

**§1 重要提示**

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

1.2除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托托人姓名
张文芳	董事	因公外出	胡军

1.3 深圳鹏城会计师事务所为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人许立凡、主管会计工作负责人江连国及会计机构负责人 会计主管人员)郝淑声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况				
股票简称	津滨发展			
股票代码	000897			
上市交易所	深圳证券交易所			

2.2 联系人和联系方式				
	董事会秘书		证券事务代表	
姓名	于志丹		郝娜	
联系地址	天津经济技术开发区黄海路98号津滨杰座218室		天津经济技术开发区黄海路98号津滨杰座218室	
电话	02266232326		02266232326	
传真	02266232323		02266232323	
电子信箱	BJDSHS@TARINFO.NET.CN		BJDSHS@TARINFO.NET.CN	

§3 会计数据和财务指标摘要				
				单位:元

	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
营业总收入(元)	1,474,226,012.66	3,447,682,655.09	-57.24%	1,813,440,930.88
营业利润(元)	6,546,636.673.29	167,655,960.56	-308.54%	74,126,595.74
利润总额(元)	-349,870,446.99	162,478,418.64	-315.33%	67,940,089.59
归属于上市公司股东的净利润	-297,997,573.96	95,784,614.69	-411.11%	16,537,859.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-290,133,648.57	99,650,680.95	-391.15%	-26,120,691.31
经营活动产生的现金流量净额(元)	-521,379,572.89	749,198,780.57	-169.59%	993,811,673.96
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
资产总额(元)	8,848,936,566.34	7,641,125,744.34	15.81%	8,361,173,738.17
负债总额(元)	6,546,527,802.11	5,225,671,646.94	25.28%	5,697,530,985.34
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	1,769,759,270.29	2,169,785,531.82	-18.44%	2,152,713,736.88
总股本(元)	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00	0.00%	1,617,272,234.00

3.2 主要财务指标				
				单位:元
	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
基本每股收益(元/股)	-0.1843	0.0592	-411.32%	0.0102
稀释每股收益(元/股)	-0.1843	0.0592	-411.32%	0.0102
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.1794	0.0616	-391.23%	-0.0162
加权平均净资产收益率(%)	-15.13%	4.43%	-19.56%	0.76%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-14.73%	4.61%	-19.34%	-1.20%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.32	0.46	-169.57%	0.61
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
归属于上市公司股东的基本每股收益(元/股)	1.09	1.34	-18.66%	1.33
资产负债率(%)	73.98%	68.39%	5.59%	68.14%

**3.3 非经常性损益项目**  
**√ 适用 □ 不适用**

非经常性损益项目	2011年金额	附注(如适用)	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	17,177,171.31		601,335.60	53,226,954.42
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-27,913,742.50		0.00	3,584,957.55
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-48,662.67		-5,778,877.52	480,445.23
其他符合非经常性损益定义的损益项目	300,000.00		0.00	0.00
少数股东权益影响额	0.00		289.00	-363,122.61
所得税影响额	2,621,308.47		1,311,188.66	14,270,685.65
合计	-7,387,925.39	-	-3,866,066.26	42,658,551.08

