

**天津市房地产发展（集团）股份有限公司**

**600322**

**2009 年年度报告**

# 目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、会计数据和业务数据摘要.....	3
四、股本变动及股东情况.....	4
五、董事、监事和高级管理人员.....	7
六、公司治理结构.....	9
七、股东大会情况简介.....	13
八、董事会报告.....	13
九、监事会报告.....	24
十、重要事项.....	25
十一、财务会计报告.....	27
十二、备查文件目录.....	77

## 一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、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。

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
常修泽	独立董事	因工作原因委托出席	漆腊水

(三) 中喜会计师事务所有限责任公司 为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	张勇
主管会计工作负责人姓名	王大铮
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	纪建刚

公司负责人张勇、主管会计工作负责人王大铮及会计机构负责人（会计主管人员）纪建刚声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？ 否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？ 否

## 二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	天津市房地产发展（集团）股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	天房发展
公司的法定英文名称	Tianjin Realty Development（Group）Co., Ltd.
公司的法定英文名称缩写	TJRP
公司法定代表人	张勇

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈长来	杨新喆
联系地址	天津市和平区常德道 80 号	天津市和平区常德道 80 号
电话	022-23317185	022-23317185
传真	022-23317185	022-23317185
电子信箱	tffz@sina.com	tffz@sina.com

(三) 基本情况简介

注册地址	天津市和平区常德道 80 号
注册地址的邮政编码	300050
办公地址	天津市和平区常德道 80 号
办公地址的邮政编码	300050
公司国际互联网网址	http://www.tffzgroup.cn
电子信箱	tffz@sina.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

## (五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	天房发展	600322	

## (六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1993 年 2 月 25 日	
公司首次注册登记地点	天津市和平区常德道 80 号	
最近一次变更	公司变更注册登记日期	2007 年 12 月 12 日
	企业法人营业执照注册号	1200001010222
	税务登记号码	120101103064779
	组织机构代码	10306477-9
公司聘请的会计师事务所名称	中喜会计师事务所有限责任公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	北京市西城区西长安街 88 号首都时代广场 422 室	

## 三、会计数据和业务数据摘要

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	211,896,455.08
利润总额	224,500,490.27
归属于上市公司股东的净利润	156,416,168.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	63,437,185.51
经营活动产生的现金流量净额	575,964,727.40

## (二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	114,847,052.45
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）	7,521,016.44
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,152,307.57
所得税影响额	-31,880,094.12
少数股东权益影响额（税后）	-2,661,299.08
合计	92,978,983.26

## (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
营业收入	1,169,030,533.01	1,505,268,145.95	-22.34	1,819,050,001.63
利润总额	224,500,490.27	176,666,773.68	27.08	87,229,347.58
归属于上市公司股东的净利润	156,416,168.77	112,364,598.92	39.20	51,769,596.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	63,437,185.51	101,789,111.26	-37.68	50,227,021.05
经营活动产生的现金流量净额	575,964,727.40	-1,853,731,358.68	131.07	-1,750,787,422.54

	2009 年末	2008 年末	本期末比上年 同期末增减(%)	2007 年末
总资产	10,208,610,242.89	9,520,443,481.46	7.23	8,127,144,152.02
所有者权益（或股东权益）	3,826,967,078.80	3,703,755,038.84	3.33	3,642,319,680.62

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年
基本每股收益（元 / 股）	0.14	0.10	40.00	0.06
稀释每股收益（元 / 股）	0.14	0.10	40.00	0.06
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.06	0.09	-33.33	0.06
加权平均净资产收益率（%）	4.16	3.06	增加 1.10 个百分点	2.53
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.71	2.78	减少 1.07 个百分点	2.46
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.52	-1.68	130.95	-1.58
	2009 年 末	2008 年 末	本期末比上年同期末增 减(%)	2007 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.46	3.35	3.28	3.29

#### 四、股本变动及股东情况

##### (一) 股本变动情况

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
天津市房地产开发经营集团有限公司	212,776,524	212,776,524	0	0	股改	2009 年 3 月 28 日
天津市房地产开发经营集团有限公司	64,885,166	0	0	64,885,166	非公开发行	2010 年 10 月 20 日
合计	277,661,690	212,776,524	0	64,885,166	/	/

##### (二) 证券发行与上市情况

##### 1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其 衍生证券 的种类	发行日期	发行价格 (元)	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止 日期
股票类						
A 股普通股	2007 年 10 月 19 日	7.55	258,285,166	2007 年 10 月 20 日	258,285,166	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券	2009 年 10 月 19 日	100	300,000,000	2009 年 11 月 3 日	300,000,000	

天津市房地产发展（集团）股份有限公司非公开发行股票的发行人方案已经 2007 年 3 月 24 日召开的公司五届十二次董事会会议和 2007 年 4 月 16 日召开的 2006 年度股东大会审议通过。

2007年9月5日,本次发行申请经中国证监会发行审核委员会审议通过,并于2007年9月25日获得中国证监会证监发行字【2007】314号文件核准。

公司董事会根据上述核准文件要求和公司股东大会的授权办理了本次发行相关事宜,本次共发行258,285,166股。2007年10月19日,经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司批准,公司办理了本次发行新增股份的登记及股份限售手续。

天津市房地产发展(集团)股份有限公司公司债券经2008年9月10日六届五次董事会会议、2008年9月26日召开的2008年第一次临时股东大会和2009年9月23日六届十四次董事会会议、2009年10月10日召开的2009年第一次临时股东大会审议通过。

2008年11月26日,本次发行公司债券申请经中国证监会发行审核委员会审议,获有条件通过,并于2009年9月16日获得证监许可【2009】896号批文,自批复核准之日起6个月内,向社会公开发行面值不超过三亿元的公司债券。

公司董事会根据上述核准文件要求和公司股东大会的授权办理了本次发行相关事宜,本次共发行公司债券300,000,000元。2009年11月3日,经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司批准,公司办理了本次公司债券的登记手续。

## 2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期末公司股份总数为1,105,700,000股。

公司内部职工股发行日期为1992年7月20日,发行价格每股人民币1.6元,发行数量为147,563,000股,1999年10月30日按照50%的比例缩股后,数量为73,781,500股,该部分股份已在2004年8月6日(社会公众股发行之日起三年后)上市流通。

2006年公司实施股权分置改革,由天津市房地产开发经营集团有限公司向全部流通股股东按每10股送3.7股的比例支付流通对价,合计向流通股股东支付72,069,155股,法人股股东不支付对价也不享受对价,该部分股份已在2006年3月28日上市流通。法人股股份于股权分置改革后锁定12个月于2007年3月28日上市流通。天津市房地产开发经营集团有限公司股权分置改革承诺锁定期已满36个月于2009年3月30日上市流通。

公司于2007年6月11日实施了资本公积金转赠股本,转赠比例为10:10股,转赠后股本总数为847,414,834股。

公司于2007年10月19日实施了非公开发行,本次发行股份总数258,285,166股,其中对天津市房地产开发经营集团有限公司发行64,885,166股锁定期36个月,对其他9名特定投资者发行193,400,000股锁定期12个月,本次发行后公司股份总数1,105,700,000股。

公司于2009年10月19日向社会公开发行面值3亿元公司债券。

## 3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

### (三) 股东和实际控制人情况

#### 1、股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数				155,503户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
天津市房地产开发经营集团有限公司	国有法人	25.11	277,661,690		64,885,166	质押 129,770,332
中国工商银行一易方达价值成长混合型证券投资基金	未知	2.53	28,000,000	21,000,201		未知
深圳市建设(集团)有限公司	国有法人	1.81	20,000,000			质押 2,600,000
上海锦江国际投资管理有限公司	国有法人	1.81	20,000,000			未知

深圳市津房物业发展有限公司	国有法人	1.79	19,752,332	-247,668		未知
南方工业资产管理有限责任公司	国有法人	1.43	15,800,000	-9,200,000		未知
宏大兴业投资控股有限公司	未知	1.26	13,900,000	13,900,000		未知
大连华信信托股份有限公司—环球1号结构化证券投资集合资金信托	未知	0.81	8,934,279	8,934,279		未知
中国银行—同盛证券投资基金	未知	0.80	8,827,302	8,827,302		未知
中信证券—建行—中信证券股债双赢集合资产管理计划	未知	0.72	8,000,000	8,000,000		未知
前十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		股份种类及数量			
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	28,000,000		人民币普通股			
深圳市建设(集团)有限公司	20,000,000		人民币普通股			
上海锦江国际投资管理有限公司	20,000,000		人民币普通股			
深圳市津房物业发展有限公司	19,752,332		人民币普通股			
南方工业资产管理有限责任公司	15,800,000		人民币普通股			
宏大兴业投资控股有限公司	13,900,000		人民币普通股			
大连华信信托股份有限公司—环球1号结构化证券投资集合资金信托	8,934,279		人民币普通股			
中国银行—同盛证券投资基金	8,827,302		人民币普通股			
中信证券—建行—中信证券股债双赢集合资产管理计划	8,000,000		人民币普通股			
中国工商银行股份有限公司—嘉实量化阿尔法股票型证券投资基金	3,874,100		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知前十名无限售条件股东和前十名股东之间有何关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。					

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	天津市房地产开发经营集团有限公司	64,885,166	2010年10月20日	64,885,166	非公开发行认购股份，自发行股份登记之日起锁定36个月。

## 2、控股股东及实际控制人情况

## (1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

天津市房地产开发经营集团有限公司是国有股东授权代表单位，代表天津市国有资产监督管理委员会持有国家股，并对股份公司的国有股权进行管理，行使出资者权利。

## (2) 控股股东情况

- 法人

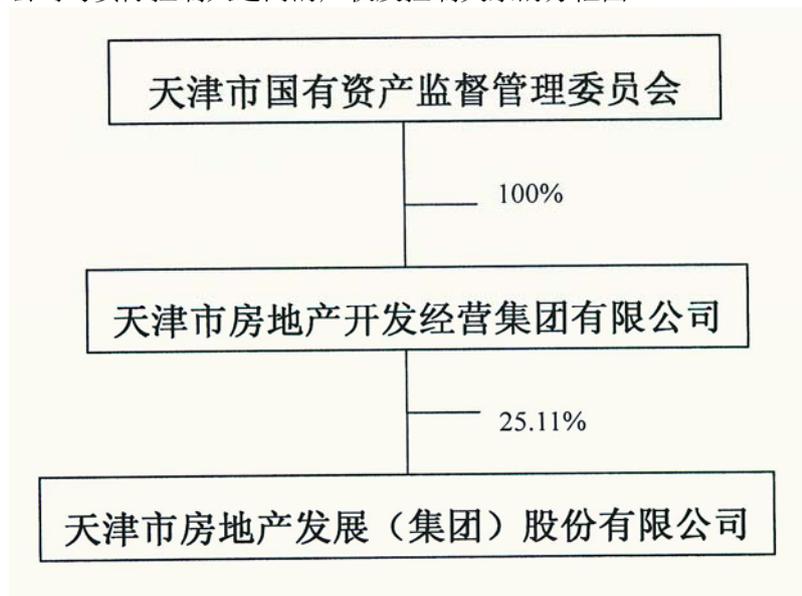
单位：元 币种：人民币

名称	天津市房地产开发经营集团有限公司
单位负责人或法定代表人	马鹤亭
成立日期	1999年7月6日
注册资本	540,080,000
主要经营业务或管理活动	国家授权资产投资、控股；房地产、销售等

## (3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 五、董事、监事和高级管理人员

## (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
张勇	董事长	男	45	2008年4月8日	2011年4月7日					是
张建台	董事、总经理	男	54	2008年4月8日	2011年4月7日				24.1	否
孙建峰	董事、副总经理	男	46	2008年4月8日	2011年4月7日				20.3	否
王大铮	董事、总会计师	男	56	2008年4月8日	2011年4月7日	8,220	8,220		20.3	否
陈长来	董事、董事会秘书	男	56	2008年4月8日	2011年4月7日				20.3	否
周永斌	董事	男	57	2008年4月8日	2011年4月7日				14.6	否
乔小明	董事	男	56	2008年4月8日	2011年4月7日	23,290	23,290			是
武静	董事	女	50	2008年4月8日	2011年4月7日					是

常修泽	独立董事	男	64	2008年4月8日	2011年4月7日	6,850	6,850		8	否
漆腊水	独立董事	男	61	2008年4月8日	2011年4月7日				8	否
王天举	独立董事	男	54	2008年4月8日	2011年4月7日				8	否
张云集	独立董事	男	55	2008年4月8日	2011年4月7日				8	否
张景泉	独立董事	男	55	2009年3月20日	2011年4月7日			增补	8	否
兰国茗	监事会主席	男	53	2008年4月8日	2011年4月7日					是
毛 铁	监事	男	49	2008年4月8日	2011年4月7日				20.2	否
王培光	监事	男	56	2008年4月8日	2011年4月7日	8,220	8,220		13.6	否
纪建刚	监事	男	47	2008年4月8日	2011年4月7日				13.6	否
王 纯	监事	男	52	2009年8月27日	2011年4月7日		3,000	增补	14.6	否
李 越	副总经理	男	49	2008年4月8日	2011年4月7日	9,590	9,590		20.3	否
杨 宾	总工程师	男	44	2008年4月8日	2011年4月7日	8,220	8,220		20.3	否
林德君	总经济师	男	46	2009年4月28日	2011年4月7日				20.3	否
合计	/	/	/	/	/	64,390	67,390	/	262.5	/

张 勇：现任公司董事长，天房集团总经理。曾任天津市地铁总公司副总经理、党委委员，地铁投资公司总经理，天房集团常务副总经理。

张建台：现任公司总经理。曾任公司总经理助理、总经济师。

孙建峰：现任公司副总经理。曾任公司拓展投资部部长。

王大铮：现任公司总会计师。曾任公司财务部部长、副总会计师。

陈长来：现任公司董事会秘书。曾任天房集团党委宣传部部长、公司证券部部长。

周永斌：现任公司副总工程师、瑞江分公司经理。曾任天津一建公司副经理。

乔小明：现任天房集团副总工程师。曾任公司副总经理。

武 静：现任天房集团投资管理部副部长。

常修泽：现任国家发展和改革委员会宏观经济研究院经济所研究员、教授、博士生导师。曾任南开大学经济研究所副所长、教授，国家计委经济研究所常务副所长。

漆腊水：现任天津国际工程咨询公司总经理，天津市政协常委。曾任天津市企业上市工作办公室主任，天津市发展和改革委员会副主任。

王天举：现任张盈律师事务所律师，中华全国律师协会副会长，天津市政协委员、天津市工商联副主席。曾任天津市第一律师事务所律师。

张云集：现任融昇鑫业投资发展有限公司总经理。曾任中国工商银行天津市分行副行长。

张景泉：现任中援应急投资有限公司监事会主席，中援应急投资有限公司书记、监事会主席，北京中援民宇信息技术有限公司董事长。曾任天津市西青区政府区长，中共天津市宝坻区委书记。

兰国茗：现任公司监事会主席，天房集团党委副书记。

毛 铁：现任公司党委副书记、纪检委书记。曾任公司控股的华升公司经理，南门西项目部经理。

王培光：现任公司党群工作部部长。

纪建刚：现任财务部部长。曾任天津市五洲会计事务所部门经理，公司财务部副部长。

王 纯：现任公司第二分公司经理。曾任吉利大厦有限公司副总经理、公司工程部部长。

李 越：现任公司副总经理。曾任公司一分公司经理、党支部书记。

杨 宾：现任公司总工程师。曾任公司一分公司副总工程师、总工程师。

林德君：现任公司总经济师。曾任公司总经理助理、工程部部长、一分公司经理。

## (二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
张 勇	天津市房地产开发经营集团有限公司	总经理、党委副书记	2007年10月8日		是
兰国茗	天津市房地产开发经营集团有限公司	党委副书记	2001年7月10日		是
乔小明	天津市房地产开发经营集团有限公司	副总工程师	2007年3月26日		是
武 静	天津市房地产开发经营集团有限公司	投资管理部副部长	2002年1月16日		是

在其他单位任职情况

截止本报告期末公司无董事、监事、高管在其他单位任职。

### (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	薪酬与考核委员会根据公司年初核定的经营目标，年底按照考核评定程序对高级管理人员进行绩效考核，最后根据考核结果确定公司高级管理人员的薪酬标准。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据天津市房地产发展（集团）股份有限公司章程、董事会议事规则及薪酬与考核委员会工作细则的有关规定，制定的高级管理人员年度绩效考核方案。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	根据薪酬与考核委员会对公司高级管理人员的考核结果，按暨定的薪酬标准支付。

### (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王建忠	独立董事	离任	因病去世
张景泉	独立董事	聘任	增补独立董事
王纯	监事	聘任	增补职工监事
张界义	总经济师	离任	因工作调动离任
林德君	总经济师	聘任	工作需要

### (五) 公司员工情况

在职员工总数	212
公司需承担费用的离退休职工人数	9
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	103
销售人员	21
财务人员	24
行政人员	64
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	18
本科	111
专科	50
中专及以下	33

## 六、公司治理结构

### (一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所相关要求，修订了《公司章程》，制定了《独立董事年报工作制度》、《审计委员会年报工作规程》，公司法人治理结构的实际情况与中国证监会发布的相关规范性文件无差异。

#### 1、规范运作方面

不断完善的公司法人治理结构和内部管理制度，制定了较为完善的三会议事规则，积极开展规范运作。公司设有证券部（董事会办公室），具体负责股东大会、董事会和监事会的日常工作。

公司的十三名董事中，其中五名是独立董事，独立董事占董事会成员的 38.5%，公司外部董事占董事会成员的 69.23%。公司董事会设立了下属专业委员会，包括战略与投资评审委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会及提名委员会等专业委员会。各专业委员会主要由独立董事的参与为主，对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议；对公司董事和经理人员的人选、及其选择标准和选择程序进行选择并提出建议，负责制定公司董事及经理人员的考核标准并进行考核，负责制定、审查薪酬政策与方案；审查公司重大关联交易、公司财务信息披露以及对公司内、外部审计的沟通、监

督和检查工作。公司每年均安排数次相关委员会成员进行交流和探讨，董事长也亲自参与听取了委员会成员的意见和建议，让各委员会的董事更多的参与到公司的发展建设中来。

根据新的法律、法规、规章要求，基本上每年都会对《公司章程》进行调整，使得公司的第一章能够跟上形势，能够更好地明确股东、董事会、管理层及公司的权利和义务，并根据新的《公司章程》修订《股东大会规则》、《董事会规则》、《监事会规则》等规章制度，以最新的规范要求约束公司行为。章程中还规定了总经理、董事长、董事会和股东大会的投资权限和资产处置权限及程序，防范了资金占用的风险。

公司的生产经营管理部门、采购销售部门、人事等机构、主要生产经营场所及土地使用权拥有自主产权、商标注册、工业产权、非专利技术无形资产完全独立于控股股东。公司自身拥有完善的研发与管理体系，具备完整优良的独立生产经营的能力。公司对控股股东或其他关联单位不存在依赖性，不存在同业竞争。

公司严格按照《信息披露管理制度》要求，在公司信息披露过程中遵守和执行。对内部重大事件的报告、传递、审核、披露程序，公司各项重大事件均能及时、准确的予以披露。董事会秘书负责组织 and 协调公司信息披露事务，并严格按照相关的规定，决定披露事宜。

## 2、公司内部控制情况

公司建立了较为完善和健全的内部管理制度，涵盖了公司治理、工程管理、房屋租赁管理、考评计划及预算管理、财务管理、人力资源管理、行政管理、内部控制的检查监督及信息披露等重大环节。以上各项制度得到有效的贯彻执行，其公司定期进行检查、评估和及时的修订完善，对公司的生产经营起到了重要的指导、规范、控制和监督作用。

公司独立董事严格按照《独立董事制度》等规定，对公司重大事项、年报等进行审核，出具独立董事意见，公司董事会为独立董事提供相关文件资料，组织项目实地考察等，为独立董事履行职责创造优越条件。这样既维护公司整体利益，又保障全体股东，特别是中小股东的合法权益不受损害。

董事会审计委员会，负责公司的内部审计工作，由公司董事会领导，独立客观地行使审计职权，对董事会负责，不受其他部门或者个人的干涉。同时公司设立了监察审计部，依据法律法规和公司章程等有关规章制度对公司经营班子、公司各控股公司、参股公司、公司各职能部门、分公司、与财务收支有关的各项经济活动及经济效益情况等事项进行全面审计，内部稽核、内控制度完备有效。

公司对分支机构、分子公司实行统一的预决算管理、统一的财务政策和人力资源规划；定期召开各子公司董事会、总经理工作会议等；公司通过定期查看子公司报告和不定期间报告制度及时掌握分子公司经营情况，并通过加强内部审计等措施实施有效的控制和管理，不存在失控风险。

## 3、在投资者关系管理方面

虽然在新的形势下公司还有许多需要改进的地方，但是公司在此方面也已经作了大量的工作。公司制订了投资者关系管理办法，对于公司投资者关系管理的日常工作做了较为详细的规范。

(1)、健全公共危机处理机制。由董事会、总经理、董事会秘书组成的公共危机处理领导小组，涉及公司重大公共危机事项要全力以赴，责成专人负责落实，必要时聘请有关专家和机构共同处理，确保投资者及公司利益不受损害。

(2)、密切与投资者之间的信息沟通。每年举行投资者见面会、交流会不少于 2 次，每次交流会投资者不少于 10 家。同时积极参加中介机构组织的各种推介活动，每年不少于 4 次。

(3)、建立投资者接待日制度。以每月最后一周的周末为公司投资者接待日，届时公司董事长、总经理、董事会秘书或其他公司高级管理人员设专人对投资者关心或质疑的各种问题进行现场解答。对投资者的来电来函来信来访日常接待工作要做到热情周到，件件有答复、事事有落实。

(4)、及时做好市场信息和投资者意见的整理和反馈工作，每季度做一次归纳分析报告，每次重大投资者交流活动要有专项报告，并及时向董事会、经理办公会汇报。

公司治理是一项长期的系统工程，要持续改进和提高，公司将根据相关规定及时完善公司内部制度，发现问题，解决问题，强化企业管理，通过完善法人治理、推进信息化建设，不断加强科学决策和内部控制，提高公司规范运作和法人治理水平，确保公司健康发展。

### 公司治理专项活动：

公司于 2007 年 10 月 25 日召开的五届十八次董事会会议审议通过了《天津房地产发展（集团）股份有限公司公司治理整改报告》，报告中三项整改工作已于 2008 年 6 月 30 日全部完成。

## (二) 董事履行职责情况

### 1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	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
常修泽	是	7	2	4	1	0	否
漆腊水	是	7	2	4	1	0	否
王天举	是	7	3	4	0	0	否
张云集	是	7	3	4	0	0	否
张景泉	是	5	2	3	0	0	否
王建忠	是	2	0	0	0	2	是

独立董事王建忠先生因病去世不能出席董事会会议。

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	4

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

## 3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容：

为完善公司治理结构，明确独立董事职责，提高公司信息披露质量，充分发挥公司独立董事在公司年度报告编制工作中的监督作用，防止年报披露工作中的违法违规行，根据中国证监会《关于做好上市公司 2007 年年度报告及相关工作的通知》、《公司独立董事制度》、《公司信息披露事务管理制度》及《公司章程》的有关规定，公司于 2009 年 2 月制定了《独立董事年报工作制度》、《审计委员会年报工作规程》。

《独立董事年报工作制度》主要内容：

在年度报告编制工作中，公司管理层应向独立董事全面汇报公司本年度的生产经营情况和重大事项的进展情况，并由公司安排独立董事进行实地考察。上述事项由公司负责组织人员进行记录，必要的文件应有当事人签字。独立董事对公司拟聘的会计师是否具有证券、期货相关业务资格以及为公司提供年报审计的注册会计师（以下简称“年审注册会计师”）的从业资格进行核查。公司财务负责人应在为公司提供年报审计的注册会计师进场审计前向独立董事书面提交本年度审计工作安排及其它相关资料。公司应在年审注册会计师出具初步审计意见后和召开董事会会议审议年报前，至少安排一次独立董事与年审注册会计师的见面会，沟通审计过程中发现的问题，独立董事应履行见面的职责。见面会应有书面记录及当事人签字。独立董事应当就年度内公司对外担保等重大事项发表独立意见。独立董事应密切关注公司年报编制过程中的信息保密情况，严防泄露内幕信息、内幕交易等违法违规行为发生。公司董事会秘书负责协调独立董事与公司管理层的沟通，为独立董事在年报编制工作中履行职责创造必要的条件。

《审计委员会年报工作规程》主要内容：

每一会计年度结束后，公司管理层应向每位审计委员会委员全面汇报公司本年度的生产经营情况和重大事项的进展情况。每一会计年度结束后，审计委员会应当与负责公司年度审计工作的会计师事务所协商确定年度财务报告审计工作的时间安排。审计委员会应督促会计师事务所在约定时限内提交审计报告，并以书面意见形式记录督促的方式、次数和结果以及相关负责人的签字确认。审计委员会应在为公司提供年报审计的会计师（以下简称“年审注册会计师”）进场前审阅公司编制的财务会计报表，形成书面意见。年审注册会计师进场后，审计委员会应加强与年审注册会计师的沟通，在年审注册会计师出具初步审计意见后再一次审阅公司财务会计报表，形成书面意见。审计委员会应对年度财务审计报告进行表决，形成决议后提交董事会审核；同时，应当向董事会提交会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告和下年度续聘或改聘会计师事务所的决议。审计委员会形成的上述文件均应在年报中予以披露。

