股持有渤海水业股份有限公司（000605）24.2%股份。4、泰达控股持有长江证券股份有限公司（000783）4.78%股份。二、控股和参股境外上市公司的股权情况：1、泰达控股持有泰达香港置业有限公司（简称“泰达香港置业”）100%股份，泰达香港置业持有滨海投资有限公司（HK2886）（简称“滨海投资”）57.08%股份，泰达香港置业是滨海投资控股股东，泰达控股是滨海投资实际控制人。2、泰达控股持有天津滨海泰达物流集团股份有限公司（简称“泰达物流”）（HK8348）58.74%股份，泰达控股是泰达物流的控股股东。				

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

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 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 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）
华志忠	董事长	现任	男	49	2013年01月21日	2017年11月20日				
江连国	副董事长、总经理	现任	男	51	2008年06月30日	2017年11月20日	43,400	0	0	43,400
朱文芳	董事	现任	女	48	2008年06月30日	2017年11月20日				
付贵永	董事	现任	男	52	2014年11月21日	2017年11月20日				
张东阳	董事	现任	男	43	2014年11月21日	2017年11月20日				
胡军	董事	离任	男	38	2008年06月30日	2017年11月20日				
吴思璇	董事	离任	女	45	2012年07月24日	2017年11月20日				
刘志勇	董事	现任	男	49	2013年04月23日	2017年11月20日				
于志丹	董事、董事会秘书	现任	男	43	2011年04月22日	2017年11月20日				
吴晓云	独立董事	现任	女	59	2014年11月21日	2017年11月20日				
张玉利	独立董事	现任	男	49	2014年11月21日	2017年11月20日				
邓娅莉	独立董事	离任	女	55	2011年04月22日	2014年04月21日				
胡建军	独立董事	离任	男	51	2008年06月30日	2014年04月21日				
郑建彪	独立董事	离任	男	51	2008年06月30日	2014年04月21日				
唐军	独立董事	现任	男	52	2011年04月22日	2017年11月20日				

徐建新	监事会主席	现任	女	50	2008年06月30日	2017年11月20日				
常广东	监事	现任	男	51	2014年11月21日	2017年11月20日				
周凤强	监事	离任	男	49	2008年06月30日	2014年11月21日				
吴志宽	监事	现任	男	48	2008年06月30日	2017年11月20日				
韩绍森	监事	离任	男	60	2008年06月30日	2014年11月21日				
杨志刚	监事	现任	男	51	2008年06月30日	2017年11月20日				
景松现	监事	现任	男	50	2014年11月21日	2017年11月20日				
曹嵘	副总经理	现任	男	46	2008年06月30日	2017年11月20日	84,890	0	0	84,890
赵英	副总经理	离任	男	61	2008年06月30日	2014年11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	2017年11月20日				
何宁	副总经理	现任	男	58	2008年06月30日	2017年11月20日	37,300	0	0	37,300
郝波	副总经理	现任	男	41	2014年11月21日	2017年11月20日				
宋长玉	常务副总经理	离任	男	53	2008年06月30日	2014年04月21日	39,500	0	39,500	
合计	--	--	--	--	--	--	242,090	0	39,500	202,590

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

董事长华志忠先生：历任天津泰达建设集团建设分公司总经理、泰达建设集团有限公司副总经理、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。

董事张东阳先生：历任天津经济技术开发区 实业公司财务部经理，兼天津滨海航母旅游集团有限公司财务部经理，天津泰达投资控股有限公司财务中心主任助理，天津泰达投资控股有限公司财务部副经理，现任天津泰达投资控股有限公司财务部经理，津滨公司董事。

董事付贵永先生：曾任泰达控股埃及泰达投资公司 副总经理，现任泰达控股建设管理部副经理，津滨公司董事。

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。

独立董事吴晓云女士：历任南开大学商学院市场营销系 副教授、硕士生导师，现任南开大学商学院市场营销系教授。南开大学全球营销研究中心主任，津滨公司独立董事。

独立董事张玉利先生：历任南开大学企业管理系教授博士生导师，教育部长江学者，享受国务院政府特殊津贴，现任南开大学商学院院长，创业管理研究中心主任，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，滨海置地有限公司董事长、现任天津精瑞投资发展有限公司董事长、天津市创意产业协会副会长、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。

监事常广东先生：曾任河北海 运总公司财务处长，现任泰达建设集团财务部部长，津滨公司监事。

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。

职工监事景松现先生：历任津滨发展公司磁电分公司副经理、经理，现任津滨发展公司主任，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。

副总经理郝波先生：历任天津津滨发展股份有限公司财务部副经理、经理，现任津滨公司副总经理。

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
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
朱文芳	天津泰达投资控股有限公司	证券部经理	2002年06月		是

			01 日		
付贵永	天津泰达投资控股有限公司	建设管理部 副经理	2001 年 12 月 01 日		是
张东阳	天津泰达投资控股有限公司	财务部经理	2012 年 05 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
常广东	天津泰达建设集团有限公司	财务部部长	2004 年 12 月 01 日		是
在股东单位任 职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位 担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领 取报酬津贴
吴小云	南开大学	全球营销研 究中心主任	2007 年 01 月 01 日		是
张玉利	南开大学	商学院院长	2003 年 09 月 01 日		是
唐军	天津精瑞投资发展有限公司	精瑞公司董 事长	2013 年 07 月 01 日		是
在其他单位任 职情况的说明	以上是三名独立董事任职情况。				

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
华志忠	董事长	男	49	现任	4	83.42	87.42
江连国	副董事长、总 经理	男	51	现任	59.78	0	59.78

朱文芳	董事	女	48	现任	4	13.31	17.31
胡军	董事	男	38	离任	4	0	4
刘志勇	董事	男	49	现任	4	62.67	66.67
吴思璇	董事	女	45	离任	0	0	0
付贵永	董事	男	52	现任	1	10.33	11.33
张东阳	董事	男	43	现任	1	11.56	12.56
于志丹	董事、董事会 秘书	男	44	现任	46.73	0	46.73
邓娅莉	独立董事	女	55	离任	8	0	8
胡建军	独立董事	男	51	离任	8	0	8
郑建彪	独立董事	男	51	离任	8	0	8
吴晓云	独立董事	女	59	现任	2	0	2
张玉立	独立董事	男	49	现任	2	0	2
唐军	独立董事	男	52	现任	8	0	8
徐建新	监事会主席	女	50	现任	4	14.67	18.67
吴志宽	监事	男	48	现任	4	46.21	50.21
常广东	监事	男	51	现任	1	32.88	33.88
杨志刚	监事	男	51	现任	32.63	0	32.63
景松现	监事	男	50	现任	32.63	0	32.63
周凤强	监事	男	49	离任	4	39.69	43.69
韩绍森	监事	男	60	离任	36.48	0	36.48
曹嵘	副总经理	男	46	现任	65.93	0	65.93
宋长玉	常务副总经理	男	53	离任	11.13	0	11.13
赵英	副总经理	男	61	离任	35.49	0	35.49
闻晓军	副总经理	男	44	现任	48.14	0	48.14
何宁	财务总监	男	58	现任	46.73	0	46.73
郝波	副总经理	男	44	现任	31.15	0	31.15
合计	--	--	--	--	513.82	314.74	828.56

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
胡军	董事	任期满离任	2014年11月21日	换届任期满离任

吴思璇	董事	任期满离任	2014 年 11 月 21 日	换届任期满离任
邓娅莉	独立董事	任期满离任	2014 年 11 月 21 日	换届任期满离任
胡建军	独立董事	任期满离任	2014 年 11 月 21 日	换届任期满离任
郑建彪	独立董事	任期满离任	2014 年 11 月 21 日	换届任期满离任
周凤强	监事	任期满离任	2014 年 11 月 21 日	换届任期满离任
韩绍森	监事	任期满离任	2014 年 11 月 21 日	换届任期满离任
宋长玉	常务副总经理	离任	2014 年 04 月 14 日	换届任期满离任
赵英	副总经理	任期满离任	2014 年 11 月 21 日	换届任期满离任
付贵永	董事	被选举	2014 年 11 月 21 日	换届被选举
张东阳	董事	被选举	2014 年 11 月 21 日	换届被选举
吴晓云	独立董事	被选举	2014 年 11 月 21 日	换届被选举
张玉立	独立董事	被选举	2014 年 11 月 21 日	换届被选举
常广东	监事	被选举	2014 年 11 月 21 日	换届被选举
景松现	监事	被选举	2014 年 11 月 21 日	换届被选举
郝波	副总经理	被选举	2014 年 11 月 21 日	换届被选举

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

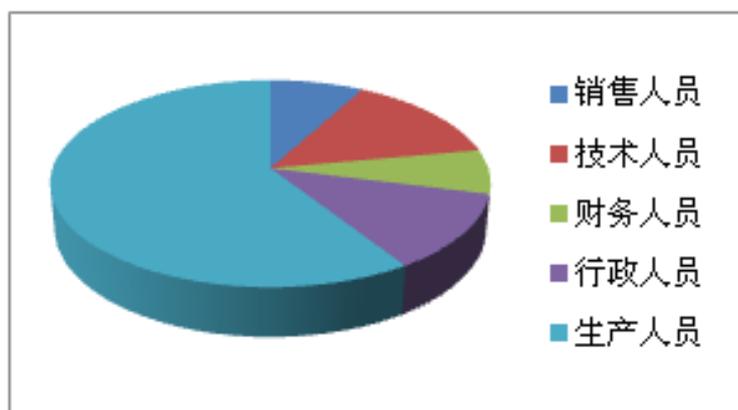
六、公司员工情况

截止本报告期，公司在职员工 770 人，员工专业构成及教育程度情况：

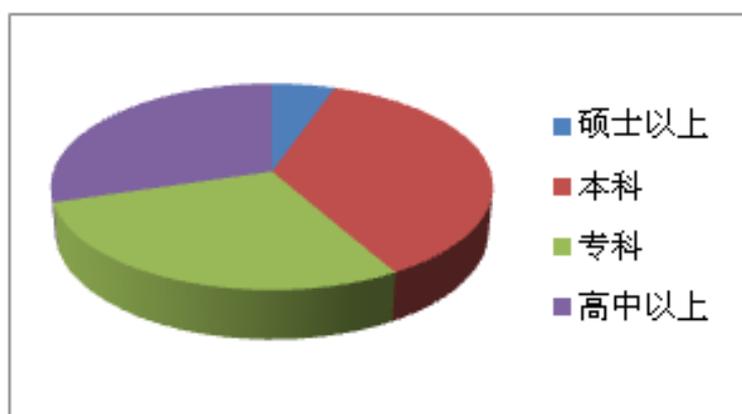
专业构成		
专业构成类别	数量（人）	所占比例

销售人员	61	8%
技术人员	109	14%
财务人员	53	7%
行政人员	92	12%
生产人员	455	59%
教育程度		
教育程度类别	数量（人）	所占比例
硕士以上	41	5%
本科	281	37%
专科	219	28%
高中以上	229	30%

员工专业分类情况图



员工受教育程度分类图



第九节 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。2014 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
2013 年度股东大会	2014 年 04 月 21 日	一、审议《公司 2013 年度报告正文及附录》二、审议《天津	全部通过	2014 年 04 月 22 日	2014-16

		津滨发展股份有限公司董事会 2013 年工作总结和 2014 年工作指导意见》三、审议《天津津滨发展股份有限公司监事会 2013 年度工作报告》四、审议《天津津滨发展股份有限公司 2013 年度财务决算报告》五、审议《关于公司 2013 年度利润分配预案的议案》六、审议《关于申请批准 2014 年度最高贷款额度的议案》七、审议《关于续聘会计师事务所的议案》八、审议《关于申请批准 2014 年度土地储备额度的议案》九、听取独立董事述职报告			
--	--	--	--	--	--

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
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 05 月 12 日	一、审议《关于为福建津汇房地产开发有限公司发行信托提供担保的议案》 二、审议《关于修改公司章程的议案》	全部通过	2014 年 05 月 13 日	2014-24
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 08 月 18 日	审议《关于收购四家股权投资基金合伙企业所持天津津滨时代置业投资有限公司 18.52% 股权的议案》	通过	2014 年 08 月 19 日	2014-32
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 11 月 21 日	一、审议《公司董事会换届选举非独立董事的议案》二、审	全部通过	2014 年 11 月 22 日	2014-58

		议《公司董事会换届选举独立董事的议案》三、审议《公司监事会换届选举的议案》四、审议《天津津滨发展股份有限公司证券违法违规行为内部问责管理制度的议案》五、审议《为下属公司天津建金成贸易有限公司申请信托贷款提供保证担保的议案》六、审议《为下属公司天津建金成贸易有限公司向招商银行申请综合授信提供担保的议案》			
--	--	---	--	--	--