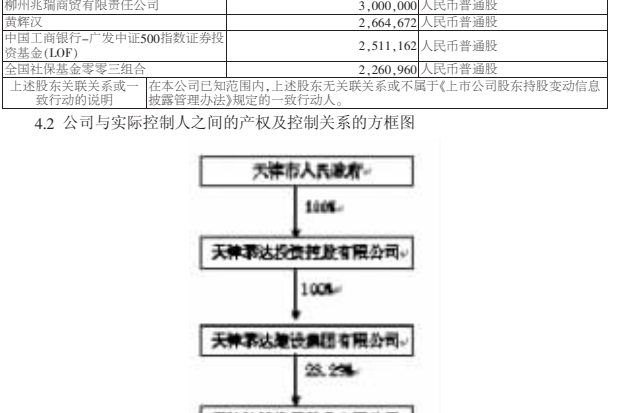
**§4 股东持股情况和控股框图**

4.1 前10名股东,前10名无限售条件股东持股情况表

2011年末股东总数	227,640	本年度报告公布日前一个月末 股东总数		229,896	
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件的股份 数量	质押或冻结的股份 数量
天津泰达建设集团有限公司	国有法人	23.29%	376,623,390	0	0
潮阳控股集团有限公司	境内 非国有法人	4.21%	68,166,928	0	68,166,928
林芝	境内自然人	0.97%	15,694,858	0	0
秦桂芳	境内自然人	0.30%	4,794,642	0	0
中国农业银行-南方中证500指数证券投资基金(LOF)	境内 非国有法人	0.22%	3,504,160	0	0
林芝	境内自然人	0.20%	3,200,000	0	0
柳州瑞福南资有限责任公司	境内 非国有法人	0.19%	3,000,000	0	0
黄汉斌	境内自然人	0.16%	2,664,672	0	0
中国工商银行-广发中证500指数证券投资基金(LOF)	境内 非国有法人	0.16%	2,511,162	0	0
全国社保基金二零三组合	境内 非国有法人	0.14%	2,260,960	0	0
前10名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类		

上述股东关联关系或(在本公司已知范围内,上述股东无关联关系或不属于(上市公司)公司股东持股变动信息披露义务的说明)一致行动人。

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的框图



§5 董事会报告				
5.1 管理层讨论与分析概要				
(一)报告期内经营情况的回顾				
1. 总体经营情况				

公司主要经营范围包括:各类物资、商品的批发、零售;建筑模具、机具及自有设备的租赁与服务;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(国家限制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;经营对外销售贸易和转口贸易;房地产开发及商品房销售;危险化学品批发(许可证经营范围以公安经(乙)字[2005]1001401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国家规定经营)。

1. 公司总体经营情况

项目	2011年	2010年	与2010年相比变动情况	变动百分比
变动较大原因				
营业收入	1,474,226,012.66	3,447,682,655.09	-1,973,456,642.43	-57.24%
营业利润	-349,636,673.29	167,655,960.56	-517,292,633.85	-308.54%
净利润	-297,997,573.96	95,784,614.69	-393,782,188.65	-411.11%

2011年,在日趋严厉的宏观调控政策的大背景下,房地产市场受到限购限贷等政策的影响,市场有效需求受到了抑制,加之公司自前期因项目储备不足造成的项目销售断档,这些综合因素共同作用的结果,致使津滨公司于2011年首次出现亏损,公司面临着成立以来最严峻的局面。一年来,公司全体员工充分认清清明的市场环境,千方百计推进各项工作,在极其恶劣的市场环境下,积极谋求发展机遇,抢抓市场机会,全力以赴化解房地产调控带来的冲击,努力使影响降到最低程度。公司积极推动“走出去”战略,继续完善区域布局,项目拓展取得实质性进展;积极探索多元化的融资渠道,为公司经营发展提供强有力的资金支持;造纸厂清算及土地整理的前期各项工作取得重大进展;通过收购股权、增资扩股等方式获得对金建益利公司、滨泰公司的控制权,为后续项目操作运营理顺了体制;继续推进完善ERP管理体系的建设,管理体系日趋完善;在重点项目能够按照计划的节点要求有序推进;滨海国际CX2项目的建设、管理林江高项目在年内正式开盘发售;工业厂房出租业务保持稳定。但由于房地产调控持续加严,措施进一步落实细化、调控的效果逐步得以显现,使得房地产市场景气气氛渐冷,成交量明显下降,公司在售项目销售受阻,未能实现预期销售收入,同时由于公司可结转收入项目减少,对全年计划经营指标的实现形成较大冲击。

2011年公司实现主营业务收入14.74亿元,较2010年同期大幅下降52.24%,实现净利润-2979.75万元,较2010年下降39378.22万元,同比大幅下降411.11%。从公司今年的主营业务收入和利润构成看,工业厂房出租产生的租金收入占主营业务收入的4.26%,占主营业务利润的23.10%,房地产销售收入占主营业务收入的49.2409%,占主营业务利润的71.21%,二者合计占公司主营业务收入28.35%,占主营业务利润的94.31%。

报告期内公司经营业绩大幅下降的主要原因是受房地产市场宏观调控及公司房产项目开发及竣工时间的影响,公司本年度无新增可结算项目,2011年房产销售主要为尾盘项目。公司本年度在售的滨海国际项目,玛歌庄园项目销售情况均不甚理想,房产销售面积大幅下降,销售价格亦有下调,本年度上述项目共实现销售收入合计3.55亿元,与上年同期房产销售实现销售收入24.08亿元相比大幅下降85.26%。