独立董事履职情况：

一、关于公司治理方面的工作

1、积极参加董事会会议及专业委员会会议、股东大会履行职责

2009 年度公司共召开股东大会 2 次，董事会 7 次，董事会专业委员会 4 次。公司与独立董事建立了密切的沟通汇报机制，并适时组织独立董事进行实地参观考察，确保独立董事在参会之前对各决策事项有深入的了解，积极参与讨论并提出合理化建议，从而使董事会的各项议案能够最大限度地规避风险运作、科学决策，进一步提高了公司的治理水平。

#### 2、关于 2009 年度报告方面的工作

根据中国证监会的要求，公司高管人员向独立董事专门汇报了本年度的生产经营情况和重大事项进展情况，并安排与负责审计工作的注册会计师进行面对面的沟通和讨论，并对年报审计中的一些问题进行了充分讨论，保证了年报披露的充分、及时和规范。

#### 3、关于担保和关联方资金往来事项

经过对公司 2009 年度报告期内有关情况进行了调查，并审查了中喜会计师事务所有限责任公司出具的审计报告、专项核查报告。我们认为公司严格按照《公司章程》及有关法律法规的规定，严格控制了对外担保的风险，正常的经营性资金往来合规，信息披露规范，没有发生控股股东及关联方违规担保和违规占用上市公司资金的情况，符合中国证券监督管理委员会《中国证券监督管理委员会中国银行业监督管理委员会关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）的规定。

#### 二、关于公司规范运作方面的工作

根据公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、《高级管理人员考核方案》的有关规定和考核标准的要求，公司董事会薪酬与考核委员会对公司高级管理人员 2009 年度的工作进行了考核，并召开了 2009 年度董事会薪酬与考核委员会会议，对公司高管人员面临金融危机的严峻形势，尽职尽责，审时度势，奋力拼搏，取得了较好的经营业绩，给予了充分的肯定和表彰。

#### 三、关于公司资本运作方面的工作

2009 年度公司按照董事会的决策，继续发挥上市公司融资平台作用，利用资本市场筹集资金，谋求更快发展。在获得中国证监会发审委审核通过后，公司于 2009 年 10 月 19 日向社会公开发行 3 亿元公司债券，并于 11 月 3 日在上海证券交易所上市交易。在金融危机的大环境下，不仅极大的缓解了公司发展的资金紧张状况，而且进一步提高了公司在资本市场的形象。

### (三) 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

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	本公司业务独立，具有完整的业务及自主经营能力，不存在同业竞争的情况。		
人员方面独立完整情况	是	本公司与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面是独立的，公司设立了独立的人力资源管理部门，高级管理人员均不在控股股东单位任职。		
资产方面独立完整情况	是	资产与控股股东间是分开的、完整的。		
机构方面独立完整情况	是	本公司设立独立的组织机构，在独立场所办公。		
财务方面独立完整情况	是	本公司设有独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，在银行独立开户。		

### (四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司自成立以来，已先后建立健全了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事会专业委员会工作细则》、《总经理工作细则》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《重大事项内部报告制度》、《募集资金管理制度》、《独立
-------------	---

	董事工作制度》、《内部控制制度》、《独立董事年报工作制度》、《审计委员会年报工作规程》等规章制度。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司在日常经营中，能够按照这些规章制度的要求从各个方面规范运作。通过这种管理制度安排，公司内部各部门形成相互配合、相互监督的内控体系。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司监察审计部为主要内控部门。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司内部控制检查监督部门定期向董事会提交内控检查监督工作报告。
董事会对内部控制有关工作的安排	报告期内，公司根据实际工作需要《公司章程》进行修订，并建立《独立董事年报工作制度》、《审计委员会年报工作规程》，进一步完善了公司治理结构。

#### (五) 高级管理人员的考评及激励情况

根据《公司章程》的有关规定，为进一步调动董事、高级管理人员的主动性、积极性和创造性，公司聘请专家教授结合本公司的实际情况，制定了一整套科学的绩效考评制度，使董事、高级管理人员的收益与公司的经济效益挂钩。公司董事、高级管理人员的薪酬由董事会薪酬与考核委员会决定，公司董事会根据公司年初核定的经营目标，年底按照考核评定程序对其进行绩效考核后确定公司高级管理人员的薪酬标准。

#### (六) 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

天房发展 2009 年履行社会责任报告

披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：是

披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

### 七、股东大会情况简介

#### (一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度	2009 年 3 月 20 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 3 月 21 日

#### (二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第一次	2009 年 10 月 10 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 10 月 13 日

### 八、董事会报告

#### (一) 管理层讨论与分析

##### [一] 报告期经营情况的讨论与分析

##### 1、整体经营情况的回顾与分析

2009 年，受国际金融危机影响，国内经济运行大幅波动，国家坚定不移地实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，落实刺激经济拉动内需的一揽子计划和相关政策措施，经济形势开始企稳向好回升。同时国家和地方政府对房地产市场也采取了多项促进政策，在宽松的货币政策使购房成本降低与资本市场财富效应的双重作用下，房地产市场迅速回暖，形成量价齐升的行情。2009 年，全国房地

产开发企业房屋施工面积 31.96 亿平方米，比上年增长 12.8%；房屋新开工面积 11.54 亿平方米，增长 12.5%；房屋竣工面积 7.02 亿平方米，增长 5.5%。2009 年，全国商品房销售面积 93713 万平方米，比上年增长 42.1%。其中，商品住宅销售面积增长 43.9%。2009 年，商品房销售额 43995 亿元，比上年增长 75.5%。其中，商品住宅销售额增长 80.0%，销售额增长大幅超过销售量的增长，主要因为商品房销售价格出现较大幅度的上升。

在经济逐步回暖的良好经济形势下，在国家及天津市支持居民住房消费一系列政策措施的促进下，大量自住购房者 2008 年搁置的购房计划迅速得以释放，天津市房地产市场量价齐升，居民住房消费热情持续升温。公司及时应对市场发展变化趋势，积极把握好公司本年度生产经营的重点、力度和节奏，全力做好商品房经营销售和重点工程建设，实现了持续平稳较快地发展，取得了可喜的经营业绩。报告期内，公司实现商品房合同销售面积 44.69 万平方米，同比增长 502.45%；实现商品房合同销售额 32.04 亿元，同比增长 348.11%。由于本期可结算项目减少，实现主营业务收入 11.69 亿元，与去年同期相比减少 22.34%；实现利润总额 2.25 亿元，与去年同期相比增长 27.08%；实现净利润 1.56 亿元，与去年同期相比增长 39.20%。截止本报告期末，公司资产总额为 102 亿元，比年初资产总额增长 7.23%；净资产额 38.27 亿元，比年初净资产额增长 3.33%。

工程建设方面。报告期内，公司在施工程项目 10 个。受资金约束、房地产市场变化、工程任务重等因素的影响，今年各项工程工期紧，要求进度快。为此公司进一步加强了工程施工及配套计划、资金使用计划和工程质量计划管理，加大项目协调和工程资金管理力度，高效组织落实配套工程，较好地完成了全年工程建设任务计划。通过质量安全大检查、发布质量验收及施工工艺标准等一系列具体措施，有效保证和提升了公司产品品质，取得了建设速度快、工程质量好的双赢效果。全年在施工程面积共计 159 万平方米，同比增加 5.77%；竣工 23 万平方米，同比增加 14.20%。

经营销售及客户服务方面。公司紧抓市场和政策机遇，在年初市场低迷时期，坚持开展灵活多变的营销活动，以活动带人气，以活动促销售，主动创造机会启动市场。在市场逐步启动的过程中，抓住拆迁机遇、蓝印户口政策机遇、大客户整售机遇、展会营销机遇、限价房热销机遇等，快速反应灵活应对，打开经营工作局面，6 个在售项目取得了很好的营销业绩。公司秉承“和谐天房、责任地产”的核心理念，以客户为本，以服务至上，组建了客户俱乐部——天房嘉友会，为企业与消费者搭建了良好的沟通双赢平台，促进了客户服务和企业品牌及责任公民建设。报告期内，公司共签订合同销售面积 44.69 万平方米，同比增长 502.45%；合同额 32.04 亿元，同比增长 348.11%。

融资方面。报告期内，公司融资水平进一步提升，资本运作取得新突破。今年在销售形式好转的情况下，进一步提升了银企合作的工作力度，千方百计筹措资金，提高资金使用效率，降低财务成本。天房发展 2009 年公司债于 10 月份成功发行，这是继 2007 年公司实行定向增发以来资本运作和再融资工作的又一新的成果。此次发行公司债使公司成为了天津市第一家在资本市场发行公司债的上市公司。它不仅增加了天房发展上市证券的品种，而且还标志着公司在股权融资的同时增加债权融资的新探索和新尝试，也标志着公司资本运作实现持续稳定良好运行的新局面。

企业管理方面。2009 年是公司确定的“企业管理年”，也是公司实施 2009 年-2013 年发展战略的第一年，公司本着“狠抓内部管理、夯实管理基础，实施好公司发展战略”的工作思路，从发展的战略高度创新管理思路，采取一系列富有成效的管理举措，进一步提高了管理水平、提升了企业核心竞争力和增强了品牌影响力。一是公司修订了 2009—2013 年五年发展战略，这是在巩固 2005 年公司发展战略成果基础上，从发展战略定位、举措、实施和控制等方面，对公司的战略进一步完善与优化。二是多管齐下，质量管理不断成熟完善。为完善质量管理工作，本年度推出了六项质量管理制度和一项验收办法，如《房屋分户验收细则》、《质量考评管理规定》。同时还发布了《关于外墙墙体保温施工的要求》、《关于加强冬季施工质量保证措施的要求》等施工工艺标准要求。三是建立了成本动态管理机制，建立和完善了成本数据库，通过运用项目管理系统等信息化手段控制成本。四是制订下发了《公司项目管理信息化规划》和《公司信息化整体解决方案》。公司制定了信息化发展规划，基本建成了项目管理系统、客服呼叫中心系统和 OA 协同办公系统，建立健全了公司数据信息库。五是完善了设计管理制度，设计精细化和标准化水平进一步提升。汇总、梳理了公司在建及新建项目的设计管理经验与教训，编制完成了第一部技术性管理文件——《关于设计管理中的技术要点的要求》，旨在从设计管理标准化建设入手，重点突出精细化与标准化管理，以提升设计管理水平。六是进一步对分公司、项目部管理、集中采购及招投标、人力资源管理、项目现场管理等方面深化和细化了管理规定与措施，取得很好的管理效果。

## 2、公司主营业务及其经营状况

### (1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房地产开发经营	1,088,016,022.19	724,076,635.06	33.45	-18.67	-23.91	增加 4.58 个百分点
建筑材料	29,740,391.60	29,249,797.35	1.65	-74.09	-74.15	增加 0.24 个百分点
出租	46,525,609.25	26,086,363.88	43.93	10.60	91.23	减少 23.64 个百分点
分产品						
商品房销售	1,088,016,022.19	724,076,635.06	33.45	-18.67	-23.91	增加 4.58 个百分点
建筑材料	29,740,391.60	29,249,797.35	1.65	-74.09	-74.15	增加 0.24 个百分点
房屋出租	46,525,609.25	26,086,363.88	43.93	10.60	91.23	减少 23.64 个百分点

公司主营业务集中在房地产的开发经营、销售与出租等方面,是一家以房地产开发经营为主,物业管理为辅,集建筑设计、建筑材料经营、商品房销售、房屋出租和咨询服务为一体的房地产综合性大型企业。

2009年度公司实现主营业务收入 11.69 亿元,较上年同期减少 22.34%,实现主营业务利润 3.89 亿元,较上年同期减少 7.16%。

## (2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
天津市	1,169,030,533.01	100

## 3、公司资产和利润构成变动情况的说明

### (1) 资产变动情况

资 产	合并数		增减变动
	期末数	期初数	
流动资产:			
货币资金	1,066,450,922.21	1,003,510,557.02	62,940,365.19
交易性金融资产	15,000,000.00		15,000,000.00
应收账款	5,874,211.49	11,189,030.78	-5,314,819.29
预付账款	93,605,778.88	186,861,736.02	-93,255,957.14
应收股利	448,000.00		448,000.00
其他应收款	50,340,716.23	55,937,258.86	-5,596,542.63
存货	8,117,516,883.89	7,312,990,262.50	804,526,621.39
其他流动资产	860,580.00	860,580.00	
流动资产合计	9,350,097,092.70	8,571,349,425.18	778,747,667.52
非流动资产:			
长期股权投资	75,581,326.66	301,066,073.49	-225,484,746.83
投资性房地产	574,262,142.05	452,793,760.15	121,468,381.90
固定资产	157,324,367.76	148,400,292.17	8,924,075.59
无形资产	7,073,281.06	333.15	7,072,947.91
商誉	10,548,333.22	10,548,333.22	
长期待摊费用	9,161,686.90	10,247,653.22	-1,085,966.32
递延所得税资产	9,777,212.54	10,328,760.88	-551,548.34
其他非流动资产	14,784,800.00	15,708,850.00	-924,050.00
非流动资产合计	858,513,150.19	949,094,056.28	-90,580,906.09
资产总计	10,208,610,242.89	9,520,443,481.46	688,166,761.43

说明:

①、存货增加 8 亿元系因为: 汉沽项目、华明新家园、双港新家园、天津湾项目开发投入增加所致。

②、长期股权投资减少 2.25 亿：出售津茂置业 35%股权。

③、投资性房地产增加 1.21 亿：车库、底商等经营性公建用于出租经营，由开发产品转入。

### (2) 利润变动情况

项目	合并数		增减变动
	2009 年度	2008 年度	
一、营业收入	1,169,030,533.01	1,505,268,145.95	-336,237,612.94
减：营业成本	780,302,327.57	1,086,548,763.05	-306,246,435.48
营业税金及附加	74,621,088.76	88,942,312.63	-14,321,223.87
营业费用	86,785,073.48	46,613,892.30	40,171,181.18
管理费用	85,459,565.06	78,791,143.79	6,668,421.27
财务费用（收益以“-”号填列）	23,640,470.05	52,663,478.66	-29,023,008.61
资产减值损失	4,563,546.18	-5,299,019.58	9,862,565.76
投资净收益（净损失以“-”号填列）	98,237,993.17	-8,493,729.38	106,731,722.55
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	211,896,455.08	148,513,845.72	63,382,609.36
加：营业外收入	12,835,809.17	31,906,522.28	-19,070,713.11
减：营业外支出	231,773.98	3,753,594.32	-3,521,820.34
四、利润总额	224,500,490.27	176,666,773.68	47,833,716.59
减：所得税费用	58,625,512.16	47,910,995.06	10,714,517.10
五、净利润	165,874,978.11	128,755,778.62	37,119,199.49
（一）、归属于母公司的净利润	156,416,168.77	112,364,598.92	44,051,569.85
（二）少数股东损益	9,458,809.34	16,391,179.70	-6,932,370.36

说明：

①、营业收入减少 3.36 亿：报告期出售的可结算项目减少。

②、销售费用增加 4000 万元：由于销售额增长较多使维修基金、广告费增加。

③、财务费用减少 2902 万元：贷款利率较 2008 年降低，且 2009 年净归还 4.44 亿的有息负债，利息支出额下降。报告期在建项目增加，利息资本化率提高。

④、投资收益增加 1.06 亿元：出售津茂置业 35%股权。

### (3) 现金流量情况分析

单位:元 币种:人民币

项目	2009 年度	2008 年度
一、经营活动		
现金流入总额	3,260,400,449.83	2,256,812,607.41
现金流出总额	2,684,435,722.43	4,110,543,966.09
现金流量净额	575,964,727.40	-1,853,731,358.68
二、投资活动		
现金流入总额	337,968,696.21	273,924.00
现金流出总额	47,757,114.94	33,302,016.41
现金流量净额	290,211,581.27	-33,028,092.41
三、筹资活动：		
现金流入总额	1,493,800,000.00	3,620,000,000.00
现金流出总额	2,297,035,943.48	2,635,131,184.44
现金流量净额	-803,235,943.48	984,868,815.56

说明：(1)经营性流入增加 10 亿：销售商品收到的现金增加 19 亿。

流出减少 14.3 亿：购买商品支付的现金减少 10 亿，支付其他减少 4 亿。

(2)筹资流入减少 21.3 亿：贷款减少。

流出减少 3.38 亿：到期贷款量减少，利息支付减少。

## 4、主要控股和参股公司的经营情况及业绩分析

单位:元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
天津吉利大厦有限公司	服务业	房屋出租	66,618,000.00	95,584,923.68	828,220.28
天津市华驰租赁有限公司	服务业	房屋出租	3,000,000.00	16,048,739.25	178.39
天津海景实业有限公司	房地产业	房地产开发	500,000,000.00	1,963,446,212.15	18,503,618.37
天津市华升物业管理有限公司	服务业	物业管理	500,000.00	2,757,445.92	82,094.45
天津市凯泰建材经营有限公司	建筑业	建筑材料与构件	50,000,000.00	75,252,425.13	2,820,726.44
天津市天房海滨建设发展有限公司	房地产业	房地产开发及市政开发	1,200,000,000.00	3,091,474,163.11	-5,251,615.22
天津市华兆房地产开发有限公司	房地产业	房地产开发	500,000,000.00	1,271,768,349.43	
天津市华亨房地产开发有限公司	房地产业	房地产开发	500,000,000.00	1,564,192,047.38	

## [二]公司未来发展的展望

## 1、所处行业发展趋势及政策导向。

天津市 2009 年全市共成交商品房 126156 套，成交面积 1325.1 万平方米，同比上涨 162.66%，是近四年来的最高值，成交金额 980.3 亿元。2009 年是天津楼市极不平凡的一年，商品房和二手房的交易量双双突破十万套，均创历史新高，市场火爆程度实属罕见。经历了 2008 年市场寒冬之后，2009 年初市场徘徊在十字路口，然而经过短短两个多月的调整，3 月份市场开始逆转形成了长达 10 个月之久的量价齐升。这一轮量价齐升是 2008 年受到抑制的刚性需求，得到了集中释放为导火索，随着市场的回暖改善型和投资型购房相继入市推高了房价和销售量，将市场整体支撑在高位运行。

然而 2009 年末的“抢购”无疑已经透支了 2010 年的部分需求。加之政策面的收紧和调控基调已明朗，预计 2010 年的市场，将经历一个冷静降温的过程，而总体情况将趋于更加的理性和平稳。对比 12 月 14 日，国务院要求采取综合手段“遏制部分城市房价过快上涨的势头”。包括“继续支持居民自住和改善型住房消费，抑制投资投机性购房”；“加大差别化信贷政策执行力度，切实防范各类住房按揭贷款风险”。今后政府将以差异化定向调控为主要手段，楼市自身的发展需求与政策面导向均预示着，未来我国房地产市场将向着更加理性和可持续发展的方向转变，而在这个过程中合理的调整则是必经阶段。

## 2、公司未来发展机遇和新年度的经营目标。

## (1) 未来发展机遇

2009 年天津市全市生产总值(GDP)完成 7500.80 亿元，比上年增长 16.5%，增速在全国 31 个省市自治区中居第二位。第一产业增加值 131.01 亿元，增长 3.4%。第二产业增加值 4110.54 亿元，增长 18.2%。第三产业增加值 3259.25 亿元，增长 15.1%。按常住人口计算，全市人均生产总值 62403 元，折合 9136 美元，增长 11.1%。全年全社会固定资产投资突破 5000 亿元，达到 5006.32 亿元，增长 47.1%。2009 年本市城乡消费潜能得到进一步释放，全年社会消费品零售总额完成 2430.83 亿元，增长 21.5%，创 1994 年以来新高。

2009 年，滨海新区生产总值 3760 亿元，增长 23.5%，占全市比重约 53.7%。滨海新区已成为全市最大的经济增长点和促进区域发展的重要力量。滨海新区逐步构筑起高端化高质化高新化产业结构。现代制造业和研发转化基地初具规模，航空航天、电子信息、装备制造、现代冶金、石油化工、生物医药、新材料新能源、轻工纺织等八大高端制造业高地初步形成。2009 年，滨海新区投资 5000 万元以上的项目 375 个，总投资 5182 亿元。

以上数据明显看出天津市已经进入发展的快车道，基础设施建设投资加大、人均可支配收入增多，滨海新区的高速发展带动的外来高端人口的迅速增长，都给天津市房地产市场的发展带来良好的发展契机。

## (2) 新年度的经营目标及资金需求和使用计划

积极主动转变发展方式，商品房规划设计，要全方位渗透高端产品理念，体现低碳生态环保均好的超前意识，打造高标准设计、高标准配套、高标准施工，高标准物业管理的宜居住宅，充分展现公司商品房品牌建设的崭新成果。2010 年是公司实施新发展战略的第二年，公司确定的新的战略定位是：

在未来三至五年内,发展成为环渤海地区成长性最好、保持可持续发展后劲、最具影响力的房地产开发龙头企业之一。为此,公司要在加大新项目储备力度,在做好天津市场的同时,分析研究环渤海区域房地产市场现状和走势,完成异地开发的项目信息的搜集和论证,调整好公司市场拓展的总体布局。

2010年公司主要经济计划指标:营业收入22亿元,全年计划施工面积204万平方米,计划竣工面积68万平方米。

2010年各类资金需求约为45.19亿元。全年计划安排八个销售项目,销售回款将是公司的主要资金来源,以销售环节为突破口,加快现金流回收速度,努力提高资金周转效率。做好贷款的转贷工作,努力实现收支平衡。

### 3、公司面临的风险因素的分析

#### (1) 行业政策风险

针对2009年房价上涨过快,12月14日,国务院常务会议出台了遏制房价过快上涨,抑制投资投机性购房的四条政策,简称“国四条”。政策的核心通过政策组合拳,运用土地、金融、税收等手段,果断对失控的楼市进行调控,从而抑制投资、投机性购房,稳定市场预期,遏制部分城市房价过快上涨的势头。很显然,2008年年底以来国务院出台的扶持房地产发展的政策已经全面被以“国四条”为代表的房地产新政所取代。从各地政策出台前后的成交情况来看,二手房市场已经出现了成交量大幅回落,价格还在高位运行,后面是否会影响到新房市场有待进一步观察。

#### (2) 同业竞争风险

随着国家正式将滨海新区纳入“十一五”整体战略发展规划当中,以及新一轮《天津市城市总体规划》和《“十一五”住房建设规划》的实施,城市开发投资环境的日益改善,由此带来天津楼市迅速升温,天津市房地产市场的巨大发展潜力带动和吸引了大批异地开发商参与,并且各自都有独特的优势所在,竞争越来越激烈,这将对公司在本地的开发形成竞争压力。公司将充分利用多年本地开发的经验和自身优势,通过产品创新、营销创新和管理创新形成自身的核心竞争力,化解和利用同业竞争的影响。

#### (3) 经营风险

市场化的提高、宏观政策的调控以及市场竞争的加剧,对开发商在产品创新、成本控制、资金运营以及日常管理等环节提出更高的要求,公司将通过继续深化改革、优化资源配置、加强内控管理以提高自身实力。

#### (4) 市场单一风险

公司作为天津市第一家房地产开发上市企业,多年来一直专注于本地市场的开发和拓展。目前公司所有开发项目均在天津市,没有异地开发项目。天津房地产市场的变化将直接影响公司经营业绩,存在市场单一风险,公司将充分利用熟悉本地市场的优势,敏锐察觉市场变化,及时制定应对措施,保证公司的稳步发展。同时公司新的发展战略规划,明确了像环渤海区域发展的方向,我们将积极探索环渤海市场的发展机遇,拓展多层次的市场。

#### (5) 财务风险

房地产行业有“开发投资大、开发周期长”的特点,开发资金主要依赖于融资和销售回款,资产负债率与其他行业相比较,如果房地产市场持续低迷不能有所回暖,销售回款不及时,将直接影响公司资金链的正常运转,存在一定财务风险。公司一向重视对财务风险的控制,加大项目资金回收,资产负债率一直保持行业平均水平,合理利用财务杠杆提高公司盈利水平。

公司是否披露过盈利预测或经营计划: 否

## (二) 公司投资情况

### 1、募集资金总体使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2007	非公开发行	190,461.68	7,341.42	182,061.98	8,399.70	专户存储
2009	公司债券	29,080.00	29,080.00	29,080.00	0	
合计	/	219,541.68	36,421.42	211,141.98	8,399.70	/

### (一) 实际募集资金金额、资金到位时间

#### 1、非公开发行股票募集资金情况

经中国证券监督管理委员会证监发行字〔2007〕314 号文核准，并经上海证券交易所同意，本公司由主承销商方正证券有限责任公司向 2007 年度非公开发行确认的特定投资者发行了普通股（A 股）股票 258,285,166 股，发行价为每股人民币 7.55 元。截至 2007 年 10 月 17 日，本公司共募集资金 1,950,053,003.30 元，扣除承销保荐费 45,436,234.98 元后，募集资金净额为 1,904,616,768.32 元，分别存放于中国农业银行天津和平支行营业部募集资金专户 350,000,000 元、中国建设银行股份有限公司天津和平支行募集资金专户 554,616,768.32 元、天津银行长康支行募集资金专户 1,000,000,000 元。该事项业经中喜会计师事务所有限公司验证并由其出具中喜验字（2007）第 01046 号《验资报告》。