3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

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
吴晓云	1	1	0	0	0	否
张玉利	1	1	0	0	0	否
唐军	9	3	6	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		4				

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）2014年内，公司提交董事会现场审议的各项议案均事前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）2014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）2014年内，公司薪酬委员会依据各项相关制度就公司2013年度薪酬水平进行了审核，认为公司2013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）2014年内，公司提名委员会就公司选举董事、高管人员发表意见，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、非专利技术等无形资产均为本公司拥有。

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

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

5、业务分开方面：本公司在业务方面独立于控股股东，具有独立完整的业务体系。

七、同业竞争情况

√ 适用 □ 不适用

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》，明确了高管人员的工作责任，并切实按照考核办法对高管人员进行考核。

第十节 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--2014连续四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2014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2014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2014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2014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缺陷和重要缺陷。

内部控制评价报告全文披露日期	2015年03月30日
内部控制评价报告全文披露索引	2015-7

五、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

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 2014 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	2015 年 03 月 30 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。

第十一节 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	2015 年 03 月 30 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 字[2015]第 48030031 号
注册会计师姓名	陈松波 任玮星

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”）的财务报表，包括2014年12月31日合并及公司的资产负债表，2014年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的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津滨发展管理层的责任。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，上述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2014年12月31日合并及公司的财务状况以及2014年度合并及公司的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	1,108,876,272.38	1,134,345,412.95
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	104,184,187.78	277,413,731.43
预付款项	7,937,580.21	11,011,448.93
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	225,531,827.98	753,465,827.44
买入返售金融资产		
存货	5,006,917,462.92	5,728,907,531.86
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	43,379,335.42	72,324,289.56
流动资产合计	6,496,826,666.69	7,977,468,242.17
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	142,697,424.98	142,697,424.98
持有至到期投资		
长期应收款		

长期股权投资	211,942,142.51	
投资性房地产		
固定资产	9,524,589.92	11,532,262.62
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,355,565.26	2,411,420.53
开发支出		
商誉		19,315,385.88
长期待摊费用	1,058,941.63	1,049,730.43
递延所得税资产	37,901,593.81	38,415,464.03
其他非流动资产		
非流动资产合计	404,480,258.11	215,421,688.47
资产总计	6,901,306,924.80	8,192,889,930.64
流动负债：		
短期借款	1,858,000,000.00	1,379,500,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	438,431,368.63	459,232,183.95
预收款项	1,450,927,568.25	1,665,514,151.95
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	21,646,608.86	12,947,761.78
应交税费	126,390,830.36	32,769,983.84
应付利息	7,634,061.12	10,649,488.89
应付股利	982,913.96	982,913.96
其他应付款	121,115,272.88	294,610,479.19

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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	630,500,000.00	1,176,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,655,628,624.06	5,032,206,963.56
非流动负债：		
长期借款	350,000,000.00	309,780,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		300,000,000.00
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		294,664,361.63
递延收益		
递延所得税负债	14,077,455.10	16,793,920.52
其他非流动负债		
非流动负债合计	364,077,455.10	921,238,282.15
负债合计	5,019,706,079.16	5,953,445,245.71
所有者权益：		
股本	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	302,064,956.28	187,599,767.15
减：库存股		
其他综合收益		
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	-553,379,978.28	-569,796,989.51

归属于母公司所有者权益合计	1,430,897,245.27	1,300,015,044.91
少数股东权益	450,703,600.37	939,429,640.02
所有者权益合计	1,881,600,845.64	2,239,444,684.93
负债和所有者权益总计	6,901,306,924.80	8,192,889,930.64

法定代表人：华志忠

主管会计工作负责人：郝波

会计机构负责人：郝波

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	800,951,856.93	520,035,643.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	30,000,000.00	
应收账款	63,287,387.90	232,896,979.34
预付款项	29,271,422.00	25,000,086.46
应收利息		
应收股利		
其他应收款	486,559,251.31	1,562,891,341.67
存货	73,666,630.08	96,952,464.88
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,483,736,548.22	2,437,776,515.44
非流动资产：		
可供出售金融资产	38,062,484.98	38,062,484.98
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,715,815,340.00	4,020,110,009.69
投资性房地产		
固定资产	2,204,841.91	2,565,843.89
在建工程		
工程物资		

固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,314,725.77	2,331,116.41
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,030,686.91	912,546.80
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,758,428,079.57	4,063,982,001.77
资产总计	6,242,164,627.79	6,501,758,517.21
流动负债：		
短期借款	1,453,500,000.00	1,325,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	24,296,471.29	35,452,972.74
预收款项	4,581,305.96	5,469,380.58
应付职工薪酬	12,205,378.52	6,422,491.26
应交税费	35,751,200.01	34,715,481.96
应付利息	5,593,677.78	10,649,488.89
应付股利	982,913.96	982,913.96
其他应付款	2,619,151,112.60	1,963,038,477.26
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	438,500,000.00	745,500,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,594,562,060.12	4,127,231,206.65
非流动负债：		
长期借款		259,500,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		300,000,000.00

长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		292,296,300.00
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		851,796,300.00
负债合计	4,594,562,060.12	4,979,027,506.65
所有者权益：		
股本	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	660,056,017.94	367,312,541.45
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	64,940,033.27	64,940,033.27
未分配利润	-694,665,717.54	-526,793,798.16
所有者权益合计	1,647,602,567.67	1,522,731,010.56
负债和所有者权益总计	6,242,164,627.79	6,501,758,517.21

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,819,465,107.41	2,542,474,592.94
其中：营业收入	1,819,465,107.41	2,542,474,592.94
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,798,538,318.43	2,835,088,384.79
其中：营业成本	1,341,808,201.38	2,158,797,420.64
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	179,591,794.11	160,458,680.22
销售费用	49,538,702.13	50,550,391.21
管理费用	83,731,609.92	82,168,866.84
财务费用	185,037,803.58	301,254,792.97
资产减值损失	-41,169,792.69	81,858,232.91
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）	250,386,602.14	450,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	67,427,680.61	
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	271,313,391.12	-292,163,791.85
加：营业外收入	6,903,991.80	38,888,100.50
其中：非流动资产处置利得		105,788.49
减：营业外支出	4,212,625.59	143,813,429.35
其中：非流动资产处置损失	10,319.53	123,694.19
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	274,004,757.33	-397,089,120.70
减：所得税费用	77,149,261.20	114,503,242.89
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	196,855,496.13	-511,592,363.59
归属于母公司所有者的净利润	10,185,359.50	-537,904,406.04
少数股东损益	186,670,136.63	26,312,042.45
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享		

有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	196,855,496.13	-511,592,363.59
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,185,359.50	-537,904,406.04
归属于少数股东的综合收益总额	186,670,136.63	26,312,042.45
八、每股收益：		
(一)基本每股收益	0.0063	-0.3326
(二)稀释每股收益	0.0063	-0.3326

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：华志忠

主管会计工作负责人：郝波

会计机构负责人：郝波

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	555,751,574.66	1,122,582,279.89
减：营业成本	525,394,048.94	1,008,905,845.30
营业税金及附加	6,111,700.01	43,085,794.13
销售费用	8,109,230.66	6,788,015.99
管理费用	62,388,766.14	61,165,392.77
财务费用	157,628,224.28	296,555,047.06
资产减值损失	-40,268,154.63	41,108,451.05

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）	-4,900,485.27	450,000.00
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）	-168,512,726.01	-334,576,266.41
加：营业外收入	876,000.00	37,074,622.66
其中：非流动资产处置利得		21,984.28
减：营业外支出	235,193.37	142,631,641.37
其中：非流动资产处置损失		118,342.37
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-167,871,919.38	-440,133,285.12
减：所得税费用		63,793,054.97
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-167,871,919.38	-503,926,340.09
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-167,871,919.38	-503,926,340.09

七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
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	1,130,077,968.25	1,585,931,771.74
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	71,000.00	670,836.39
收到其他与经营活动有关的现金	853,562,161.29	2,732,352,422.88
经营活动现金流入小计	1,983,711,129.54	4,318,955,031.01
购买商品、接受劳务支付的现金	507,602,959.02	1,010,508,482.59
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	95,652,519.70	117,607,113.89
支付的各项税费	178,392,943.17	323,779,324.22

支付其他与经营活动有关的现金	148,324,069.96	2,339,049,372.74
经营活动现金流出小计	929,972,491.85	3,790,944,293.44
经营活动产生的现金流量净额	1,053,738,637.69	528,010,737.57
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	217,503,410.00	
取得投资收益收到的现金	8,804,265.72	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
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	8,571,360.00	
收到其他与投资活动有关的现金	2,326,714,004.72	
投资活动现金流入小计	2,561,593,040.44	554,921.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	969,687.00	1,043,928.90
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	2,371,298,929.23	
投资活动现金流出小计	2,372,268,616.23	1,043,928.90
投资活动产生的现金流量净额	189,324,424.21	-489,007.90
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,422,000,000.00	1,829,500,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	14,247,176.49	
筹资活动现金流入小计	2,436,247,176.49	1,829,500,000.00
偿还债务支付的现金	2,710,000,000.00	3,551,220,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	406,874,318.21	354,933,938.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	161,736,896.70	14,993,500.00
支付其他与筹资活动有关的现金	615,646,200.00	33,358,775.18
筹资活动现金流出小计	3,732,520,518.21	3,939,512,713.25

筹资活动产生的现金流量净额	-1,296,273,341.72	-2,110,012,713.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-53,210,279.82	-1,582,490,983.58
加：期初现金及现金等价物余额	1,147,845,412.95	2,730,336,396.53
六、期末现金及现金等价物余额	1,094,635,133.13	1,147,845,412.95

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	42,896,359.86	461,283,668.22
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,007,257,539.69	3,919,041,758.22
经营活动现金流入小计	4,050,153,899.55	4,380,325,426.44
购买商品、接受劳务支付的现金	74,089,073.83	-304,508,682.65
支付给职工以及为职工支付的现金	33,595,887.12	50,513,974.84
支付的各项税费	10,500,489.78	65,481,800.70
支付其他与经营活动有关的现金	2,158,397,978.19	3,758,909,376.75
经营活动现金流出小计	2,276,583,428.92	3,570,396,469.64
经营活动产生的现金流量净额	1,773,570,470.63	809,928,956.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	185,703,410.00	
取得投资收益收到的现金	655,505.72	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		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	2,285,514,004.72	
投资活动现金流入小计	2,471,872,920.44	450,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	111,008.00	147,166.00
投资支付的现金	680,423,140.00	372,970,200.00
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	2,284,951,481.00	
投资活动现金流出小计	2,965,485,629.00	373,117,366.00
投资活动产生的现金流量净额	-493,612,708.56	-372,667,366.00
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	1,453,500,000.00	1,705,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	447,176.49	
筹资活动现金流入小计	1,453,947,176.49	1,705,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,191,500,000.00	3,036,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	201,912,524.72	324,145,790.62
支付其他与筹资活动有关的现金	59,576,200.00	33,358,775.18
筹资活动现金流出小计	2,452,988,724.72	3,394,004,565.80
筹资活动产生的现金流量净额	-999,041,548.23	-1,689,004,565.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	280,916,213.84	-1,251,742,975.00
加：期初现金及现金等价物余额	520,035,643.09	1,771,778,618.09
六、期末现金及现金等价物余额	800,951,856.93	520,035,643.09

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公	减：库	其他综	专项储	盈余公	一般风	未分配			
	优先股	永续债	其他	积	存股	合收益	备	积	险准备	利润				
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更														
前期差														

错更正													
同一控制下企业合并													
其他										6,734,628.57		6,734,628.57	
二、本年期初余额	1,617,272,234.00				187,599,767.15			64,940,033.27		-563,062,360.94	939,429,640.02	2,246,179,313.50	
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)					114,465,189.13					9,682,382.66	-488,726,039.65	-364,578,467.86	
(一)综合收益总额										10,185,359.50	186,670,136.63	196,855,496.13	
(二)所有者投入和减少资本					-178,278,287.36						-513,489,635.38	-691,767,922.74	
1. 股东投入的普通股											-513,489,635.38	-382,235,862.36	
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-178,278,287.36							-178,278,287.36	
(三)利润分配											-161,906,540.90	-161,906,540.90	
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											-161,736,896.70	-161,736,896.70	
4. 其他											-169,644.20	-169,644.20	
(四)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													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他					292,743,476.49						-502,976.84		292,240,499.65
四、本期期末余额	1,617,272,234.00				302,064,956.28				64,940,033.27		-553,379,978.28	450,703,600.37	1,881,600,845.64

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,617,272,234.00				187,528,211.51				64,940,033.27		-31,892,583.47	928,111,097.57	2,765,958,992.88
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,617,272,234.00				187,528,211.51				64,940,033.27		-31,892,583.47	928,111,097.57	2,765,958,992.88
三、本期增减变动金额（减少以“—”					71,555.64						-537,904,406.0	11,318,542.45	-526,514,307.9

号填列)											4		5
(一) 综合收益总额											-537,904,406.04	26,312,042.45	-511,592,363.59
(二) 所有者投入和减少资本					71,555.64								71,555.64
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					71,555.64								71,555.64
(三) 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													
(四) 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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,617,272.23				187,599,767.15			64,940,033.27			-569,796,989.5	939,429,640.02	2,239,444,684.