证券代码:000897 证券简称:津滨发展 公告编号:2012-04

# 天津津滨发展股份有限公司

## 2011 年度 报 告 摘 要

证券简称:津滨发展 证券代码:000897 编号:2012-06

## 天津津滨发展股份有限公司 第五届监事会2012年第一次会议 决议公告

房屋租赁	6,278.30	1,157.22	81.57%	-7.41%	-12.38%	1.04%
房地产销售	35,514.37	19,731.52	44.44%	-85.25%	-88.67%	16.75%
合计	139,069.08	117,480.20	15.52%	-58.81%	-55.69%	-5.93%

分产品	主营业务分产品情况			主营业务分地区情况		
	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
钢材销售	97,276.42	96,591.47	0.70%	8.09%	7.68%	0.37%
房屋租赁	6,278.50	1,157.22	81.57%	-7.41%	-12.38%	1.04%
房地产销售	35,514.37	19,731.52	44.44%	-85.25%	-88.67%	16.75%
商品销售	138,903.50	116,617.39	16.63%	-80.69%	-87.49%	24.12%
合计	128,932.84	112,940.20	52.68%	-59.30%	-54.97%	-8.40%

决议公告

本公司及监事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担赔偿责任。

天津津滨发展股份有限公司(以下简称公司、本公司或津滨发展)于2012年3月17日以传真或送达方式召开召开公司第五届监事会第一次会议。会议应到监事5名,3名监事出席了会议;会议审议通过了《关于召开公司2012年第一次临时股东大会的议案》,5名监事均出席了会议。

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

√适用 □不适用

报告期内公司经营业绩大幅下降的主要原因是受房地产市场宏观调控及公司房产项目开发工期在时的影响,公司本年度亏损可结算项目,2011年房产销售主为尾盘项目,公司本年度在售的滨海国际项目,目前在园项目销售情况均不理想,房产销售面积大幅下降,销售价格亦有下调,本年度上述项目共实现销售收入合计3.55亿元,与上年同期房产销售实现收入2.48亿元,本年度上述项目共实现毛利率65.26%。

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内公司经营业绩大幅下降的主要原因是受房地产市场宏观调控及公司房产项目开发及竣工时间的影响,公司本年度无新增可结算项目,2011年房产销售主要为尾盘项目。公司本年度在售的滨海国际项目,玛歌庄园项目销售情况均不甚理想,房产销售面积大幅下降,销售价格亦有下调,本年度上述项目共实现销售收入合计3.55亿元,与上年同期房产销售实现销售收入24.08亿元相比大幅下降85.26%。

**§6 财务报告**  
6.1 与最近一期年度报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明  
□ 适用 √ 不适用

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响  
□ 适用 √ 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比,合并范围发生变化的具体说明  
√ 适用 □ 不适用

1)2011年3月29日,本公司第四届董事会2011年第一次会议审议通过了《关于在天津市汉沽区成立全资子公司的议案》。2011年6月13日,天津津滨汉兴投资有限公司成立,注册资本3000万元,该公司系本公司之全资子公司。本公司自2011年6月13日开始合并其财务报表。

2)2011年1月4日,本公司第四届董事会2011年第一次通讯会议审议通过了《关于成立天津津滨富通投资有限公司并由其认缴津滨和发展股权投资基金合伙企业(有限合伙)1.5亿有限合伙份额的议案》,同意本公司出资1.52亿元注册成立全资子公司天津津滨富通投资有限公司并由其认缴津滨和发展股权投资基金合伙企业(有限合伙)1.5亿有限合伙份额。

2011年3月16日,天津津滨富通投资有限公司成立,注册资本1.52亿元,该公司系本公司全资子公司,本公司自2011年3月16日开始合并其财务报表。

3)2011年3月21日,天津建益成贸易有限公司成立,注册资本5000万元,该公司系本公司全资子公司,本公司自2011年3月21日开始合并其财务报表。

4)2011年3月9日,本公司第四届董事会2011年第三次通讯会议并审议通过了《关于公司增资6000万元控股天津金建益利投资有限公司的议案》, 同意公司对天津金建益利投资有限公司(该公司原为本公司实际控制人天津泰达建设集团有限公司之全资子公司)增资6000万元,并取得该公司的控制权。