## 2、发行公司债募集资金情况

经中国证券监督管理委员会证监发行字〔2009〕896 号文核准，本公司由主承销商安信证券股份有限公司，采取网上和网下相结合的方式发行 3 亿元公司债，截止 2009 年 10 月 23 日，公司共募集资金 3 亿元，扣除承销费 920 万元，募集资金净额为 29,080 万元，存放于中国建设银行天津和平支行。该事项业经中喜会计师事务所有限公司验证。

(二) 以前年度已使用金额、本年度使用金额及当前余额。

### 1、以前年度已使用金额

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司募集资金累计投入募投项目 174,720.87 万元，尚未使用的金额为 15,903.62 万元（其中募集资金 15,741.13 万元，专户存储累计利息扣除手续费支出累计结余 162.49 万元）。

### 2、本年度使用金额及当前余额

2009 年度，本公司募集资金使用情况为：

① 以募集资金 7,341.42 万元投入空港物流服务区 10.7 万 m<sup>2</sup> 住宅项目；

② 募集资金专用账户 2009 年度利息收入扣除手续费支出后 1.14 万元。

综上，截至 2009 年 12 月 31 日，募集资金累计投入金额为 182,106.98 万元，募集资金专户余额为 8,563.33 万元（其中募集资金 8,399.70 万元，专户存储累计利息扣除手续费支出上年及本年累计结余 163.63 万元）。

③ 2009 年发行公司债募集资金用途为补充流动资金，截止到 2009 年 12 月 31 日，该项募集资金已使用完毕。

## 2、承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
滨海新区核心区天津汉沽河西旧城综合开发建设项目	否	100,000.00	100,045.00	是	已完成 11A 北地块拆迁和二方块与四五经路间拆迁工作。11A 南、12A 区域 22 万平方米还迁房年底全配套竣工。土地整理方面，已就四五经路间非住宅、留庄李自沽和崔庄全部土地与汉沽区土地整理中心签订了《委托土地整理协议》和《委托征收土地协议》，并已按照计划接管 660 亩土地。	112,000	全年完成还迁房的置换与销售合同面积 7.17 万平方米，合同额 3.41 亿元。			

					11A 北、11B 地块土地整理手续已办理完成，拟出让的崔庄 150 亩土地的前期工作已办理完毕。					
空港物流服务区 10.7 万平方米住宅项目 (翠海家园)	否	35,000.00	26,600.30	是	项目已完成主体工程和主体结构施工，年内开盘销售。	18,000	尚未产生收益	否	年内开盘销售	
补充流动资金	否	55,461.68	55,461.68	是	完毕					
补充流动资金	否	29,080.00	29,080.00	是	完毕					
合计	/	219,541.68	211,186.98	/	/	130,000	/	/	/	/

## 3、非募集资金项目情况

单位:亿元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
城南新世家		南门西 A 地块项目，该项目位于南马路与服装街之间，全部为中高层建筑组成的高档楼盘，其中建筑面积 12.54 万平方米的住宅已经竣工结算，公建部分 2.43 万平方米内部改造接近完成，计划一季度开盘销售。	
天房美域	13.67	该项目位于河西区津淄公路以西、王兰庄村珠江道规划线北侧，周边环境优雅，是高尚居住区的理想选择。项目总规模约 620 亩，拟规划建筑面积 50 万平方米左右。一期规划建筑面积 35 万平方米，计划总投资 13.67 亿元。报告期内，该项目 10、11、12 组团已全配套竣工。11、13、21、22、14-16 组团和公建 2-5#楼土建和配套基本竣工。	全年完成合同销售面积 8.21 万平方米，合同额 7.16 亿元。
吉利经典	2.5	该项目位于中心城区，和平区国际商场西南侧，规划总建筑面积 3.98 万平方米，计划总投资 2.5 亿元。该项目住宅部分于 2008 年 8 月实现全配套竣工入住，公建部分正在进行底商改造，仅余几套有待销售。	全年完成合同销售面积 6434 平方米，合同额 1.03 亿元。
晴川花园	4.28	规划总建筑面积 8 万平方米，其中居住部分建筑面积 6.6 万平方米，商业部分建筑面积 1.4 万平方米，计划总投资 4.28 亿元。该项目已于 2008 年 10 月实现全配套竣工并交付入住。	全年完成合同销售面积 4.54 万平方米，合同额 3.86 亿元。
翠海家园（滨海新区空港物流配套加工服务区住宅项目）	6.9	该项目位于天津市东丽区程新道，项目总规模 10.7 万平方米，计划总投资 6.9 亿元。该项目已完成主体工程和主体结构施工，年内开盘销售。	
融邦大厦	1.6	该项目位于友谊北路，为商业写字楼项目，规划建筑面积 2.3 万平方米，计划总投资 1.6 亿元。已确定了土地置换和费用核定方案，完成规划方案调整工作。	
华明新家园 03 号项目	4.9	该项目位于市东丽区杨北公路南侧，东至规划东区九路，南至规划东区二路，西至规划东区八路，北至规划东区一路。用地性质为经济适用房，项目规划总建筑面积为 12.94 万平方米，预计投资约为 4.9 亿元。项目正在主体施工。	

华明新家园 06 号项目	15	该项目位于市东丽区杨北公路南侧，东至规划东区九路，南至规划东区四路，西至规划东区八路，北至规划东区二路。用地性质为商品房，项目规划总建筑面积为 16.42 万平方米，预计投资约为 15 亿元。项目已开始基础施工。	
双港新家园 123 号项目	8.2	该项目位于市津南区梨双公路南侧（06-01#地），东至规划次干路十，南至规划次干路八，西至微山路延长线，北至规划主干路五。用地性质为限价商品房，项目规划总建筑面积为 17.63 万平方米，预计投资约为 8.2 亿元。该项目正在主体施工阶段。	
双港新家园 124 号项目	12.9	该项目位于市津南区梨双公路南侧（06-02#地），东至规划主干路六，南至规划次干路八，西至规划次干路十，北至规划主干路五。用地性质为商品房，项目规划总建筑面积为 14.27 万平方米，预计投资约为 12.9 亿元。项目正在前期手续办理中。	
双港新家园 125 号项目	13	该项目位于市津南区梨双公路南侧（06-03#地）东至规划主干路六，南至南边界，西至规划次干路十，北至规划次干路八。用地性质为商品房，项目规划总建筑面积为 15.27 万平方米，预计投资约为 13 亿元。项目正在前期手续办理中。	
天房雅韵(昆俞路项目)	21.24	该项目位于东丽区昆俞北路东侧，包括 A、B 两部分，均为住房用地，面积分别为 9.07 万平方米和 9.41 万平方米。均为限价商品房项目，A 地块规划建筑面积 18.15 万平方米，预计总投资 8.62 亿元。B 地块规划建筑面积 18.41 万平方米，预计总投资 8.74 亿元。A 地块正进行主体施工，9.6 万平方米部分楼栋已经主体封顶，B 地块正在基础施工阶段。	全年完成合同销售面积 16.75 万平方米，合同额 7.97 亿元。
沙柳路项目	5.1	该项目位于河东区，北卫国道，东至雪山路，南至成林道，西至柳北路，项目规划总建筑面积 21.7 万平方米。计划先行启动一期工程，一期建筑规模 10.6 万平方米，一期项目总投资约 5.1 亿元。该项目为公司与河东区政府合作的定向安置经济适用房项目，双方签订了合作框架协议，目前正在前期手续办理中。	
滨海新区核心区天津汉沽河西旧城综合开发建设项目	43.49	该项目位于国家重点规划项目---汉沽区滨海旅游度假区北侧，土地整理区域达 3.22 平方公里，预计总投资 43.49 亿元。报告期内，已完成 11A 北地块拆迁和二方块与四五经路间拆迁工作。11A 南、12A 区域 22 万平方米还迁房年底全配套竣工。土地整理方面，已就四五经路间非住宅、留庄李自沽和崔庄全部土地与汉沽区土地整理中心签订了《委托土地整理协议》和《委托征收土地协议》，并已按照计划接管 660 亩土地。11A 北、11B 地块土地整理手续已办理完成，拟出让的崔庄 150 亩土地的前期工作已办理完毕。	全年完成还迁房的置换与销售合同面积 5.47 万平方米，合同额 2.73 亿元。
天津湾	46	该项目是海河开发六大节点的水上运动世界，位于光华桥河西一侧海河与南北大街之间，规划地上建筑面积约 89 万平方米，地下建筑面积 18 万平方米，总投资额约 46 亿元。项目由天房发展与北京首都开发股份有限公司各占 50% 股份的天津海景实业有限公司开发建设。报告期内，在施工面积 19.23 万平方米，其中 17.41 万平方米 B 区住宅海景雅苑已主体封顶，1.83 万平方米 E 区公建为已完成竣工验收。完成了 CD 地块的土地接管工作，标志着该该项目土地整理工作全部解决。	海景雅苑完成合同销售面积 8.49 万平方米，合同额 9.13 亿元。
<b>合计</b>	<b>198.78</b>	/	/

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

#### (四) 董事会日常工作情况

##### 1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
六届九次	2009 年 1 月 9 日	审议通过了为公司控股子公司天津海景实业有限公司提供担保的议案。	中国证券报、上海证券报	2009 年 1 月 10 日
六届十次	2009 年 2 月 26 日	1、审议通过了公司 2008 年度董事会工作报告；2、审议通过了公司 2008 年度报告及报告摘要的议案；3、审议通过了公司 2008 年度财务决算报告；4、审议通过了公司 2008 年度利润分配预案；5、审议通过了修改公司章程的议案；6、审议通过了独立董事年报工作制度的议案；7、审议通过了审计委员会年报工作规程的议案；8、审议通过了公司前次募集资金使用报告的议案；9、审议通过了公司内部控制自我评价报告的议案；10、审议通过了公司 2008 年履行社会责任报告的议案；11、审议通过了续聘 2009 年度财务审计机构的议案；12、审议通过了提名张景泉先生为独立董事候选人的议案；13、审议通过了公司高级管理人员变动的议案；14、审议通过了关于召开公司 2008 年度股东大会的议案。	中国证券报、上海证券报	2009 年 2 月 28 日
六届十一次	2009 年 4 月 28 日	1、审议通过公司 2009 年第一季度报告；2、审议通过公司调整董事会审计委员会组成人员的议案；3、审议通过公司关于聘任总会计师的议案。	中国证券报、上海证券报	2009 年 4 月 30 日
六届十二次	2009 年 7 月 30 日	审议通过了为公司全资子公司天津市天房海滨建设发展有限公司提供担保的议案。	中国证券报、上海证券报	2009 年 7 月 31 日
六届十三次	2009 年 8 月 26 日	1、审议通过公司 2009 年半年度报告及摘要；2、审议通过公司关于修订公司发展战略的议案；3、审议通过经天津产权交易中心将天津市津茂置业有限公司 35% 的股权予以挂牌转让的议案。	中国证券报、上海证券报	2009 年 8 月 28 日
六届十四次	2009 年 9 月 23 日	1、审议通过了关于发行公司债券决议有效期延长一年的议案；2、审议通过了提请股东大会授权董事会办理公司债券发行及上市等相关事项延期一年的议案；3、审议通过了关于召开公司 2009 年第一次临时股东大会的议案。	中国证券报、上海证券报	2009 年 9 月 24 日
六届十五次	2009 年 10 月 30 日	1、审议通过了总经理工作报告；2、审议通过了公司 2009 年第三季度报告的议案。		

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内共召开了一次年度股东大会，一次临时股东大会。董事会严格按照股东大会授权的范围内进行决策，认真执行和落实了股东大会的各项决议。

## 3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

报告期内，公司审计委员会按照中国证监会《关于做好上市公司 2009 年度报告及相关工作的通知》，《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号<年度报告的内容与格式>》（2007 年修订）和公司《审计委员会工作细则》、《审计委员会年报工作规程》等有关要求，为 2009 年审计做了大量的工作，具体情况报告如下：

### (1) 确定总体审计计划

在会计师事务所正是进场审计前，审计委员会与会计师事务所经过协商，确定了公司 2009 年审计工作安排，并由公司财务部长通过电子邮件向独立董事提交。

### (2) 审阅公司编制的财务会计报表，形成书面意见

审计委员会于 2010 年 1 月 15 日审计委员会在公司二楼会议室召开了审计委员会 2010 年第一次会议，会议主要审阅了公司编制的 2009 年度财务会计报表及《2009 年度财务会计报表说明》，并在对比了公司 2008 年度报告的各项财务数据，主要包括总资产、净资产、主营业务收入、净利润、营业费用、管理费用、财务费用后，认为公司编制的财务会计报表的有关数据基本反映了公司截止 2009 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2009 年度的生产经营成果，经营业绩较 2008 年度有大幅增长，并同意以此财务报表为基础开展 2009 年度的财务审计工作，并出具了相关的书面审阅意见。

### (3) 书面函件督促

在会计师事务所审计工作团队正式进场开始审计工作后，审计委员会分别于 2010 年 1 月 29 日和 2 月 10 日发出《关于按时提交审计报告的督促函》，要求会计师事务所按照审计总体工作计划完成外勤工作，并将有关进展情况报告给审计委员会。会计师事务所也分两次以书面函件方式反馈给审计委员会。

### (4) 再次审阅财务会计报表，形成书面意见

2010 年 2 月 22 日，会计师事务所如期按照总体审计安排出具了公司财务报表的初步审计意见，审计委员会于 2010 年 2 月 23 日召开了审计委员会 2010 年第二次会议，审阅了出具初步审计意见后的审计报告，认为公司 2009 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2009 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2009 年度的生产经营成果，并同意以此初审意见为基础制作公司 2009 年年度报告及年度报告摘要经本委员会审阅后提交董事会会议审议。同时要求会计师事务所按照总体审计计划尽快完成审计工作，以保证公司如期披露 2009 年年度报告。

### (5) 审计委员会对审计机构的总体评价

审计委员会成员一致认为中喜会计师事务所有限责任公司在担任公司审计机构期间，能够遵循独立、客观、公正的职业准则，较好地完成了公司委托的年度审计业务，保证了公司各项业务的工作的顺利开展，较好地履行了聘约所规定的责任与义务，为公司出具的 2009 年度审计报告真实、准确的反映了公司当年的财务状况和经营成果，审计结果客观、公正。

### (6) 召开年审会议

2010 年 3 月 7 日，审计委员召开年审会议，全票审议通过：（1）公司 2009 年财务会计报告的议案，并提交董事会审核；（2）公司 2009 年财务报告审计工作总结报告；（3）续聘中喜会计师事务所为公司 2010 年度财务审计机构的议案。

## 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

薪酬与考核委员会根据公司制定的《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、《高级管理人员考核方案》的有关规定和考核标准对公司董事、监事和高级管理人员所披露薪酬发表审核意见如下：

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员根据各自的分工，认真履行了相应的职责，较好的完成了其工作目标和经济效益指标。经审核，年度内公司对董事、监事和高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策、考核标准，同意公司在年度报告中披露对其支付的薪酬。

### (五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

2009 年母公司实现净利润为 149,407,124.09 元，加年初未分配利润 161,848,085.35 元，扣除提取盈余公积 14,940,712.41 元和已分配 2008 年普通股股利 33,171,000.00 元，截至 2009 年 12 月 31 日可供分配利润为 263,143,497.03 元，公司决定以 2009 年 12 月 31 日现有股本 1,105,700,000.00 股为基数，向全

体股东每 10 股分配现金股利 0.40 元（含税），需用分红资金 44,228,000.00 元，剩余未分配利润结转至以后年度分配。

#### (六) 公司前三年分红情况

单位：万元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率(%)
2006	2,542.24	3,702.81	68.69
2007	5,528.50	5,617.92	98.41
2008	3,317.10	11,236.46	29.52

### 九、监事会报告

#### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
六届五次监事会 2009 年 2 月 26 日在公司会议室召开。	1、审议通过公司 2008 年度监事会工作报告。2、审议通过公司 2008 年度报告及摘要。3、审议通过 2008 年度财务决算报告的议案。4、审议通过 2008 年度利润分配及分红派息预案的议案。
六届六次监事会 2009 年 4 月 28 日在公司会议室召开。	审议通过公司 2009 年第一季度报告。
六届七次监事会 2009 年 8 月 26 日在公司会议室召开。	1、审议通过 2009 年度中期报告。2、审议通过经天津产权交易中心将津茂置业 35%的股权予以挂牌转让的议案。
六届八次监事会 2009 年 10 月 29 日在公司会议室召开。	审议通过公司 2009 年第三季度报告。

#### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

2009 年度监事会成员分别列席了各次董事会议，对公司决策和运作情况进行了监督。监事会认为：本年度公司各项决策程序合法，公司董事会认真执行了《公司法》和《公司章程》所赋予的职权，公司董事、经理及其他管理人员执行公司职务没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

#### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会对公司的 2009 年度的财务状况进行了监督检查，并确认中喜会计师事务所出具的 2009 年度财务审计报告，真实地反映了公司 2009 年度财务状况和经营成果。

#### (四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

① 以募集资金 7,341.42 万元投入空港物流服务区 10.7 万<sup>m</sup>住宅项目；

② 募集资金专用账户 2009 年度利息收入扣除手续费支出后 1.14 万元。

综上，截至 2009 年 12 月 31 日，募集资金累计投入金额为 182,106.98 万元，募集资金专户余额为 8,563.33 万元（其中募集资金 8,399.70 万元，专户存储累计利息扣除手续费支出上年及本年累计结余 163.63 万元）。募集资金的使用完全按照承诺项目进行。

③ 2009 年发行公司债募集资金用途为补充流动资金，截止到 2009 年 12 月 31 日，该项募集资金已使用完毕。

#### (五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司继续执行上年度的关联交易合同，监事会认为，该交易过程中双方遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，定价依据充分、合理，没有损害公司和股东的利益。

**十、重要事项****(一) 重大诉讼仲裁事项**

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

**(二) 破产重整相关事项**

本年度公司无破产重整相关事项。

**(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况****1、持有非上市金融企业股权情况**

所持对象名称	最初投资成本(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
天津银行股份有限公司	800,000	800,000	0.02	800,000				
合计	800,000	800,000	/	800,000			/	/

**(四) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项**

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

**(五) 报告期内公司重大关联交易事项****1、与日常经营相关的关联交易**

公司与天津市天房物业管理有限公司于2008年8月1日签订了将部分固定资产和投资性房产继续委托给天津市天房物业管理有限公司经营管理的协议,此次委托给天津市天房物业管理有限公司经营管理的有友谊公寓、川北里、长寿公寓、环湖大厦、欣苑公寓、德恩里等地点的房产,合计面积11067.19平方米,帐面原值21,339,040.11元,委托时间:2008年1月1日至2010年12月31日。委托经营管理期间,上述资产的日常维护、发生的相关费用及经营收入均由天房物业管理有限公司承担和享有。

**(六) 重大合同及其履行情况****1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额10%以上(含10%)的托管、承包、租赁事项****(1) 托管情况**

本年度公司无托管事项。

**(2) 承包情况**

本年度公司无承包事项。

**(3) 租赁情况**

本年度公司无租赁事项。

**2、担保情况**

单位:万元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	35,000
报告期末对子公司担保余额合计(B)	127,500
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)	
担保总额(A+B)	127,500
担保总额占公司净资产的比例(%)	30.92

## 3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

## 4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

## (七) 承诺事项履行情况

## 1、公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	1. 天津市房地产开发经营集团有限公司承诺,所持有的本公司非流通股股份取得流通权后,在十二个月法定锁定期满后的二十四个月内,不通过证券交易所挂牌交易方式出售。 2. 所持有的本公司非流通股股份取得流通权后,在三十六个月的承诺锁定期满后的三十六个月内,当价格低于5.0元/股(若自非流通股股份获得流通权之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转增股本、增资扩股等事项,则对该价格作相应调整)时,不通过证券交易所挂牌交易方式出售。	按照承诺履行义务
发行时所作承诺	非公开发行认购股份,自发行股份登记之日起锁定36个月	按照承诺履行义务

## (八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	中喜会计师事务所有限责任公司
境内会计师事务所报酬	60
境内会计师事务所审计年限	6

## (九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

## (十) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

## (十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
六届九次董事会决议公告	中国证券报 C008、上海证券报 11	2009年1月10日	www.sse.com.cn
为控股子公司天津海景实业有限公司向中国建设银行股份有限公司天津分行和平支行申请贷款提供担保的公告	中国证券报 C008、上海证券报 11	2009年1月10日	www.sse.com.cn
业绩预增公告	中国证券报 A05、上海证券报 C8	2009年1月22日	www.sse.com.cn
六届十次董事会决议公告	中国证券报 C025、上海证券报 14	2009年2月28日	www.sse.com.cn
六届五次监事会决议公告	中国证券报 C025、上海证券报 14	2009年2月28日	www.sse.com.cn
关于召开2008年度股东大会的通知	中国证券报 C025、上海证券报 14	2009年2月28日	www.sse.com.cn
2008年度股东大会决议公告	中国证券报 C005、上海证券报 14	2009年3月21日	www.sse.com.cn
有限售条件的流通股上市公告	中国证券报 D025、上海证券报 C6	2009年3月24日	www.sse.com.cn

2009 年第一季度业绩预告公告	中国证券报 C012、上海证券报 57	2009 年 4 月 11 日	www.sse.com.cn
六届十一次董事会决议公告	中国证券报 D020、上海证券报 C73	2009 年 4 月 30 日	www.sse.com.cn
2008 年度分红派息公告	中国证券报 C12、上海证券报 C16	2009 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn
2007 年非公开发行股票保荐机构变更公告	中国证券报 C12、上海证券报 C16	2009 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn
六届十二次董事会会议决议公告	中国证券报 B01、上海证券报 C33	2009 年 7 月 31 日	www.sse.com.cn
为全资子公司天津市天房海滨建设发展有限公司向滨海农村商业银行发支行申请贷款提供担保的公告	中国证券报 B01、上海证券报 C33	2009 年 7 月 31 日	www.sse.com.cn
2009 年中期业绩预告公告	中国证券报 B01、上海证券报 C33	2009 年 7 月 31 日	www.sse.com.cn
六届十三次董事会决议公告	中国证券报 D172、上海证券报 C144	2009 年 8 月 28 日	www.sse.com.cn
关于转让参股子公司天津市津茂置业有限公司股权的公告	中国证券报 D172、上海证券报 C144	2009 年 8 月 28 日	www.sse.com.cn
六届七次监事会决议公告	中国证券报 D172、上海证券报 C144	2009 年 8 月 28 日	www.sse.com.cn
关于发行公司债券的申请获得中国证监会核准的公告	中国证券报 B01、上海证券报 B16	2009 年 9 月 17 日	www.sse.com.cn
六届十四次董事会决议公告	中国证券报 D004、上海证券报 B20	2009 年 9 月 24 日	www.sse.com.cn
关于召开 2009 年第一次临时股东大会的通知	中国证券报 D004、上海证券报 B20	2009 年 9 月 24 日	www.sse.com.cn
关于转让参股子公司天津市津茂置业有限公司股权的公告	中国证券报 B05、上海证券报 B9	2009 年 9 月 25 日	www.sse.com.cn
2009 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 A12、上海证券报 B9	2009 年 10 月 13 日	www.sse.com.cn
2009 年公司债券发行公告	中国证券报 A15-16、上海证券报 B6-7、证券时报 B6-7	2009 年 10 月 14 日	www.sse.com.cn
2009 年公司债券发行网上路演公告	中国证券报 A15-16、上海证券报 B6-7、证券时报 B6-7	2009 年 10 月 14 日	www.sse.com.cn
2009 年公司债券票面利率公告	中国证券报 A06、上海证券报 28、证券时报 A4	2009 年 10 月 19 日	www.sse.com.cn
2009 年公司债券发行结果公告	中国证券报 A16、上海证券报 B5、证券时报 C8	2009 年 10 月 22 日	www.sse.com.cn
2009 年公司债券上市公告书	中国证券报 A21、上海证券报 20、证券时报 A14	2009 年 11 月 2 日	www.sse.com.cn

## 十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经中喜会计师事务所有限责任公司注册会计师王会栓、田钰山审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

## (一) 审计报告

## 审计报告

中喜审字（2010）第 01138 号

天津市房地产发展（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“天房发展”）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2009 年度的利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

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

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

我们认为，天房发展财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了天房发展 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

中喜会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：王会栓、田钰山

北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

2010 年 3 月 8 日

## (二) 财务报表

合并资产负债表  
2009年12月31日

编制单位:天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,066,450,922.21	1,003,510,557.02
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		15,000,000.00	
应收票据			
应收账款		5,874,211.49	11,189,030.78
预付款项		93,605,778.88	186,861,736.02
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		448,000.00	
其他应收款		50,340,716.23	55,937,258.86
买入返售金融资产			
存货		8,117,516,883.89	7,312,990,262.50
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		860,580.00	860,580.00
流动资产合计		9,350,097,092.70	8,571,349,425.18
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		75,581,326.66	301,066,073.49
投资性房地产		574,262,142.05	452,793,760.15
固定资产		157,324,367.76	148,400,292.17
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		7,073,281.06	333.15
开发支出			
商誉		10,548,333.22	10,548,333.22
长期待摊费用		9,161,686.90	10,247,653.22
递延所得税资产		9,777,212.54	10,328,760.88
其他非流动资产		14,784,800.00	15,708,850.00
非流动资产合计		858,513,150.19	949,094,056.28
资产总计		10,208,610,242.89	9,520,443,481.46
<b>流动负债:</b>			
短期借款			642,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据		19,100,000.00	375,500,000.00
应付账款		243,229,832.16	481,801,097.25
预收款项		2,014,218,045.29	213,467,579.98
卖出回购金融资产款			