	4.00									1	93
--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	---	----

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,617,272,234.00				367,312,541.45				64,940,033.27	-526,793,798.16	1,522,731,010.56
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	-526,793,798.16	1,522,731,010.56
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					292,743,476.49					-167,871,919.38	124,871,557.11
（一）综合收益总额										-167,871,919.38	-167,871,919.38
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或											

股东)的分配											
3. 其他											
(四)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											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他					292,743.4						292,743.4
					76.49						76.49
四、本期期末余额	1,617,272,234.00				660,056,017.94				64,940,033.27	-694,665,717.54	1,647,602,567.67

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,617,272,234.00				367,312,541.45				64,940,033.27	-22,867,458.07	2,026,657,350.65
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)综合收益总额										-503,926,340.09	-503,926,340.09

										9	
(二)所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三)利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
(四)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											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)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

三、公司基本情况

1. 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。

4、本财务报表业经本公司董事会于2015年3月27日第五届董事会2015年第一次会议决议批准报出。

本公司2015年度纳入合并范围的子公司共25户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度减少2户，详见本附注八“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、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》（2014年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

无

1、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2014年12月31日的财务状况及2014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2014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。

2、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。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。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

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(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）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、6（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五、14“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采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、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。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。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主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

(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以及吸收合并下的被合并方，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。

公司内所有重大往来余额、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，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余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、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

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。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。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。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在将该资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

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用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；③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。

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，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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。

（3）外币财务报表的折算方法

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，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；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。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。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。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。

（2）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。

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或金融负债（含一组金融资产或金融负债）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或金融负债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债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或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债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，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

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。

（3）金融资产减值

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，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，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。其中“严重下跌”是公允价值低于成本价的 50%，且持续时间超过壹年；“非暂时性下跌”是指公允价值低于成本价的 80%，且持续时间超过叁年。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益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。

（4）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。

（5）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 财务担保合同及贷款承诺

不属于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财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

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。

（7）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。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

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资产或金融负债，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资产或金融负债。

（8）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。

(9) 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。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

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。

11、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法
其他组合	其他方法

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	0.00%	0.00%
4-12 个月以内	0.50%	0.50%
1—2 年	8.00%	8.00%
2—3 年	50.00%	50.00%
3 年以上	80.00%	80.00%
3—4 年	80.00%	80.00%
4—5 年	80.00%	80.00%
5 年以上	80.00%	80.00%

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) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

12、存货

(1) 存货的分类

本公司将存货分为原材料、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) 存货取得和发出的计价方法

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

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认和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。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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) 存货的盘存制度为

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

低值易耗品领用时按五五法摊销。

13、划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第8号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。

被划分为持有待售的单项非流动资产和处置组中的资产，在资产负债表的流动资产部分单独列报；被划分为持有待售的处置组中的与转让资产相关的负债，在资产负债表的流动负债部分单独列报。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，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，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买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，于发生时计入当期损益。

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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归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，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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、5、（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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，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采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投

资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

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。

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、20“长期资产减值”。

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。

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。

16、固定资产

(1) 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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	30-40 年	3.00%	2.42-3.20%
通用设备	年限平均法	5 年	3.00%	19.40%
专用设备	年限平均法	22 年	3.00%	4.41%
办公设备	年限平均法	5 年	3.00%	19.40%
运输工具	年限平均法	5-8 年	3.00%	12.10-19.40%
其他设备	年限平均法	5 年	3.00%	19.40%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。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。

17、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

18、借款费用

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。

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、并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。

19、生物资产

20、油气资产

21、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销，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。

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，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) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、22“长期资产减值”。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
 - ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
 - ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
 - ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
 - ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。
- 无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

22、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，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。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23、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。

24、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、

工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

（3）辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

25、预计负债

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。

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。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

26、股份支付

(1) 股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用；在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

(3) 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

① 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负

债。

② 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

27、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

① 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

② 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注五、18“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

28、收入

（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。

房地产开发产品销售，签定了销售合同，并收取了买方全部付款或收取了首期款并办妥银行按揭，房产经相关主管部门办理验收备案手续时，确认销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

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。

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费用。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。

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。

（3）建造合同收入

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。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

29、政府补助

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

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。

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和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资产及递延所得税负债。

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。

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。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

(4) 所得税的列报

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体

意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

31、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

() 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

1) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

2) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

32、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注五、13“划分为持有待售资产”相关描述。

33、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
会计准则变更		

2014年初，财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号、14号及16号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》、《企业会计准则第9号——职工薪酬（2014年修订）》、《企业会计准则第33号——合并财务报表（2014年修订）》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》及《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》，要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2014年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在2014年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

本公司于2014年7月1日开始执行前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则，在编制2014年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对2013年12月31日资产负债表的影响金额	
		项目名称	影响金额 增加+/减少-
《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》	根据财政部（财会[2014]14号）的通知要求，执行《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》后，对“持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资”按《企业会计准则第22号——金融资产的确认和计量》处理。	可供出售金融资产	142,697,424.98
		长期股权投资	-142,697,424.98
《企业会计准则第30号——财务报表列报》（2014年修订）	按照《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》及应用指南的相关规定	其他流动资产	58,824,289.56
		应交税费	58,824,289.56

续上表

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对2013年1月1日资产负债表的影响金额	
		项目名称	影响金额 增加+/减少-
《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》	根据财政部（财会[2014]14号）的通知要求，执行《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》后，对“持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并在	可供出售金融资产	142,697,424.98
		长期股权投资	-142,697,424.98

	活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资”按《企业会计准则第22号—金融资产的确认和计量》处理。		
《企业会计准则第30号——财务报表列报》(2014年修订)	按照《企业会计准则第30号——财务报表列报(2014年修订)》及应用指南的相关规定	其他流动资产	42,737,335.68
		应交税费	42,737,335.68

本次会计政策变更,仅对上述财务报表项目列示产生影响,同时增加了公司2013年12月31日和2013年1月1日资产总额、负债总额,对公司2013年12月31日和2013年1月1日净资产以及2013年度和2012年度净利润未产生影响。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

34、其他

六、税项

1、主要税种及税率

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	按应税营业额的3%-5%计缴营业税。	3-5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。	7%
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。	25%
房产税	房产原值扣除设备价值后的70%按1.20%的税率计缴或按租金收入的12%计缴。	12%
教育费附加	实际缴纳的流转税的3%计缴。	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税的2%计缴。	2%
防洪工程维护费	实际缴纳的流转税的1%计缴。	1%
土地增值税	按转让房地产项目的增值额的30%-60%计缴	30-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

2、税收优惠

无

3、其他

1、合伙企业的税收按照财政部财税（2000）91号文的规定执行。

2、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。

3、土地增值税：依据天津市地方税务局公告2011年第1号规定，除保障性住房外，房地产开发企业销售商品房，每平方米销售价格2万元（含2万元）以下的，土地增值税预征率为2%；每平方米销售价格2万元至3万元（含3万元）的，土地增值税预征率为3%；每平方米销售价格3万元以上的，土地增值税预征率为5%。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。

4、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%。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	109,984.91	2,786,798.26
银行存款	1,093,942,032.53	1,131,558,614.69
其他货币资金	14,824,254.94	
合计	1,108,876,272.38	1,134,345,412.95

其他说明

注：2014年12月31日，受限制的货币资金金额为14,241,139.25元，其中银行冻结款项2,349,139.25元，保证金11,892,000.00元。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的	166,341,431.97	96.76%	62,157,244.19	37.37%	104,184,187.78	334,899,071.86	97.48%	57,485,340.43	17.16%	277,413,731.43

应收账款										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	5,576,911.13	3.24%	5,576,911.13	100.00%	0.00	8,650,084.36	2.52%	8,650,084.36	100.00%	
合计	171,918,343.10	100.00%	67,734,155.32		104,184,187.78	343,549,156.22	100.00%	66,135,424.79		277,413,731.43

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
3 个月以内	64,977,889.24	0.00	
4-12 个月	9,151,416.63	45,757.08	0.50%
1 年以内小计	74,129,305.87	45,757.08	0.50%
1 至 2 年	13,451,514.71	1,076,121.18	8.00%
2 至 3 年	6,577,077.31	3,288,538.66	50.00%
3 年以上	72,183,534.08	57,746,827.27	80.00%
3 至 4 年	10,854,631.13	8,683,704.90	80.00%
4 至 5 年	2,514,112.32	2,011,289.86	80.00%
5 年以上	58,814,790.63	47,051,832.51	80.00%
合计	166,341,431.97	62,157,244.19	

确定该组合依据的说明：

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：

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,445,065.53 元；本期收回或转回坏账准备金额 846,335.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
天津滨海旅游区管理委员会	846,335.00	货币资金
合计	846,335.00	--

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为120,605,957.22元，占应收账款年末余额合计数的比例为70.15%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为50,591,485.92元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

其他说明：

6、预付款项**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	7,451,842.52	93.88%	10,749,873.93	97.63%
1至2年	348,282.43	4.39%	53,926.00	0.49%
2至3年	4,611.00	0.06%	207,649.00	1.89%
3年以上	132,844.26	1.67%		
合计	7,937,580.21	--	11,011,448.93	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为7,563,393.90元，占预付账款年末余额合计数的比例为95.29%。

其他说明：

7、应收利息

(1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

8、应收股利

(1) 应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

其他说明：

9、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	100,893,470.51	37.68%	33,324,286.01	33.03%	67,569,184.50	7,255,101.51	0.86%	7,255,101.51	100.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的	164,397,975.25	61.39%	6,435,331.77	3.94%	157,962,643.48	834,619,476.37	98.77%	81,153,648.93	9.72%	753,465,827.44

其他应收款										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,499,193.67	0.93%	2,499,193.67	100.00%	0.00	3,114,134.53	0.37%	3,114,134.53	100.00%	0.00
合计	267,790,639.43	100.00%	42,258,811.45		225,531,827.98	844,988,712.41	100.00%	91,522,884.97		753,465,827.44

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（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
天津市汉沽区土地整理中心	95,138,369.00	27,569,184.50	28.98%	滨海新区政府已作出还款安排，还款计划正在履行中，公司于资产负债表日后已收到还款4000万元
天津开发区老年公寓筹备组	3,344,541.51	3,344,541.51	100.00%	长期无法收回
开发区国有资产经营公司	2,410,560.00	2,410,560.00	100.00%	长期无法收回
合计	100,893,470.51	33,324,286.01	--	--

组合中，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
3 个月以内	25,450,901.36		
4-12 个月	126,506,425.85	632,532.13	0.50%
1 年以内小计	151,957,327.21	632,532.13	0.50%
1 至 2 年	4,015,028.42	321,202.27	8.00%
2 至 3 年	4,196,327.74	2,098,163.87	50.00%
3 年以上	4,229,291.88	3,383,433.50	80.00%
3 至 4 年	1,297,032.29	1,037,625.83	80.00%
4 至 5 年	2,022,189.27	1,617,751.42	80.00%
5 年以上	910,070.32	728,056.25	80.00%
合计	164,397,975.25	6,435,331.77	

确定该组合依据的说明：

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 13,076,736.32 元；本期收回或转回坏账准备金额 56,576,030.79 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
天津天潇投资发展有限公司	41,072,972.69	货币资金
锐振有限公司	14,856,272.79	货币资金
合计	55,929,245.48	--

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
房屋押金	1,412,540.70	1,412,540.70
外部单位借款	138,171,300.26	513,412,158.66
股权转让款		185,703,410.00
土地补偿款	95,138,369.00	99,138,369.00
工资保证金		4,927,000.00
其他往来款	33,068,429.47	40,395,234.05
合计	267,790,639.43	844,988,712.41

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
惠州市粤阳房地产开发有限公司	往来款	138,171,300.26	1 年以内	51.60%	627,787.88
天津市汉沽区土地整理中心	土地补偿款	95,138,369.00	3 年以内	35.53%	27,569,184.50
天津开发区老年公寓筹备组		3,344,541.51	5 年以上	1.25%	3,344,541.51
开发区国有资产经营公司		2,410,560.00	5 年以上	0.90%	2,410,560.00
天津市津滨新材料工业有限责任公司		2,178,509.70	3 月以内	0.81%	
合计	--	241,243,280.47	--	90.09%	33,952,073.89

(6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

10、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	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	498,230.25		498,230.25	338,403.44		338,403.44
库存商品	1,458.20		1,458.20	1,458.20		1,458.20
开发成本	3,722,466,037.85		3,722,466,037.85	4,504,506,473.91		4,504,506,473.91
开发产品	629,774,002.41	5,363,498.98	624,410,503.43	573,410,289.57	5,363,498.98	568,046,790.59

低值易耗品	2,338,748.94		2,338,748.94	2,036,195.94		2,036,195.94
工程施工	657,202,484.25		657,202,484.25	653,978,209.78		653,978,209.78
合计	5,012,280,961.90	5,363,498.98	5,006,917,462.92	5,734,271,030.84	5,363,498.98	5,728,907,531.86

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	5,363,498.98					5,363,498.98
合计	5,363,498.98					5,363,498.98

注：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。

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货年末余额中含有借款费用资本化金额为90,405,985.32元。本期用于确定借款利息资本化金额的资本化率为9.04%。

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额

其他说明：截至 2014 年 12 月 31 日用于债务担保的存货余额为 1,521,405,212.34 元，见附注七、76。

11、划分为持有待售的资产

单位：元

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期理财产品	11,100,000.00	13,500,000.00
预缴税金	32,279,335.42	58,824,289.56
合计	43,379,335.42	72,324,289.56

其他说明：

注：2014年12月16日，本公司下属津和公司向中国建设银行股份有限公司购入“2014年第479期人民币保本型”法人理财产品1110万份额，理财本金为人民币1110万元，该产品类型为保本浮动收益型，投资开始日为2014年12月16日，投资到期日为2015年3月20日，产品到期后，可获得的预期最高年化收益率为4.2%（滚动计息），付息方式为到期还本付息。

14、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	145,134,940.00	2,437,515.02	142,697,424.98	145,134,940.00	2,437,515.02	142,697,424.98
按成本计量的	145,134,940.00	2,437,515.02	142,697,424.98	145,134,940.00	2,437,515.02	142,697,424.98
合计	145,134,940.00	2,437,515.02	142,697,424.98	145,134,940.00	2,437,515.02	142,697,424.98

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元

可供出售金融资产分类	权益工具的成本/债务工具 的摊余成本	公允价值	累计计入其他综合收益 的公允价值变动金额	已计提减值金额

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资 单位持股 比例	本期现金 红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
天津津滨 总承包工 程有限公 司	2,500,000. 00			2,500,000. 00					5.00%	
天津泰达 科技风险 投资股份	35,000,000. .00			35,000,000. .00	2,437,515. 02			2,437,515. 02	8.53%	

有限公司										
天津北方人才港股份有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00					9.15%	
陕西地方电力房地产有限责任公司	104,634,940.00			104,634,940.00					10.67%	
合计	145,134,940.00			145,134,940.00	2,437,515.02			2,437,515.02	--	

(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	期初已计提减值余额	本期计提	其中：从其他综合收益转入	本期减少	其中：期后公允价值回升转回	期末已计提减值余额
可供出售权益工具	2,437,515.02					2,437,515.02
合计	2,437,515.02					2,437,515.02

(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

单位：元

可供出售权益工具项目	投资成本	期末公允价值	公允价值相对于成本的下跌幅度	持续下跌时间(个月)	已计提减值金额	未计提减值原因
其他说明						

其他说明

公司在编制 2014 年年度财务报告时，根据新修订的企业会计准则第 2 号-长期股权投资的规定，将对天津津滨总承包工程有限公司、天津泰达科技风险投资股份有限公司、天津北方人才港股份有限公司、陕西地方电力房地产有限责任公司的投资重分类为按成本计量的可供出售金融资产，并追溯调整年初数。

15、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	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) 期末重要的持有至到期投资

单位：元

债券项目	面值	票面利率	实际利率	到期日
------	----	------	------	-----

(3) 本期重分类的持有至到期投资

其他说明

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
惠州市粤 阳房地产 开发有限 公司	0.00		5,623,666 .67	1,362,245 .54					216,203,5 63.64	211,942,1 42.51	
小计	0.00		5,623,666 .67	1,362,245 .54					216,203,5 63.64	211,942,1 42.51	
合计	0.00		5,623,666 .67	1,362,245 .54					216,203,5 63.64	211,942,1 42.51	

其他说明

本期增加系公司对子公司丧失控制权由成本法转为权益法增加所致，处置情况详见附注八、4。

18、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因

其他说明

19、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	办公设备	专用设备	通用设备	运输设备	其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值								
1、年初余额	7,395,994.25	9,411,890.23	317,270.00	100,078.00	10,789,591.68	2,211,144.77	115,374.00	30,341,342.93
2、本年增加金额	-	863,822.00	66,031.00	-	-	15,684.00	-	945,537.00
(1) 购置	-	863,822.00	66,031.00	-	-	15,684.00	-	945,537.00
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	543,890.00	6,360.00	-	458,551.00	7,800.00	-	1,016,601.00
(1) 处置或报废	-	97,971.00	6,360.00	-	-	7,800.00	-	112,131.00
(2) 减少子公司	-	445,919.00	-	-	458,551.00	-	-	904,470.00
4、年末余额	7,395,994.25	9,731,822.23	376,941.00	100,078.00	10,331,040.68	2,219,028.77	115,374.00	30,270,278.93
二、累计折旧								
1、年初余额	2,177,971.10	7,024,619.53	257,876.06	92,730.14	7,128,502.09	2,015,192.11	111,912.78	18,808,803.81
2、本年增加金额	494,034.00	796,076.19	17,254.50	1,532.64	1,095,249.27	72,234.52	-	2,476,381.12
(1) 计提	494,034.00	796,076.19	17,254.50	1,532.64	1,095,249.27	72,234.52	-	2,476,381.12

项目	房屋及建筑物	办公设备	专用设备	通用设备	运输设备	其他设备	固定资产装修	合 计
3、本年减少金额	-	318,993.43	-	-	220,778.99	-	-	539,772.42
(1) 处置或报废	-	101,811.47	-	-	-	-	-	101,811.47
(2) 减少子公司	-	217,181.96	-	-	220,778.99	-	-	437,960.95
4、年末余额	2,672,005.10	7,501,702.29	275,130.56	94,262.78	8,002,972.37	2,087,426.63	111,912.78	20,745,412.51
三、减值准备								
1、年初余额	-	276.50	-	-	-	-	-	276.50
2、本年增加金额	-	-	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-	-	-
4、年末余额	-	276.50	-	-	-	-	-	276.50
四、账面价值								
1、年末账面价值	4,723,989.15	2,229,843.44	101,810.44	5,815.22	2,328,068.31	131,602.14	3,461.22	9,524,589.92
2、年初账面价值	5,218,023.15	2,386,994.20	59,393.94	7,347.86	3,661,089.59	195,952.66	3,461.22	11,532,262.62

(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	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
----	------	------	------	------

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明

(1) 于2014年12月31日，账面价值为793,098.47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、31）的抵押物。

(2) 新材料公司和惠州粤阳公司本期不纳入合并报表范围，其固定资产原值和累计折旧年初数在列示上作本期减少处理。

20、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	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) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	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
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-------------	------	-----------	--------------	----------	------

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

21、工程物资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

22、固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

23、生产性生物资产**(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产** 适用 不适用**(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产** 适用 不适用**24、油气资产** 适用 不适用**25、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
1.期初余额	1,437,607.52			5,655,167.00	7,092,774.52
3.本期减少金额				71,860.00	71,860.00
(1) 处置				71,860.00	71,860.00

4.期末余额	1,437,607.52			5,583,307.00	7,020,914.52
1.期初余额	446,324.26			4,235,029.73	4,681,353.99
2.本期增加金额	29,590.56			998,343.00	1,027,933.56
(1) 计提	29,590.56			998,343.00	1,027,933.56
3.本期减少金额				43,938.29	43,938.29
(1) 处置				43,938.29	43,938.29
4.期末余额	475,914.82			5,189,434.44	5,665,349.26
1.期末账面价值	961,692.70			393,872.56	1,355,565.26
2.期初账面价值	991,283.26			1,420,137.27	2,411,420.53

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

新材料公司和惠州粤阳公司本期不纳入合并报表范围，其无形资产原值和累计摊销年初数在列示上作本期减少处理。

26、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	

其他说明

27、商誉

(1) 商誉账面原值

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
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
08 年以前收购雅都公司少数股权	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

2010 年增资粤阳 地产公司	19,315,385.88			19,315,385.88		0.00
合计	129,502,058.93			19,315,385.88		110,186,673.05

(2) 商誉减值准备

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
		计提	其他	处置	其他	
08 年以前收购雅 都公司少数股权	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
2010 年增资粤阳 地产公司	0.00					
合计	110,186,673.05					110,186,673.05

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

其他说明

注：惠州粤阳公司本期不纳入合并报表范围，商誉年初数在列示上作本期减少处理。

28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	137,183.63	246,647.31	130,561.88	20,649.43	232,619.63
包厢权使用费	912,546.80		86,224.80		826,322.00
合计	1,049,730.43	246,647.31	216,786.68	20,649.43	1,058,941.63

其他说明

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备引起的可抵扣 暂时性差异	45,373,473.57	11,343,368.40	47,283,237.04	11,820,809.26

计提土地增值税引起的可抵扣暂时性差异	68,347,895.73	17,086,973.93		
预计利润	37,885,006.16	9,471,251.48	106,378,619.08	26,594,654.77
合计	151,606,375.46	37,901,593.81	153,661,856.12	38,415,464.03

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动引起的应纳税暂时性差异	6,800,112.24	1,700,028.06	6,800,112.24	1,700,028.06
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	22,327,735.40	5,581,933.85	22,327,735.40	5,581,933.85
预收收入发生费用	27,181,972.76	6,795,493.19	38,047,834.44	9,511,958.61
合计	56,309,820.40	14,077,455.10	67,175,682.08	16,793,920.52

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债	抵销后递延所得税资产	递延所得税资产和负债	抵销后递延所得税资产
	期末互抵金额	或负债期末余额	期初互抵金额	或负债期初余额
递延所得税资产		37,901,593.81		38,415,464.03
递延所得税负债		14,077,455.10		16,793,920.52

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额

(5) 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	期末金额	期初金额	备注

其他说明：

30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

31、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	49,500,000.00	99,500,000.00
保证借款	1,408,500,000.00	1,280,000,000.00
信托借款	400,000,000.00	
合计	1,858,000,000.00	1,379,500,000.00

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明：

注：本报告期公司无已到期未偿还的短期借款情况。

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

33、衍生金融负债

适用 不适用

34、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

35、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	422,998,151.15	436,495,773.59
货款	1,783,925.19	79,554.49
服务费	13,649,292.29	22,656,855.87
合计	438,431,368.63	459,232,183.95

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津城西供热有限公司	18,029,600.00	款项未结清
河北建工集团有限责任公司	12,510,317.05	款项未结清
天津四建建筑工程有限公司	10,242,987.10	款项未结清
天津市万丽建设工程有限公司	10,000,000.00	款项未结清
中国建筑第八工程局有限公司	6,806,435.15	款项未结清
合计	57,589,339.30	--

其他说明：

36、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	406,125,127.63	625,019,852.58
厂房租金	532,751.99	
物业管理费	6,132,688.63	8,857,299.37
预收土地转让款	1,437,000.00	1,437,000.00
预收土地整理款	1,036,700,000.00	1,030,200,000.00
合计	1,450,927,568.25	1,665,514,151.95

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津天潇投资发展有限公司	870,200,000.00	未结清
天津市陈塘园区建设投资有限公司	160,000,000.00	未结清
合计	1,030,200,000.00	--

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

于2014年12月31日，账龄超过一年的预收款项为1,046,894,248.77元，主要为预收造纸五厂土地整理项目的预收款，鉴于项目尚未完成，该款项尚未结清。截至财务报告批准报出日，尚未结转收入。

37、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	13,453,382.52	89,597,850.30	81,451,011.91	21,600,220.91
二、离职后福利-设定提存计划	-505,620.74	14,629,142.85	14,077,134.16	46,387.95
三、辞退福利		460,843.01	460,843.01	
合计	12,947,761.78	104,687,836.16	95,988,989.08	21,646,608.86

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	6,773,974.94	64,797,621.18	58,584,198.62	12,987,397.50
2、职工福利费	62,374.51	8,740,804.14	8,803,178.65	0.00
3、社会保险费	-298,623.21	5,565,166.62	5,264,014.61	2,528.80
其中：医疗保险费	-287,867.34	4,921,048.62	4,630,652.48	2,528.80
工伤保险费	-5,629.69	281,287.85	275,658.16	
生育保险费	-5,126.18	362,830.15	357,703.97	
4、住房公积金	-417,720.95	7,841,338.45	7,418,456.50	5,161.00

5、工会经费和职工教育经费	7,333,377.23	2,652,919.91	1,381,163.53	8,605,133.61
合计	13,453,382.52	89,597,850.30	81,451,011.91	21,600,220.91

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	-458,486.03	8,813,585.65	8,310,037.04	45,062.58
2、失业保险费	-47,134.71	875,503.43	827,043.35	1,325.37
3、企业年金缴费		4,940,053.77	4,940,053.77	
合计	-505,620.74	14,629,142.85	14,077,134.16	46,387.95

其他说明：

短期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2014年绩效工资。

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的20%、2%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

38、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	248,324.61	627,112.35
企业所得税	18,288,703.33	
个人所得税	1,304,789.48	1,282,289.29
土地增值税	106,435,182.62	30,764,803.47
房产税	113,830.32	89,897.52
其他		5,881.21
合计	126,390,830.36	32,769,983.84

其他说明：

39、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息		5,363,200.00

银行借款应付利息	5,331,283.34	3,122,400.00
长期应付款利息	2,302,777.78	2,163,888.89
合计	7,634,061.12	10,649,488.89

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

注：本报告期末无已逾期未支付的利息情况。

银行借款利息系计提2014年12月21日至2014年12月31日期间的利息，长期应付款利息则系计提中铁信托应付未付利息产生。

40、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	3,530.13	3,530.13
源润控股集团股份有限公司	979,383.83	979,383.83
合计	982,913.96	982,913.96

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

41、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房意向金	3,880,013.04	8,112,654.74
分期房款	21,696,427.00	5,650,001.00
代收费用	69,655,886.62	7,044,322.75
保证金、押金	6,631,009.52	41,646,393.15
担保费	13,597,600.00	24,736,200.00
往来款	5,654,336.70	207,420,907.55
合计	121,115,272.88	294,610,479.19

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

福建省汇龙生物科技有限公司	4,582,201.40	未结清
客户 1	2,800,000.00	分期购房款
客户 2	1,150,000.00	分期购房款
合计	8,532,201.40	--

其他说明

42、划分为持有待售的负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	330,500,000.00	226,000,000.00
一年内到期的应付债券		700,000,000.00
一年内到期的长期应付款	300,000,000.00	250,000,000.00
合计	630,500,000.00	1,176,000,000.00

其他说明：

(1) 1年内到期的长期借款

A、1年内到期的长期借款分类

项目	年末数	年初数
抵押借款	192,000,000.00	180,500,000.00
担保借款	138,500,000.00	45,500,000.00
合计	330,500,000.00	226,000,000.00

1年内到期的长期借款中无因逾期借款获得展期的金额。

B、金额前五名的1年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率	年末数		年初数	
					原币金额	本币金额	原币金额	本币金额
交通银行	2013-1-7	2015-1-6	人民币	6.458%	78,500,000.00	78,500,000.00		
中信银行	2010-2-1	2015-1-13	人民币	6.85%	60,000,000.00	60,000,000.00		
交通银行	2013-1-28	2015-7-15	人民币	6.77%	92,000,000.00	92,000,000.00		
上海爱建信托	2014-5-16	2015-5-15	人民币	14.00%	100,000,000.00	100,000,000.00		
招商银行	2011-12-22	2014-12-21	人民币	6.765%	-	-	180,500,000.00	180,500,000.00

浙商银行	2012-2-1	2014-2-1	人民币	7.380%	-	-	45,500,000.00	45,500,000.00
合计					330,500,000.00	330,500,000.00	226,000,000.00	226,000,000.00

C、截至2014年12月31日，本公司1年内到期的长期借款中无逾期借款。

(2) 1年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息	本年应付利息	本年已付利息	年末应付利息	年末余额
09津滨债	100.00	2009/11/26	5年	700,000,000.00	5,363,200.00		5,363,200.00		

注：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%。

5)09津滨债本金及应付利息已于2014年11月26日支付完毕。

(3) 1年内到期的长期应付款

项目	年末数	年初数
中铁信托有限责任公司	300,000,000.00	
天津信托有限责任公司		250,000,000.00
合计	300,000,000.00	250,000,000.00

注：1、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2014年12月31日，本公司已经如约履行回购义务。

2、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2014年12月31日，本公司已向中铁信托支付溢价款合计人民币75,048,223.61元、咨询服务费9,000,000.00元，即本公司已经如约履行支付义务。

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额
------	----	------	------	------	------	------	---------	-------	------	----	------

其他说明：

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	年末余额	年初余额
质押借款	-	-
抵押借款	542,000,000.00	410,780,000.00
保证借款	138,500,000.00	125,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注七、43）	330,500,000.00	226,000,000.00
合计	350,000,000.00	309,780,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额
------	----	------	------	------	------	------	---------	-------	------	----	------

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、长期应付款**(1) 按款项性质列示长期应付款**

单位：元

项目	年末余额	年初余额
中铁信托有限责任公司	300,000,000.00	300,000,000.00
天津信托有限责任公司	-	250,000,000.00
减：一年内到期部分（附注七、43）	300,000,000.00	250,000,000.00
合计	-	300,000,000.00

其他说明：

48、长期应付职工薪酬**(1) 长期应付职工薪酬表**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

49、专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	0.00	2,368,061.63	玛歌庄园别墅业主提出的违约赔偿案件已结案，公司应支付维修费及利息、案件受理费等支出 5,654,336.69 元
其他	0.00	292,296,300.00	本公司与锐振公司、首誉光控签订了三方协议，约定由首誉光控返还锐振公司已经支付的股权转让款和代偿债务，并支付给锐振公司补偿款后，取得原股权转让协议及其补充协议中的锐振公司所有权益，成为天潇公司的唯一股东；同时约定，首誉光控还需要支付剩余股权转让款和代天潇公司归还债务，并免除津滨发展未能如期完成规划调整等所应承担的责任和赔偿，涉及金额为 29,229 万元，计入资本公积。
合计		294,664,361.63	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

涉及政府补助的项目：

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
------	------	----------	-------------	------	------	-------------

其他说明：

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

53、股本

单位：元

	年初数	本次变动增减（+、-）					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、其他内资持股	209,317.00	-	-	-	-57,375.00	-57,375.00	151,942.00
有限售条件股份合计	209,317.00	-	-	-	-57,375.00	-57,375.00	151,942.00
二、无限售条件股份							
1、人民币普通股	1,617,062,917.00	-	-	-	57,375.00	57,375.00	1,617,120,292.00
无限售条件股份合计	1,617,062,917.00	-	-	-	57,375.00	57,375.00	1,617,120,292.00
三、股份总数	1,617,272,234.00	-	-	-	-	-	1,617,272,234.00

其他说明：

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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	292,743,476.49		302,064,956.28
合计	187,599,767.15	292,743,476.49	178,278,287.36	302,064,956.28

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：①资本溢价本年减少系由于公司收购控股子公司时代置业和泉州津汇少数股东权益

②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。

③其他资本公积本年增加情况详见附注七、50和附注十六、8（5）

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得 税前发生 额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税 费用	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股 东	

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、未分配利润

单位：元

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	-569,796,989.51	-31,892,583.47
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	6,734,628.57	-
调整后年初未分配利润	-563,062,360.94	-31,892,583.47
加：本年归属于母公司股东的净利润	10,185,359.50	-537,904,406.04
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
其他	-502,976.84	-
年末未分配利润	-553,379,978.28	-569,796,989.51

注：①本公司调整年初未分配利润共计 6,734,628.57 元，系由于根据《企业会计准则》规定，对子公司投资丧失控制权由成本法转为权益法进行的追溯调整。

②其他减少系由于公司收购控股子公司少数股东权益，其所有者权益份额发生变化的影响，详见附注八、2。

③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。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,714,549,055.64	1,259,715,872.22	2,430,816,143.95	2,067,742,225.44
其他业务	104,916,051.77	82,092,329.16	111,658,448.99	91,055,195.20
合计	1,819,465,107.41	1,341,808,201.38	2,542,474,592.94	2,158,797,420.64

62、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	67,214,111.20	88,160,898.59
城市维护建设税	4,779,548.14	6,280,019.61
教育费附加	3,408,051.80	4,485,249.84
防洪费	4,067.70	6,213.36
房产税		89,897.52
土地增值税	104,186,015.27	61,436,401.30
合计	179,591,794.11	160,458,680.22

其他说明：

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	13,000,970.30	7,032,344.97
办公及业务招待费	771,782.58	660,912.26
修理费	1,191,001.19	2,115,834.40
广告费	10,183,324.06	7,601,160.11
宣传费	10,687,309.38	16,928,431.96
销售代理费	5,816,362.87	13,195,901.24
物业管理及采暖费	3,891,380.82	408,164.06
折旧费	129,197.39	82,259.45

咨询费	98,000.00	
交通费	1,199,921.58	1,046,416.95
其他	2,569,451.96	1,478,965.81
合计	49,538,702.13	50,550,391.21

其他说明：

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
折旧	1,460,634.32	1,646,679.65
租赁费	6,731,295.92	6,773,214.11
职工薪酬	47,789,081.60	47,365,448.82
办公及招待费	3,277,697.06	4,524,501.62
税费	2,487,591.18	1,779,099.15
差旅费	1,035,705.69	798,812.95
会议费	64,040.00	344,982.00
无形资产摊销	1,016,390.64	1,015,057.29
水电及物业费	819,484.32	921,020.49
交通费	4,433,591.27	4,341,649.00
维修及保养采暖费	999,624.49	753,329.10
长期待摊费用摊销	216,786.68	480,682.76
中介机构费用	5,684,283.72	2,998,373.04
广告宣传费	2,166,062.50	792,600.50
深交所管理及公告费	465,600.00	396,000.00
其他	5,083,740.53	7,237,416.36
合计	83,731,609.92	82,168,866.84

其他说明：

65、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	168,138,594.46	274,319,823.71
减：利息收入	4,303,121.24	11,418,752.97
汇兑损失		4,726,802.00

减：汇兑收益	73.08	
其他	21,202,403.44	33,626,920.23
合计	185,037,803.58	301,254,792.97

其他说明：

66、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	-41,169,792.69	81,858,232.91
合计	-41,169,792.69	81,858,232.91

其他说明：

注：坏帐准备减少主要系收回锐振公司所欠股权转让款及其他款项所致。

67、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

其他说明：

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,362,245.54	
处置长期股权投资产生的投资收益	180,471,510.11	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		450,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	609,014.72	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	66,065,435.07	
成本法核算的长期股权投资收益	1,878,396.70	
合计	250,386,602.14	450,000.00

其他说明：

69、营业外收入

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	
其中：固定资产处置利得		105,788.49	
政府补助	4,904,944.92	999,105.00	4,904,944.92
罚款收入	873,432.53	12,000.00	873,432.53
滞纳金收入	10,196.13	13,048.72	10,196.13
延迟付款违约金收入	60,569.55	2,246,800.00	60,569.55
其他收入	1,054,848.67	35,511,358.29	1,054,848.67
合计	6,903,991.80	38,888,100.50	6,903,991.80

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
河东政府奖励款	4,008,000.00		与收益相关
河东区商务委员会政府奖励款	150,000.00		与收益相关
财政局产业发展专项资金	499,700.00	590,175.30	与收益相关
天津市下岗失业人员再就业社会保险补贴	202,244.92		与收益相关
西青区大寺镇扶持资金	45,000.00		与收益相关
人力资源和社会保障局就业专项资金		285,638.00	与收益相关
财政局发展专项资金。		123,291.70	与收益相关
合计	4,904,944.92	999,105.00	--

其他说明：

注：延迟付款违约金收入系收到业主逾期付房款违约金。

70、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	10,319.53	123,694.19	10,319.53
其中：固定资产处置损失	10,319.53	123,694.19	10,319.53
对外捐赠	200,000.00	200,000.00	200,000.00
罚款支出	26,106.09	26,000.00	26,106.09
其他支出	3,976,199.97	143,463,735.16	3,976,199.97
合计	4,212,625.59	143,813,429.35	4,212,625.59

其他说明：

注：其他支出主要系本公司之全资子公司创辉诉讼赔偿款。

71、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	78,349,747.38	10,861,348.77
递延所得税费用	-1,200,486.18	103,641,894.12
合计	77,149,261.20	114,503,242.89

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	274,004,757.33
按法定/适用税率计算的所得税费用	68,501,189.33
子公司适用不同税率的影响	-57,771,894.36
调整以前期间所得税的影响	1,755,905.78
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	15,075,991.80
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	49,588,068.65
所得税费用	77,149,261.20

其他说明

72、其他综合收益

详见附注。

73、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	21,369,745.69	11,418,752.97
政府补助收入	4,904,944.92	

土地补偿款	173,267,000.00	
收到往来款	63,495,233.69	257,565,583.45
购房定金、代收与购房相关费用	24,584,910.56	199,110,005.37
保证金、押金	17,873,330.44	1,854,808,229.00
物业公司代收费用	34,654,837.33	34,646,805.77
定期存款到期		374,803,046.32
天潇公司偿还往来款	513,412,158.66	
合计	853,562,161.29	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	本期发生额	上期发生额
支付往来款	18,437,959.01	135,835,924.57
支付的各项费用	49,931,286.07	159,201,489.38
退施工单位投标保证金及购房定金、代购房者支付各项购房费用等	44,571,766.78	22,180,050.07
支付保证金	16,881,600.88	1,993,347,760.00
物业代业主支付费用	16,152,317.97	28,484,148.72
银行冻结资金	2,349,139.25	
合计	148,324,069.96	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	本期发生额	上期发生额
收回银行理财产品收到的现金	41,200,000.00	
收回交易性金融资产收到的现金	2,285,514,004.72	
合计	2,326,714,004.72	

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	本期发生额	上期发生额

购买银行理财产品支付的现金	52,300,000.00	
购买交易性金融资产支付的现金	2,284,904,990.00	
逆回购手续费	46,491.00	
丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	34,047,448.23	
合计	2,371,298,929.23	

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	本期发生额	上期发生额
粤华	9,800,000.00	
汇龙	4,000,000.00	
股息	447,176.49	
合计	14,247,176.49	

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	本期发生额	上期发生额
信托手续费及贷款手续费、抵押登记费	2,440,000.00	12,461,975.18
担保费	29,186,200.00	20,896,800.00
基金公司归还本金	425,350,000.00	
归还汇龙集团款	150,000,000.00	
顾问费、通道费等	8,670,000.00	
合计	615,646,200.00	33,358,775.18

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

74、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	196,855,496.13	-511,592,363.59

加：资产减值准备	-41,169,792.69	81,858,232.91
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,287,342.09	2,761,278.12
无形资产摊销	1,032,973.56	1,036,680.21
长期待摊费用摊销	237,436.11	728,473.64
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
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	10,319.53	426.60
财务费用（收益以“-”号填列）	196,312,637.83	310,339,356.52
投资损失（收益以“-”号填列）	-250,386,602.14	-450,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	513,870.22	96,431,432.19
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,716,465.42	-225,134.49
存货的减少（增加以“-”号填列）	400,294,969.31	-137,151,958.57
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	553,782,613.88	-414,292,106.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	10,924,978.53	956,252,641.13
其他	-14,241,139.25	142,296,300.00
经营活动产生的现金流量净额	1,053,738,637.69	528,010,737.57
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	1,094,635,133.13	1,134,345,412.95
减：现金的期初余额	1,147,845,412.95	2,728,836,396.53
加：现金等价物的期末余额		13,500,000.00
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	-53,210,279.82	-1,582,490,983.58

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	8,571,360.00
其中：	--
粤阳公司	8,571,360.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	34,047,448.23
其中：	--
新材料公司	2,921,820.95
粤阳公司	31,125,627.28
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	-25,476,088.23

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	年末余额	年初余额
一、现金	1,094,635,133.13	1,134,345,412.95
其中：库存现金	109,984.91	2,786,798.26
可随时用于支付的银行存款	1,093,942,032.53	1,131,558,614.69
可随时用于支付的其他货币资金	583,115.69	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	13,500,000.00
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	1,094,635,133.13	1,147,845,412.95
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

其他说明：

现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

75、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

76、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	14,241,139.25	保证金、银行冻结
存货	1,521,405,212.34	用于抵押取得借款
固定资产	793,098.47	用于抵押取得借款
合计	1,536,439,450.06	--

其他说明：

77、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

78、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

79、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	---------------	----------------

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
--------	--------------	----------------	-----	----------	-------------------	--------------------	-------------	--------------

其他说明：

(2) 合并成本

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
惠州市粤阳房地产开发有限公司	8,571,360.00	2.00%	转让股权	2014年07月01日	完成工商变更	2,947,693.33	49.00%	137,779,833.33	209,998,320.00	66,065,435.07	参照 2% 股权处置价值	

其他说明：

惠州市粤阳房地产开发有限公司自丧失控制权之日起，其财务报表不再纳入合并范围。

公司名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
惠州市粤阳房地产开发有限公司	255,868,844.48	-1,186,891.78

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

本公司之子公司天津市津滨新材料工业有限责任公司已于2014年12月26日取得天津开发区市场监督管理局出具的《准予注销登记通知书》，公司依法注销；其财务报表于2014年开始不纳入合并范围。

公司名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
天津市津滨新材料工业有限责任公司	2,921,820.95	354,659.00

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
天津津滨雅都置业发展有限公司	天津	天津	房地产开发、销售	100.00%		投资设立
天津津滨创辉发展有限公司	天津	天津	房地产开发、商品房销售等	100.00%		投资设立
天津津滨联合物业服务服务有限公司	天津	天津	物业管理	33.33%	66.67%	投资设立
天津津滨时代置业投资有限公司	天津	天津	房地产开发、销售	100.00%		投资设立
天津津滨科技工业园投资有限公司	天津	天津	房屋买卖、租赁	100.00%		投资设立
天津滨泰置业有限公司	天津	天津	房地产开发、销售	100.00%		投资设立
深圳津滨津鹏投资有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	100.00%		投资设立
天津津和股权投资基金管理有限公司	北京	天津	投融资管理及相关咨询服务	40.00%		投资设立
天津金建益利投资有限公司	天津	天津	土地整理	85.71%		投资设立

天津建金成贸易有限公司	天津	天津	贸易	100.00%		投资设立
天津津滨富通投资有限公司	天津	天津	投资咨询	100.00%		投资设立
天津津滨汉兴投资有限公司	天津	天津	投资	100.00%		投资设立
福建津汇房地产开发有限公司	泉州	泉州	房地产开发、销售	58.69%	0.35%	投资设立
泉州市津联物业管理有限公司	泉州	泉州	物业管理		59.04%	投资设立
天津津和开泰股权投资基金合伙企业(有限合伙)	北京	天津	投资、咨询		21.40%	投资设立
天津津和丰泰股权投资基金合伙企业(有限合伙)	北京	天津	投资、咨询		20.40%	投资设立
天津津和益泰股权投资基金合伙企业(有限合伙)	北京	天津	投资、咨询		23.40%	投资设立
天津津和宁泰股权投资基金合伙企业(有限合伙)	北京	天津	投资、咨询		24.40%	投资设立
泉州市津和顺泰股权投资合伙企业(有限合伙)	北京	泉州	股权投资及有关的咨询服务		100.00%	投资设立
泉州市津和祥泰股权投资合伙企业(有限合伙)	北京	泉州	股权投资及有关的咨询服务		12.76%	投资设立
泉州市津和利泰股权投资合伙企业(有限合伙)	北京	泉州	股权投资及有关的咨询服务		100.00%	投资设立
泉州市津和元泰股权投资合伙企业(有限合伙)	北京	泉州	股权投资及有关的咨询服务		21.67%	投资设立
泉州市津和吉泰股权投资合伙企业(有限合伙)	北京	泉州	股权投资及有关的咨询服务		12.08%	投资设立
天津津滨建泰投资发展有限公司	天津	天津	投资管理、咨询服务。	33.34%		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

注：本公司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。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
天津津和股权投资基金管理有限公司	60.00%	4,358,055.96		16,324,103.46
天津金建益利投资有限公司	14.29%	445,550.52		10,171,211.86
福建津汇房地产开发有限公司	40.96%	-3,647.49		242,663,872.51
泉州市津联物业管理有限公司	40.96%	-293,604.10		-293,604.10
天津津和开泰股权投资基金合伙企业（有限合伙）	78.60%	40,341,100.17	34,139,124.00	
天津津和丰泰股权投资基金合伙企业（有限合伙）	79.60%	42,378,672.26	35,648,064.00	
天津津和益泰股权投资基金合伙企业（有限合伙）	76.60%	34,222,162.40	29,065,104.00	
天津津和宁泰股权投资基金合伙企业（有限合伙）	75.60%	33,944,431.28	28,794,528.00	
泉州市津和祥泰股权投资合伙企业（有限合伙）	87.24%	7,512,506.36	9,598,581.00	73,020,907.93
泉州市津和元泰股权投资合伙企业（有限合伙）	78.33%	4,792,822.45	5,564,563.20	38,850,896.11

泉州市津和吉泰股权投资合伙企业（有限合伙）	87.93%	19,466,413.40	18,926,932.50	
天津津滨建泰投资发展有限公司	66.66%	-2,974.86		69,966,212.60

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津津和股权投资基金管理有限公司	24,657,574.86	11,027,861.76	35,685,436.62	8,478,597.52		8,478,597.52	1,957,505.01	24,535,003.39	26,492,508.40	6,549,095.90		6,549,095.90
天津金建益利投资有限公司	1,336,669,144.31	145,384,255	1,336,814,528.56	1,265,616,404.92		1,265,616,404.92	1,336,127,405.33	180,785,373	1,336,308,190.70	1,268,227,985.34		1,268,227,985.34
福建津汇房地产开发有限公司	1,404,017,561.94	2,008,479.86	1,406,026,041.80	463,584,946.80	350,000,000.00	813,584,946.80	1,125,747,801.88	1,135,653.59	1,126,883,455.47	423,033,455.47	111,400,000.00	534,433,455.47
泉州市津联物业管理有限公司	407,186.74	76,006.36	483,193.10	200,000.00		200,000.00						
天津津和开泰股权投资基金合伙企业（有限合伙）	120,655,710.35		120,655,710.35	900.00		900.00	4,116,488.75	116,700,000.00	120,816,488.75	8,052,233.33		8,052,233.33
天津津	124,404,		124,404,	900.00		900.00	4,504.09	120,190,	124,694,	8,746.47		8,746.47

和丰泰 股权投资 投资基金 合伙企业 (有限 合伙)	060.87		060.87				6.19	000.00	096.19	3.33		3.33
天津津 和益泰 股权投资 投资基金 合伙企业 (有限 合伙)	105,400, 049.82		105,400, 049.82	13,283.0 6		13,283.0 6	3,481.02 1.21	102,000, 000.00	105,481, 021.21	6,826,70 6.67		6,826,70 6.67
天津津 和宁泰 股权投资 投资基金 合伙企业 (有限 合伙)	105,800, 048.28		105,800, 048.28	13,306.5 2		13,306.5 2	3,547.09 3.72	102,360, 000.00	105,907, 093.72	6,932,39 3.33		6,932,39 3.33
泉州市 津和祥 泰股权 投资合 伙企业 (有限 合伙)	77,010,8 07.72	8,150,00 0.00	85,160,8 07.72	771,183. 77		771,183. 77	79,102,2 11.87	8,150,00 0.00	87,252,2 11.87	471,397. 36		471,397. 36
泉州市 津和元 泰股权 投资合 伙企业 (有限 合伙)	45,752,5 80.09	4,800,00 0.00	50,552,5 80.09	189,633. 44		189,633. 44	46,775,3 70.29	4,800,00 0.00	51,575,3 70.29	227,180. 76		227,180. 76
泉州市 津和吉 泰股权 投资合 伙企业 (有限 合伙)	86,168,3 08.28		86,168,3 08.28	1,730.00		1,730.00	6,102.09 5.15	79,500,0 00.00	85,602,0 95.15	49,051.3 9		49,051.3 9
天津津	324,874.	104,634,	104,959,				329,337.	104,634,	104,964,			

滨建泰 投资发 展有限 公司	88	940.00	814.88				62	940.00	277.62			
-------------------------	----	--------	--------	--	--	--	----	--------	--------	--	--	--

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总 额	经营活动现 金流量	营业收入	净利润	综合收益总 额	经营活动现 金流量
天津津和股 权投资基金 管理有限公司	9,357,664.22	7,263,426.60		-3,518,300.73	11,912,371.3 6	6,090,870.58		13,200,017.5 5
天津金建益 利投资有限 公司		3,117,918.28		-309,125.49		-909.00		-846,378.99
福建津汇房 地产开发有 限公司		-8,905.00		-27,360,140.3 8				-61,774,651.4 5
泉州市津联 物业管理有 限公司		-716,806.90		-837,870.86				
天津津和开 泰股权投资 基金合伙企 业（有限合 伙）		51,324,554.9 3		-8,459,078.40		-3,332,099.27		-4,097,749.27
天津津和丰 泰股权投资 基金合伙企 业（有限合 伙）		53,239,538.0 1		-9,080,835.32		-3,566,518.90		-4,224,918.90
天津津和益 泰股权投资 基金合伙企 业（有限合 伙）		44,676,452.2 2		-6,811,771.39		-2,861,192.12		-3,579,992.12
天津津和宁 泰股权投资 基金合伙企 业（有限合 伙）		44,900,041.3 7		-6,902,645.44		-2,898,549.27		-3,593,549.27

泉州市津和祥泰股权投资合伙企业(有限合伙)		8,611,309.44		4,672,014.04	5,567,961.17	16,199,189.46		-58,461,306.88
泉州市津和元泰股权投资合伙企业(有限合伙)	504,854.37	6,118,757.12		2,003,187.78	1,079,611.65	8,903,506.80		7,685,669.56
泉州市津和吉泰股权投资合伙企业(有限合伙)	2,116,504.85	22,138,534.52		6,215,107.97		-204,367.63		-1,047,427.22
天津津滨建泰投资发展有限公司		-4,462.74		-4,462.74		31,123.15		31,123.15

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

①2014年6月，本公司与泉州市津和吉泰股权投资合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议，以59,923,140.00元受让其持有的福建津汇房地产开发有限公司8.05%的股权，本次股权转让完成后，本公司直接持有福建津汇房地产开发有限公司的股权比例由50.64%增加至58.69%。并于2014年9月12日完成工商变更。

②2014年8月19日，本公司第二次临时股东大会决议审议通过了《关于收购四家股权投资基金合伙企业所持天津津滨时代置业投资有限公司18.52%股权的议案》，同意津滨发展以每股人民币1.462元的价格收购四家股权基金合伙企业所持津滨时代18.52%的股权，收购完成后津滨发展持有天津津滨时代置业投资有限公司100%的股权。截至2014年9月，本公司共支付股权转让款643,470,200.00元取得天津津滨时代置业投资有限公司18.52%的股权，并于2014年11月21日完成工商变更。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	时代公司	津汇公司
购买成本		

—现金	643,470,200.00	59,923,140.00
—非现金资产的公允价值		
购买成本合计	643,470,200.00	59,923,140.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	441,250,000.00	36,832,480.00
减：转让少数股权内部投资收益	45,054,262.80	1,475,333.00
差额	157,165,937.20	21,615,327.00
其中：调整资本公积	157,165,937.20	21,112,350.16
调整盈余公积		
调整未分配利润		502,976.84

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
惠州市粤阳房地产开发有限公司	惠阳	惠阳	房地产开发、销售	49.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(2) 重要合营企业的主要财务信息

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	粤阳公司	粤阳公司
流动资产	558,415,185.85	489,460,420.82
非流动资产	416,781.44	514,547.51
资产合计	558,831,967.29	489,974,968.33

流动负债	298,996,138.10	182,639,232.07
非流动负债	-	50,280,000.00
负债合计	298,996,138.10	232,919,232.07
按持股比例计算的净资产份额	127,319,556.30	125,957,310.76
对联营企业权益投资的账面价值	211,942,142.51	210,579,896.97
营业收入	80,485,299.00	127,818,672.00
净利润	2,780,092.93	14,101,175.62
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	2,780,092.93	14,101,175.62
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

- 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据
- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
- 9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	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
天津泰达建设集团有限公司	天津	基础设施开发建设、地产开发、各类商业、物资的批发、零售	135000 万元	23.29%	23.29%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是天津泰达投资控股有限公司。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3 在合营安排或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
源润控股集团股份有限公司	持有本公司 2.21% 股权
天津泰达投资控股有限公司	母公司控股股东、持有本公司 2.01% 股权
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
深圳市粤华企业有限公司	持有本公司联营企业粤阳地产公司 51% 股权
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 39.13% 股权
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
永泰红礪控股集团有限公司	持有本公司之控股子公司津滨建泰公司 33% 股权

其他说明

注：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、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/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	本期确认的托管收益/承包收益

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/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	本期确认的托管费/出包费

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方:

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位: 元

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
天津建金成贸易有限公司	400,000,000.00	2014年11月10日	2015年11月10日	否
天津建金成贸易有限公司	21,000,000.00	2014年12月25日	2015年06月25日	否
天津津滨时代置业有限公司	92,000,000.00	2013年01月28日	2015年07月15日	否
福建津汇房地产开发有限公司	180,000,000.00	2014年05月13日	2016年05月13日	否
福建津汇房地产开发有限公司	90,000,000.00	2014年11月10日	2015年11月10日	否
福建津汇房地产开发有限公司	108,946,900.00	2013年01月31日	2020年06月21日	否
惠州市粤阳房地产开发有限公司	30,280,000.00	2012年07月13日	2015年07月12日	否
合计	922,226,900.00			

本公司作为被担保方

单位: 元

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	60,000,000.00	2014年07月04日	2015年07月03日	否
天津泰达建设集团有限公司	120,000,000.00	2014年03月28日	2015年03月23日	否
天津泰达建设集团有限	100,000,000.00	2014年06月16日	2015年06月11日	否

公司				
天津津滨时代置业投资有限公司	60,000,000.00	2014年03月28日	2015年03月27日	否
天津津滨时代置业投资有限公司	70,000,000.00	2014年04月01日	2015年03月27日	否
天津津滨时代置业投资有限公司	28,500,000.00	2014年12月25日	2015年03月27日	否
天津津滨时代置业投资有限公司	10,000,000.00	2014年04月16日	2015年03月27日	否
天津泰达建设集团有限公司	300,000,000.00	2013年01月21日	2015年02月05日	否
天津泰达建设集团有限公司	78,500,000.00	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	60,000,000.00	2010年02月01日	2015年01月30日	否
天津泰达建设集团有限公司	110,000,000.00	2014年08月01日	2015年07月31日	否
天津泰达建设集团有限公司	100,000,000.00	2014年06月30日	2015年06月29日	否
天津泰达建设集团有限公司	100,000,000.00	2014年06月30日	2015年06月29日	否
天津泰达建设集团有限公司	150,000,000.00	2014年03月31日	2015年03月27日	否
天津泰达建设集团有限公司	100,000,000.00	2014年11月14日	2015年11月04日	否
天津泰达建设集团有限公司	59,000,000.00	2014年03月31日	2015年03月18日	否
天津泰达建设集团有限公司	41,000,000.00	2014年04月11日	2015年03月18日	否
天津泰达建设集团有限公司	100,000,000.00	2014年06月18日	2015年06月18日	否
天津泰达建设集团有限公司	100,000,000.00	2014年10月23日	2015年04月17日	否
合计	1,747,000,000.00			

关联担保情况说明

③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	13,597,600.00	24,736,200.00

天津泰达建设集团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2014

年12月31日，本期担保费尚未开始支付。

(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				
拆出				
惠州市粤阳房地产开发有限公司	10,000,000.00		2015年07月11日	
惠州市粤阳房地产开发有限公司	20,000,000.00		2015年08月31日	
惠州市粤阳房地产开发有限公司	8,000,000.00		2015年10月25日	
惠州市粤阳房地产开发有限公司	7,000,000.00		2015年12月17日	
惠州市粤阳房地产开发有限公司	7,000,000.00		2016年01月01日	
惠州市粤阳房地产开发有限公司	3,000,000.00		2015年09月16日	
惠州市粤阳房地产开发有限公司	16,000,000.00		2015年09月17日	
惠州市粤阳房地产开发有限公司	28,050,000.00		2015年12月04日	
惠州市粤阳房地产开发有限公司	10,200,000.00		2016年04月02日	
惠州市粤阳房地产开发有限公司	8,650,000.00		2016年11月26日	
惠州市粤阳房地产开发有限公司	20,271,300.26			应收利息及垫付资金
合计	138,171,300.26			

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	4,141,900.00	4,190,200.00

(8) 其他关联交易

关联方	关联交易内容	本年7-12月发生额	上年发生额
惠州市粤阳房地产开发有限公司	资金占用费	7,686,443.35	-
合计		7,686,443.35	-

6、关联方应收应付款项**(1) 应收项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	天津泰达建设集团有限公司	13,597,600.00	24,736,200.00

7、关联方承诺**8、其他****十三、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

资产负债表日存在的重要承诺

(1) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的重要的长期租赁合同情况如下：

①本公司与天津市庆洲能源进出口贸易有限公司于2013年4月16日签订了长期房屋租赁合同，租用该公司位于天津经济技术开发区黄海路98号津滨杰座商务中心2区A座及B座写字楼作为公司办公场地。合同约定租赁期限自2013年4月16日至2017年4月15日止，租赁的房产面积为6191.95平方米，月租金标准为前两年470,845.32元/月，后两年517,929.61元/月。根据

该合同，本公司前两年每年应付该房屋租赁费为5,650,143.84元，后两年每年应付该房屋租赁费6,215,155.32元。

②本公司之全资子公司天津津滨时代置业投资有限公司与天津水滴怡园商务酒店有限公司于2014年1月15日签订了长期房屋租赁合同，租用该公司位于天津市河西区体院北道36号的房产作为公司办公场地。合同约定租赁期限自2014年3月1日至2020年2月28日止，租赁的房产面积为3400平方米。根据该合同，本公司2014年3月1日起每年应付该房屋租赁费为3,244,000.00元，直至租赁期满或双方协议解约。

(2) 其他承诺事项

截至2014年12月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

2014年9月1日，本公司之全资子公司创辉公司收到天津市第二中级人民法院（14）二中民四初字第75号传票，玛歌庄园业主陈保因商品房质量问题起诉创辉公司要求解除合同纠纷，请求退还购房款及已支付购房款利息合计8,715,594.59元，并申请了财产保全，冻结了创辉公司位于工商银行的存款230万，冻结期限为6个月，从2014年8月21日至2015年2月20日止。截止至审计报告日，上述案件正在审理中。

2014年9月22日，现玛歌庄园小区业主委员会以安防系统存在问题及未移交相关材料为由，向天津市西青区人民法院提起诉讼，要求本公司之全资子公司创辉公司、联合物业公司修复安防系统。截止至审计报告日，上述案件尚未开庭。

2014年11月25日，天津一建建筑工程有限公司向天津市河西区人民法院提起诉讼，要求本公司之全资子公司创辉公司给付工程款及利息1,531,627.67元。截止至审计报告日，上述案件正在审理中。

(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

本公司为下属子公司担保情况见“附注十二、5、（4）关联担保情况”。

(3) 其他或有负债及其财务影响

截至2014年12月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

无

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

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、利润分配情况

单位：元

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

(1) 下属公司天津津和股权投资基金管理有限公司于2015年1月4日购入法人理财产品（2015年1期保本型）800万元，投资开始日为2015年1月4日，投资到期日为2015年2月6日。上述理财产品已于2015年2月6日收回。

(2) 公司于2015年1月6日归还交通银行天津滨海分行贷款7850万元。

(3) 公司于2015年1月13日归还中信银行天津分行贷款6000万元。

(4) 公司于2015年1月20日归还中铁信托贷款13407万元。

(5) 公司于2015年1月28日归还中铁信托贷款5000万元。

(6) 公司于2015年1月29日收到下属子公司天津津滨科技工业园投资有限公司土地补偿款2000万元。

(7) 公司于2015年1月30日归还中铁信托贷款6620万元。

(8) 公司于2015年1月30日取得交通银行天津滨海分行贷款8000万元，期限为 2015年1月30日到2017年1月19日。

(9) 公司于2015年2月4日归还中铁信托贷款4973万元。

(10) 公司于2015年2月12日收到下属子公司天津津滨科技工业园投资有限公司土地补偿款1000万元。

(11) 公司于公司于2015年3月18日归还上海银行天津滨海支行贷款1亿元。

(12) 公司于2015年3月19日收到下属子公司天津津滨科技工业园投资有限公司土地补偿款1000万元。

(13) 公司于2015年3月19日归还天津农商银行滨海分行贷款1.5亿元。

(14) 下属公司天津津和股权投资基金管理有限公司于2015年3月20日收回法人理财产品（2014年第479期人民币保本型）1110万元。

(15) 公司于2015年3月23日归还交通银行天津滨海分行贷款1.2亿元。

(16) 公司于2015年3月24日取得北京银行天津开发区支行贷款1亿元，期限为 2015年3月24日到2016年3月23日。

(17) 公司于2015年3月24日取得交通银行天津滨海分行贷款1.2亿元，期限为 2015年3月24日到2016年3月23日。

(18) 公司于2015年3月27日归还大连银行天津分行贷款16850万元。

十五、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(2) 报告分部的财务信息

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因。

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

1、控股股东股权质押

2014年12月12日，本公司第一大股东天津泰达建设集团有限公司（以下简称“建设集团”）将其持有的本公司无限售流通股170,000,000股股份（占本公司总股本的10.51%）质押给海通证券股份有限公司办理股票质押式回购交易进行融资。购回期限728天，初始交易日为2014年12月12日，购回交易日为2016年12月09日。建设集团已完成在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理上述股权质押登记手续。

截至本报告期末，建设集团持有本公司股份376,623,390股，占本公司总股本的23.29%。建设集团本次质押股份 170,000,000 股，占本公司总股本的10.51%；累计质押股份170,000,000股，占本公司总股本的10.51%。

2、控股股东承诺事项

2014年12月23日，本公司第一大股东天津泰达建设集团有限公司（以下简称“建设集团”）与首誉光控资产管理有限公司（以下简称“首誉光控”）签订了远期收购承诺协议，协议约定建设集团或其指定的其他机构对首誉光控所持有的天潇公司股权承诺远期回购（时间为21个月），并取得优先回购权，建设集团的股东泰达控股对此项远期回购承担连带责任保证。建设集团并非该项协议中资产出售的唯一受让方，首誉光控在保证自身利益的前提下，有权向任意第三方出售其持有的天潇公司权益，截止至本报告期末，协议尚未履行完毕。

3、其他重要事项

(1) 2003年本公司与天津开发区管理委员会签订了《滨海投资服务中心大厦租赁合同》，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2014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。

(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2014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2014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。相关股权过户手续已于2012年12月27日前已完成，上述款项应于2013年3月27日之前由锐振有限公司向本公司支付。

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。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，项目用地移交工作未能如期进行。

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。

2014年12月18日，根据中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁庭的裁决，本公司与锐振公司、首誉光控签订的三方协议，约定由首誉光控返还锐振公司73,369万元，包括锐振已经支付的股权转让款和代偿债务，并支付给锐公司补偿款33688万元后，取得原股权转让协议及其补充协议中的锐振公司所有权益，成为天潇公司的唯一股东；三方协议还约定，首誉光控还需要向本公司支付剩余股权转让款18570万元和代天潇公司归还债务51341万元，并免除津滨发展未能如期完成规划调整等所应承担的责任和赔偿，涉及金额为29,229万元，同意按照目标地块现状接受目标地块。

截至2014年12月31日，本公司已收到首誉光控支付的剩余股权转让款18570万元和代天潇公司归还债务51341万元，天潇公司工商登记手续变更完毕。

(6) 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。2014年7月15日，吉泰兑付本金及溢价9987.19万元，支付委托贷款本金及利息573万元，合计兑付金额为10560.19万元。截止至本报告期末，担保涉及余额约为18157.81万元，本公司按比例承担担保责任金额为10894.69万元。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。

(7) 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2014年12月31日，公司收到剩余款项16,926.70万元，国有土地使用权证注销工作已经完成。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	110,413,243.07	95.40%	47,125,855.17	42.68%	63,287,387.90	280,733,318.74	98.14%	47,836,339.40	17.04%	232,896,979.34
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	5,326,911.13	4.60%	5,326,911.13	100.00%		5,326,911.13	1.86%	5,326,911.13	100.00%	
合计	115,740,154.20	100.00%	52,452,766.30		63,287,387.90	286,060,229.87	100.00%	53,163,250.53		232,896,979.34

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
其中：3 个月以内	50,002,915.43		
4-12 个月			
1 年以内小计	50,002,915.43		
1 至 2 年	1,670,009.64	133,600.77	8.00%
3 年以上	58,740,318.00	46,992,254.40	80.00%
3 至 4 年	7,500.00	6,000.00	80.00%
4 至 5 年	89,298.00	71,438.00	80.00%
5 年以上	58,643,520.00	46,914,816.00	80.00%
合计	110,413,243.07	47,125,855.17	

确定该组合依据的说明：

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：

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 135,850.77 元；本期收回或转回坏账准备金额 846,335.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
天津滨海旅游区管理委员会	846,335.00	货币资金
合计	846,335.00	--

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额111,932,350.20元，占应收账款年末余额合计数的比例96.71%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额48,218,222.50元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额	期初余额

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	5,755,101.51	1.16%	5,755,101.51	100.00%		5,755,101.51	0.36%	5,755,101.51	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	488,813,368.25	98.64%	2,254,116.94	0.46%	486,559,251.31	1,604,703,129.01	99.58%	41,811,787.34	2.61%	1,562,891,341.67
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	970,313.73	0.20%	970,313.73	100.00%		970,313.73	0.06%	970,313.73	100.00%	
合计	495,538,783.49	100.00%	8,979,532.18		486,559,251.31	1,611,428,544.25	100.00%	48,537,202.58		1,562,891,341.67

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（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
天津开发区老年公寓筹备组	3,344,541.51	3,344,541.51	100.00%	长期无法收回
开发区国有资产经营公司	2,410,560.00	2,410,560.00	100.00%	长期无法收回
合计	5,755,101.51	5,755,101.51	--	--

组合中，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
其中：3 个月以内	360,550,118.04		
4-12 个月	125,589,901.95	627,949.51	0.50%
1 年以内小计	486,140,019.99	627,949.51	
1 至 2 年	66,606.24	5,328.50	8.00%
2 至 3 年	1,548,515.62	774,257.81	50.00%
3 年以上	1,058,226.40	846,581.12	80.00%

3至4年	166,713.65	133,370.92	80.00%
4至5年	139,574.51	111,659.61	80.00%
5年以上	751,937.24	601,550.59	80.00%
合计	488,813,368.25	2,254,116.94	

确定该组合依据的说明：

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,195,637.70 元；本期收回或转回坏账准备金额 40,753,308.10 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
天津天潇投资发展有限公司	25,248,000.00	货币资金
锐振有限公司	14,856,272.79	货币资金
合计	40,104,272.79	--

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
房屋押金	1,412,540.70	1,412,540.70
外部单位借款	138,171,300.26	315,600,000.00
股权转让款		185,703,410.00
内部单位借款	345,704,952.24	1,097,497,645.50

其他往来款	10,249,990.29	11,214,948.05
合计	495,538,783.49	1,611,428,544.25

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
天津津滨科技工业园投资有限公司	往来款	161,805,902.94	3 个月以内	32.65%	
天津津滨汉兴投资有限公司	往来款	151,862,880.97	3 个月以内	30.65%	
惠州市粤阳房地产开发有限公司	往来款	138,171,300.26	1 年以内	27.88%	627,787.88
福建津汇房地产开发有限公司	往来款	31,085,668.34	3 个月以内	6.27%	
天津开发区老年公寓筹备组		3,344,541.51	5 年以上	0.67%	3,344,541.51
合计	--	486,270,294.02	--		3,972,329.39

(6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,715,815,340.00		4,715,815,340.00	4,049,825,326.66	29,715,316.97	4,020,110,009.69
合计	4,715,815,340.00		4,715,815,340.00	4,049,825,326.66	29,715,316.97	4,020,110,009.69

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天津津滨新材料工业有限公司	37,403,326.66		37,403,326.66			
天津津滨雅都置业发展有限公司	161,480,000.00			161,480,000.00		
天津津滨创辉发展有限公司	440,000,000.00			440,000,000.00		
天津津滨联合物业服务服务有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
天津津滨时代置业有限公司①	1,910,000,000.00	643,470,200.00		2,553,470,200.00		
天津津滨科技工业园投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
天津滨泰投资置业有限公司	517,935,000.00			517,935,000.00		
深圳津滨津鹏投资有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
天津津和股权投资基金管理有限公司	4,000,000.00			4,000,000.00		
天津建金成贸易有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
天津津滨富通投资有限公司	152,000,000.00			152,000,000.00		
天津津滨汉兴投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
天津金建益利投资有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
福建津汇房地产开发有限公司	300,000,000.00	59,923,140.00		359,923,140.00		
天津津滨建泰投资发展有限公司	35,007,000.00			35,007,000.00		
合计	4,049,825,326.66	703,393,340.00	37,403,326.66	4,715,815,340.00		

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备		
一、合营企业										
二、联营企业										

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	554,453,475.34	524,095,949.54	1,120,901,200.36	1,007,638,881.75
其他业务	1,298,099.32	1,298,099.40	1,681,079.53	1,266,963.55
合计	555,751,574.66	525,394,048.94	1,122,582,279.89	1,008,905,845.30

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-5,509,499.99	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		450,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	609,014.72	
合计	-4,900,485.27	450,000.00

6、其他

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,904,944.92	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	66,065,435.07	转让下属粤阳公司 2% 股权确认收益
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	609,014.72	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,213,578.71	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	183,712,152.35	下属基金公司转让股权确认收益
减：所得税影响额	2,493,812.36	
少数股东权益影响额	177,189,148.90	
合计	73,395,007.09	--

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

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	0.78%	0.0063	0.0063
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.84%	-0.0391	-0.0391

3、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

适用 不适用

（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

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明, 对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的, 应注明该境外机构的名称

4、会计政策变更相关补充资料

√ 适用 □ 不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述, 重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下:

单位: 元

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	3,103,639,442.85	1,134,345,412.95	1,108,876,272.38
应收账款	59,191,112.12	277,413,731.43	104,184,187.78
预付款项	694,847,081.93	11,011,448.93	7,937,580.21
其他应收款	822,245,144.11	753,465,827.44	225,531,827.98
存货	5,411,846,318.66	5,728,907,531.86	5,006,917,462.92
其他流动资产	42,737,335.68	72,324,289.56	43,379,335.42
流动资产合计	10,134,506,435.35	7,977,468,242.17	6,496,826,666.69
非流动资产:			
可供出售金融资产	142,697,424.98	142,697,424.98	142,697,424.98
持有至到期投资	1,500,000.00		
长期股权投资			211,942,142.51
投资性房地产	179,445,487.50		
固定资产	13,372,996.09	11,532,262.62	9,524,589.92
无形资产	3,432,100.74	2,411,420.53	1,355,565.26
商誉	19,315,385.88	19,315,385.88	
长期待摊费用	1,778,204.07	1,049,730.43	1,058,941.63
递延所得税资产	134,846,896.22	38,415,464.03	37,901,593.81
非流动资产合计	496,388,495.48	215,421,688.47	404,480,258.11
资产总计	10,630,894,930.83	8,192,889,930.64	6,901,306,924.80
流动负债:			
短期借款	2,659,500,000.00	1,379,500,000.00	1,858,000,000.00
应付账款	437,579,182.77	459,232,183.95	438,431,368.63
预收款项	2,032,235,450.68	1,665,514,151.95	1,450,927,568.25
应付职工薪酬	33,899,583.75	12,947,761.78	21,646,608.86
应交税费	132,402,397.57	32,769,983.84	126,390,830.36

应付利息	13,510,777.44	10,649,488.89	7,634,061.12
应付股利	982,913.96	982,913.96	982,913.96
其他应付款	87,566,959.50	294,610,479.19	121,115,272.88
一年内到期的非流动 负债	777,500,000.00	1,176,000,000.00	630,500,000.00
流动负债合计	6,175,177,265.67	5,032,206,963.56	4,655,628,624.06
非流动负债：			
长期借款	570,000,000.00	309,780,000.00	350,000,000.00
应付债券	700,000,000.00		
长期应付款	250,000,000.00	300,000,000.00	
预计负债	152,668,061.63	294,664,361.63	
递延所得税负债	17,019,055.01	16,793,920.52	14,077,455.10
非流动负债合计	1,689,687,116.64	921,238,282.15	364,077,455.10
负债合计	7,864,864,382.31	5,953,445,245.71	5,019,706,079.16
所有者权益：			
股本	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
资本公积	187,599,767.15	187,599,767.15	302,064,956.28
盈余公积	64,940,033.27	64,940,033.27	64,940,033.27
未分配利润	-31,892,583.47	-569,796,989.51	-553,379,978.28
归属于母公司所有者权益 合计	1,837,919,450.95	1,300,015,044.91	1,430,897,245.27
少数股东权益	928,111,097.57	939,429,640.02	450,703,600.37
所有者权益合计	2,766,030,548.52	2,239,444,684.93	1,881,600,845.64
负债和所有者权益总计	10,630,894,930.83	8,192,889,930.64	6,901,306,924.80

5、其他

第十二节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、总经理、公司主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告、审阅报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- (四) 第六届董事会2015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。