2011年10月28日,本公司完成金建益利公司增资6000万元,增资完成后金建益利公司注册注册资本为7000万元,本公司持有金建益利公司股权比例为85.71%。本公司自2011年10月28日开始合并其财务报表。

5)2011年10月22日,本公司第五届董事会2011年第六次通讯会议并审议通过了《关于增资福建津汇房地产开发有限公司的议案》, 同意公司以每股1元的价格增资福建津汇公司,总增资额3亿元。

2011年12月27日, 本公司完成对福建津汇房地产开发有限公司的第一期增资5000万元,增资完成后福建津汇公司实收资本为1亿元,公司持有福建津汇公司股权比例为50%。鉴于增资完成后,福建津汇公司的董事长和财务总监均由本公司派出,且公司5名董事有3名由本公司派出,本公司认为本公司对福建津汇公司拥有实际控制权。因此,自2011年12月28日开始合并其财务报表。

6)2011年7月20日,本公司子津和公司作为普通合伙人发起,在天津滨海新区注册成立天津津和开泰股权投资基金合伙企业,天津津和开泰股权投资基金合伙企业、天津津和开泰股权投资基金合伙企业、天津津和开泰股权投资基金合伙企业、天津津和开泰股权投资基金合伙企业四支基金,该四家有限合伙企业规模分别为1.2065亿元、1.054亿元、1.058亿元、1.244亿元, 合计4.5625亿元。其中:津和公司作为普通合伙人共计出资600万元,富通公司作为有限合伙人共计出资10000万元,其它有限合伙人出资35025万元。则本公司通过津和公司富通公司分别对开泰基金、开泰基金、益泰基金、宁泰认缴认缴出资2650万元,共计认缴出资10600万元,分别占开泰基金、开泰基金、益泰基金、宁泰基金总计出资额的21.31%、21.96%、25.14%、25.04%。上述四支基金存续期限为3年。

鉴于津和公司系该四支基金的普通合伙人,也为该四支基金的执行合伙人,因此本公司认为津和公司对该四支基金拥有实际控制权,故于2011年7月20日开始合并上述四支基金合并报表。

6.4 董事、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明  
□ 适用 √ 不适用

天津津滨发展股份有限公司	
董事长:许立凡	
2012年3月27日	

证券简称:津滨发展 证券代码:000897 编号:2012-05

## 天津津滨发展股份有限公司 第五届董事会2012年第一次会议 决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

天津津滨发展股份有限公司 以下简称公司、本公司或津滨发展)于2012年3月17日以传真或送达方式发出召开公司第五届监事会2012年第一次会议的通知,2012年3月27日在公司6层会议室召开了第五届监事会2012年第一次会议。会议应到监事11名,10名董事出席了会议,朱文芳董事因病未能出席会议,委托胡军董事代为行使表决权。公司部分监事、高管人员及公司律师列席了会议,公司董事长许立凡先生主持本次会议。本次会议符合《公司法》和《公司章程》的规定,与会董事经认真审议和表决,通过了以下决议:

一、以11票同意、0票弃权、0票反对审议通过了 公司于2011年度报告正文及附录》,并同意报送交易所进行公告。

二、以11票同意、0票弃权、0票反对审议通过了 天津津滨发展股份有限公司关于公司内部控制的自我评价报告》。详情请见巨潮资讯网上 天津津滨发展股份有限公司关于内部控制有效性的自我评价报告》。

三、以11票同意、0票弃权、0票反对审议通过了 天津津滨发展股份有限公司董事会2011年工作总结和2012年工作指导意见》。同意将该议案提交公司2011年度股东大会审议。

四、以11票同意、0票弃权、0票反对审议通过了 总经理所作的 天津津滨发展股份有限公司2011年工作总结和2012年工作计划》。

五、以11票同意、0票弃权、0票反对审议通过了 天津津滨发展股份有限公司2011年度财务决算报告》。同意将 天津津滨发展股份有限公司2011年度财务决算报告》提交公司2011年度股东大会审议。