应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		9,394,078.68	5,042,320.04
应交税费		-90,863,196.90	-27,702,453.55
应付利息		3,650,000.00	
应付股利		24,811,003.38	38,494,406.19
其他应付款		401,581,481.45	529,729,411.13
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债		1,376,192,000.00	1,009,880,000.00
其他流动负债		779,251.79	767,539.78
流动负债合计		4,002,092,495.85	3,268,979,900.82
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,770,423,000.00	2,239,123,000.00
应付债券		291,269,666.67	
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		17,214,253.45	17,214,253.45
递延所得税负债		1,815,734.67	1,815,734.67
其他非流动负债		8,020,246.16	8,020,246.16
非流动负债合计		2,088,742,900.95	2,266,173,234.28
负债合计		6,090,835,396.80	5,535,153,135.10
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
资本公积		2,205,241,832.32	2,205,241,832.32
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		236,511,748.10	221,571,035.69
一般风险准备			
未分配利润		279,513,498.38	171,242,170.83
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		3,826,967,078.80	3,703,755,038.84
少数股东权益		290,807,767.29	281,535,307.52
所有者权益合计		4,117,774,846.09	3,985,290,346.36
负债和所有者权益总计		10,208,610,242.89	9,520,443,481.46

法定代表人：张勇

主管会计工作负责人：王大铮

会计机构负责人：纪建刚

**母公司资产负债表**  
2009年12月31日

编制单位:天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		521,689,806.15	242,674,694.83
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		4,924,211.49	9,099,030.78
预付款项		24,577,280.32	119,308,074.43
应收利息			
应收股利		1,381,060.83	12,406,243.72
其他应收款		1,548,168,192.24	1,669,167,750.38
存货		2,055,683,218.57	2,165,568,814.73
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		4,156,423,769.60	4,218,224,608.87
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		2,640,612,286.61	2,866,097,033.45
投资性房地产		493,510,764.11	402,941,734.21
固定资产		112,566,584.35	107,317,023.43
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		7,073,281.06	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		6,760,804.78	7,160,804.78
递延所得税资产		7,324,308.96	10,238,059.95
其他非流动资产		14,784,800.00	15,708,850.00
非流动资产合计		3,282,632,829.87	3,409,463,505.82
资产总计		7,439,056,599.47	7,627,688,114.69
<b>流动负债:</b>			
短期借款			402,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		202,814,131.61	376,347,104.78
预收款项		907,627,213.74	72,368,552.17
应付职工薪酬		8,986,005.08	4,748,292.68
应交税费		-626,975.15	1,385,144.75
应付利息		3,650,000.00	
应付股利		24,624,653.82	38,369,735.48
其他应付款		1,351,751,273.29	1,633,836,778.51
一年内到期的非流动负债		142,012,000.00	869,220,000.00
其他流动负债		619,764.86	619,764.86
流动负债合计		2,641,458,067.25	3,398,895,373.23
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		680,423,000.00	519,123,000.00
应付债券		291,269,666.67	
长期应付款			
专项应付款			

预计负债		17,214,253.45	17,214,253.45
递延所得税负债		1,815,734.67	1,815,734.67
其他非流动负债			
非流动负债合计		990,722,654.79	538,152,988.12
负债合计		3,632,180,722.04	3,937,048,361.35
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
资本公积		2,205,127,733.83	2,205,127,733.83
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		232,904,646.57	217,963,934.16
一般风险准备			
未分配利润		263,143,497.03	161,848,085.35
所有者权益（或股东权益）合计		3,806,875,877.43	3,690,639,753.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,439,056,599.47	7,627,688,114.69

法定代表人：张勇

主管会计工作负责人：王大铮

会计机构负责人：纪建刚

## 合并利润表

2009年1—12月

编制单位:天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,169,030,533.01	1,505,268,145.95
其中:营业收入		1,169,030,533.01	1,505,268,145.95
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,055,372,071.10	1,348,260,570.85
其中:营业成本		780,302,327.57	1,086,548,763.05
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		74,621,088.76	88,942,312.63
销售费用		86,785,073.48	46,613,892.30
管理费用		85,459,565.06	78,791,143.79
财务费用		23,640,470.05	52,663,478.66
资产减值损失		4,563,546.18	-5,299,019.58
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)		98,237,993.17	-8,493,729.38
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-16,803,088.10	-9,749,524.60
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		211,896,455.08	148,513,845.72
加:营业外收入		12,835,809.17	31,906,522.28
减:营业外支出		231,773.98	3,753,594.32
其中:非流动资产处置损失		69,288.82	-650,408.17
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		224,500,490.27	176,666,773.68
减:所得税费用		58,625,512.16	47,910,995.06
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		165,874,978.11	128,755,778.62
归属于母公司所有者的净利润		156,416,168.77	112,364,598.92
少数股东损益		9,458,809.34	16,391,179.70
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.14	0.10
(二)稀释每股收益		0.14	0.10
七、其他综合收益			4,377,922.98
八、综合收益总额		165,874,978.11	133,133,701.60
归属于母公司所有者的综合收益总额		156,416,168.77	116,742,521.90
归属于少数股东的综合收益总额		9,458,809.34	16,391,179.70

法定代表人:张勇

主管会计工作负责人:王大铮

会计机构负责人:纪建刚

**母公司利润表**  
2009 年 1—12 月

编制单位:天津市房地产发展（集团）股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		910,379,490.35	844,874,751.69
减：营业成本		605,924,326.08	516,558,892.19
营业税金及附加		60,140,042.08	53,999,069.86
销售费用		66,808,857.38	40,118,924.51
管理费用		46,635,698.46	40,475,016.78
财务费用		28,111,705.66	56,450,747.93
资产减值损失		4,536,083.53	-5,548,576.31
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）		98,797,041.85	-8,119,717.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-16,803,088.10	-9,749,524.60
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		197,019,819.01	134,700,959.49
加：营业外收入		5,298,396.52	546,916.01
减：营业外支出		53,739.43	2,501,345.00
其中：非流动资产处置损失		6,869.66	-471,916.01
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		202,264,476.10	132,746,530.50
减：所得税费用		52,857,352.01	36,137,576.45
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		149,407,124.09	96,608,954.05
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.14	0.10
（二）稀释每股收益		0.14	0.10
六、其他综合收益			4,377,922.98
七、综合收益总额		149,407,124.09	100,986,877.03

法定代表人：张勇

主管会计工作负责人：王大铮

会计机构负责人：纪建刚

**合并现金流量表**  
2009年1—12月

编制单位:天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,875,527,324.63	945,018,219.10
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		7,146,000.00	30,678,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		377,727,125.20	1,281,116,388.31
经营活动现金流入小计		3,260,400,449.83	2,256,812,607.41
购买商品、接受劳务支付的现金		1,988,653,552.45	3,039,787,000.15
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		54,765,967.13	47,042,989.89
支付的各项税费		197,753,289.50	155,243,114.94
支付其他与经营活动有关的现金		443,262,913.35	868,470,861.11
经营活动现金流出小计		2,684,435,722.43	4,110,543,966.09
经营活动产生的现金流量净额		575,964,727.40	-1,853,731,358.68
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		336,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		124,740.00	271,474.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,843,956.21	2,450.00
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			
投资活动现金流入小计		337,968,696.21	273,924.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,407,114.94	2,302,016.41
投资支付的现金		29,000,000.00	31,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		350,000.00	
投资活动现金流出小计		47,757,114.94	33,302,016.41
投资活动产生的现金流量净额		290,211,581.27	-33,028,092.41
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
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		1,493,800,000.00	3,620,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,493,800,000.00	3,620,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,947,388,000.00	2,315,063,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		346,196,237.18	315,091,767.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		124,670.71	1,672,873.28
支付其他与筹资活动有关的现金		3,451,706.30	4,976,417.35
筹资活动现金流出小计		2,297,035,943.48	2,635,131,184.44
筹资活动产生的现金流量净额		-803,235,943.48	984,868,815.56
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		62,940,365.19	-901,890,635.53
加：期初现金及现金等价物余额		1,003,510,557.02	1,905,401,192.55
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,066,450,922.21	1,003,510,557.02

法定代表人：张勇

主管会计工作负责人：王大铮

会计机构负责人：纪建刚

**母公司现金流量表**  
2009年1—12月

编制单位:天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,678,155,973.99	589,645,090.24
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		873,098,653.11	4,354,954,137.27
经营活动现金流入小计		2,551,254,627.10	4,944,599,227.51
购买商品、接受劳务支付的现金		559,095,770.23	1,889,907,463.53
支付给职工以及为职工支付的现金		35,647,487.46	28,238,131.32
支付的各项税费		107,644,070.20	93,816,063.44
支付其他与经营活动有关的现金		1,073,712,895.82	2,050,264,485.89
经营活动现金流出小计		1,776,100,223.71	4,062,226,144.18
经营活动产生的现金流量净额		775,154,403.39	882,373,083.33
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		336,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		12,156,971.58	10,271,474.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,841,560.00	2,450.00
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			
投资活动现金流入小计		349,998,531.58	10,273,924.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,397,786.94	1,044,208.10
投资支付的现金		14,000,000.00	1,031,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		350,000.00	
投资活动现金流出小计		25,747,786.94	1,032,044,208.10
投资活动产生的现金流量净额		324,250,744.64	-1,021,770,284.10
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		783,800,000.00	1,570,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		783,800,000.00	1,570,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,460,908,000.00	1,825,063,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		140,946,579.71	227,963,473.12
支付其他与筹资活动有关的现金		2,335,457.00	4,425,343.95
筹资活动现金流出小计		1,604,190,036.71	2,057,451,817.07
筹资活动产生的现金流量净额		-820,390,036.71	-487,451,817.07
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		279,015,111.32	-626,849,017.84
加: 期初现金及现金等价物余额		242,674,694.83	869,523,712.67
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		521,689,806.15	242,674,694.83

法定代表人: 张勇

主管会计工作负责人: 王大铮

会计机构负责人: 纪建刚

**合并所有者权益变动表**  
2009年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,105,700,000.00	2,205,241,832.32			221,571,035.69		171,242,170.83		281,535,307.52	3,985,290,346.36
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,105,700,000.00	2,205,241,832.32			221,571,035.69		171,242,170.83		281,535,307.52	3,985,290,346.36
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					14,940,712.41		108,271,327.55		9,272,459.77	132,484,499.73
(一)净利润							156,416,168.77		9,458,809.34	165,874,978.11
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							156,416,168.77		9,458,809.34	165,874,978.11
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配					14,940,712.41		-48,144,841.22		-186,349.57	-33,390,478.38
1.提取盈余公积					14,940,712.41		-14,940,712.41			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配							-33,171,000.00		-186,349.57	-33,357,349.57
4.其他							-33,128.81			-33,128.81
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
四、本期末余额	1,105,700,000.00	2,205,241,832.32			236,511,748.10		279,513,498.38		290,807,767.29	4,117,774,846.09

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	1,105,700,000.00	2,200,863,909.34			210,750,605.67		129,414,805.76		265,268,798.51	3,911,998,119.28
加: 会计政策变更										
前期差错更正					-440,964.01		-3,968,676.14			-4,409,640.15
其他										
二、本年初余额	1,105,700,000.00	2,200,863,909.34			210,309,641.66		125,446,129.62		265,268,798.51	3,907,588,479.13
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		4,377,922.98			11,261,394.03		45,796,041.21		16,266,509.01	77,701,867.23
(一) 净利润							112,364,598.92		16,391,179.70	128,755,778.62
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							112,364,598.92		16,391,179.70	128,755,778.62
(三) 所有者投入和减少资本		4,377,922.98								4,377,922.98
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		4,377,922.98								4,377,922.98
(四) 利润分配					11,261,394.03		-66,568,557.71		-124,670.69	-55,431,834.37
1. 提取盈余公积					11,261,394.03		-11,261,394.03			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-55,285,000.00		-124,670.69	-55,409,670.69
4. 其他							-22,163.68			-22,163.68
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	1,105,700,000.00	2,205,241,832.32			221,571,035.69		171,242,170.83		281,535,307.52	3,985,290,346.36

法定代表人: 张勇

主管会计工作负责人: 王大铮

会计机构负责人: 纪建刚

**母公司所有者权益变动表**  
2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	1,105,700,000.00	2,205,127,733.83			217,963,934.16		161,848,085.35	3,690,639,753.34
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,105,700,000.00	2,205,127,733.83			217,963,934.16		161,848,085.35	3,690,639,753.34
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					14,940,712.41		101,295,411.68	116,236,124.09
（一）净利润							149,407,124.09	149,407,124.09
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							149,407,124.09	149,407,124.09
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					14,940,712.41		-48,111,712.41	-33,171,000.00
1. 提取盈余公积					14,940,712.41		-14,940,712.41	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-33,171,000.00	-33,171,000.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	1,105,700,000.00	2,205,127,733.83			232,904,646.57		263,143,497.03	3,806,875,877.43

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	1,105,700,000.00	2,200,749,810.85			207,168,438.28		135,729,267.33	3,649,347,516.46
加：会计政策变更					-440,964.01		-3,968,676.14	-4,409,640.15
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,105,700,000.00	2,200,749,810.85			206,727,474.27		131,760,591.19	3,644,937,876.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		4,377,922.98			11,236,459.89		30,087,494.16	45,701,877.03
（一）净利润							96,608,954.05	96,608,954.05
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							96,608,954.05	96,608,954.05
（三）所有者投入和减少资本		4,377,922.98						4,377,922.98
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他		4,377,922.98						4,377,922.98
（四）利润分配					11,236,459.89		-66,521,459.89	-55,285,000.00
1. 提取盈余公积					11,236,459.89		-11,236,459.89	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-55,285,000.00	-55,285,000.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期末余额	1,105,700,000.00	2,205,127,733.83			217,963,934.16		161,848,085.35	3,690,639,753.34

法定代表人：张勇

主管会计工作负责人：王大铮

会计机构负责人：纪建刚

### (三) 公司概况

天津市房地产发展(集团)股份有限公司(以下简称公司或本公司),创建于1981年,前身为天津市政府住宅统一建设办公室,后改建为天津市建设开发公司,1988年1月在建设开发公司的基础上,组建了天津市房地产开发经营集团,是天津市最早成立的房地产综合开发企业。1992年5月30日经天津市经济体制改革委员会以津体改委字(1992)33号文批准,实行股份制试点,更名为天津市房地产发展(集团)股份有限公司,并经中国人民银行天津市分行津银金(1992)479号文件批复,通过定向募集的方式向法人单位和内部职工发行股票,正式改组为股份有限公司,成为天津市第一批股份制试点企业之一,1999年经天津市人民政府以津股批(1999)8号文件批复,公司注册资本由627,414,835.00元按50%比例进行缩减,缩减后的股本为313,707,417.00元。根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2001]50号《关于核准天津市房地产发展(集团)股份有限公司公开发行股票的通知》,公司利用上海证券交易所交易系统,于2001年8月6日采用上网定价发行方式向社会公开发行人民币普通股股票11000万股,公司股本为423,707,417.00元;2007年6月8日公司按照2006年度股东大会决议,以2006年年末股本总额为基数,用资本公积向全体股东每10股转增10股股份,本次以资本公积转增股本后,股本总额达到847,414,834.00元。经2007年3月24日召开的第五届董事会十二次会议和2007年4月16日召开的2006年度股东大会审议通过,公司决定2007年非公开发行股票,并经中国证监会“证监发行字[2007]314号”文件核准。公司向本次非公开发行确认的特定投资者发行股份258,285,166股。本次发行后,公司股本变更为人民币1,105,700,000元。

公司是天津市首家以房地产为主,贸易流通为辅的大型企业集团,其经营范围为房地产开发及商品房销售、危房改造、基础设施建设、建筑设计、物业管理、咨询、商业(内贸)、物资供销及仓储业、货物运输等。

### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错:

#### 1、财务报表的编制基础:

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2、遵循企业会计准则的声明:

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

#### 3、会计期间:

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### 4、记账本位币:

本公司的记账本位币为人民币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 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。

合并方在企业合并中取得的资产和负债,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的账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积中的股本溢价及原制度资本公积转入的余额,不足冲减的则调整留存收益。

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。

##### 非同一控制下的企业合并

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

购买日,是指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,合并成本为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,以及为企业合并而发生的各项直接相关费

用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，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。

#### 6、合并财务报表的编制方法：

(1) 合并财务报表的合并范围包括本公司及本公司控制的子公司的财务报表。控制是指本公司及其子公司有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，调整资产负债表的期初数；并将该子公司合并当期期初至报告期末的利润表和现金流量表纳入合并范围。

报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司，不调整资产负债表的期初数；并将该子公司购买合并日至报告期末的利润表和现金流量表纳入合并范围。

报告期内处置子公司，不调整资产负债表的期初数；并将该子公司报告期初至处置日的利润表和现金流量表纳入合并范围。

如果子公司执行的会计政策与本公司不一致，编制合并财务报表时已按照本公司的会计政策对子公司财务报表进行了相应的调整；对非同一控制下企业合并取得的子公司，已按照购买日该子公司可辨认的资产、负债及或有负债的公允价值对子公司财务报表进行了相应的调整。

在编制合并财务报表时，本公司与子公司及子公司相互之间的所有关联交易、往来余额、关联损益将予以抵销。

#### 7、现金及现金等价物的确定标准：

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 8、外币业务和外币报表折算：

##### 1、发生外币交易时的外币折算方法

(1) 公司对于发生的外币交易，应当将外币金额折算为记账本位币金额。

(2) 外币交易应当在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。

##### 2、公司在资产负债表日的外币折算方法

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

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

(2) 以历史成本计量的外币非货币性项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

(3) 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。

#### 9、金融工具：

##### 1、金融资产和金融负债的分类

(1) 金融资产应当在初始确认时划分为下列四类：

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；

② 持有至到期投资；

③ 贷款和应收款项；

④ 可供出售金融资产。

(2) 金融负债应当在初始确认时划分为下列两类：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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；

② 其他金融负债。

## 2、金融工具确认

(1) 公司成为金融工具合同的一方时，应当确认一项金融资产或金融负债。

(2) 金融资产满足下列条件之一时，应当终止确认：

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，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

(3) 金融负债的现时义务全部或部分已解除时，才能终止确认该金融负债或其一部分。

## 3、金融工具计量

(1) 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：在初始计量时以公允价值计量，交易费用计入当期费用；后续计量时仍以公允价值计量、其变动计入当期损益。

(2) 持有到期的投资、贷款和应收款项：在初始计量时以公允价值计量，交易费用计入初始入账金额，构成成本的组成部分；后续计量时以摊余成本计量。

以摊余成本计量的金融资产，在终止确认，发生减值或摊销时产生的利得或损失，应当计入当期损益。

(3) 可供出售的金融资产：在初始计量时以公允价值计量，交易费用计入初始入账金额，构成成本的组成部分；后续计量时以公允价值计量、其变动计入所有者权益。在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

(4) 其他金融负债：在初始计量时以公允价值计量，交易费用计入初始入账金额，构成成本的组成部分；后续计量时以摊余成本或其他基础计量。

## 4、金融资产的转移

(1) 金融资产转移，是指公司（转让方）将金融资产让与或交付该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

(2) 金融资产转移的确认

公司已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的，应当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，不应当终止确认该金融资产。

(3) 金融资产转移的计量

① 整体转移满足终止确认条件时的计量

金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：

i 所转移金融资产的账面价值；

ii 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

② 部分转移满足终止确认条件时的计量

金融资产部分转移满足终止确认条件的，应当将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

i 终止确认部分的账面价值；

ii 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

③ 未满足终止确认条件时的计量

公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

④ 继续涉入条件下金融资产转移的计量

公司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控制的，应当根据其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债。所确认的金融资产和金融负债，应当充分反映公司所保留的权利和承担的义务。

## 5、金融资产减值

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

(2) 金融资产减值损失的计量

① 持有到期投资、贷款和应收款项减值的计量

持有到期投资、贷款和应收款项以摊余成本计量的金融资产发生减值时，应当将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减

值损失,计入当期损益。计提减值准备时,对单项金额重大的进行单独减值测试;对单项金额不重大的,在具有类似信用风险特征的金融资产组中进行减值测试。

#### ② 可供出售的金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,则按其公允价值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提减值准备。

#### 6、公允价值确定

(1) 公允价值,是指在公平交易中,熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中,交易双方应当是持续经营企业,不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模,或在不利条件下仍进行交易。

(2) 存在活跃市场的金融资产或金融负债,活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。

(3) 金融工具不存在活跃市场的,公司应当采用估值技术确定其公允价值。采用估值技术得出的结果,应当反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格估。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的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(4) 初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债,应当以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

#### 10、应收款项:

##### (1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,有客观证据表明其发生了减值的,确认减值损失,计提坏账准备。
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备

##### (2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法:

账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1年以内(含1年)	5%	5%
1-2年	10%	10%
2-3年	15%	15%
3年以上	30%	30%

#### 11、存货:

##### (1) 存货的分类

存货分类为原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品等,主要包括土地开发、房屋开发、公共配套设施和代建工程的开发过程中所发生的各项费用。开发成本按土地开发、房屋开发、公共配套设施和代建工程等分类,并按成本项目进行明细核算。

##### (2) 发出存货的计价方法

- ① 原材料和低值易耗品发出时采用加权平均法;
- ② 开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

##### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

(1) 资产负债表日,存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的,应当计提存货跌价准备,计入当期损益。

(2) 原材料和低值易耗品按照存货类别计提存货跌价准备,对开发产品按存货单项计提存货跌价准备。

(3) 资产负债表日,公司应当确定存货的可变现净值。以前减记存货价值的影响因素已经消失的,减记的金额应当予以恢复,并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回,转回的金额计入当期损益。

#### (4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

##### 1) 低值易耗品

低值易耗品采用一次摊销法核算。

#### 12、长期股权投资：

##### (1) 初始投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，应当按照下列规定确定其初始投资成本：

① 同一控制下的企业合并中，应当在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本、长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

② 非同一控制下的企业合并中，购买方在购买日应当以按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

(2) 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，应当按照下列规定确定其初始投资成本：

① 以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，应作为应收项目单独核算。

② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

③ 投资者投入的长期股权投资，应当按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值均能够可靠计量的，其长期股权投资成本以换出资产的公允价值计量，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；如果该交换不具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值不能可靠计量，则长期股权投资成本以换出资产的账面价值计量。

⑤ 通过债务重组取得的长期股权投资，将放弃债权而享有的股份的公允价值确认为对债务人的投资，重组债权的账面余额与长期股权投资的公允价值之间的差额，记入当期损益；债权人已计提坏账准备的，先将该差额冲减减值准备，不足冲减的部分，记入当期损益。

##### (2) 后续计量及损益确认方法

(1) 下列长期股权投资成本法核算：

① 投资企业能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

投资企业对于子公司的长期股权投资采用成本法核算，编制合并财务报表时，应当按照权益法进行调整。

② 投资企业对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

(2) 投资企业对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算。

##### 3、投资收益的确认

(1) 采用成本法核算的单位，在被投资单位宣告分派利润或现金股利时，确认投资收益。

(2) 采用权益法核算的单位，中期期末或年度终了，按分享或分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资损益。

(3) 处置股权投资时，将股权投资的账面价值与实际取得的价款的差额，作为当期投资的损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时应当将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

#### 13、投资性房地产：

##### 1、投资性房地产包括：

(1) 已出租的土地使用权。

(2) 长期持有并准备增值后转让的土地使用权。

(3) 公司拥有并已出租的建筑物。

##### 2、初始计量。

(1) 外购投资性房地产的成本, 包括购买价款和可直接归属于该资产的相关税费。

(2) 自行建造投资性房地产的成本, 由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 以其他方式取得的投资性房地产的成本, 适用相关会计准则的规定确认。

(4) 与投资性房地产有关的后续支出, 满足投资性房地产确认条件的, 计入投资性房地产成本; 不满足确认条件的, 在发生时计入当期损益。

3、采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

采用成本模式计量的建筑物的后续计量, 适用《企业会计准则第4号——固定资产》。

采用成本模式计量的土地使用权的后续计量, 适用《企业会计准则第6号——无形资产》。

存在减值迹象的, 按《企业会计准则第8号——资产减值》的规定处理。

#### 14、固定资产:

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法:

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, 使用年限超过一年, 单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账, 并从其达到预定可使用状态的次月起, 采用直线法(年限平均法)提取折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法:

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	15-30	3	6.47-3.23
机器设备	8	3	12.13
电子设备	5-10	3	19.4-9.7
运输设备	6	3	16.17

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

固定资产在期末时, 按照账面价值与可收回金额孰低计量, 对可收回金额低于账面价值的差额, 计提固定资产减值准备。

#### 15、借款费用:

1、借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

2、确认与计量

(1) 发生的借款费用, 可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的, 应当予以资本化, 计入相关资产成本; 其他借款费用, 应当在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。

符合资本化条件的资产, 是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到可使用或者可销售状态的资产, 包括固定资产和需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到可使用或可销售状态的存货、投资性房产等。

(2) 借款费用只有同时满足以下三个条件时, 才应当开始资本化:

① 资产支出已经发生;

② 借款费用已经发生;

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(3) 在资本化期间内, 每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额, 应当按照下列规定确定:

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

专门借款, 是指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项。

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

资本化期间, 是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间, 借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

(4) 在资本化期间，每一会计期间的利息资本化金额，不应当超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(5) 借款存在折价或者溢价的，应当按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

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

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

一般借款发生的辅助费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(8) 符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用应当确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化应当继续进行。

(9) 购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用应当停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者可对外销售的，应当在该资产整体完工时停止借款费用的资本化。

## 16、无形资产：

### 1、无形资产的确认

同时满足下列条件的无形项目，才能确认为无形资产：

- (1) 符合无形资产的定义；
- (2) 与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司；
- (3) 该资产的成本能够可靠计量。

### 2、初始计量

(1) 外购无形资产的成本，包括购买价款、其他税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 自行开发的无形资产，其成本包括自满足《企业会计准则第 6 号—无形资产》第四条和第九条规定后至达到预定用途前所发生的支出总额，但是对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

(3) 投资者投入的无形资产，应当按照投资合同或协议约定的价值作为成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 企业合并取得的无形资产的成本，应当按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定。

非货币性资产交换取得的无形资产的成本，应当按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。

债务重组取得的无形资产的成本，应当按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

政府补助取得的无形资产的成本，应当按照《企业会计准则第 16 号——政府补助》确定。

### 3、后续计量

(1) 使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销。如果预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限的，按相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限两者之中较短的年限分期平均摊销。如果合同和法律没有明确规定有效使用年限的，按不超过 10 年的期限摊销。

(2) 使用寿命不确定的无形资产不应摊销。

### (3) 无形资产的减值

年末公司对无形资产逐项进行检查，如果其可收回金额低于账面价值，则按单项无形资产可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备。无形资产减值准备一经计提，不予转回。

## 17、长期待摊费用：

长期待摊费用是指公司已经支出，但摊销期限在一年以上（不含一年）的各项费用，按实际发生额核算，在项目受益期内平均摊销，无受益期的按五年平均摊销。

## 18、预计负债：

1、若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- (1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；
- (2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

## 19、股份支付及权益工具：

(1) 股份支付的种类：

1、以权益结算的股份支付

(1) 以权益结算的股份支付换取职工提供服务或其他方提供类似服务的，应当以授予职工和其他方权益工具的公允价值计量。

(2) 授予后立即可行权的换取职工服务或其他方类似服务的以权益结算的股份支付，应当在授予日按权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

(3) 公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

(4) 在行权日，公司根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入实收资本或股本的金额，将其转入实收资本或股本。

2、以现金结算的股份支付

(1) 以现金结算的股份支付，应当以承担负债的公允价值计量。

(2) 授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，应当在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。

(3) 完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，应当以对可行权情况的最佳估计为基础，按照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和负债。

(4) 后续计量

① 在资产负债表日，后续信息表明当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整；在可行权日，调整至实际可行权水平。

② 公司应当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璧、其变动计入当期损益。

## 20、收入：

根据《企业会计准则-收入》规定，结合房地产行业特点，对各类业务收入具体确认原则和方法：

1、营业收入：

1、 转让、销售土地和商品房：

- (1) 商品房竣工验收具备入住交房条件，并具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- (2) 履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- (3) 成本能够可靠计量，确认为营业收入的实现。

2、分期收款方式销售土地和商品房：按合同规定的收款数额，根据应当收取的款项的公允价值确认为实现的营业收入。应收的合同或协议的价款与其公允价值之间的差额，确认为未确认融资收益。在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，作为当期财务费用的抵减，计入当期损益。

3、对接受委托代建房屋或其他工程：

(1) 如工程开始与完成在同一会计年度工程竣工验收并办妥交接手续，开具“代建工程价款结算账单”，经委托单位签字认可后，确认为营业收入的实现；

(2) 如工程开始与完成不在同一会计年度，在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，应当根据完工百分比法确认合同收入和费用。

① 公司在资产负债表日，应当按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

② 当期完成的建造合同，应当按照实际合同总收入扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照累计实际发生的合同成本扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

(3) 如工程开始与完成不在同一会计年度，在资产负债表日，建造合同的结果不能够可靠估计的，应当区别以下情况处理：

① 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。

② 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认收入。

4、物业出租收入：①具有承租人认可的租赁合同、协议或者其他结算通知书；②履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；③成本能够可靠计量，确认为营业收入的实现。

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

6、提供劳务：在同一年度内开始并完成的，以劳务已经提供、与交易相关的价款已经收到或已取得收取款项的证据，并且与该项劳务有关的成本能够可靠的计量时，确认营业收入的实现。如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果可靠估计的情况下，在资产负债日按完工比例百分比法确认相关的劳务收入。

确定提供劳务交易的完工进度，可以选用下列方法：

(1) 已完工作的计量；

(2) 已经提供的劳务占应提供的劳务总量的比例；

(3) 已发生的成本占估计总成本的比例。

7、他人使用本公司资产：他人使用本公司资产所发生的利息收入，按使用现金的时间和适用利率计算确定；发生的使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

上述收入的确定应同时满足：

(1) 与交易相关的经济利益能够流入公司；

(2) 收入的金额能够可靠的计量。

## 21、主要会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

无

### (2) 会计估计变更

无

## 22、前期会计差错更正

### (1) 追溯重述法

无

### (2) 未来适用法

无

## (五) 税项：

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	按营业收入 5% 计算缴纳	5%
城市维护建设税	按应纳流转税额 7% 计算缴纳	7%
企业所得税	以应纳税所得额为基数计算缴纳	25%
教育费附加	按应纳流转税额计算缴纳	3%
防洪工程维护费	按应纳流转税额计算缴纳	1%

## 2、子公司情况

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
天津吉利大厦有限公司	控股子公司	天津市和平区南京路	房地产开发	66,618,000.00	房地产开发建设销售、物业管理、餐饮、装修	51,259,500.00		75.00	75.00	是	18,083,500.14		
天津市华驰租赁有限公司	控股子公司	天津河北区江都路鹤山里3号	租赁	3,000,000.00	场地租赁、餐饮、娱乐、室内装修等	2,700,000.00		90.00	90.00	是	175,750.93		
天津海景实业有限公司	控股子公司	天津市河西区平山道16号增6号4层	房地产开发	500,000,000.00	房地产开发及商品房销售、企业投资咨询服务	250,000,000.00		50.00	50.00	是	272,381,329.89		
天津市华升物业管理有限公司	控股子公司	天津市南开区德花园1-5-701	物业管理	500,000.00	物业管理,房屋租赁,家政服务	573,126.74		90.00	90.00	是	167,186.33		
天津市凯泰建材经营有限公司	全资子公司	天津市和平区常德道80号	建筑材料	50,000,000.00	建筑材料与构件、基础材料、化工产品、轻工材料、建筑机械等	50,000,000.00		100.00	100.00	是			
天津市天房海滨建设发展有限公司	全资子公司	天津市汉沽区文化街146号	房地产开发	1,200,000,000.00	房地产开发及商品房销售、市政基础设施的建	1,200,000,000.00		100.00	100.00	是			

					设计与经营、咨询服务等								
天津市华亨房地产开发有限公司	全资子公司	天津市津南区双港镇久隆街168号	房地产开发	500,000,000.00	房地产开发、商品房销售	500,000,000.00		100.00	100.00	是			
天津市华兆房地产开发有限公司	全资子公司	天津市东丽区华明经济功能区13号楼202	房地产开发	500,000,000.00	房地产开发、商品房销售	500,000,000.00		100.00	100.00	是			
天津市德霖停车场有限公司	控股子公司的控股子公司	天津市南开区欣苑路欣苑大厦1层	物业管理	200,000.00	停车场经营、物业管理	200,000.00		100.00	100.00	是			

## (六) 合并财务报表项目注释

## 1、货币资金:

单位: 元

项目	期末数		期初数	
	人民币金额		人民币金额	
现金:	1,620,145.99		153,716.80	
人民币	1,620,145.99		153,716.80	
银行存款:	895,374,838.14		675,085,095.32	
人民币	895,374,838.14		675,085,095.32	
其他货币资金:	169,455,938.08		328,271,744.90	
人民币	169,455,938.08		328,271,744.90	
合计	1,066,450,922.21		1,003,510,557.02	

说明: 其他货币资金中 150,000,000.00 元为定期存款, 19,100,000.00 元为公司全资子公司-天津市凯泰建材经营有限公司银行承兑汇票的保证金。

## 2、交易性金融资产:

## (1) 交易性金融资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
1.交易性债券投资		
2.交易性权益工具投资		
3.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		
4.衍生金融资产		
5.其他	15,000,000.00	
合计	15,000,000.00	

## (2) 交易性金融资产的说明

说明: 该交易性金融资产为公司于 2009 年 12 月 28 日购入的“南京新城发展股份有限公司股权转让集合资金信托”。

## 3、应收股利:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利		448,000.00		448,000.00		
其中:						
天津大树房地产经营销售有限公司		448,000.00		448,000.00		
合计		448,000.00		448,000.00	/	/

## 4、应收账款:

## (1) 应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	9,198,092.84	74.17	4,665,501.04	71.48	12,446,426.70	77.20	2,819,653.24	57.15
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	3,203,341.80	25.83	1,861,722.11	28.52	3,676,334.71	22.80	2,114,077.39	42.85
合计	12,401,434.64	/	6,527,223.15	/	16,122,761.41	/	4,933,730.63	/

- ①单项金额重大的应收账款：期末余额前五名或一百万元以上的应收账款  
 ②单项金额不重大但信用风险较大的应收账款：三年以上应收账款  
 ③其他不重大应收账款：除已包含在上述①和②的应收账款

## (2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
浙江有色勘察院	58,576.00	58,576.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
构件四厂	256,620.61	256,620.61	100.00	款项时间长, 预计难以收回
河西物贸中心	50,084.73	50,084.73	100.00	款项时间长, 预计难以收回
河北景县孙镇建筑公司	243,988.40	243,988.40	100.00	款项时间长, 预计难以收回
福丰年工贸公司	103,223.56	103,223.56	100.00	款项时间长, 预计难以收回
宝地中天物资公司	42,873.20	42,873.20	100.00	款项时间长, 预计难以收回
沈阳鞍本	397,037.20	397,037.20	100.00	款项时间长, 预计难以收回
津联线材厂	1,164,820.07	1,164,820.07	100.00	款项时间长, 预计难以收回
振兴轧钢厂	1,915,284.49	1,915,284.49	100.00	款项时间长, 预计难以收回
钢绞线厂	134,338.54	134,338.54	100.00	款项时间长, 预计难以收回
合计	4,366,846.80	4,366,846.80	/	/

## 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
3年以上	3,203,341.80	25.83	1,861,722.11	3,676,334.71	22.80	2,114,077.39
合计	3,203,341.80	25.83	1,861,722.11	3,676,334.71	22.80	2,114,077.39

## (3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
凯华公司	应收钢材款	472,992.91	逾期无法收回	否

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

本报告期应收账款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## (5) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
红桥危改指挥部	客户	3,705,735.00	三年以上	29.88
振兴轧钢厂	客户	1,915,284.49	三年以上	15.44
铁城公寓	客户	1,412,253.28	三年以上	11.39
津联线材厂	客户	1,164,820.07	三年以上	9.39
凯德置业有限公司	客户	1,000,000.00	一年以内	8.06
合计	/	9,198,092.84	/	74.16

## 5、其他应收款：

## (1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	59,297,261.86	87.60	14,686,424.90	84.64	62,115,510.43	84.88	13,863,430.68	80.41

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	3,854,176.35	5.69	2,306,428.91	13.29	6,045,632.83	8.26	2,983,317.00	17.30
其他不重大的其他应收款	4,540,585.71	6.71	358,453.88	2.07	5,017,184.88	6.86	394,321.60	2.29
合计	67,692,023.92	/	17,351,307.69	/	73,178,328.14	/	17,241,069.28	/

①单项金额重大的其他应收款：期末余额前五名或一百万元以上的其他应收款

②单项金额不重大但信用风险较大的其他应收款：三年以上其他应收款

③其他不重大其他应收款：除已包含在上述①和②的其他应收款

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
联合办公物资	44,000.00	44,000.00	100.00	款项时间长，预计难以收回
北洋钢材批发交易市场	300,000.00	300,000.00	100.00	款项时间长，预计难以收回
天影金属制品厂	15,994.50	15,994.50	100.00	款项时间长，预计难以收回
杭州市中法	3,300.00	3,300.00	100.00	款项时间长，预计难以收回
亨利灭蝇设备厂	240,000.00	240,000.00	100.00	款项时间长，预计难以收回
室内外装饰配套公司	80,000.00	80,000.00	100.00	款项时间长，预计难以收回
承德市双湾区法院	40,598.53	40,598.53	100.00	款项时间长，预计难以收回
建工局物资中心	182,968.50	182,968.50	100.00	款项时间长，预计难以收回
第二中级人民法院	150,530.00	150,530.00	100.00	款项时间长，预计难以收回
轧四	18,494.45	18,494.45	100.00	款项时间长，预计难以收回
鞍钢供销公司结算处	54,000.00	54,000.00	100.00	款项时间长，预计难以收回
静海天影	498,244.12	498,244.12	100.00	款项时间长，预计难以收回
其他	41,205.65	41,205.65	100.00	款项时间长，预计
合计	1,669,335.75	1,669,335.75	/	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	30,000.00	0.04	1,500.00			
1至2年				60,000.00	0.08	6,000.00
2至3年	72,393.48	0.11	10,859.02	162,620.00	0.22	24,393.00
3年以上	3,751,782.87	5.54	2,294,069.89	5,823,012.83	7.96	2,952,924.00
合计	3,854,176.35	5.69	2,306,428.91	6,045,632.83	8.26	2,983,317.00

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
天津开发区津泽置业有限公司	借款	300,000.00	无法收回	否
城建档案馆	押金	224,950.00	无法收回	否
东海岸结算中心	暂存款	203,576.31	无法收回	否
信源物业	借款	200,000.00	无法收回	否
华钜餐饮有限责任公司	借款	300,000.00	无法收回	否
杰腾公司	借款	348,188.10	无法收回	否
其他	借款及押金	810,107.93	无法收回	否
合计	/	2,386,822.34	/	/

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

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

## (5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
华钜房地产有限责任公司	非关联方	12,907,938.41	三年以上	19.07
天津市建交中心	非关联方	11,071,841.33	一至三年	16.36
北京中益国际经济集团有限责任公司	非关联方	10,120,000.00	三年以上	14.95
华升公司	非关联方	9,551,889.42	三年以上	14.11
天津市华昌新联经贸公司	非关联方	4,513,076.02	三年以上	6.67
合计	/	48,164,745.18	/	71.16

## 6、预付款项:

## (1) 预付款项按账龄列示

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	13,558,428.95	14.48	181,571,955.30	97.17
1至2年	77,625,277.41	82.93	2,152,102.44	1.15
2至3年	63,104.24	0.07	583,910.00	0.31
3年以上	2,358,968.28	2.52	2,553,768.28	1.37
合计	93,605,778.88	100.00	186,861,736.02	100.00

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

本报告期预付账款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## (3) 预付款项的说明:

说明1: 预付账款期末较期初减少了49.91%, 主要原因系部分项目结算, 收回发票转入项目成本所致。

2: 预付账款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 7、存货:

## (1) 存货分类

单位:元 币种:人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	592,455,010.31	461,916.68	591,993,093.63	850,981,228.78	461,916.68	850,519,312.10
开发成本	7,524,905,878.47		7,524,905,878.47	6,461,832,520.07		6,461,832,520.07
低值易耗品	617,911.79		617,911.79	638,430.33		638,430.33
合计	8,117,978,800.57	461,916.68	8,117,516,883.89	7,313,452,179.18	461,916.68	7,312,990,262.50

## (2) 存货跌价准备

单位:元 币种:人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	461,916.68				461,916.68
合计	461,916.68				461,916.68

## 8、对合营企业投资和联营企业投资：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业												
天津市华富宫大饭店有限公司	有限责任公司	天津市和平区	张伟杰	服务业	79,858,400.00	46.33	46.33	213,604,170.17	101,393,885.82	112,210,284.35	8,126,495.51	-39,693,014.22
天津市天房物业管理有限公司	有限责任公司	天津市河西区	张伟杰	物业管理	20,000,000.00	31.89	31.89	130,708,292.05	108,104,390.25	20,023,778.43	48,690,144.73	1,678,743.41
天津大树房地产经营销售有限公司	有限责任公司	天津市和平区	马秀兰	销售代理	1,000,000.00	40.00	40.00	2,618,724.56	2,544,386.83	74,337.73	1,325,000.00	-185,003.12
天津市天房房地产销售有限公司	有限责任公司	天津市南开区	高云龙	销售代理	1,000,000.00	45.00	45.00	24,391,127.91	17,380,553.92	7,010,573.99	11,368,862.00	4,553,543.26
二、联营企业												

## 9、长期股权投资:

## (1) 长期股权投资情况

按成本法核算:

单位:元 币种:人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
天津市滨海高新技术产业股份有限公司	1,280,000.00	1,280,000.00		1,280,000.00		0.80	0.80
珠海经济特区中珠置业股份有限公司	6,667,115.00	6,667,115.00		6,667,115.00		3.33	3.33
福州市土地房屋综合开发公司	500,000.00	500,000.00		500,000.00		5.20	5.20
天津银行股份有限公司	800,000.00	800,000.00		800,000.00		0.02	0.02
天津市华学房地产经营有限公司	50,000.00	50,000.00		50,000.00		2.50	2.50
天津华升房地产发展有限公司	4,727,110.58	4,727,110.58		4,727,110.58		10.00	10.00

按权益法核算:

单位:元 币种:人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
天津市华富宫大饭店有限公司	17,680,440.00	56,765,083.19	-4,778,058.44	51,987,024.75			46.33	46.33
华伟装饰工程(天津)有限公司	1,500,000.00	1,490,503.59	-1,490,503.59				50.00	50.00
天津市天房物业管理有限公司	2,000,000.00	5,970,370.41	415,212.53	6,385,582.94			31.89	31.89
天津大树房地产经营销售有限公司	400,000.00	103,736.33	-74,001.24	29,735.09		448,000.00	40.00	40.00
天津市天房房地产销售有限公司	450,000.00	1,105,663.83	2,049,094.47	3,154,758.30			45.00	45.00
天津市津茂置业有限公司	21,000,000.00	221,606,490.56	-221,606,490.56				35.00	35.00

1: 报告期公司转让了持有天津市津茂置业有限公司 35%的股权,通过天津产权交易所挂牌形式牌转让给了另一方股东中粮置业,转让价款 42,000 万元,报告期收款 33,600 万元,期末各项股权转让的相关手续已经完成,合同约定余款 8,400 万元待本公司负责解决南门西开发项目的大配套费用后,受让方中粮置业再行支付,现大配套费用总金额尚在与相关部门洽谈之中,预计不会超过 8,400 万元。

2: 本报告期公司以持有的天津市华富宫大饭店有限公司股权为本期发行的“09 天房债”提供质押担保。

3: 本报告期对华伟装饰工程(天津)有限公司进行清算,收回全部投资。

## 10、投资性房地产:

## (1) 按成本计量的投资性房地产

单位:元 币种:人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	503,568,505.56	149,839,600.83	1,180,795.09	652,227,311.30
1.房屋、建筑物	503,568,505.56	149,839,600.83	1,180,795.09	652,227,311.30
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	45,427,690.68	27,413,856.14	223,432.30	72,618,114.52
1.房屋、建筑物	45,427,690.68	27,413,856.14	223,432.30	72,618,114.52
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	458,140,814.88	122,425,744.69	957,362.79	579,609,196.78
1.房屋、建筑物	458,140,814.88	122,425,744.69	957,362.79	579,609,196.78
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	5,347,054.73			5,347,054.73
1.房屋、建筑物	5,347,054.73			5,347,054.73
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	452,793,760.15			574,262,142.05
1.房屋、建筑物	452,793,760.15	122,425,744.69	957,362.79	574,262,142.05
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额:27,413,856.14元。

## 11、固定资产:

## (1) 固定资产情况

单位:元 币种:人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	276,611,273.02	18,228,483.19	1,666,643.41	293,173,112.80
其中:房屋及建筑物	197,269,568.07	8,909,590.68		206,179,158.75
机器设备	2,711,806.49		738,290.75	1,973,515.74
运输工具	9,247,836.25	8,827,808.86	85,400.00	17,990,245.11
办公设备	67,382,062.21	491,083.65	842,952.66	67,030,193.20
二、累计折旧合计:	128,210,980.85	9,117,122.57	1,479,358.38	135,848,745.04
其中:房屋及建筑物	61,949,457.17	6,733,666.90		68,683,124.07
机器设备	1,984,697.10	138,200.58	716,142.35	1,406,755.33
运输工具	6,397,759.57	1,216,664.75	1,126.77	7,613,297.55
办公设备	57,879,067.01	1,028,590.34	762,089.26	58,145,568.09
三、固定资产账面净值合计	148,400,292.17	9,111,360.62	187,285.03	157,324,367.76
其中:房屋及建筑物	135,320,110.90	2,175,923.78		137,496,034.68
机器设备	727,109.39	-138,200.58	22,148.40	566,760.41
运输工具	2,850,076.68	7,611,144.11	84,273.23	10,376,947.56
办公设备	9,502,995.20	-537,506.69	80,863.40	8,884,625.11
四、减值准备合计				
其中:房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
五、固定资产账面价值合计	148,400,292.17	9,111,360.62	187,285.03	157,324,367.76
其中:房屋及建筑物	135,320,110.90	2,175,923.78		137,496,034.68
机器设备	727,109.39	-138,200.58	22,148.40	566,760.41
运输工具	2,850,076.68	7,611,144.11	84,273.23	10,376,947.56
办公设备	9,502,995.20	-537,506.69	80,863.40	8,884,625.11

本期折旧额:9,117,122.57元。

报告期公司以拥有的天津市和平区常德道80号房产(含土地使用权)为本期发行的“09天房债”提供抵押担保。

## 12、无形资产：

## (1) 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	4,000.00	7,180,996.00		7,184,996.00
土地使用权		7,180,996.00		7,180,996.00
应用软件	4,000.00			4,000.00
二、累计摊销合计	3,666.85	108,048.09		111,714.94
土地使用权		107,714.94		107,714.94
应用软件	3,666.85	333.15		4,000.00
三、无形资产账面净值合计	333.15	7,072,947.91		7,073,281.06
土地使用权		7,073,281.06		7,073,281.06
应用软件	333.15	-333.15		
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	333.15	7,072,947.91		7,073,281.06
土地使用权		7,073,281.06		7,073,281.06
应用软件	333.15	-333.15		

本期摊销额：108,048.09元。

本报告期以出让方式取得天津市和平区常德道 80 号土地使用权，支付出让价款及相关费用共计 7,180,996.00 元，土地使用年限为 50 年；该资产为本期发行的“09 天房债”提供了抵押担保。

## 13、商誉：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
天津吉利大厦有限公司	10,548,333.22			10,548,333.22	

说明：根据执行《企业会计准则 38 号——首次执行企业会计准则》和《企业会计准则解释第一号》的相关规定，合并时将非同一控制下企业投资形成的支付对价超出公司享有天津吉利大厦有限公司可辨认净资产公允价值的份额的部分作为商誉。

## 14、长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
大理道 100 号租赁费	7,160,804.78		400,000.00		6,760,804.78
吉利大厦改造工程	3,086,848.44		685,966.32		2,400,882.12
合计	10,247,653.22		1,085,966.32		9,161,686.90

## (一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

## (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
可抵扣亏损	2,355,336.99	
坏账准备	5,969,632.71	5,543,699.97
存货跌价准备	115,479.16	115,479.17
投资性房地产减值准备	1,336,763.68	1,336,763.68
股权投资转让损益		1,862,938.01
与联营企业交易未实现的内部收益		1,469,880.05
小计	9,777,212.54	10,328,760.88
递延所得税负债：		
初始投资成本小于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值	1,815,734.67	1,815,734.67
小计	1,815,734.67	1,815,734.67

## (2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

单位: 元 币种: 人民币

项目	暂时性差异金额
合计	

## 15、资产减值准备明细:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	22,174,799.91	4,563,546.18		2,859,815.25	23,878,530.84
二、存货跌价准备	461,916.68				461,916.68
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备	5,347,054.73				5,347,054.73
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中: 成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	27,983,771.32	4,563,546.18		2,859,815.25	29,687,502.25

## 16、其他非流动资产:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
万德会馆	4,783,200.00	5,082,150.00
万德车库	10,001,600.00	10,626,700.00
合计	14,784,800.00	15,708,850.00

## 17、短期借款:

## (1) 短期借款分类:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款		492,000,000.00
保证借款		150,000,000.00
合计		642,000,000.00

说明: 本报告期短期借款较上期减少 100%, 主要原因为公司调整贷款结构, 归还了全部短期借款所致。

## 18、应付票据:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	19,100,000.00	375,500,000.00
合计	19,100,000.00	375,500,000.00

说明: 本报告期应付票据较上期减少 94.91%, 主要原因为归还到期银行承兑汇票所致。

## 19、应付账款:

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

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

## 20、预收账款：

(1) 本报告期预收款项中预收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：

本报告期预收账款中无预收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## 21、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,830,651.30	35,318,785.25	30,954,626.07	9,194,810.48
二、职工福利费		942,963.96	942,963.96	
三、社会保险费	103,548.31	11,951,332.88	11,989,951.62	64,929.57
医疗保险费	43,257.75	2,769,847.95	2,769,033.37	44,072.33
基本养老保险费	18,614.88	6,340,377.63	6,343,121.57	15,870.94
年金缴费	36,496.31	2,044,701.39	2,081,197.70	
失业保险费	5,179.37	675,599.49	675,792.56	4,986.30
工伤保险费		46,791.60	46,791.60	
生育保险费		74,014.82	74,014.82	
四、住房公积金	27,883.65	7,925,212.85	7,930,675.35	22,421.15
五、辞退福利				
六、其他	2,482.58	45,316.51	988.47	46,810.62
工会经费和职工教育费	77,754.20	255,831.73	268,479.07	65,106.86
因解除劳动关系给予的补偿		4,000.00	4,000.00	
合计	5,042,320.04	56,443,443.18	52,091,684.54	9,394,078.68

## 22、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	28,434.05	74,510.28
营业税	-66,548,242.56	-4,424,503.42
企业所得税	389,197.09	-16,441,527.73
个人所得税	21,789.14	57,301.78
城市维护建设税	-1,211,635.50	94,202.48
土地增值税	-23,087,144.48	-7,432,601.50
教育费附加	-519,267.39	40,372.49
房产税及其他	236,662.73	316,267.15
防洪费	-172,989.98	13,524.92
合计	-90,863,196.90	-27,702,453.55

本报告期预交税金较上期增加228%，主要原因为报告期预收账款增长幅度较大，预交营业税、土地增值税增加所致。

## 23、应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
企业债券利息	3,650,000.00	
合计	3,650,000.00	

本报告期按“09天房债”约定的票面利率7.3%（年）计提两个月的应付债券利息。

## 24、应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过1年末支付原因
应付流通股股利	24,624,653.82	24,486,650.98	
应付限售流通股股利		13,883,084.50	
应付其他股东股利	186,349.56	124,670.71	
合计	24,811,003.38	38,494,406.19	/

## 25、其他应付款:

(1) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

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

## 26、预计负债:

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他	17,214,253.45			17,214,253.45
合计	17,214,253.45			17,214,253.45

根据《国家税务总局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》(国税发[2006]187号)及天津市《天津市房地产开发企业土地增值税清算管理办法(试行)》津地税地[2007]25号文件的规定,本公司 2007 年预计土地增值税 17,214,253.45 元,本期公司没有新的达到土地增值税清算条件的开发项目。

## 27、1年内到期的非流动负债:

(1) 1年内到期的非流动负债情况

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	1,376,192,000.00	1,009,880,000.00
合计	1,376,192,000.00	1,009,880,000.00

(2) 1年内到期的长期借款

1) 1年内到期的长期借款

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	588,412,000.00	869,220,000.00
保证借款	787,780,000.00	140,660,000.00
合计	1,376,192,000.00	1,009,880,000.00

## 28、其他流动负债

单位:元 币种:人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
配套开发成本	619,764.86	619,764.86
供热费	159,486.93	147,774.92
合计	779,251.79	767,539.78

## 29、长期借款:

(1) 长期借款分类:

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,270,423,000.00	910,523,000.00
保证借款	500,000,000.00	1,328,600,000.00
合计	1,770,423,000.00	2,239,123,000.00

## 30、应付债券:

单位:元 币种:人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	本期应计利息	期末应付利息	期末余额
09天房债	300,000,000.00	2009年10月19日	3年	300,000,000.00	3,650,000.00	3,650,000.00	291,269,666.67

说明:本报告期内发行 3 年期公司债券 300,000,000.00 元,债券面值 300,000,000.00 元,发行费用 9,200,000.00 元,票面利率 7.3% (年),每年付息一次。报告期按实际利率法计算债券的利息费用。

## 31、其他非流动负债:

单位:元 币种:人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
筹建期间汇兑收益	5,329,855.77	5,329,855.77
待转销汇兑收益	2,690,390.39	2,690,390.39
合计	8,020,246.16	8,020,246.16

## 32、股本:

单位:元 币种:人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,105,700,000.00						1,105,700,000.00

## 33、资本公积:

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	2,150,744,621.06			2,150,744,621.06
其他资本公积	54,497,211.26			54,497,211.26
合计	2,205,241,832.32			2,205,241,832.32

## 34、盈余公积:

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	146,247,503.87	14,940,712.41		161,188,216.28
任意盈余公积	71,716,430.28			71,716,430.28
储备基金	1,803,550.77			1,803,550.77
企业发展基金	1,803,550.77			1,803,550.77
合计	221,571,035.69	14,940,712.41		236,511,748.10

## 35、未分配利润:

单位:元 币种:人民币

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前上年末未分配利润	171,242,170.83	/
调整后年初未分配利润	171,242,170.83	/
加:本期归属于母公司所有者的净利润	156,416,168.77	/
减:提取法定盈余公积	14,940,712.41	
应付普通股股利	33,171,000.00	
提取职工奖励及福利基金	33,128.81	
期末未分配利润	279,513,498.38	/

说明:2008 年度股东大会审议通过,以 2008 年 12 月 31 日总股本 1,105,700,000.00 股为基数,每 10 股派发现金红利 0.30 元(含税),共计派发现金股利 33,171,000.00 元。

## 36、营业收入和营业成本:

## (1) 营业收入、营业成本

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,088,016,022.19	1,337,831,890.80
其他业务收入	81,014,510.82	167,436,255.15
营业成本	780,302,327.57	1,086,548,763.05

## (2) 主营业务(分产品)

单位:元 币种:人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房收入	917,005,061.55	598,922,249.16	1,337,831,890.80	951,661,301.33
项目转让收入	171,010,960.64	125,154,385.90		
合计	1,088,016,022.19	724,076,635.06	1,337,831,890.80	951,661,301.33

## 37、营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	56,869,537.10	69,252,779.67	按营业收入5%计算缴纳
城市维护建设税	3,863,173.71	4,745,387.45	按应纳流转税额7%计算缴纳
教育费附加	1,655,645.90	1,988,838.04	按应纳流转税额3%计算缴纳
土地增值税	12,016,444.05	12,910,177.11	
其他	216,288.00	45,130.36	
合计	74,621,088.76	88,942,312.63	/

## 38、投资收益：

## (1) 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	124,740.00	271,474.00
权益法核算的长期股权投资收益	-16,803,088.10	-9,749,524.60
处置长期股权投资产生的投资收益	114,916,341.27	984,321.22
合计	98,237,993.17	-8,493,729.38

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
天津银行股份有限公司	124,740.00	271,474.00	
合计	124,740.00	271,474.00	/

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
天津大树房地产经营销售有限公司	373,998.76	-125,708.50	
天津市华富宫大饭店有限公司	-18,778,058.44	-7,982,500.75	
天津市津茂置业有限公司	-863,335.42	-2,059,790.63	
天津市天房物业管理有限公司	415,212.53	412,998.63	
天津市天房房地产销售有限公司	2,049,094.47	5,476.65	
合计	-16,803,088.10	-9,749,524.60	/

## 39、资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	4,563,546.18	-5,299,019.58
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	4,563,546.18	-5,299,019.58

## 40、营业外收入：

## (1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	18,722.98	660,349.22
其中：固定资产处置利得	18,722.98	660,349.22
政府补助	7,521,016.44	31,166,173.06
违约金及罚款收入	2,861,484.06	5,000.00
无法支付的往来款	2,410,042.69	
其他	24,543.00	75,000.00
合计	12,835,809.17	31,906,522.28

## (2) 政府补助明细：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
收到的税费返还	7,146,000.00	30,678,000.00	
其他	375,016.44	488,173.06	
合计	7,521,016.44	31,166,173.06	/

说明：本报告期营业外收入较上期减少 59.77%，主要原因为子公司天津海景实业有限公司按照有关政策收到的营业税返还减少所致。

## 41、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	88,011.80	9,941.05
其中：固定资产处置损失	88,011.80	9,941.05
对外捐赠		3,100,000.00
违约金	143,762.18	606,519.18
其他		37,134.09
合计	231,773.98	3,753,594.32

说明：本报告期营业外支出较上期减少 93.83%，主要原因为本报告期未有捐赠支出所致。

## 42、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	58,073,963.82	42,687,481.72
递延所得税调整	551,548.34	5,223,513.34
合计	58,625,512.16	47,910,995.06

## 43、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

每股收益 = 归属于母公司的净利润 / 股本 = 156,416,168.77 / 1,105,700,000.00 = 0.14

稀释每股收益 = 归属于母公司的净利润 / 股本 = 156,416,168.77 / 1,105,700,000.00 = 0.14

## 44、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		4,377,922.98
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		4,377,922.98

3. 现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额		
减: 现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减: 处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		
减: 由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计		4,377,922.98

## 45、现金流量表项目注释:

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
利息收入	7,541,494.01
违约金收入	584,423.04
往来款	369,601,208.15
合计	377,727,125.20

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
往来款	332,753,192.13
维修基金	41,680,350.62
办公费	6,950,695.25
罚款支出	113,219.18
差旅费	1,505,811.56
招待费	2,567,469.34
董事会费	2,378,533.97
修理费	1,102,590.29
广告宣传费	19,438,679.36
代理费	17,120,602.15
审计及咨询费	2,778,146.72
采暖费及能源费	3,854,435.04
机构管理费	1,925,017.86
手续费	671,102.89
财产保险费	365,156.17
会务费	622,991.00
物业管理费	1,789,245.61
其他	5,645,674.21
合计	443,262,913.35

## 46、现金流量表补充资料:

## (1) 现金流量表补充资料:

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	165,874,978.11	128,755,778.62
加: 资产减值准备	4,563,546.18	-5,299,019.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	37,455,028.71	28,992,988.56
无形资产摊销	108,048.09	800.04
长期待摊费用摊销	1,085,966.32	742,983.16

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)	-814,308.39	-1,913,937.88
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	31,403,527.65	68,382,398.82
投资损失(收益以“-”号填列)	-98,237,993.17	8,493,729.38
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	551,548.34	8,090,222.52
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-684,094,877.63	-1,963,527,581.71
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	97,635,265.35	-134,159,953.26
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,020,433,997.84	7,710,232.65
其他		
经营活动产生的现金流量净额	575,964,727.40	-1,853,731,358.68
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,066,450,922.21	1,003,510,557.02
减: 现金的期初余额	1,003,510,557.02	1,905,401,192.55
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	62,940,365.19	-901,890,635.53

## (2) 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	1,066,450,922.21	1,003,510,557.02
其中: 库存现金	1,620,145.99	153,716.80
可随时用于支付的银行存款	895,374,838.14	675,085,095.32
可随时用于支付的其他货币资金	169,455,938.08	328,271,744.90
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,066,450,922.21	1,003,510,557.02

## (七) 关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

单位: 元 币种: 人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
天津市房地产开发经营集团有限公司	国有独资公司	天津市河西区滨水道增9号A区A座17-19层	马鹤亭	国家授权资产房地产开发等	540,080,000.00	25.11	25.11		

## 2、本企业的子公司情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
天津吉利大厦有限公司	有限责任公司	天津市和平区南京路	毛铁	房地产开发	66,618,800.00	75.00	75.00	
天津市华驰租赁有限公司	有限责任公司	天津河北区江都路鹤山里3号	史慧琴	租赁	3,000,000.00	90.00	90.00	
天津海景实业有限公司	有限责任公司	天津市河西区平山道16号增6号4层	张建台	房地产开发	500,000,000.00	50.00	50.00	
天津市华升物业管理有限公司	有限责任公司	天津市南开区德花园1-5-701	靳胜基	物业管理	500,000.00	90.00	90.00	
天津市凯泰建材经营有限公司	有限责任公司	天津市和平区常德道80号	张建台	建筑材料	50,000,000.00	100.00	100.00	
天津市天房海滨建设发展有限公司	有限责任公司	天津市汉沽区文化街146号	孙建峰	房地产开发	1,200,000,000.00	100.00	100.00	
天津市华兆房地产开发有限公司	有限责任公司	天津市东丽区华明经济功能区13号楼202	李越	房地产开发	500,000,000.00	100.00	100.00	
天津市华亨房地产开发有限公司	有限责任公司	天津市津南区双港镇久隆街168号	李越	房地产开发	500,000,000.00	100.00	100.00	
天津市德霖停车场有限公司	有限责任公司	天津市南开区欣苑路欣苑大厦1层	靳胜基	物业管理	200,000.00	100.00	100.00	

## 3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								
天津市华富宫大饭店有限公司	有限责任公司	天津市和平区	张伟杰	服务业	79,858,400.00	46.33	46.33	
天津市天房物业管理有限公司	有限责任公司	天津市河西区	张伟杰	物业管理	20,000,000.00	31.89	31.89	
天津大树房地产经营销售有限公司	有限责任公司	天津市和平区	马秀兰	销售代理	1,000,000.00	40.00	40.00	
天津市天房房地产销售有限公司	有限责任公司	天津市南开区	高云龙	销售代理	1,000,000.00	45.00	45.00	

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业					
天津市华富宫大饭店有限公司	213,604,170.17	101,393,885.82	112,210,284.35	8,126,495.51	-39,693,014.22
天津市天房物业管理有限公司	130,708,292.05	108,104,390.25	20,023,778.43	48,690,144.73	1,678,743.41
天津大树房地产经营销售有限公司	2,618,724.56	2,544,386.83	74,337.73	1,325,000.00	-185,003.12
天津市天房房地产销售有限公司	24,391,127.91	17,380,553.92	7,010,573.99	11,368,862.00	4,553,543.26

## 4、关联交易情况

## (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
天津市大树房地产经营销售有限公司	其它流入	代理销售	按市场价	1,545,918.29	13.29	1,677,794.76	14.53
天津市天房房地产销售有限公司	提供代理	代理销售	按市场价	10,086,414.77	86.71	9,873,204.19	85.47
天津市房地产开发经营集团有限公司	其它流入	出租房屋	按市场价			98,591.58	
天津市房地产开发经营集团有限公司	其它流出	承租土地	按市场价			13,120.40	

## 天津市大树房地产经营销售有限公司

公司与参股公司—天津市大树房地产经营销售有限公司于2007年4月签订了《吉利经典房销售代理协议书》，双方约定，公司建设的吉利A区精装房由该公司代理销售，按销售额款的1%计提代理费。

## 天津市天房房地产销售有限公司

(1) 公司与参股公司—天津市天房房地产销售有限公司于2007年4月签订了《晴川花园销售代理协议书》，双方约定，公司建设的南开区晴川花园项目由该公司代理销售，按销售额款的1.5%计提代理佣金。

(2) 公司与参股公司—天津市天房房地产销售有限公司于2007年4月签订《天房美域销售代理合同书》，双方约定，公司建设的天房美域项目由该公司代理销售，其价格按双方认可的均价销售，并按售价总额计提1.5%的代理费。

## 天津市天房物业管理有限公司

公司与联营企业-天津市天房物业管理有限公司签订了《委托资产经营管理合同》，委托经营管理友谊公寓、川北里、长寿公寓、环湖大厦、欣苑公寓、德恩里等地点的房产，合计面积11,067.19平方米，委托年限为3年，从2008年1月1日起至2010年12月31日止。委托经营管理期间，上述资产的日常维护、发生的相关费用及经营收入均由天津市天房物业管理有限公司承担和享有。

## 天津市房地产开发经营集团有限公司

(1) 公司与控股公司—天津市房地产开发经营集团有限公司，根据房屋租赁变动情况于2004年1月1日，解除了原《办公用房租赁合同》，重新签订《房屋租赁合同》，将本公司云翔大厦1825.77平方米出租给该公司使用，租赁期限为10年，从2004年1月1日起至2013年12月31日止，公司每年应收房屋租金98,591.58元，经双方协商该协议于2009年1月1日终止。

(2) 公司与控股公司—天津市房地产开发经营集团有限公司于1999年10月31日签订了《土地使用权租赁合同》，承租该公司部分土地即6575.8平方米地块的使用权，承租年限为10年，从1999年12月1日起至2009年11月30日止。公司每年应支付土地租金13,120.40元，经双方协商该协议于2009年1月1日终止。

## (2) 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	天津市天房海滨建设发展有限公司	107,500.00		
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	天津海景实业有限公司	20,000.00		
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	23,000.00		
天津市房地产开发经营集团有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	22,918.00		
天津市房地产开发经营集团有限公司	天津市房地产发展(集团)股份有限公司	82,000.00		

1、本报告期公司为子公司天津市凯泰建材经营有限公司开具银行承兑汇票提供的23,000.00万元担保，本报告期内未使用。

2、天津市房地产开发经营集团有限公司为公司担保余额中包括52,000万元银行借款及30,000万元“09天房债”。

## 5、关联方应收应付款项

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	华伟装饰工程(天津)有限公司		1,500,000.00
其他应付款	天津大树房地产经营销售有限公司	1,099,096.65	1,755,427.83
其他应付款	天津市天房销售公司	12,087,443.63	10,576,676.98
其他应付款	天津市天房物业管理有限公司	50,000.00	50,000.00
应付帐款	华伟装饰工程(天津)有限公司		16,937.00
应付帐款	天津市天房科技发展有限公司	227,373.26	5,801,878.66

## (八) 股份支付：

无

## (九) 或有事项：

无

## (十) 承诺事项：

无

## (十一) 资产负债表日后事项：

### 1、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	44,228,000.00
-----------	---------------

### 2、其他资产负债表日后事项说明

公司2008年转让林克森·华澳(天津)房地产开发有限公司的股权和债权及撤出对天津凯华房地产开发有限公司的股权取得的两处房产，产权过户手续已办理完毕，正在等待核发房地产权证。

## (十二) 其他重要事项：

### 1、其他

报告期公司转让了持有天津市津茂置业有限公司35%的股权，通过天津产权交易所挂牌形式牌转让给了另一方股东中粮置业，转让价款42,000万元，报告期收款33,600万元，期末各项股权转让的

相关手续已经完成,合同约定余款 8,400 万元待本公司负责解决南门西开发项目的大配套费用后,受让方中粮置业再行支付,现大配套费用总金额尚在与相关部门洽谈之中,预计不会超过 8,400 万元。

### (十三) 母公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收账款:

##### (1) 应收账款按种类披露:

单位:元 币种:人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	8,198,092.84	71.90	4,615,501.04	71.26	10,246,426.70	73.59	2,709,653.24	56.17
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	3,203,341.80	28.10	1,861,722.11	28.74	3,676,334.71	26.41	2,114,077.39	43.83
合计	11,401,434.64	/	6,477,223.15	/	13,922,761.41	/	4,823,730.63	/

①单项金额重大的应收账款:期末余额前五名或一百万元以上的应收账款

②单项金额不重大但信用风险较大的应收账款:三年以上应收账款

③其他不重大应收账款:除已包含在上述①和②的应收账款

##### (2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提:

单位:元 币种:人民币

应收款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
浙江有色勘察院	58,576.00	58,576.00	100.00	款项时间长,预计难以收回
构件四厂	256,620.61	256,620.61	100.00	款项时间长,预计难以收回
河西物贸中心	50,084.73	50,084.73	100.00	款项时间长,预计难以收回
河北景县孙镇建筑公司	243,988.40	243,988.40	100.00	款项时间长,预计难以收回
福丰年工贸公司	103,223.56	103,223.56	100.00	款项时间长,预计难以收回
宝地中天物资公司	42,873.20	42,873.20	100.00	款项时间长,预计难以收回
沈阳鞍本	397,037.20	397,037.20	100.00	款项时间长,预计难以收回
津联线材厂	1,164,820.07	1,164,820.07	100.00	款项时间长,预计难以收回
振兴轧钢厂	1,915,284.49	1,915,284.49	100.00	款项时间长,预计难以收回
钢绞线厂	134,338.54	134,338.54	100.00	款项时间长,预计难以收回
合计	4,366,846.80	4,366,846.80	/	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款:

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
3年以上	3,203,341.80	28.10	1,861,722.11	3,676,334.71	26.41	2,114,077.39
合计	3,203,341.80	28.10	1,861,722.11	3,676,334.71	26.41	2,114,077.39

##### (3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位:元 币种:人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
凯华公司	货款	472,992.91	逾期无法收回	否
合计	/	472,992.91	/	/

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

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

##### (5) 应收账款金额前五名单位情况

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
红桥危改指挥部	客户	3,705,735.00	三年以上	32.50
振兴轧钢厂	客户	1,915,284.49	三年以上	16.80
铁城公寓	客户	1,412,253.28	三年以上	12.39
津联线材厂	客户	1,164,820.07	三年以上	10.22
刘晓波(欣)	客户	459,172.00	三年以上	4.03
合计	/	8,657,264.84	/	75.94

## 2、其他应收款:

## (1) 其他应收款按种类披露:

单位:元 币种:人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	1,559,303,796.73	99.62	14,538,384.15	85.46	1,677,807,330.10	99.50	13,799,070.16	81.23
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	3,760,876.35	0.24	2,294,938.91	13.50	5,866,557.83	0.35	2,942,044.50	17.32
其他不重大的其他应收款	2,114,560.47	0.14	177,718.25	1.04	2,482,128.00	0.15	247,150.89	1.45
合计	1,565,179,233.55	/	17,011,041.31	/	1,686,156,015.93	/	16,988,265.55	/

## (2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

单位:元 币种:人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
联合办公物资	44,000.00	44,000.00	100	款项时间长, 预计难以收回
北洋钢材批发交市场	300,000.00	300,000.00	100	款项时间长, 预计难以收回
天影金属制品厂	15,994.50	15,994.50	100	款项时间长, 预计难以收回
亨利灭蝇设备厂	240,000.00	240,000.00	100	款项时间长, 预计难以收回
室内外装饰配套公司	80,000.00	80,000.00	100	款项时间长, 预计难以收回
承德市双湾区法院	40,598.53	40,598.53	100	款项时间长, 预计难以收回
建工局物资中心	182,968.50	182,968.50	100	款项时间长, 预计难以收回
杭州市中法	3,300.00	3,300.00	100	款项时间长, 预计难以收回
第二中级人民法院	150,530.00	150,530.00	100	款项时间长, 预计难以收回
轧四	18,494.45	18,494.45	100	款项时间长, 预计难以收回
鞍钢供销公司结算处	54,000.00	54,000.00	100	款项时间长, 预计难以收回
静海天影	498,244.12	498,244.12	100	款项时间长, 预计难以收回
其他	41,205.65	41,205.65	100	款项时间长, 预计难以收回
合计	1,669,335.75	1,669,335.75	/	/

## 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
2至3年	12,393.48		1,859.02	159,620.00	0.01	23,943.00
3年以上	3,748,482.87	0.24	2,293,079.89	5,706,937.83	0.34	2,918,101.50
合计	3,760,876.35	0.24	2,294,938.91	5,866,557.83	0.35	2,942,044.50

## (3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位:元 币种:人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
天津开发区津泽置业有限公司	借款	300,000.00	无法收回	否
城建档案馆	押金	224,950.00	无法收回	否
东海岸结算中心	暂存款	203,576.31	无法收回	否
信源物业	借款	200,000.00	无法收回	否
华钜餐饮有限责任公司	借款	300,000.00	无法收回	否
杰腾公司	借款	348,188.10	无法收回	否
其他	借款及押金	810,107.93	无法收回	否
合计	/	2,386,822.34	/	/

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

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

## (5) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
天津华亨房地产开发有限公司	全资子公司	65,471,447.20	一年以内	4.18
天津华亨房地产开发有限公司	全资子公司	769,540,600.18	一至二年	49.17
天津华兆房地产开发有限公司	全资子公司	524,639,576.43	一至二年	33.52
天津海景实业有限公司	控股子公司	135,863,175.00	三年以上	8.68
天津华驰租赁有限公司	控股子公司	13,676,817.88	三年以上	0.87
华钜房地产有限责任公司	客户	12,907,938.41	三年以上	0.82
合计	/	1,522,099,555.10	/	97.24

## 3、长期股权投资

按成本法核算

单位:元 币种:人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
天津市华驰租赁有限公司	2,700,000.00	2,700,000.00		2,700,000.00			90.00	90.00
天津市华升物业管理有限公司	573,126.74	573,126.74		573,126.74			90.00	90.00
天津市吉利大厦有限公司	61,807,833.22	61,807,833.22		61,807,833.22			75.00	75.00
天津市海景实业有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00		250,000,000.00			50.00	50.00
天津市凯泰建材经营有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00			100.00	100.00
天津市华兆房地产开发有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00		500,000,000.00			100.00	100.00
天津市华亨房地产开发有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00		500,000,000.00			100.00	100.00
天津市天房海滨建设发展有限公司	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00			100.00	100.00
天津市滨海新技术产业股份	1,280,000.00	1,280,000.00		1,280,000.00			0.80	0.80

有限公司								
珠海经济特区中珠置业股份有限公司	6,667,115.00	6,667,115.00		6,667,115.00			3.33	3.33
福州市土地房屋综合开发公司	500,000.00	500,000.00		500,000.00			5.20	5.20
天津银行股份有限公司	800,000.00	800,000.00		800,000.00			0.02	0.02
天津华升房地产发展有限公司	4,727,110.58	4,727,110.58		4,727,110.58			10.00	10.00

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
天津市华富宫大饭店有限公司	17,680,440.00	56,765,083.19	-4,778,058.45	51,987,024.74				46.33	46.33
华伟装饰工程(天津)有限公司	1,500,000.00	1,490,503.59	-1,490,503.59					50.00	50.00
天津市天房物业管理有限公司	2,000,000.00	5,970,370.41	415,212.53	6,385,582.94				31.89	31.89
天津大树房地产经营销售有限公司	400,000.00	103,736.33	-74,001.24	29,735.09			448,000.00	40.00	40.00
天津市天房房地产销售有限公司	450,000.00	1,105,663.83	2,049,094.47	3,154,758.30				45.00	45.00
天津市津茂置业有限公司	21,000,000.00	221,606,490.56	-221,606,490.56					35.00	35.00

## 4、营业收入和营业成本：

## (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	903,413,909.75	834,048,480.75
其他业务收入	6,965,580.60	10,826,270.94
营业成本	605,924,326.08	516,558,892.19

## (2) 主营业务(分产品)

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房收入	903,413,909.75	588,822,703.46	834,048,480.75	503,486,687.95
合计	903,413,909.75	588,822,703.46	834,048,480.75	503,486,687.95

## 5、投资收益：

## (1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	683,788.69	645,486.14
权益法核算的长期股权投资收益	-16,803,088.11	-9,749,524.60
处置长期股权投资产生的投资收益	114,916,341.27	984,321.22
合计	98,797,041.85	-8,119,717.24

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位:元 币种:人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
天津银行股份有限公司	124,740.00	271,474.00	
天津市吉利大厦有限公司	559,048.69	374,012.14	
合计	683,788.69	645,486.14	/

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位:元 币种:人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
天津大树房地产经营销售有限公司	373,998.76	-125,708.50	
天津市华富宫大饭店有限公司	-18,778,058.45	-7,982,500.75	
天津市津茂置业有限公司	-863,335.42	-2,059,790.63	
天津市天房物业管理有限公司	415,212.53	412,998.63	
天津市天房房地产销售有限公司	2,049,094.47	5,476.65	
合计	-16,803,088.11	-9,749,524.60	/

## 6、现金流量表补充资料:

单位:元 币种:人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	149,407,124.09	96,608,954.05
加: 资产减值准备	4,536,083.53	-5,548,576.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,887,797.23	16,620,186.94
无形资产摊销	107,714.94	
长期待摊费用摊销	400,000.00	400,000.00
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)	-876,727.55	-1,735,021.13
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	30,702,959.32	67,205,296.14
投资损失(收益以“-”号填列)	-98,797,041.85	8,119,717.24
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	2,913,750.99	6,086,939.56
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	23,152,157.77	1,054,754,649.04
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	259,070,335.24	-1,435,658,153.49
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	380,650,249.68	1,075,519,091.29
其他		
经营活动产生的现金流量净额	775,154,403.39	882,373,083.33
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	521,689,806.15	242,674,694.83
减: 现金的期初余额	242,674,694.83	869,523,712.67
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	279,015,111.32	-626,849,017.84

## (十四) 补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

单位:元 币种:人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	114,847,052.45
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)	7,521,016.44

或定量享受的政府补助除外)	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,152,307.57
所得税影响额	-31,880,094.12
少数股东权益影响额（税后）	-2,661,299.08
合计	92,978,983.26

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.16	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.71	0.06	

## 十二、备查文件目录

- 1、载有董事亲笔签名的年度报告文本；
- 2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的资产负债表、利润表和现金流量表；
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的文本。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董事长：张勇

2010年3月10日

附件 1:

**天津市房地产发展（集团）股份有限公司**  
**独立董事关于对外担保的专项说明及独立意见**

我们根据中国证券监督管理委员会和国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发字[2003]56号）的规定，审阅了中喜会计师事务所有限责任公司出具的《关于天津市房地产发展（集团）有限公司非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况专项说明》，并对相关情况进行了认真负责的核查，作出如下专项说明：

1、公司与控股股东没有非经营性资金往来；与其他关联方发生的往来均为经营性往来，符合公司披露的关联交易协议规定。

2、公司没有为控股股东及公司持股 50% 以下的其他关联方、其他非法人单位、个人提供担保情况。

3、公司为控股子公司提供担保，决策程序符合公司章程规定，没有违法违规的情况。

独立董事：

常修泽

漆腊水

王天举

张云集

张景泉

二〇一〇年三月八日

附件 3:

## 天津市房地产发展（集团）股份有限公司

### 内部控制自我评价报告

#### 一、公司概况

天津市房地产发展（集团）股份有限公司[下称“天房发展”]属于房地产开发与经营行业，企业注册资金为 11.057 亿元，总资产 102 亿元。前身为天津市建设开发公司，由天津市政府统一建设办公室 1981 年改建而成，1992 年公司整体改组为股份制企业。2001 年 9 月，公司在上海证券交易所上市，是天津市房地产行业首家上市公司。至今，公司已发展为以房地产开发经营为主，物业管理为辅，集建筑设计、商品房销售、房屋出租和咨询服务为一体的房地产综合性大型企业。

公司成立二十多年来，始终坚持为政府做劲，为百姓造福的工作思路，致力于天津城市开发建设，积极参与滨海新区的投资建设、保障房和商品房开发，为提高城市载体功能做出了应有的贡献。先后开发建设用地 1200 多公顷，相继建成 30 多个功能设施配套齐全、环境幽雅的居民小区，累计建房面积 1600 余万平方米。

公司先后被评为国家房地产行业资质一级企业、全国房地产开发综合效益百强企业、全国房地产行业精神文明建设先进单位，被金融机构评定为信用等级 AAA 企业，还多次被评为天津市优秀企业。

#### 二、公司内部控制制度的原则和目标

为了规范管理，控制经营风险，本公司根据自身特点和管理需要，建立了一套较为完善的内部控制制度。整套内部控制制度贯穿于公司经营管理活动的各个层面和环节，确保了各项工作都有章可循。实践证明公司内部控制具备了完整性、合理性和有效性。在管理层领导和全体员工共同努力下，公司内部控制制度得以不断的发展和完善，各部门互相协调、互相制约，这为本公司的经营和发展提供了保障。

现就公司制定内部控制制度的基本原则，预期应达到的目标分析如下：

（一）公司内部控制制度制定应遵循的原则

- 1、必须符合国家有关的法律、法规和政策；
- 2、应根据公司实际情况，针对业务处理过程中的关键控制点，将该制度落实到决策、执行、监督、反馈等各个环节；
- 3、应保证公司内部机构、岗位的合理设置及其职责权限的合理划分，坚持不相容职务相互分离，确保不同机构和岗位权责分明、相互制约、相互监督；
- 4、需考虑成本与效益的原则，尽量以合理的控制成本达到最佳的控制效果。

（二）公司内部控制制度应达到以下目标

- 1、建立和完善符合现代管理要求的内部组织结构，形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，保证公司经营管理目标的实现，保证公司各项经营活动正常有序地运行；
- 2、建立良好的公司内部控制环境，防止并及时发现和纠正错误及舞弊行为，保护公司资产的安全、完整；
- 3、确保国家有关法律、法规和公司内部控制制度的贯彻执行。

### 三、控制环境

1、公司内部控制制度组织架构

经过多年的完善和积累，公司已经建立一套相对成熟的内部控制组织架构。股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的决策机构，监事会是公司的监督机构。董事会下设董事会办公室（证券部）负责处理董事会日常事务，董事会内部按照功能分别设立了战略及投资评审、薪酬与考核、审计、提名四个专业委员会。总经理对董事会负责，通过指挥、协调、管理、监督各部门、子公司、分公司、项目部等职能部门行使经营管理权力，保证公司的正常经营运转。各部门、分公司、项目部等职能部门实施具体生产经营业务，管理公司日常事务。

本公司已按《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》及中国证监会有关法规的要求建立了股东大会、董事会、监事会等三会议事制度，以及在董事会领导下的经营班子，并有效运作，形成了由拓展投资、研发、产品研究、成本管理、工程技术、综合管理、经营管理、人力资源、证券、行政、财务、监察审计、客户服务共计十四个部门组成的完整、有效的经营管理框架。

公司法人治理结构健全，符合《上市公司治理准则》的要求。培养了一批年轻化、专业化的管理团队，形成了一套包括前期、施工、销售、人事、财务、行政管理体系的完整、高效经营管理体制，为公司的规范运作、长期健康发展打下了坚实的基础。

本公司在机构、业务、资产、人员、财务五方面独立于控股股东——天津市房地产开发经营集团有限公司。公司董事会、监事会和内部管理机构独立运作，自主经营，符合中国证监会关于上市公司与控股股东之间“五分开”的要求。

## 2、公司内部控制制度建设情况

为规范管理，控制经营风险，本公司根据自身特点和管理需要，建立起了一套较为完善的内部控制制度。整套内部控制制度贯穿于公司经营管理活动的各个层面和环节，确保了各项工作都有章可循。

## 3、内部控制检查监督部门的设置情况

本公司内部控制检查监督部门为公司监察审计部，目前该部门设部长一名，专职内审工作人员二名。监察审计部和内部审计人员独立行使职权、不受其他部门或者个人的干涉。其主要职责为对公司各项内部控制制度执行情况实施监督评价，对公司经营情况、财务情况及其他情况进行审计和监督。

## 4、人事管理政策

公司已建立和实施了较科学的聘用、培训教育、考核、奖惩、晋升、淘汰等人事管理制度，使所聘人员胜任其岗位，并不断提高综合素质。

## 5、2009 年公司在风险控制方面的举措

2009 以来，房地产市场由年初的低迷到后期的旺销，呈现起伏多变的不稳定状况。公司为应对经济危机和国家房地产宏观调控政策，努力提高风险控制能力，并取得了一定成绩：

### ➤ 决策风险控制

根据市场大环境的变化对公司的战略进行动态调整，制订了 2009—2013 年未来五年发展战略，是凝聚天房发展全体员工的共同愿望和纲领，进一步明确了公司今后的发展方向，凝练公司核心竞争力，提升公司的管理水平，实现公司在未来五年内实现新的腾飞的发展模式和战略选择。

### ➤ 经营风险控制

为使公司商品房营销决策适应市场波动的挑战，公司采取以多种销售策略，牢牢把占据市场主动。一是在年初市场低迷时期不松劲，积极寻找突破口，以活动促销带人气。二是抓住拆迁机遇，打开经营工作局面。三是抓住蓝印户口政策机遇，大力开展异地营销。四是抓住大客户整卖机遇，实现规模效益。五是抓住限价房热销机遇，满足中低收入家庭住房需求。

#### ➤ 财务风险控制

报告期内公司成功发行了3亿元公司债，募集资金主要用于公司营运资金，使公司长短期负债比例更加趋于合理，有利于优化公司债务结构和融资结构，降低资产负债的流动性风险，有利于公司长期稳健和快速的发展。

经营活动现金流量净额首次实现由负转正，经营性流入增加10亿，流出减少14.3亿，这些指标大大好于去年，极大地缓解了公司的资金压力。公司紧紧抓住房地产市场销售火爆的机会，将销售资金及时回笼，列为财务管理的重点。财务部编制销售业务流程图，制定新的销售管理办法，使销售各环节工作任务更加明确，责任更加细化，进一步提高工作效率，缩短资金在途时间。截至2009年底正常销售在途资金余额大大压缩，从最高时近1亿元压缩到不足2000万元。

利用良好的现金流状况，按时或提前归还到期银行贷款，降低负债总额，母公司资产负债率48.83%，首次控制在50%以下，公司的长期偿债能力增强。与此同时，公司管理费用比率进一步降低，成本控制得到了显著提升。这些措施改善了公司财务状况和降低财务成本，进一步提高企业资信状况，从而维护公司经营安全，也是对未来业务持续发展的保障。

#### ➤ 管理风险控制

管理结构扁平化。经理办公会通过议案，将各分公司预算部门收归到公司总部统一管理，这是继分公司财务收归公司管理后的又一举措，此后分公司只负责具体项目的实施，公司扁平化、专业化、项目化、科学化管理水平进一步增强。

实施成本动态化管理。报告期内制定出《成本动态化管理办法》、《现场工程签证管理规定》等制度，建立和完善了已竣工项目成本数据库，将工作重点由工程预结算为主，逐步转变为成本管理为主，变事后算账为事前控制，将成本控制关口前移，并将通过信息软件系统进行成本统计分析，及时预警超出目标的项目，使成本管理更加公正阳光，关键点控制更加理性有效。

信息化管理。报告期内制定了《公司项目管理信息化规划》和《公司数据信息库建设规划》，将企业信息化作为企业管理理念和经营战略，借助项目一体化

信息管理工具，优化经营业务流程，协调整合内部资源，提高运作效率，降低运营成本，提升企业核心竞争力。

工程质量管理。制定《天房商品住宅产品性能标准》、《质量验收标准》、《竣工项目分户验收细则》等多个规定，逐步建立企业内部设计标准，进一步建立健全建筑工地文明管理等制度，加强对施工单位缴纳的安全文明措施费的监管力度，建立相应的考核机制，加大检查力度，加强动态管理，落实有关奖惩措施，通过有效的激励机制促进文明施工水平的整体提高。

#### **四、控制方法**

公司目前采用公司、分公司项目部、子公司的管理模式。

公司负责战略规划、投资决策、新项目的开发、设计研发、财务管理、成本的控制以及工程项目建设与销售方案的制定及过程控制。分公司项目部负责工程项目建设及商品房销售的具体实施。公司对外投资设立的子公司按照公司有关规定进行控制。

公司对项目的决策是按投资额的不同分别由总经理、董事会、股东大会分级决策的方式。从前期准备阶段、项目设计阶段、项目施工阶段，直到产品销售及售后服务阶段，公司对整个项目进行全程管理，由此确保公司正常、有序、高效的进行生产经营活动。

#### **五、会计系统**

本公司认为良好、有效的会计系统能够确保资产的安全、完整、保值增值，可以规范财务管理行为，强化财务管理和会计核算。因此，在制度规范建设、财务人员培训、各主要会计处理程序等诸多方面做了大量工作。

##### **1、制度规范健全方面**

本公司严格按照《会计法》、《企业会计准则》等规定进行会计核算。根据公司实际情况，制定了《会计核算制度》、《财务管理制度》、《公司资金管理规定》等一系列具体规定，从制度上完善和加强了会计核算、财务管理的职能和权限。

《公司资金管理规定》中关于公司资金管理及审批权限的规定有效地加强了费用开支审批管理。

##### **2、机构设置、人员结构及主要会计处理程序**

机构设置：公司设财务部，由公司总经理直接领导，总会计师直接负责。财务部下设核算中心、管理中心、资金中心、销售中心分别负责款项收付、会计核算与控制。财务管理与会计核算从岗位上作了职责和权限的划分，建立了定员、定岗、定责制度，并配备相应的人员，以保证财务工作顺利进行。

本公司就主要的会计处理程序做了明确而具体的规定，从工程用款的审核、批准与支付，开发成本的归集、分配与结转，房地产的销售与收款，各种费用的发生与归集，到投资与收购、筹资与信贷等特殊业务，都有相应的规定与制度。

## 六、控制程序

本公司为了保证公司经营目标的实现而建立的制度和程序，在经营管理中起到至关重要的作用。本公司在交易授权、审批、职责分工、凭证的记录和控制、资产接触、记录与使用、以及独立稽核方面做出了很大的努力。

1、交易授权。本公司在交易授权上区分交易的不同性质，采用了不同的授权审批方式。对于一般性交易，如采购业务、费用报销业务、支付施工单位的工程进度款，由各职能部门和分管领导在单笔资金额度审批权限内审批；对于非常规性交易，如收购、投资、发行股票等重大交易需报经股东大会或董事会审批。

本公司有关的交易授权情况如下：

1-1、一般授权。本公司制订《工程鉴证制度》、《工程结算制度》、《房地产开发项目质量管理体系》、《房地产开发项目造价管理制度》、《工程施工招标投标制度》、《房地产开发项目销售管理制度》、《房地产开发管理程序》、《工程结算审批程序》、《工程进度款审批程序》等，明确规定各环节的授权。在费用开支方面，由公司规定各种费用的审批权限和审批程序，具体由经办人提出，部门经理同意，主管副总经理、总会计师初审，报公司总经理或董事长批准。

1-2、特别授权。对于重大经营活动，根据本公司章程和《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》，分别由股东大会、董事会做出决定。

2、职责划分。本公司在经营管理中，为防止错误或舞弊，在房地产开发与付款、销售与收款、财务管理等环节均进行了职责划分。对各个环节的不相容职务，如授权批准、业务经办、会计记录、财产保管、稽核检查等均由不同的人员担任。在财务管理环节，除一些基本的不相关职责的划分外，本公司对货币资金的收付控制尤为严格。一方面，以现金销售保证及时回收货款；另一方面，所有

支出均由公司总经理或董事长审批，严格按合同规定付款，维护公司的信誉、保持良好的产品质量和严密的控制体系，使本公司售房款能够及时回笼，确保公司各种经营所需的资金，使公司能够按合同规定期限及时付款，在承建商中建立起良好的信誉。

3、凭证与记录控制。本公司在经营管理过程中普遍使用了计算机技术，因此在生产经营管理各环节产生的记录和凭证金额准确，并且各环节的信息相互联系，这些都提高了凭证和记录的真实性、准确性；同时，各部门在执行职能过程中，相互制约、相互联系、相互协调，使得内部凭证的真实性大大加强。外来凭证以合同约定及各相关部门的互相审核为基础，杜绝了不合格凭证流入公司。从财务方面来看，会计电算化的应用以及各种制度和规定的执行，保证了会计凭证和记录的准确而可靠。

4、资产接触与记录使用。本公司在资产安全和记录的使用上采用了安全防护措施，对于资产的管理建立了完善的机制和方法，从而使资产的安全和完整得到根本保证。每年末，公司均组织有独立审计人员参与的全面盘点，并按盘点结果调整账面记录，保证账账、账实、账表相符。在记录、信息、资料的使用上，通过相关权限和保密的原则，保证了本公司的商业秘密不泄露。

5、独立稽核。本公司对发生的经济业务及其产生的信息和数据进行稽查，不仅包括通常企业采用的凭证审核，各种会计项目的核对，实物资产的盘点等等，还包括由内部审计部门对生产经营的运行情况进行独立审计，审计小组在审计结束后编写书面审计报告，直接向监事会报告运行中存在的问题，对所发现的问题，分析其原因并提出整改措施。可见，独立审计在本公司经营管理中地位重要，作用突出，为企业日常经营的顺利进行提供了保障。

## **七、公司内部控制重点活动**

公司内部控制重点活动包括：（1）对控股子公司、项目部的管理控制；（2）关联交易及对外担保的内部控制；（3）募集资金使用的内部控制；（4）重大投资的内部控制；（5）信息披露的内部控制。本年度内，公司对上述各项内部控制重点活动的管理控制严格、充分、有效，未发生违反上交所《内部控制指引》及本公司各项内部控制制度的情形。

（一）对控股子公司的管理控制。

- 1、控股子公司须建立健全各自的内部控制制度。
- 2、子公司主要及重要管理人员由本公司委派。
- 3、子公司应及时、准确、完整地向公司提供有关公司经营业绩、财务状况和经营前景等信息。
- 4、公司可定期或不定期地指派审计机构实施对子公司的内部审计监督。
- 5、子公司的对外投资及担保项目，须经公司经理办公会议讨论和董事会审议。

(二)关联交易及对外担保的内部控制。公司关联交易的内部控制遵循诚实、信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，不得损害公司和其他股东的利益。对公司的关联人、关联交易、关联交易的审批权限与程序、关联交易的披露等内容作了详尽的规定。本公司对外担保的内部控制遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。本公司已在《公司章程》中明确股东大会、董事会关于对外担保事项的审批权限,以及违反审批权限和审议程序的责任追究机制。公司制定了《关联交易及公司对外担保管理办法》，其中对担保对象、担保的审查与审批、担保的权限、担保合同的订立及风险管理、担保的信息披露等作了详细的规定。本年度内，公司关联交易及对外担保严格遵循了相关的规定。

(三)募集资金使用的内部控制。本公司募集资金使用的内部控制遵循规范、安全、高效、透明的原则，公司制定了《募集资金使用管理办法》，对募集资金存储、审批、使用、变更、监督、披露等内容作了明确的规定。本年度中募集资金的使用严格按照相关办法执行。

(四)重大投资的内部控制。公司重大投资的内部控制遵循合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险、注重投资效益。公司章程明确规定了重大投资的审批权限及决策程序。公司拓展投资部负责公司重大投资项目的可行性研究，并形成《项目可行性研究报告》，交公司经理办公会审核，最后提交公司董事会或股东大会审议。本年度内，公司投资活动均由董事会依据公司章程履行了相应的审批程序及信息披露义务。

(五)信息披露的内部控制。公司制定了《信息披露管理办法》，明确规定了信息披露的原则、内容、程序，信息披露的权限与责任划分、记录与保管制度及信息的保密措施。公司董事长是信息披露的第一责任人，董事会秘书是信息披露

的主要联络人，证券事务代表协助董事会秘书做好信息披露事务。公司各职能部门负责人在重大信息发生的当日向总经理报告，总经理定期或不定期地在有关事项发生的当日内向董事会报告公司经营情况、对外投资、重大合同的签订、执行情况、资金运用情况和盈亏情况并保证相关报告内容的真实、及时和完整。各信息披露的责任人应在有关事项发生的当日将以上相关信息提交董事会秘书。公司不以新闻发布或答记者问等形式代替信息披露,以保证信息披露公开、公平、公正对待所有股东的原则。公司信息披露严格遵循了相关法律法规、上交所股票上市规则及本公司《信息披露管理办法》的规定，没有出现违规进行信息披露的情形。

## 八、内部控制情况的总体评价

公司已结合自身特点建立了一套较为健全的内部控制制度，并得到有效执行，从而保证了公司各项经营活动正常、有序地进行，保护了公司资产的安全和完整。公司定期和不定期地对公司各项内控制度执行情况进行检查，及时根据相关法律法规的要求不断修订和完善公司各项内控制度。建立系统、科学、有效的风险甄别及预防制度，防患于未然。在储备土地、可行性研究、项目进程控制、资金及成本管理等风险多发阶段，充分发挥内控制度的预警、甄别、预防和纠错功能，最大程度上降低公司运营的风险。

总体而言，公司内部控制制度体现了完整性、合理性和有效性。对照上交所《内部控制指引》，公司内部控制在内部环境、目标设定、事项识别、风险评估、风险对策、控制活动、信息与沟通、检查监督等各个方面规范、严格、充分、有效，符合中国证监会和上交所的相关要求。公司的内部控制机制和内部控制制度方面不存在重大缺陷，实际执行过程中亦不存在重大偏差。公司的内部控制在整体上是有效的，为公司防范风险、规范运作提供了强有力的保障，推动了公司稳健的发展。报告期内，中国证监会、交易所等监管部门未对公司内控问题作处分。

附件 4:

## 天津市房地产发展（集团）股份有限公司

### 2009 年履行社会责任报告

#### 一、公司基本信息

##### （一）公司概况

天津市房地产发展（集团）股份有限公司，属于房地产开发与经营行业，企业注册资金为 11.057 亿元，总资产 102 亿元。前身为天津市建设开发公司，1981 年由天津市政府民用住宅统一建设办公室改建而成。1992 年，公司整体改组为股份制企业。2001 年 9 月，在上海证券交易所上市，是天津市房地产行业首家上市公司。2006 年 3 月圆满完成股权分置改革工作。至今已发展成为以房地产开发经营为主，物业管理为辅，集建筑设计、商品房销售、房屋出租和咨询服务为一体的房地产综合性大型企业。

##### （二）历史业绩

公司成立二十多年来，始终坚持为政府做劲，为百姓造福的工作思路，致力于天津城市开发建设，积极参与滨海新区的投资建设、保障房和商品房开发，为提高城市载体功能做出了应有的贡献。先后开发建设用地 1200 多公顷，相继建成 30 多个功能设施配套齐全、环境幽雅的居民小区，累计建房面积 1600 余万平方米，相当于全市人均住房面积得以提高 2 平方米，公司由此被市民百姓誉为“大开发”。

公司先后被评为国家二级企业、房地产行业资质一级企业、全国房地产开发综合效益百强企业、全国房地产行业精神文明建设先进单位，被金融机构评定为信用等级 AAA 企业。被评为天津市优秀企业、危改先进开发企业、“八五”、“九五”立功先进企业、天津市房地产企业二十强。

##### （三）2009 年新成就

- ◇ “2009 年中国房地产开发企业 500 强测评研究报告” 100 强企业  
——天房发展位列 **60 位**（比去年上升 13 位）
- ◇ “2009 年度十大典型城市销售排行榜”  
——天房发展位列“天津房企销售金额十强”第 4 位  
“天津房企销售面积十强”第 3 位

- ◇ 天房发展（600322）入选“上证 180 指数相对成长样本股”和“上证 180 指数公司治理样本股”
- ◇ 2009 年 10 月公司成功发行了信用等级 AA 的 3 亿元公司债券，使我公司成为天津市第一家在证券资本市场发行公司债的上市公司。它不仅增加了天房发展上市证券的品种，而且还标志着公司在股权融资的同时增加债权融资的新探索和新尝试，也标志着公司资本运作实现持续稳定良好运行的新水平，为天房发展实现跨越式发展，为广大股东提供更加丰厚的回报提供了新的动力。

## 二、社会责任管理

### （一）社会责任理念

坚持“以人为本”的经营理念，实现投资者、客户和员工“三体满意”，做极具社会责任感的房地产“企业公民”，向社会提供高品质的房地产相关产品和服务。

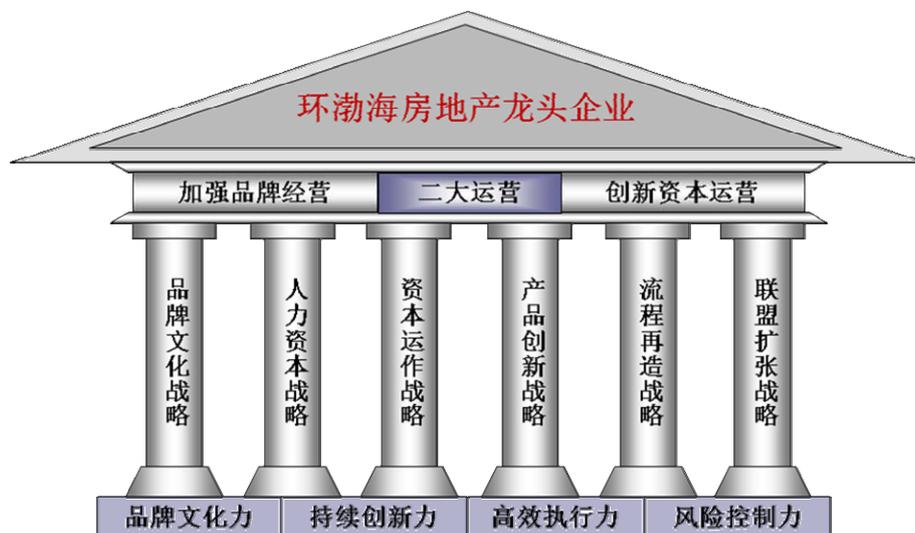
### （二）发展战略

#### 1、企业愿景

成为中国最具影响力的房地产开发企业！即：企业拥有强势的品牌号召力、盈利能力、产品设计开发能力、创新能力，塑造中国房地产品质标杆。

#### 2、战略定位

加强两大运营，夯实四大能力，实施六大战略，成为环渤海地区成长性最好、可持续发展、最具影响力的房地产开发龙头企业。



### （三）公司治理

天房发展自 2001 年上市以来，开拓创新，全面推进企业改革，扎实开展现代企业制度建设，逐步完善了法人治理结构，建立健全了企业规范管理制度，使企业文化和生产经营工作均呈现出崭新局面。

按照上市公司治理准则和公司章程的要求，本年度先后召开了 2 次股东大会，共审议 10 项议案，其中涉及公司治理方面的议案 9 项，定期报告 1 项。召开董事会议 7 次，共审议议案 27 项，其中涉及公司治理方面的议案 18 项，生产经营方面的议案 5 项，定期报告 4 项。召开董事会专业委员会 4 次，其中包括年度财务审计、高管人员考核、修订公司发展战略、调整独立董事人选。

天房发展一直把有效的公司治理结构视为良好治理的必要保障，积极构建由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的现代公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、执行机构和监督机构之间权责分明、各司其职、相互协调、有效制衡的组织架构和运作机制。

**股东与股东大会：**严格按照《公司章程》和《公司股东大会议事规则》的规定执行，保障全体股东充分行使股东知情权、表决权、收益权等各项权力。

**控股股东与上市公司的关系：**本公司与控股股东除了在资产关系上是投资和被投资的关系外，是各自独立的法人实体，公司按照现代企业制度要求运作规范。

**董事与董事会：**公司严格按照《公司章程》及《董事会议事规则》规定的董事选聘程序选举董事，做到了董事选聘公开、公平、公正、独立，董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求，当选的董事能够认真履行董事的职责并能切实维护公司和股东的权益。

**监事与监事会：**公司严格按照《监事会议事规则》，监事会本着对全体股东负责的精神，对公司内控制度以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

**绩效评价与激励约束机制：**报告期内，公司严格按照公司董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准和程序，对公司董事、监事、高级管理人员实行考评及奖励机制。

**信息披露与透明度：**严格履行信息披露义务，真实、准确、完整、及时的披露信息，保证所有股东有平等的机会获得公司的各种信息。

### （四）利益相关方

公司尊重和维护利益相关者的合法权益，对股东的来访、来电咨询认真接待；

及时向银行及债权人提供公司的信息；员工通过职代会等方式与董事会、监事会和高级管理人员进行沟通；公司专门成立了客户服务机构，为消费者提供了完备的售后服务，确保有求必应。

随着滨海新区的崛起和公司融资不断的展开，投资者，特别是机构投资者对公司的关注度越来越高。目前公司净资产的四分之三从资本市场获取，股东自然人达到 15 万户，因此做好投资者关系管理工作是上市公司的题中应有之义。他们一方面源源不断地给我们带来了巨大的资金支持，更重要的是监督和鞭策我们控制风险、科学决策，进一步提高规范化、市场化运作水平，提高市场凝聚力和增强创利能力。

2009 年我们组织了多次投资者见面会，共接待数十家投资基金等机构投资者来访。此外，还发出并回收大量意见征询函。通过见面会、座谈会、实地考察项目等形式，一方面是介绍公司经营业绩，提高企业经营透明度，增强投资者监督力度；另一方面则集思广益，树立起天房发展在资本市场的良好形象，进一步增强投资者的投资信心，为公司良性运转提供保障。在对众多来电、来函、来访，做到热情周到，倾力解决所涉问题。全年接待来访 240 余人次，处理来信来函 20 余件，更名、过户、解冻等股权处置 10 余件。

### **三、社会责任业绩**

#### **（一）经济可持续发展**

##### **1、经营成果再创佳绩**

公司遵循持续稳定协调发展的原则，审时度势，科学决策，中高级管理人员驾驭市场和规避风险的能力明显增强，公司经济运行质量有了新的提高，公司已经走上了良性循环和快速发展的轨道。2009 年共计完成营业收入 11.7 亿元；实现利润总额 2.25 亿元，比 2008 年增加了 27.08%；实现净利润 1.56 亿元，比 2008 年增加了 39.20%；在施工程面积 159.78 万 m<sup>2</sup>，比 2008 年增加了 5.77%，竣工面积 22.76 万 m<sup>2</sup>，比 2008 年增加了 13.01%。

2009 年，为应对经济危机冲击，公司积极拓展营销渠道，不仅通过春季秋季房交会推广项目，立足天津本土市场；还以“蓝印户口为契机”，实施异地营销策略，以活动促销售，扩大产品市场声势，销售业绩大为提升，合同销售面积 44.69 万 m<sup>2</sup>，比 2008 年增长 5 倍多；合同销售额 32.04 亿元，比 2008 年增长 3.5 倍。其他主要经济指标如利润率、费用控制、清理消化不良资产等，完成情况也都好于去

年，保持了公司经济运行的良好走势。

**2008-2009年天房发展部分经营数据汇总**

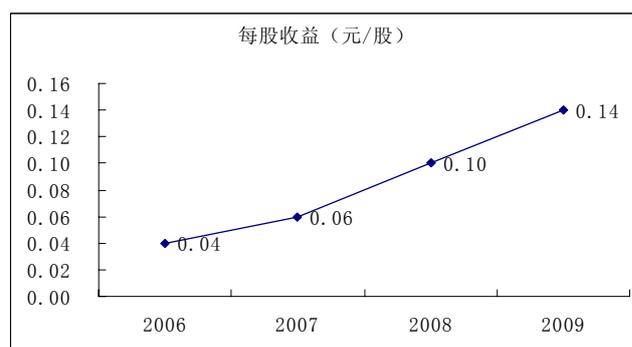
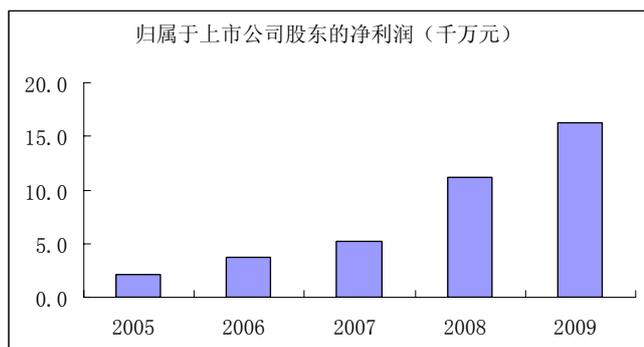
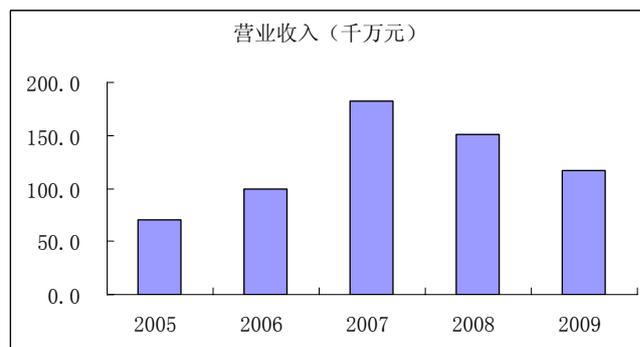
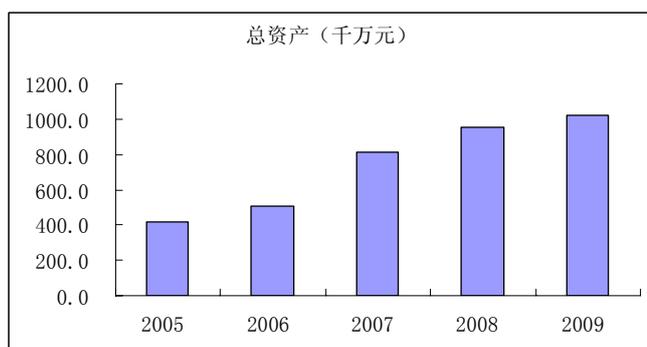
	2009年	2008年	比08年增长比例
施工面积	159.78 万 m <sup>2</sup>	151.07 万 m <sup>2</sup>	5.8%
竣工面积	22.76 万 m <sup>2</sup>	20.14 万 m <sup>2</sup>	13.0%
累计销售面积	44.69 万 m <sup>2</sup>	7.36 万 m <sup>2</sup>	<b>507.2%</b>
累计销售合同额	32.04 亿元	7.15 亿元	<b>348.1%</b>

## 2、提升企业价值

数字说话

**2005-2009年天房发展若干数据汇总表（单位：万元）**

年 份	总资产	营业收入	归属于上市公司股东的净利润
2005	417,361.4	70,028.0	2,163.9
2006	507,986.2	99,006.4	3,702.8
2007	812,714.4	181,905.0	5,177.0
2008	952,044.4	150,526.8	11,236.5
2009	1,020,861.0	116,903.1	15,641.6



近年来，公司总资产、主营业务收入、净利润、每股收益、员工薪酬支出方面连续攀上新的台阶，为股东、政府、产业链关联厂商及广大员工创造了可观的经济效益。

由上表显见，虽然公司 2008-2009 年受经济危机冲击，主营业务收入比 2007 年下降，但公司利润加速攀升，说明公司控制成本能力增强。2009 年全年实现净利润是 2005 年的 7 倍多，为社会创造了大量的财富，实现股东利益可持续良性增长，增强企业实力的同时，与上下游厂商合作共赢。

在收入和利润增长中，公司员工分享了公司成长带来的好处。公司员工货币收入稳定增长，福利机制愈益合理和完善，有力的强化了管理团队稳定务实、奋进拼搏的竞争优势。

### **3、优化财务结构**

2009 年天房发展成功发行了 3 亿元公司债，是天津市第一支获批发行的公司债。募集资金用于公司营运资金，使公司长短期负债比例更加趋于合理，有利于优化公司债务结构和融资结构，降低资产负债的流动性风险，有利于公司长期稳健和快速的发展。

经营活动现金流量净额首次实现由负转正，经营性流入增加 10 亿，流出减少 14.3 亿，这些指标大大好于去年，这说明公司紧紧抓住房地产市场销售火爆的机会，加大销售回款力度，极大地缓解了公司的资金压力，实现较好的现金流状况，是对公司资金正常运转的有力保障。

报告期内，财务费用为 2364 万元，比 08 年降低 55.11%，公司管理费用比率进一步降低，成本控制得到了显著提升。

利用良好的现金流状况，按时或提前归还到期银行贷款，降低负债总额，母公司资产负债率 48.83%，首次控制在 50% 以下，公司的长期偿债能力增强，改善了公司财务状况和降低财务成本，进一步提高企业资信状况，从而维护公司经营安全，也是对未来业务持续发展的保障。

### **4、股东投资回报稳步增长**

真诚回报股东公司在经济效益稳步增长的同时，重视对投资者的合理回报，积极构建与股东的和谐关系。公司每年根据实际情况，制定并执行稳定的利润分配方案，一大特色就是始终坚持现金分红，同时还进行了派送红股和资本公积金转增股本等分红方案，给股东实实在在的回报，让广大的投资者充分的分享企业成长所带来的收益。

## （二）环境可持续发展

### 1、创新技术，绿色建筑

本着可持续发展观，全方位落实环境保护和资源节约要求，建设资源节约型、环境友好型社会，公司从设计到施工一直将绿色、环保、节能的理念贯穿其中。

继天房美域绿色节能试点项目获环渤海地区节能创新 TOP100 先进称号后，王兰庄 10-12 组团、华明 03# 地、晴川花园、程新道项目等，全部完成了“绿色节能试点”项目的目标要求，比照国家建设部公共节能要求，在相对于 20 世纪 80 年代能耗减少 50% 的基础上，进一步节能 30%，即，在公司所有新项目中全面实施“三步节能”，最大限度地追求产品的节能环保属性。

首先是帝枇建筑模网的应用。建筑模网具有缩短结构施工工期、施工工序简便、降低现场操作难度、施工质量易于控制、结构抗震性能好等诸多优点，在天房美域作了试点设计，并通过了设计审查。

其次是地源热泵技术的应用。地源热泵有节约能源、舒适、安全、性能稳定、清洁等优点，天房美域会馆项目就采用了地源热泵供暖空调系统，比热泵系统节省能源 40% 以上，比电采暖节能 70% 以上，较燃煤、空调采暖而言，投资低、收效大、污染小、持续性强。

还有太阳能新技术的应用。天欣花园经济适用房项目被列入天津市太阳能示范项目，但由于太阳能热水系统还没有在天津地区高层民用住宅大规模应用的先例，这对于公司来说是一个新的课题。通过异地调研，咨询了厂商与专家，对数据进行了分析，目前已经处于前期招标阶段。

### 2、降低自身经营能耗

公司一直在自身运营过程中倡导绿色办公，努力减少自身经营所产生的碳排放，同时公司开展各种类型的节能宣传教育，提升全体员工的节能减排意识。公司通过在内部经营管理中大力推广无纸信息管理，充分利用办公信息网络功能资源，减少纸质文件的制发和控制文件控制数量，执行复印纸两面使用的规定。

制定了《公司项目管理信息化规划》和《公司数据信息库建设规划》，将企业信息化作为企业管理理念和经营战略，借助项目一体化信息管理工具，优化经营业务流程，协调整合内部资源，提高运作效率，降低运营成本，提升企业核心竞争力。

加强办公区域水、电、暖的管理，严格控制办公能耗，办公场所的用电照明采用节能灯具，每日下班后，安排专人负责对大楼整体检查，关闭电源；卫生间、

洗漱间尽量采用新型节水装置，从源头上控制住了“长流水”现象；办公楼中央空调在下班及双休日等节假日整体停用，严格控制耗电数量。

### （三）社会可持续发展

#### 1、关注民计民生，心系百姓安居

作为国有上市公司，天房发展一直心系百姓安居，大力推进保障房建设，进一步加强了企业与政府相互协调和支持的力度，提高了公司在天津房地产市场的占有率，加快公司资金周转速度，增强了公司面对金融危机和国家调控政策形势下的风险控制能力。

近年来，公司作为天津市第一批社会保障住房的开发建设企业，先后投资建设了瑞江花园、瑞盈园、瑞益园、东城家园等社会保障住房项目，得到了政府、百姓和社会各界的普遍好评。2009年，公司保障房施工面积 82.46 万平方米，占全年施工面积的 51.6%，可以说保障房建设已经成为公司在建项目的半壁江山。天房雅韵、天房彩郡限价商品房的盛大开盘，受到了百姓热烈追捧。天房雅韵限价商品房，从 6 月 21 日开始，分四次摇号开盘销售，每次到场人数都在千人以上，现场购房火爆。截至 10 月份，18 万天房雅韵限价商品房已全部售罄。同时，公司加快对滨海新区汉沽老城改造，争取让更多百姓住上新居。

天津作为 2009 年全国唯一完成保障房建设计划的城市，天房发展的贡献不可磨灭，我们将从规划设计、工程质量、物业服务等每个环节严格把关、一丝不苟，继续努力为百姓提供更多更好的满意房、放心房、宜居房，让百姓买得放心、住得舒心。





天房彩郡限价房摇号现场

## 2、质量为先、品牌为重——建设放心房

2009年是公司确定的“企业管理年”，公司根据“狠抓内部管理、夯实管理基础”的工作思路，从公司发展的战略高度采取一系列富有成效的管理举措，为百姓建设质量过硬的房子，绝不建设“楼脆脆”、“楼歪歪”，让百姓住的放心，我们相信，高质量产品就是对客户的最大负责，力争做到“天房发展”就是高品质的代名词。

完善和健全产品质量和工程建设管理机制，制定《质量验收标准》、《竣工项目分户验收细则》等多个规定，进一步建立健全建设工地文明管理等制度，加强对施工单位缴纳的安全文明措施费的监管力度，建立相应的考核机制，加大检查力度，加强动态管理，落实有关奖惩措施，通过有效的激励机制促进文明施工水平的整体提高。成立了工程质量考评委员会，使得对各项目的考核更加公平、更具说服力，充分体现企业为社会奉献精品的责任公司形象。

提高产品规划设计水平，制定《天房住宅产品性能标准》。将品牌建设工作与项目相结合，推出品牌研究报告，用理论来指导实践。在前两年的基础上继续推出天房产品专项图集和报告，上半年推出《天房品牌研究之三——保障房系列》，下半年推出《天房住宅产品专项图集——限价商品房分册》，做到保障性住房低价不低质，让中低收入群体也能享受到高品质的居住环境。

## 3、关爱员工

天房发展始终秉承“为了人、尊重人、依靠人、发展人”的人本主义管理思想，把与员工的相互促进、共同发展作为企业的宗旨，不断地满足员工职业发展需求，

为员工发挥自身潜能和聪明才智提供平等发展的空间,实现公司与员工的共同发展。

#### ◇ 保障员工基本权益

高度重视保障员工的合法权益,劳动合同签订率达到 100%。公司按时召开职代会,并以其为载体动员和号召全体员工,围绕着企业的发展战略目标而努力工作;完成《集体劳动合同》和《工资集体协商协议》的签订;依据绩效考核,员工评议领导干部,实行民主管理。积极推进民主建设,切实保障员工知情权、参与权和监督权的落实。特别是公司实行企业效益与员工利益共同增长的战略举措,较大幅度的调整了员工收入在管理费用中的比例,通过表彰先进、鼓励竞争、提级晋升、颁发奖金、改善福利等多种渠道多种方式,使广大员工充分享受企业快速发展所带来的实实在在的多种利益,进一步增强了企业的向心力和凝聚力。

#### ◇ 关注员工成长、丰富员工生活

人力资源部制定公司培训计划,与公司各项生产经营工作相结合,开展综合性及专业性培训,涉及工程技术、景观设计、节能减排、管理、客服、企业信息化、拓展训练等多方面,培训形式多样化,适合各层级人员培训需求,调动全体员工开展培训工作的积极性和主动性,适应公司发展的需要。

进一步完善员工绩效管理和薪酬管理制度,推进战略导向、双向承诺、有效执行的绩效管理文化建设,实施差异化的薪酬激励政策。建立“后备人才名单”,大力增加人才储备,为广大员工特别是青年员工发展搭建施展才华,提高业务能力的发展平台,有利于破格选拔优秀人才。

公司高度关注员工生活,组织丰富多样的文体活动,每当员工生日时送去祝福卡片和蛋糕;当员工婚丧或遇到临时困难时,公司总会第一时间前往慰问;2009年专门成立退休人员管理办公室,负责退休员工事务,总之,不论是在职员工还是退休员工都会感觉在天房发展这个大家庭里异常温暖。

## 4、诚信经营,客户至上

公司视诚信为企业发展壮大的生命线,着力培养诚信意识,秉承“和谐天房、责任地产”的核心理念,以客户为本,以服务至上。在客户服务管理上,为不断提高客户满意度,多年来公司始终在进行着不懈的探索和实践。2009年,公司更加注重提升客户服务质量,成立“天房·嘉友会”和呼叫中心,进一步完善客户服务工作体系、改进管理程序。

#### ✚ 我们的诚信宣言——

天房发展科学发展，服务人民构建和谐；  
作劲政府造福百姓，面向大众打造精品；  
负责客户持续改进，创新理念诚信为本；  
拓展市场善控风险，恪守可同信誉为先；  
艰辛创业用于拼搏，重振雄风再作贡献。

## 四、荣誉和方向

历年来公司获得了大量荣誉，涵盖产品、服务、信用、社会责任、环保、技术创新等诸多方面，在树立极佳的企业形象的同时获得了突出的经济与社会效益。一直以来，公司始终把荣誉当作前进的起点，新的荣誉，新的激励；新的起点，新的未来。

### 辛勤耕耘，硕果累累

年份	获 奖 名 称	级别
2006	质量信誉 AAA 等级证书（中品质协字（20317）号）	国家级
2006	中国房地产诚信企业	国家级
2006	2006 年中国不动产企业综合实力 50 强	国家级
2006	信誉档案管理先进企业 编码：02-A03-044（2001）	国家级
2007	2007 年中国环渤海房地产博览会获得社会责任奖	国家级
2007	2007 年度中国房地产业履行社会责任范例企业	国家级
2008	《“和谐社会、责任地产”倡议书》证书	国家级
2008	中国房地产诚信企业	国家级
2009	中国房地产开发企业 100 强	国家级
2006	市场诚信经营、优质示范单位	市级
2007	环渤海节能环保产业自主创新 100	市级
2007	社会治安综合治理工作先进单位	市级
2007	守合同重信用单位	市级
2008	向四川汶川灾区捐款捐赠证书	市级
2008	天津市精神文明单位	市级
2009	城建系统基层党组织达标升级活动先进党组织	市级

\*天津市房地产发展（集团）股份有限公司近几年部分荣誉

## 把握机遇，迎难而上

上市后，经过管理体制、经营机制和劳动管理制度的全方位改革，公司逐年焕发出蓬勃发展的活力，经济实力不断增强，资本经营和房地产开发能力稳步提高，实现了经济效益和社会效益的双赢目标。

2009年，公司的房地产开发总量、销售收入和利润指标均创造了上市以来的最好成绩。名列天津市房地产行业前茅，公司已经站在了快速发展、和谐发展、健康发展的轨道上。

然而，即便站在诸多荣誉和成绩面前，我们首先感觉到的仍然是公司存在不足，由此，进一步努力的方向十分明确。

在追求人性化、节能无污染的产品上，还需进一步确立自己的品牌和特有的知识产权，这要求我们与科研院所加强联系与合作。

在产品质量上，还有亟待提高的空间，这要求我们继续强化和完善项目管理机制，对原材料供应和施工管理加强督导。

在投资者关系上，还需进一步在深度和广度上进行开拓，扩大与投资者多形式、多渠道的沟通和交流，这要求我们进一步完善和落实公司治理结构、信息披露制度和投资者管理计划。

在员工收入水平和激励机制上，存在一定的提升空间和调整诉求，培养和激励我们的团队以更加拼搏进取的精神状态创造更好的生产经营业绩。

目前，天津经济发展正处在一个十分关键的时期，我们正面临着难得的历史性机遇。环渤海区域经济已纳入国家总体发展战略，以滨海新区开发开放为标志的天津新一轮高速发展已经启动；天津以及滨海新区作为中国经济增长的第三极，将起到长期领跑中国经济的作用；公司已基本完成跨越式发展的准备，进入了新的上升期。我们将紧紧抓住这机遇，在今后五年的发展战略中，以做优、做大、做强为目标，努力跻身国家级强势企业行列，继续打造具有鲜明个性的特色物业，形成代表天津形象的企业品牌，成为发展最好最快和实力增长最大的骨干企业。

具体讲，就是我们要在三个方面实现公司的战略发展规划：

一是从战略布局和战略实施上，遵循科学发展、和谐发展和可持续发展的方针，向滨海新区及周边地区扩张，形成规模效应；进一步强化上市公司治理的规范运作，发挥上市公司融资平台的作用，实现在资本市场的再融资；拓展土地一级开发市场，形成土地一、二级市场联动。

二是抓住用好上升期机遇，率先深化改革，谋求更大发展。对消费者高度负责，承担应尽的社会责任，做合格的企业公民。确立品牌战略，从项目策划、规划设计、施工建设和售后服务各个阶段入手，大力提升产品的竞争力和售后服务质量，进一步提高公司可持续发展的力度和水平。

三是培养和塑造积极向上的企业文化氛围，注重增强企业活力，率先构建和谐企业。将和谐、创新、拼搏、务实的理念融入“建传世精品、求百年伟业”的奋斗目标之中。

发展是我们永恒的主题，责任是我们郑重的承诺。公司将进一步“抓机遇，练内功，创佳绩，求发展”，坚持不懈地以顾客为中心，以质量为生命，以诚信为根本，以市场为导向，以和谐与责任为己任，铸就更多的辉煌！

**做地产，笃守责任地产；  
谋发展，成就天房发展。**