六、以11票同意、0票弃权、0票反对审议通过了 关于公司2011年度利润分配预案的议案》。

截至2011年末公司累计可分配利润为-169,519,635.44元。根据公司章程规定,公司不得在弥补亏损之前向股东分配利润,因此2011年公司不进行利润分配。

同意将该议案提交公司2011年度股东大会审议。

七、以11票同意、0票弃权、0票反对审议通过了 关于申请批准2012年度最高贷款额度的议案》。

津滨公司2011年末贷款余额为33.78亿元,其中短期贷款25.43亿元、长期贷款8.35亿元。按照公司2012年度投资计划和经营计划,预计2012年津滨公司的贷款余额为40亿元。在年初33.78亿元的基础上增加6.22亿元。考虑到大额还款集中在下半年,申请董事会批准公司本部2012年度最高贷款额度50亿元,以便公司办理贷款手续。在本年度内,董事会全权委托许立凡董事长签署与银行等金融机构所签订的 借款合同》、《保证合同》、抵押合同》、《质押合同》及《贷款展期协议》等法律文件,公司董事会不再逐笔形成董事会决议。同意将该议案提交公司2011年度股东大会审议。

八、以6票同意、0票弃权、0票反对审议通过了 关于预计2012年发生的经常性关联交易的议案》。详情请见巨潮资讯网上 天津津滨发展股份有限公司2012年度日常关联交易预计公告》。关联董事许立凡、华志忠、胡军、朱文芳、邢吉海回避表决。

独立董事对上述事项事前认可:认为该议案符合法律、法规及规范性文件要求,同意议案所列内容,并同意将该议案提交公司董事会审议。

独立董事对上述事项发表独立意见如下: 关联方泰达建设集团有限公司为我公司提供贷款担保,大大有利于我公司从金融机构进行融资。预计发生的担保金额符合企业发展需要,所支付的担保费处于行业平均水平,较为合理,体现出股东单位对公司的支持。

根据法律、法规及规范性文件要求,在审议此议案过程中,关联董事履行了回避表决义务,审议此议案的表决程序合法合规。

因此,同意 关于预计2012年度发生的经常性关联交易的议案》。

九、以11票同意、0票弃权、0票反对审议通过了 关于续聘会计师事务所的议案》。同意将该议案提交公司2011年度股东大会审议。

我公司聘用的深圳鹏城会计师事务所圆满完成了2011年度财务审计工作,鉴于双方良好的合作关系,拟继续聘用深圳鹏城会计师事务所负责我公司2012年度审计工作。鉴于我公司与鹏城会计师事务所的长期良好合作关系,会计师报酬仍维持70万元不变,授权董事长签署有关协议。

十、以11票同意、0票弃权、0票反对审议通过了 关于续聘泰达律师事务所为我公司法律顾问的议案》。

十一、以1票同意、0票弃权、0票反对审议通过了 公司2011年度募集资金的存放与使用专项报告》。详情请见巨潮资讯网上 天津津滨发展股份有限公司2011年度募集资金的存放与使用情况专项报告》。

十二、以11票同意、0票弃权、0票反对审议通过了 关于2011年度计提资产减值准备的议案》。详情请见巨潮资讯网上 天津津滨发展股份有限公司关于2011年度计提资产减值准备的公告》。

十三、以11票同意、0票弃权、0票反对审议通过了 天津津滨发展股份有限公司内部控制规范实施工作方案》。详情请见巨潮资讯网上 天津津滨发展股份有限公司内部控制规范实施工作方案》。

十四、以11票同意、0票弃权、0票反对审议通过了 关于提请召开2011年度股东大会的议案》。详情请见巨潮资讯网上 关于召开2011年度股东大会的通知》。

十五、听取独立董事、高管人员的述职报告,同意将独立董事述职报告提交公司2011年度股东大会审议。

天津津滨发展股份有限公司	
董事会	
2012年3月27日	

公告编号:2012-04

# 天津津滨发展股份有限公司

## 第五届监事会2012年第一次会议 决议公告

本公司及监事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

天津津滨发展股份有限公司 以下简称公司、本公司或津滨发展)于2012年3月17日以传真或送达方式发出召开公司第五届监事会2012年第一次会议的通知,2012年3月27日在公司6层会议室召开了第五届监事会2012年第一次会议。会议应到监事5名,5名监事出席了会议。本次会议符合《公司法》和《公司章程》的规定,与会监事经认真审议和表决,通过了以下决议: