

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

600322

2010 年半年度报告

目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	3
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	5
五、董事会报告.....	5
六、重要事项.....	9
七、财务会计报告.....	13
八、备查文件目录.....	67

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) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

公司负责人姓名	张建台
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

公司负责人张建台、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：保证半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	张建台

(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	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》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	11,877,805,301.45	10,208,610,242.89	16.35
所有者权益(或股东权益)	3,882,975,282.69	3,826,967,078.80	1.46
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.512	3.461	1.47
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	125,050,225.45	49,795,516.82	151.13
利润总额	133,107,002.37	50,917,626.59	161.42
归属于上市公司股东的净利润	100,159,896.34	41,016,279.13	144.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	42,077,133.77	40,145,069.47	4.81
基本每股收益(元)	0.09	0.04	125.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.04	0.04	
稀释每股收益(元)	0.09	0.04	125.00
加权平均净资产收益率(%)	2.60	1.11	增加1.49个百分点
经营活动产生的现金流量净额	533,373,966.13	-63,324,900.02	942.28
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.482	-0.057	945.61

2、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	75,978,148.19
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,411,355.73
所得税影响额	-19,597,375.98
少数股东权益影响额(税后)	-709,365.37
合计	58,082,762.57

三、股本变动及股东情况

(一) 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。

(二) 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				157,700 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	2.64	29,200,000			
深圳市津房物业发展有限公司	国有法人	1.84	20,302,332	550,000		
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			
宏大兴业投资控股有限公司	未知	1.26	13,900,000			冻结 13,900,000
中国工商银行股份有限公司一广发中证 500 指数证券投资基金 (LOF)	未知	0.25	2,793,761	-390,900		
中国工商银行股份有限公司一易方达上证中盘交易型开放式指数证券投资基金	未知	0.21	2,267,744	2,267,744		
洪泽君	境内自然人	0.19	2,146,800	2,146,800		
中国农业银行股份有限公司一南方中证 500 指数证券投资基金 (LOF)	未知	0.19	2,105,082	2,105,082		
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			
中国工商银行一易方达价值成长混合型证券投资基金	29,200,000		人民币普通股			
深圳市津房物业发展有限公司	20,302,332		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			
深圳市建设(集团)有限公司	20,000,000		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			
中国工商银行股份有限公司一广发中证 500 指数证券投资基金 (LOF)	2,793,761		人民币普通股			
中国工商银行股份有限公司一易方达上证中盘交易型开放式指数证券投资基金	2,267,744		人民币普通股			
洪泽君	2,146,800		人民币普通股			
中国农业银行股份有限公司一南方中证 500 指数证券投资基金 (LOF)	2,105,082		人民币普通股			
张东辉	2,100,000		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。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2010年6月17日召开公司六届十一次监事会会议,会议审议通过毛铁先生辞去公司监事;王纯先生辞去职工监事;增补王福建先生为公司职工监事。

2010年6月18日召开公司六届十九次董事会会议,会议审议通过张勇先生辞去公司董事长、董事;选举张建台先生为公司董事长;张建台先生辞去公司总经理;聘任毛铁先生为公司总经理;提名毛铁先生为公司董事候选人。

2010年7月7日召开公司2010年第一次临时股东大会,会议审议通过张勇先生辞去公司董事;毛铁先生为公司董事。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

今年以来国家及地方政府为了抑制投资、投机性购房需求,增加保障性住房供应,促进房地产市场平稳、健康、理性的发展,相继出台“新国十条”、“新国四条”以及“津十条”等一系列房地产调控政策,使天津的房地产市场与全国市场同步进入降温期,商品房销量环比大幅下降,政策调控效果已初步显现。

针对政策和市场快速变化的影响,公司主动加强宏观调控政策研究,科学研判并顺应行业和市场发展形势,根据遏制房价快速上涨和加大保障性住房供应这一房市调控的主基调,确立了在保持普通商品房开发建设规模的同时,加大保障性住房建设力度的方针。目前在建和储备的就有天房雅韵、天房彩郡、天房美域凌口项目限价商品房和新华明新家园、沙柳路经济适用房等保障性开发产品,为公司在目前严峻的调控环境中提供了稳定的收入和利润支撑。

报告期内,公司共实现营业收入6.34亿元,与去年同期相比增加了32.09%;实现利润总额1.33亿元,与去年同期相比增加了161.42%;实现净利润1亿元,与去年同期相比增加了144.20%。截止本报告期末,公司资产总额为118.78亿元,比年初资产总额增长16.35%;净资产额41.68亿元,比年初净资产额增长0.01%。

工程建设方面。为了促进安全和谐地完成工程建设任务,公司各工程项目扎实深入地开展了绿色节能试点项目验收、“四类设备、四项伤害专项治理”和“工程建设领域突出问题专项治理”等工作,使安全生产和管理建设两不误。编制发布了《施工质量技术管理标准》,完善了公司品牌建设和质量管理体系,提高了质量管理水平。截至报告期末,公司在施工面积136.50万平方米。

经营销售及客户服务方面。针对今年房地产市场的变化及趋势细致研究和制定全年营销工作计划。深挖项目内涵、加大产品推介力度,通过各种媒体宣传项目,提升了销售项目美誉度。依托客户俱乐部一天房·嘉友会和客户服务呼叫中心系统的平台,促进客户服务水平。报告期内,公司通过呼叫中心系统收到各类报修事件390件,解决率为98%,真诚诠释了公司“和谐天房、责任地产”的经营宗旨。报告期内,公司共签订销售合同面积39.04万平方米,合同额25.31亿元。

项目储备及融资方面。今年是公司《2009-2013年五年发展战略》实施的第二年,根据土地市场

略有回落的机会，新增两个开发项目。4月，获取了天房美域二期凌口地块，建筑规模16.25万m²，整合了凌口土地与宝岱路以西土地，实现了天房美域居住区的完整有序开发。6月，公司与天津蓟县万事兴公司合作获取了蓟县219亩土地，建筑规模39.4万m²，公司占有60%的权益。此外，在加强自己周转的同时进一步加大市场融资力度，今年上半年新增银行贷款8.6亿元。启动二期公司债发行工作，申请文件已报送中国证监会等待审核，债项评级为AA。

经营管理方面。公司继续强化信息化管理，加强各业务部门的协作和信息沟通，提高运营效率，《公司项目管理信息化规划》和《信息化整体解决方案》得到稳步推进实施。制订发布了《商品住宅性能标准》和《天房发展中小户型专项图集》，从产品设计上精耕细作，提高研发水平，以符合公司“提高品质，增加舒适度，注重细节”设计理念的要求。

（二）公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

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(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	营业利润率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产开发经营	583,971,411.45	375,524,648.10	35.69	33.51	37.41	减少1.83个百分点
建筑材料	24,149,134.96	23,748,303.58	1.66	32.12	31.90	增加0.17个百分点
出租	23,768,205.03	13,134,563.49	44.74	5.82	1.58	增加2.3个百分点
物业管理	2,034,013.24	312,427.10	84.64	10.30	4.55	增加0.84个百分点
其他	8,837.50		100	-24.42		
分产品						
商品房销售	583,971,411.45	375,524,648.10	35.69	33.51	37.41	减少1.83个百分点
建筑材料	24,149,134.96	23,748,303.58	1.66	32.12	31.90	增加0.17个百分点
房屋出租	23,768,205.03	13,134,563.49	44.74	5.82	1.58	增加2.3个百分点
物业管理	2,034,013.24	312,427.10	84.64	10.30	4.55	增加0.84个百分点
其他	8,837.50		100	-24.42		

本报告期营业收入较上期增加32.07%，主要原因为可确认收入的商品房收入及建筑材料销售收入增加所致。

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	633,931,602.18	32.07

（三）公司投资情况

1、募集资金使用情况

单位：万元 币种：人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期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	8,563.33	190,625.31	0	专户存储
2009	公司债券	29,080.00	29,080.00	29,080.00	0	
合计	/	219,541.68	37,643.33	219,705.31	0	/

（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、发行公司债券募集资金情况

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

2010 年 1-6 月,本公司募集资金使用情况为:

① 以募集资金 8,399.70 万元投入空港物流服务区 10.7 万^m住宅项目;

② 募集资金专用账户以前年度及本报告期利息收入扣除手续费支出后共计 163.63 万元投入空港物流服务区 10.7 万^m住宅项目。

综上,截至 2010 年 6 月 30 日,非公开发行股票募集资金累计投入金额为 190,670.31 万元,募集资金专户余额为 0.00 万元。

③2009 年发行公司债券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		报告期内,正在进行二连里非住宅拆迁,11A 南、12A 区域拆迁房已达到入住交付条件。目前拆迁房正处于销售中。		上半年完成拆迁房合同销售面积 0.75 万平方米,合同额 5453 万元。			
翠海家园	否	35,000.00	35,163.63		该项目已于去年底完成主体施工,目前正在进行配套施工,计划年底达到全配套竣工。计划三季度内开盘销售。					
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	219,750.31	/	/		/	/	/	/

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基本完成,已开盘销售。	上半年完成合同销售面积0.40万平方米,合同额8531.42万元。
天房美域	25.54	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。二期报告期规划建筑面积16.25万平方米(商品房4.25万平方米,限价房12万平方米),计划总投资11.87亿元。13、21、22组团正进行竣工验收,14-16组团正进行内外檐装修。公建2-5#楼已达到入住交付条件。17、18组团正处于主体施工阶段,19、20组团已完成主体封顶。	上半年完成合同销售面积2.43万平方米,合同额2.77亿元。
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。住宅部分已售罄入住。公寓及公建部分在售中。	上半年完成合同销售面积0.76万平方米,合同额6337.22万元。
翠海家园	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。该项目已于去年底完成主体施工,目前正进行配套施工,计划年底达到全配套竣工。计划三季度内开盘销售。	
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,正在更新设计方案。	
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。在售中。	上半年完成合同销售面积7.84万平方米,合同额3.03亿元。
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。	
天房彩郡(原双港新家园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。	上半年完成合同销售面积6.48万平方米,合同额3.55亿元。
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。设计方案已确定,年内开工。	
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。设计方案已确定,年内开工。	
天房雅韵(昆俞路项目)	17.36	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35栋楼已全部完成主体封顶。	上半年完成合同销售面积19.19万平方米,合同额10.79亿元。

		B 地块已开槽施工，正在主体施工阶段。	
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。现已签订完成拆迁委托协议，准备择机启动拆迁。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	33.5	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 3300 亩，可出让面积 1711 亩，预计总投资 33.5 亿元。报告期内，正在进行二连里非住宅拆迁，11A 南、12A 区域还迁房已达到入住交付条件。目前还迁房正处于销售中。	上半年完成还迁房合同销售面积 0.75 万平方米，合同额 5453 万元。
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 23.27 万平方米，海景商业楼完成地下室主体施工；海景雅苑主体完工，正在内部设备安装和外墙装饰；CD 区正在规划设计调整。	上半年完成合同销售面积 1.3 万平方米，合同额 2.13 亿元。
蓟县项目（津蓟（拍）2010—010 号地块项目）	16.86	该项目位于蓟县津蓟高速出口东侧，其四至为：东至五名山大道，南至渔阳镇娄庄子村，西至津蓟高速公路，北至人民西大街。该项目总建筑面积 39.37 万平方米，其中公建建筑规模 10.21 万平方米，住宅建筑规模 29.16 万平方米，预计总投资 16.86 亿元。该项目为公司与天津万事兴房地产开发集团有限公司合作开发项目。双方共同出资成立天津市天蓟房地产开发有限责任公司开发建设该项目。公司占 60% 股份。	
合计	211.14	/	/

(四) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

由于上年商品房预售量有较大增长，本期可结算项目增加，经公司财务部门初步测算，预计公司 2010 年半年度未经审计的净利润与上年同期净利润增长 100% 以上。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

1、关于股东与股东大会：严格按照《股东大会规范意见》和《公司股东大会规则》的规定执行，让全体股东最大限度的行使股东权力，参加股东大会。在股东大会召开前，本公司分别在《中国证券报》和《上海证券报》上刊登会议通知和提示性公告。2、关于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。3、关于董事与董事会：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的维护公司和股东的权益。4、关于监事与监事会：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，对公司财务以及公司董事、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。5、关于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、高级管理人员进行考评及激励机制。6、利益相关者：报告期内，公司按照《信息披露管理制度》、《投资者关系管理办法》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，并及时的向银行及债权人提供公司的信息，员工通过职代会等方式建立与董事会、监事会和高级管理人员的沟通渠道，公司非常重视所负的社会责任。7、关于信息披露与透明度：公司能

真实、准确、完整、及时的披露持续信息、公司治理信息、股东权益信息等，保证所有股东有平等的机会获得公司的各种信息。

（二）报告期实施的利润分配方案执行情况

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。2010 年 5 月 5 日刊登了 2009 年度分红派息实施公告，股权登记日：2010 年 5 月 11 日。除息日：2010 年 5 月 12 日。现金红利到帐日：2010 年 5 月 20 日。

（三）报告期内现金分红政策的执行情况

1、公司现金分红政策内容。公司章程第 181 条规定，公司可以采取现金或者股票方式分配股利。最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

2、报告期内现金分红实施情况。公司 2009 年度利润分配方案为：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。2010 年 5 月 5 日刊登了 2009 年度分红派息实施公告，股权登记日：2010 年 5 月 11 日。除息日：2010 年 5 月 12 日。现金红利到帐日：2010 年 5 月 20 日。

（四）重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

（五）破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

（六）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			/	/

（七）报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

（八）重大关联交易

本报告期公司无重大关联交易事项。

（九）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

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

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	0
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	65,000
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)	65,000
担保总额占公司净资产的比例 (%)	16.79

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(十) 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

(1) 截至半年报披露日,是否存在尚未完全履行的业绩承诺: 否

(2) 截至半年报披露日,是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺: 否

(十一) 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
境内会计师事务所报酬	60
境内会计师事务所审计年限	7

2010 年 3 月 31 日召开的公司 2009 年度股东大会审议通过续聘中喜会计师事务所有限责任公司为公司 2010 年度财务审计机构的议案,聘期一年,财务审计费用为人民币 60 万元。

(十二) 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

本报告期内公司及其董事、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。

(十三) 其他重大事项的说明

公司六届十六次董事会会议和 2009 年度股东大会，分别审议通过了关于调整前次募集资金项目的议案。公司于 2007 年与天津市汉沽区人民政府签订合作开发协议，对滨海新区汉沽河西老城进行综合开发改造。原土地整理范围包括九方块和崔庄及周边土地约 322 公顷（4830 亩），原计划项目投资 43.49 亿元，项目收益 11.2 亿元。

2009 年底天津滨海新区的行政体系发生了变化，经国务院批准将滨海新区内的三个行政区汉沽区、塘沽区、大港区撤区合并，成立滨海新区人民政府。滨海新区人民政府成立后，要求辖区内涉及拆迁安置的重大建设项目，根据滨海新区总体规划要求进行重新调整。公司为了加快汉沽河西老城综合开发改造项目的运作，控制投资风险，在确保募集资金使用效益的前提下，与滨海新区人民政府汉沽管理委员会进行了友好协商，签署了汉沽河西老城综合开发改造项目补充协议。调整后的项目四至范围是：四经路五经路之间地块、四纬路以南至崔庄地块、二连里和宜春里、五经路以东全部崔庄土地。调整后总整理面积约 220 公顷（3300 亩），可出让土地不少于 1711 亩，总投资约 33.5 亿元，其中土地整理投资约 25.5 亿元，协议约定了保证公司土地整理投资年利润率不低于 7.5%，超出部分公司与滨海新区人民政府汉沽管理委员会按 3：7 的比例进行收益分配。

(十四) 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
六届十六次董事会会议决议公告	中国证券报 D011、上海证券报 B11	2010 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
六届九次监事会会议决议公告	中国证券报 D011、上海证券报 B11	2010 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
关于召开 2009 年度股东大会的通知	中国证券报 D011、上海证券报 B11	2010 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
2009 年度股东大会决议公告	中国证券报 D005、上海证券报 B25	2010 年 4 月 1 日	www.sse.com.cn
六届十七次董事会会议决议公告	中国证券报 B08、上海证券报 B11	2010 年 4 月 14 日	www.sse.com.cn
2009 年度分红派息实施公告	中国证券报 B009、上海证券报 B24	2010 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn
六届十一次监事会会议决议公告	中国证券报 B004、上海证券报 B24	2010 年 6 月 18 日	www.sse.com.cn
六届十九次董事会会议决议公告	中国证券报 B008、上海证券报 A6	2010 年 6 月 22 日	www.sse.com.cn
为控股子公司天津海景实业有限公司向中信银行股份有限公司滨海新区分行申请贷款提供担保的公告	中国证券报 B008、上海证券报 A6	2010 年 6 月 22 日	www.sse.com.cn
为全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司向中信银行股份有限公司天津分行申请贷款提供担保的公告	中国证券报 B008、上海证券报 A6	2010 年 6 月 22 日	www.sse.com.cn
关于召开 2010 年第一次临时股东大会的通知	中国证券报 B008、上海证券报 A6	2010 年 6 月 22 日	www.sse.com.cn
六届二十次董事会会议决议公告	中国证券报 B016、上海证券报 B25	2010 年 6 月 25 日	www.sse.com.cn
股权质押公告	中国证券报 B013、上海证券报 B40	2010 年 6 月 30 日	www.sse.com.cn

七、财务会计报告

(一) 财务报表

合并资产负债表

2010年6月30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
流动资产:			
货币资金		1,549,736,763.95	1,066,450,922.21
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		4,837,411.49	5,874,211.49
预付款项		222,275,823.06	93,605,778.88
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	448,000.00
其他应收款		52,145,555.38	50,340,716.23
买入返售金融资产			
存货		9,199,531,087.30	8,117,516,883.89
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		137,500.00	860,580.00
流动资产合计		11,029,112,141.18	9,350,097,092.70
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		80,676,040.04	75,581,326.66
投资性房地产		561,138,435.66	574,262,142.05
固定资产		156,678,874.16	157,324,367.76
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		7,001,471.10	7,073,281.06

开发支出			
商誉		10,548,333.22	10,548,333.22
长期待摊费用		8,618,703.74	9,161,686.90
递延所得税资产		9,708,527.35	9,777,212.54
其他非流动资产		14,322,775.00	14,784,800.00
非流动资产合计		848,693,160.27	858,513,150.19
资产总计		11,877,805,301.45	10,208,610,242.89
流动负债：			
短期借款			
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		6,000,000.00	19,100,000.00
应付账款		181,469,821.95	243,229,832.16
预收款项		3,816,924,621.65	2,014,218,045.29
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		332,130.32	9,394,078.68
应交税费		-244,493,971.93	-90,863,196.90
应付利息		14,600,000.00	3,650,000.00
应付股利		25,349,856.66	24,811,003.38
其他应付款		436,696,857.32	401,581,481.45
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		1,519,385,000.00	1,376,192,000.00
其他流动负债		728,412.34	779,251.79
流动负债合计		5,756,992,728.31	4,002,092,495.85
非流动负债：			
长期借款		1,633,500,000.00	1,770,423,000.00
应付债券		292,678,666.67	291,269,666.67
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		16,889,949.29	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		1,952,904,596.79	2,088,742,900.95
负债合计		7,709,897,325.10	6,090,835,396.80
所有者权益（或股东权			

益)：			
实收资本（或股本）		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
资本公积		2,205,318,139.87	2,205,241,832.32
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		236,511,748.10	236,511,748.10
一般风险准备			
未分配利润		335,445,394.72	279,513,498.38
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		3,882,975,282.69	3,826,967,078.80
少数股东权益		284,932,693.66	290,807,767.29
所有者权益合计		4,167,907,976.35	4,117,774,846.09
负债和所有者权益 总计		11,877,805,301.45	10,208,610,242.89

法定代表人：张建台

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

2010年6月30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
流动资产：			
货币资金		810,851,130.69	521,689,806.15
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		4,837,411.49	4,924,211.49
预付款项		127,006,356.47	24,577,280.32
应收利息			
应收股利		1,381,060.83	1,381,060.83
其他应收款		2,118,038,852.41	1,548,168,192.24
存货		2,222,562,640.16	2,055,683,218.57
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,284,677,452.05	4,156,423,769.60
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		2,645,707,000.00	2,640,612,286.61
投资性房地产		485,136,354.85	493,510,764.11
固定资产		113,525,100.13	112,566,584.35
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		7,001,471.10	7,073,281.06
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		6,560,804.78	6,760,804.78
递延所得税资产		7,255,623.77	7,324,308.96
其他非流动资产		14,322,775.00	14,784,800.00
非流动资产合计		3,279,509,129.63	3,282,632,829.87
资产总计		8,564,186,581.68	7,439,056,599.47
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款		151,951,746.16	202,814,131.61
预收款项		1,697,808,133.04	907,627,213.74
应付职工薪酬		257,988.60	8,986,005.08
应交税费		-44,017,127.91	-626,975.15
应付利息		14,600,000.00	3,650,000.00
应付股利		25,349,856.66	24,624,653.82
其他应付款		990,840,349.82	1,351,751,273.29
一年内到期的非流动 负债		280,435,000.00	142,012,000.00
其他流动负债		619,764.86	619,764.86
流动负债合计		3,117,845,711.23	2,641,458,067.25
非流动负债：			
长期借款		1,263,500,000.00	680,423,000.00
应付债券		292,678,666.67	291,269,666.67
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		16,889,949.29	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		1,574,884,350.63	990,722,654.79
负债合计		4,692,730,061.86	3,632,180,722.04
所有者权益（或股东权 益）：			
实收资本（或股本）		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
资本公积		2,205,204,041.38	2,205,127,733.83
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		232,904,646.57	232,904,646.57
一般风险准备			
未分配利润		327,647,831.87	263,143,497.03
所有者权益（或股东权益） 合计		3,871,456,519.82	3,806,875,877.43
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		8,564,186,581.68	7,439,056,599.47

法定代表人：张建台

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
2010年1—6月

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		633,931,602.18	479,983,701.11
其中：营业收入		633,931,602.18	479,983,701.11
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		574,899,009.57	425,497,613.08
其中：营业成本		412,719,942.27	304,516,111.58
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		39,321,309.55	25,904,929.77
销售费用		57,370,507.41	39,302,382.49
管理费用		52,726,028.37	39,216,367.88
财务费用		12,743,326.56	16,701,870.50
资产减值损失		17,895.41	-144,049.14
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）		66,017,632.84	-4,690,571.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		125,050,225.45	49,795,516.82
加：营业外收入		8,111,692.15	1,275,938.55
减：营业外支出		54,915.23	153,828.78
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		133,107,002.37	50,917,626.59
减：所得税费用		38,822,179.64	16,037,600.06
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		94,284,822.73	34,880,026.53
归属于母公司所有者的净利润		100,159,896.34	41,016,279.13
少数股东损益		-5,875,073.61	-6,136,252.60
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.09	0.04

（二）稀释每股收益		0.09	0.04
七、其他综合收益		76,307.55	
八、综合收益总额		94,361,130.28	34,880,026.53
归属于母公司所有者的综合收益总额		100,236,203.89	41,016,279.13
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：张建台

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
2010年1—6月

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		582,851,313.79	432,749,388.02
减：营业成本		380,841,178.84	275,717,796.73
营业税金及附加		37,864,272.29	24,310,813.55
销售费用		41,561,135.82	26,585,418.03
管理费用		33,400,016.52	20,679,910.02
财务费用		13,925,590.26	19,508,710.50
资产减值损失		15,799.87	-6,812.00
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）		66,017,632.84	-4,690,571.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		141,260,953.03	61,262,979.98
加：营业外收入		5,939,446.86	1,121,734.12
减：营业外支出		3,347.00	17,470.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		147,197,052.89	62,367,244.10
减：所得税费用		38,464,718.05	15,243,269.57
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		108,732,334.84	47,123,974.53
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.10	0.04
（二）稀释每股收益		0.10	0.04
六、其他综合收益		76,307.55	
七、综合收益总额		108,808,642.39	47,123,974.53

法定代表人：张建台

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
2010年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,268,903,406.21	784,280,090.94
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		1,680,105.71	
收到其他与经营活动有关的现金		249,014,421.94	160,794,010.61
经营活动现金流入小计		2,519,597,933.86	945,074,101.55
购买商品、接受劳务支付的现金		1,507,202,572.43	841,422,162.30
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		43,581,830.03	29,706,431.48
支付的各项税费		240,914,058.61	60,188,713.58
支付其他与经营活动有关的现金		194,525,506.66	77,081,694.21
经营活动现金流出小计		1,986,223,967.73	1,008,399,001.57
经营活动产生的现金流量净额		533,373,966.13	-63,324,900.02
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		15,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		70,332,727.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,117,451.87	
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		92,450,178.87	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,786,502.41	7,414,497.00
投资支付的现金		9,333,500.00	9,000,000.00
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			
投资活动现金流出小计		11,120,002.41	16,414,497.00
投资活动产生的现金流量净额		81,330,176.46	-16,414,497.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,163,500,000.00	818,000,000.00
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		1,163,500,000.00	818,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,157,230,000.00	974,068,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		133,900,440.85	149,663,382.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		186,349.56	124,670.71
支付其他与筹资活动有关的现金		3,787,860.00	910,427.00
筹资活动现金流出小计		1,294,918,300.85	1,124,641,809.42
筹资活动产生的现金流量净额		-131,418,300.85	-306,641,809.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		483,285,841.74	-386,381,206.44
加：期初现金及现金等价物余额		1,066,450,922.21	1,003,510,557.02
六、期末现金及现金等价物余额		1,549,736,763.95	617,129,350.58

法定代表人：张建台

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
2010年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,349,912,264.09	444,455,902.87
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,018,846,657.55	517,414,110.76
经营活动现金流入小计		2,368,758,921.64	961,870,013.63
购买商品、接受劳务支付的现金		640,373,612.33	145,369,404.81
支付给职工以及为职工支付的现金		33,000,553.22	20,126,695.90
支付的各项税费		126,023,857.91	32,624,891.67
支付其他与经营活动有关的现金		1,995,782,797.52	400,456,698.62
经营活动现金流出小计		2,795,180,820.98	598,577,691.00
经营活动产生的现金流量净额		-426,421,899.34	363,292,322.63
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		70,332,727.00	12,032,231.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,117,451.87	
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		77,450,178.87	12,032,231.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,015,891.60	7,256,955.00
投资支付的现金		9,333,500.00	9,000,000.00
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			
投资活动现金流出小计		10,349,391.60	16,256,955.00
投资活动产生的现金流量净额		67,100,787.27	-4,224,723.42
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		863,500,000.00	348,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		863,500,000.00	348,000,000.00
偿还债务支付的现金		142,000,000.00	668,408,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		69,486,063.39	79,336,726.64
支付其他与筹资活动有关的现金		3,531,500.00	522,157.00
筹资活动现金流出小计		215,017,563.39	748,266,883.64
筹资活动产生的现金流量净额		648,482,436.61	-400,266,883.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		289,161,324.54	-41,199,284.43
加：期初现金及现金等价物余额		521,689,806.15	242,674,694.83
六、期末现金及现金等价物余额		810,851,130.69	201,475,410.40

法定代表人：张建台

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

2010年1—6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			236,511,748.10		279,513,498.38		290,807,767.29	4,117,774,846.09
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		76,307.55					55,931,896.34		-5,875,073.63	50,133,130.26
(一)净利润							100,159,896.34		-5,875,073.61	94,284,822.73
(二)其他综合收益		76,307.55								76,307.55
上述(一)和(二)小计		76,307.55					100,159,896.34		-5,875,073.61	94,361,130.28
(三)所有者投入和减少资本									-0.02	-0.02
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									-0.02	-0.02
(四)利润分配							-44,228,000.00			-44,228,000.00
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股							-44,228,000.00			-44,228,000.00

东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	1,105,700,000.00	2,205,318,139.87			236,511,748.10		335,445,394.72		284,932,693.66	4,167,907,976.35

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	2,205,241,832.32			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							7,845,279.13		-6,136,252.62	1,709,026.51

“—”号填列)									
(一) 净利润						41,016,279.13		-6,136,252.60	34,880,026.53
(二) 其他综合收益								-0.02	-0.02
上述(一)和(二)小计						41,016,279.13		-6,136,252.62	34,880,026.51
(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						-33,171,000.00			-33,171,000.00
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-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	2,205,241,832.32			221,571,035.69	179,087,449.96		275,399,054.90	3,986,999,372.87

法定代表人：张建台

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

2010年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,105,700,000.00	2,205,127,733.83			232,904,646.57		263,143,497.03	3,806,875,877.43
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			232,904,646.57		263,143,497.03	3,806,875,877.43
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		76,307.55					64,504,334.84	64,580,642.39
(一)净利润							108,732,334.84	108,732,334.84
(二)其他综合收益		76,307.55						76,307.55
上述(一)和(二)小计		76,307.55					108,732,334.84	108,808,642.39
(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							-44,228,000.00	-44,228,000.00
1. 提取盈余 公积								
2. 提取一般 风险准备								
3. 对所有 者(或股 东)的分 配							-44,228,000.00	-44,228,000.00
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	2,205,204,041.38			232,904,646.57		327,647,831.87	3,871,456,519.82

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,105,700,000.00	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)							13,952,974.53	13,952,974.53
(一)净利润							47,123,974.53	47,123,974.53
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							47,123,974.53	47,123,974.53
(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							-33,171,000.00	-33,171,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-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			217,963,934.16		175,801,059.88	3,704,592,727.87

法定代表人：张建台

主管会计工作负责人：王大铮

会计机构负责人：纪建刚

（二）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。

（三）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:

信用风险特征组合的确定依据	对单项金额非重大的应收款项, 与经单独测试后未减值的应收款项一起, 按账龄划分为若干组合, 再按这些应收款项组合余额的一定比例计算确定减值损失, 计提坏账准备。
根据信用风险特征组合确定的计提方法	
余额百分比法	

11、存货:

(1) 存货的分类

存货分类

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

存货取得时的计价方法

① 对开发产品成本核算采用品种法, 直接费用按成本核算对象归集, 开发间接费用按一定比例的分配标准分配, 计入有关开发产品成本。

应计入存货成本的借款费用, 按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定处理。

② 投资者投入的存货的成本, 应当按照投资合同或协议约定的价值确定, 但合同或协议约定价值不公允的除外。投资者投入的存货的成本, 应当按照投资合同或协议约定的价值确定, 但合同或协议约定价值不公允的除外。

企业合并、非货币性资产交换和债务重组取得的存货的成本, 应当分别按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》和《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

(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) 存货的盘存制度

定期盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

一次摊销法

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

初始计量

(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

后续计量

(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

1、固定资产的标准

固定资产是指同时具有下列两个特征的有形资产：

- (1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；
- (2) 使用寿命超过一个会计期间。

2、固定资产确认条件

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 该固定资产包含的经济利益很可能流入公司；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠计量。

3、固定资产的分类

房屋或建筑物、运输设备、生产设备、办公设备

4、固定资产的计量

(1) 固定资产的初始计量

固定资产应当按照成本计量。

(2) 固定资产的后续计量

- ① 公司应当对所有固定资产计提折旧；但是，已提足折旧仍继续使用的固定资产等除外。
- ② 公司应当根据固定资产的性质和使用情况，合理确定固定资产的使用寿命和预计净残值。
- ③ 固定资产折旧方法为年限平均法。

④ 固定资产的减值，应当按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》处理。公司固定资产的分类、估计使用年限、年折旧率、残值率如下：

固定资产类别	估计使用年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	15-30	3	6.47-3.23
运输设备	6	3	16.17
生产设备	8	3	12.13
办公设备	5-10	3	19.4-9.7

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、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。

16、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。

17、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。

18、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量、其变动计入当期损益。

19、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定为实现的营业收入。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。

20、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

21、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

(四) 税项：

1、主要税种及税率

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

(五) 企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:元 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	房地产开发建设销售、物业管理、餐饮、装修	66,618,000.00	房地产开发、建设、销售、物业管理, 餐饮娱乐等	51,259,500.00		75	75	是	18,256,974.20		
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	场地租赁、餐饮、娱乐、室内装修等	3,000,000.00	场地租赁、餐饮、娱乐、室内装修等	2,700,000.00		90	90	是	175,754.97		
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	房地产开发及商品房销售	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	50	是	266,333,223.02		
天津市华升物业管理有限公司	控股子公司	天津市南开区万德花园1-5-701	物业管理, 房屋租赁	500,000.00	物业管理, 房屋租赁, 家政服务等	450,000.00		90	90	是	166,741.47		
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	100	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	房地产开发及商品房销售	1,200,000,000.00	房地产开发及商品房销售、市政基础设施的建设与经营、咨询服务等	1,200,000,000.00		100	100	是			
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、商品房销售	500,000,000.00	房地产开发、商品房销售	500,000,000.00		100	100	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、商品房销售	500,000,000.00	房地产开发、商品房销售	500,000,000.00		100	100	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	停车场经营、物业管理	200,000.00	停车场经营、物业管理	200,000.00		100	100	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：	275,232.55	1,620,145.99
人民币	275,232.55	1,620,145.99
银行存款：	1,467,766,592.65	895,374,838.14
人民币	1,467,766,592.65	895,374,838.14
其他货币资金：	81,694,938.75	169,455,938.08
人民币	81,694,938.75	169,455,938.08
合计	1,549,736,763.95	1,066,450,922.21

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：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”，已于本报告期内售出收回。

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
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	8,198,092.84	72.69	4,615,501.04	71.67	9,198,092.84	74.17	4,665,501.04	71.48
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	3,079,341.80	27.31	1,824,522.11	28.33	3,203,341.80	25.83	1,861,722.11	28.52
合计	11,277,434.64	/	6,440,023.15	/	12,401,434.64	/	6,527,223.15	/

- 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
浙江有色勘查院	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	3,079,341.80	27.31	1,824,522.11	3,203,341.80	25.83	1,861,722.11
合计	3,079,341.80	27.31	1,824,522.11	3,203,341.80	25.83	1,861,722.11

(3) 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。

(4) 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	32.86
振兴轧钢厂	客户	1,915,284.49	三年以上	16.98
铁城公寓	客户	1,412,253.28	三年以上	12.52
津联线材厂	客户	1,164,820.07	三年以上	10.33
刘晓波(欣)	客户	459,172.00	三年以内	4.07
合计	/	8,657,264.84	/	76.76

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	59,148,893.60	85.34	14,222,501.09	82.86	59,297,261.86	87.60	14,686,424.90	84.64
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	4,606,062.09	6.65	2,504,978.45	14.60	3,854,176.35	5.69	2,306,428.91	13.29

其他不重大的其他应收款	5,554,366.61	8.01	436,287.38	2.54	4,540,585.71	6.71	358,453.88	2.07
合计	69,309,322.30	/	17,163,766.92	/	67,692,023.92	/	17,351,307.69	/

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	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	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(%)	
1年以内	120,000.00	0.17	6,000.00	30,000.00	0.04	1,500.00
1至2年	31,876.00	0.05	3,187.60			
2至3年	60,000.00	0.09	9,000.00	72,393.48	0.11	10,859.02
3年以上	4,394,186.09	6.34	2,486,790.85	3,751,782.87	5.54	2,294,069.89
合计	4,606,062.09	6.65	2,504,978.45	3,854,176.35	5.69	2,306,428.91

(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
廊坊隆泰实业有限公司	往来款	292,636.18	无法收回	否
合计	/	292,636.18	/	/

(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	18.62
天津市建交中心	非关联方	12,477,836.33	一至三年	18.00
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	14.60
华升公司	非关联方	9,551,889.42	三年以上	13.78

天津市华昌新联经贸公司	非关联方	4,513,076.02	三年以上	6.51
合计	/	49,570,740.18	/	71.51

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	132,527,735.19	59.62	13,558,428.95	14.48
1至2年	11,928,771.72	5.37	77,625,277.41	82.93
2至3年	77,590,277.41	34.91	63,104.24	0.07
3年以上	229,038.74	0.10	2,358,968.28	2.52
合计	222,275,823.06	100.00	93,605,778.88	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增长137.46%，主要原因系公司竞拍蓟县项目支付给天津市土地交易中心保证金所致。

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	311,275,740.66	461,916.68	310,813,823.98	592,455,010.31	461,916.68	591,993,093.63
开发成本	8,888,141,743.98		8,888,141,743.98	7,524,905,878.47		7,524,905,878.47
低值易耗品	575,519.34		575,519.34	617,911.79		617,911.79
合计	9,199,993,003.98	461,916.68	9,199,531,087.30	8,117,978,800.57	461,916.68	8,117,516,883.89

(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												
二、联营企业												
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	100,000,000.00	46.33	46.33	165,560,305.51	42,526,537.44	123,033,768.07	3,470,069.15	-9,318,116.28
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	141,019,196.74	120,275,792.03	20,743,404.71	38,356,518.35	633,898.740
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	2,454,039.30	2,497,046.80	-43,007.50		-117,345.23
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	33,287,884.411	26,466,499.69	6,821,384.72	3,313,703.00	-189,189.27

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	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	51,987,024.75	4,999,213.73	56,986,238.48		46.33	46.33
天津市天房物业管理有限公司	2,000,000.00	6,385,582.94	210,369.92	6,595,952.86		31.89	31.89
天津大树房地产经营销售有限公司	400,000.00	29,735.09	-29,735.09	0.00		40.00	40.00
天津市天房房地产销售有限公司	450,000.00	3,154,758.30	-85,135.18	3,069,623.12		45.00	45.00

说明：公司持有的天津市华富宫大饭店有限公司股权为2009年发行的“09天房债”提供质押担保。

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	652,227,311.30	677,117.70		652,904,429.00
1.房屋、建筑物	652,227,311.30	677,117.70		652,904,429.00
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	72,618,114.52	13,800,824.09		86,418,938.61
1.房屋、建筑物	72,618,114.52	13,800,824.09		86,418,938.61
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	579,609,196.78	-13,123,706.39		566,485,490.39
1.房屋、建筑物	579,609,196.78	-13,123,706.39		566,485,490.39
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	574,262,142.05	-13,123,706.39		561,138,435.66
1. 房屋、建筑物	574,262,142.05	-13,123,706.39		561,138,435.66
2. 土地使用权				

本期折旧和摊销额：13,800,824.09 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：	293,173,112.80	5,489,814.71	2,395,319.11	296,267,608.40
其中：房屋及建筑物	206,179,158.75	3,809,382.90	588,071.20	209,400,470.45
机器设备	1,973,515.74			1,973,515.74
运输工具	17,990,245.11	1,331,461.00	1,171,566.66	18,150,139.45
办公设备	67,030,193.20	348,970.81	635,681.25	66,743,482.76
二、累计折旧合计：	135,848,745.04	5,088,423.10	1,348,433.90	139,588,734.24
其中：房屋及建筑物	68,683,124.07	3,499,901.25	139,882.98	72,043,142.34
机器设备	1,406,755.33	133,605.90		1,540,361.23
运输工具	7,613,297.55	396,019.37	636,437.90	7,372,879.02
办公设备	58,145,568.09	1,058,896.58	572,113.02	58,632,351.65
三、固定资产账面净值合计	157,324,367.76	401,391.61	1,046,885.21	156,678,874.16
其中：房屋及建筑物	137,496,034.68	309,481.65	448,188.22	137,357,328.11
机器设备	566,760.41	-133,605.9		433,154.51
运输工具	10,376,947.56	935,441.63	535,128.76	10,777,260.43
办公设备	8,884,625.11	-709,925.77	63,568.23	8,111,131.11
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	157,324,367.76	401,391.61	1,046,885.21	156,678,874.16
其中：房屋及建筑物	137,496,034.68	309,481.65	448,188.22	137,357,328.11
机器设备	566,760.41	-133,605.9		433,154.51
运输工具	10,376,947.56	935,441.63	535,128.76	10,777,260.43
办公设备	8,884,625.11	-709,925.77	63,568.23	8,111,131.11

本期折旧额：5,088,423.10 元。

1. 本报告期内，投资性房地产吉利大厦 13-15 层、吉利花园商铺，固定资产鹤山里办公楼共同抵押贷款 15,000.00 万元。

2. 天津市和平区常德道 80 号房产（含土地使用权）为 2009 年发行的“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	7,180,996.00			7,180,996.00
土地使用权	7,180,996.00			7,180,996.00
二、累计摊销合计	107,714.94	71,809.96		179,524.90
土地使用权	107,714.94	71,809.96		179,524.90
三、无形资产账面净	7,073,281.06	-71,809.96		7,001,471.10

值合计				
土地使用权	7,073,281.06	-71,809.96		7,001,471.10
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	7,073,281.06	-71,809.96		7,001,471.10
土地使用权	7,073,281.06	-71,809.96		7,001,471.10

本期摊销额：71,809.96 元。

该资产为 2009 年发行的“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	6,760,804.78		200,000.00		6,560,804.78
吉利大厦改造工程	2,400,882.12		342,983.16		2,057,898.96
合计	9,161,686.90		542,983.16		8,618,703.74

15、递延所得税资产/递延所得税负债：

(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	2,355,336.99
坏账准备	5,900,947.52	5,969,632.71
存货跌价准备	115,479.16	115,479.16
投资性房地产减值准备	1,336,763.68	1,336,763.68
小计	9,708,527.35	9,777,212.54
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

(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
引起暂时性差异的资产项目	
应收账款	6,440,023.15
其他应收款	17,163,766.92
存货	461,916.68
投资性房地产	5,347,054.73
可抵扣亏损	9,421,347.95
小计	38,834,109.43
引起暂时性差异的负债项目	
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	7,262,938.66
小计	7,262,938.66

16、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	23,878,530.84	17,895.41		292,636.18	23,603,790.07
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	29,687,502.25	17,895.41		292,636.18	29,412,761.48

17、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	4,633,725.00	4,783,200.00
万德车库	9,689,050.00	10,001,600.00
合计	14,322,775.00	14,784,800.00

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	6,000,000.00	19,100,000.00
合计	6,000,000.00	19,100,000.00

说明:本报告期应付票据较上期减少 68.59%, 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	9,194,810.48	18,843,921.42	28,099,824.62	-61,092.72
二、职工福利费		451,194.71	451,194.71	
三、社会保险费	64,929.57	8,021,123.12	7,880,911.87	205,140.82
其中：1、医疗保险费	44,072.33	1,782,189.75	1,828,694.80	-2,432.72
2、基本养老保险费	15,870.94	4,050,396.26	4,078,671.17	-12,403.97
3、年金缴费		1,694,618.08	1,480,193.00	214,425.08
4、失业保险费	4,986.30	437,089.75	436,523.62	5,552.43
5、工伤保险费		21,857.49	21,857.49	
6、生育保险费		34,971.79	34,971.79	
四、住房公积金	22,421.15	4,753,271.41	4,789,350.00	-13,657.44
五、辞退福利				
六、其他	46,810.62	48,990.38	83,489.58	12,311.42
工会经费和职工教育费	65,106.86	227,656.18	103,334.80	189,428.24
合计	9,394,078.68	32,346,157.22	41,408,105.58	332,130.32

22、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	81,675.84	28,434.05
营业税	-166,556,883.20	-66,548,242.56
企业所得税	-46,698,270.86	389,197.09
个人所得税	2,815,561.69	21,789.14
城市维护建设税	-3,402,638.02	-1,211,635.50
土地增值税	-29,222,962.15	-23,087,144.48
教育费附加	-1,458,268.35	-519,267.39
房产税及其他	434,298.45	236,662.73
防洪费	-486,485.33	-172,989.98
合计	-244,493,971.93	-90,863,196.90

说明：本报告期预交税金较上期增加 169.08%，主要原因为报告期预收账款增长幅度较大，预交营业税、企业所得税增加所致。

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	14,600,000.00	3,650,000.00
合计	14,600,000.00	3,650,000.00

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年未支付原因
应付流通股股利	25,349,856.66	24,624,653.82	
应付其他股东股利		186,349.56	
合计	25,349,856.66	24,811,003.38	/

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		324,304.16	16,889,949.29
合计	17,214,253.45		324,304.16	16,889,949.29

说明：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，本报告期清算其中部分项目，补缴税款324,304.16元。

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	1,519,385,000.00	1,376,192,000.00
合计	1,519,385,000.00	1,376,192,000.00

(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	841,835,000.00	588,412,000.00
保证借款	677,550,000.00	787,780,000.00
合计	1,519,385,000.00	1,376,192,000.00

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	108,647.48	159,486.93
合计	728,412.34	779,251.79

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	1,633,500,000.00	1,270,423,000.00
保证借款		500,000,000.00
合计	1,633,500,000.00	1,770,423,000.00

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	期初应付利息	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	10,950,000.00	14,600,000.00	292,678,666.67

2009年发行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	76,307.55		54,573,518.81
合计	2,205,241,832.32	76,307.55		2,205,318,139.87

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	161,188,216.28			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	236,511,748.10			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	279,513,498.38	/
调整后 年初未分配利润	279,513,498.38	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	100,159,896.34	/
应付普通股股利	44,228,000.00	
期末未分配利润	335,445,394.72	/

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	583,971,411.45	437,388,638.46
其他业务收入	49,960,190.73	42,595,062.65
营业成本	412,719,942.27	304,516,111.58

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	30,493,390.21	23,083,530.46	营业收入5%
城市维护建设税	2,078,264.40	1,558,213.51	流转税额7%
教育费附加	890,684.75	667,805.80	流转税额3%
土地增值税	5,858,970.19	595,380.00	
合计	39,321,309.55	25,904,929.77	/

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
权益法核算的长期股权投资收益	-4,315,094.16	-4,690,571.21
处置长期股权投资产生的投资收益	70,332,727.00	
合计	66,017,632.84	-4,690,571.21

(2) 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	-29,735.09	3,161.95	
天津市华富宫大饭店有限公司	-4,334,286.27	-5,405,157.03	
天津市津茂置业有限公司		-863,335.42	
天津市天房物业管理有限公司	134,062.38	210,549.54	
天津市天房房地产销售有限公司	-85,135.18	1,364,209.75	
合计	-4,315,094.16	-4,690,571.21	/

公司于2009年转让了持有的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转让给了另一方股东中粮置业,转让价款42,000万元,2009年收款33,600万元,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。本报告期大配套费用总金额已与相关部门洽谈完毕,受让方中粮置业扣除本公司应支付的大配套费用后将余款支付给本公司。

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	17,895.41	-144,049.14
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	17,895.41	-144,049.14

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	5,692,446.42	1,936.21
其中:固定资产处置利得	5,692,446.42	1,936.21
政府补助	1,914,202.73	142,268.22
违约金及罚款收入	190,500.00	1,107,191.12
其他	314,543.00	24,543.00
合计	8,111,692.15	1,275,938.55

(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
税费返还	1,680,105.71		
其他	234,097.02	142,268.22	
合计	1,914,202.73	142,268.22	/

说明:本报告期营业外收入较上年同期增长535.74%,主要原因为本公司转让固定资产房屋一幢及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增加所致。

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	51,568.23	23,139.60
其中：固定资产处置损失	51,568.23	23,139.60
违约金	3,347.00	126,146.18
其他		4,543.00
合计	54,915.23	153,828.78

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	38,753,494.45	17,641,977.52
递延所得税调整	68,685.19	-1,604,377.46
合计	38,822,179.64	16,037,600.06

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= 100,159,896.34/ 1,105,700,000.00=0.09

稀释每股收益=归属于母公司的净利润/股本= 100,159,896.34/ 1,105,700,000.00=0.09

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	76,307.55	
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	76,307.55	
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额		
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	76,307.55	

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	2,541,910.06
违约金收入	190,500.00
往来款	246,282,011.88
合计	249,014,421.94

(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	122,776,748.70
维修基金	20,684,693.29
办公费	4,739,618.50
罚款支出	10,000.00
差旅费	602,632.72
招待费	1,392,346.78
董事会费	317,671.00
修理费	590,311.62
广告宣传费	16,884,275.43
代理费	16,183,088.50
审计及咨询费	1,837,903.00
采暖费及能源费	1,372,604.00
手续费	1,025,202.05
财产保险费	251,292.81
会务费	301,723.00
物业管理费	1,280,000.00
其他	4,275,395.26
合计	194,525,506.66

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
财务顾问费	3,400,000.00
评估费	115,000.00
保险及抵押登记费	272,860.00
合计	3,787,860.00

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	94,284,822.73	34,880,026.53
加：资产减值准备	17,895.41	-144,049.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,351,272.19	17,642,596.33
无形资产摊销	71,809.96	333.15
长期待摊费用摊销	542,983.16	542,983.16
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）	-5,640,878.19	21,203.39
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）	15,477,636.78	21,079,553.60
投资损失（收益以“-”号填列）	-66,017,632.84	4,690,571.21
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	68,685.19	-1,604,377.46
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）	-1,001,609,046.92	-483,864,617.94
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-118,076,794.86	107,006,811.56
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,594,903,213.52	236,424,065.59
其他		
经营活动产生的现金流量净额	533,373,966.13	-63,324,900.02
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,549,736,763.95	617,129,350.58
减: 现金的期初余额	1,066,450,922.21	1,003,510,557.02
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	483,285,841.74	-386,381,206.44

(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	1,549,736,763.95	1,066,450,922.21
其中: 库存现金	275,232.55	1,620,145.99
可随时用于支付的银行存款	1,467,766,592.65	895,374,838.14
可随时用于支付的其他货币资金	81,694,938.75	169,455,938.08
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	1,549,736,763.95	1,066,450,922.21

(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	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	天津市南开区万德花园	靳胜基	物业管理	500,000.00	90.00	90.00	

		1-5-701						
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								
	有限责任							
二、联营企业								
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	100,000,000.00	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
二、联营企业					
天津市华富宫大饭店有限公司	165,560,305.51	42,526,537.44	123,033,768.07	3,470,069.15	-9,318,116.28

天津市天房物业管理有限公司	141,019,196.74	120,275,792.03	20,743,404.71	38,356,518.35	633,898.740
天津大树房地产经营销售有限公司	2,454,039.30	2,497,046.80	-43,007.50		-117,345.23
天津市天房房地产销售有限公司	33,287,884.411	26,466,499.69	6,821,384.72	3,313,703.00	-189,189.27

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
天津融昇鑫业投资发展有限公司	其他	

该公司法定代表人为公司独立董事。

5、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	提供代理	代理销售	按市场价	17,342.02	0.21	915,236.65	17.41
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	8,098,340.64	99.79	4,342,079.42	82.59

天津市大树房地产经营销售有限公司

公司与联营公司—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 公司与联营公司—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 公司与联营公司—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。

(2) 关联托管情况

公司与联营公司—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。

(3) 关联担保情况

单位：万元 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	65,000.00		
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	5,895.00		
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	70,000.00		

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40,000万元银行借款及30,000万元“09天房债”。

(4) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
天津融昇鑫业投资发展有限公司	销售不动产	出售	按市场价	9,000,000.00	100.00		

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		金额	其中：计提减值金额	金额	其中：计提减值金额
预付账款	天津市天房房地产销售有限公司	7,593,581.21			

上市公司应付关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		金额	其中：计提减值金额	金额	其中：计提减值金额
其他应付款	天津大树房地产经营销售有限公司	166,438.67		1,099,096.65	
其他应付款	天津市天房房地产销售有限公司			12,087,443.63	
其他应付款	天津市天房物业管理有限公司	50,000.00		50,000.00	
应付账款	天津市天房科技发展有限公司	868,017.36		227,373.26	

(八) 股份支付：

无

(九) 或有事项：

无

(十) 承诺事项：

无

(十一) 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	72.69	4,615,501.04	71.67	8,198,092.84	71.90	4,615,501.04	71.26
单项金额不重大但按信用风险特征组合后	3,079,341.80	27.31	1,824,522.11	28.33	3,203,341.80	28.10	1,861,722.11	28.74

该组合的风险较大的应收账款								
合计	11,277,434.64	/	6,440,023.15	/	11,401,434.64	/	6,477,223.15	/

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
浙江有色勘查院	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	3,079,341.80	27.31	1,824,522.11	3,203,341.80	28.10	1,861,722.11
合计	3,079,341.80	27.31	1,824,522.11	3,203,341.80	28.10	1,861,722.11

(3) 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。

(4) 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	32.86
振兴轧钢厂	客户	1,915,284.49	三年以上	16.98
铁城公寓	客户	1,412,253.28	三年以上	12.52
津联线材厂	客户	1,164,820.07	三年以上	10.33
刘晓波(欣)	客户	459,172.00	三年以上	4.07
合计	/	8,657,264.84	/	76.76

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	2,128,753,451.32	99.71	14,162,704.62	84.45	1,559,303,796.73	99.62	14,538,384.15	85.46

收款								
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	4,392,762.09	0.21	2,485,988.45	14.82	3,760,876.35	0.24	2,294,938.91	13.49
其他不重大的其他应收款	1,664,044.00	0.08	122,711.93	0.73	2,114,560.47	0.14	177,718.25	1.05
合计	2,134,810,257.41	/	16,771,405.00	/	1,565,179,233.55	/	17,011,041.31	/

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	款项时间长, 预计难以收回
北洋钢材批发市场	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(%)	
1至2年	1,876.00		187.60			
2至3年				12,393.48	1,859.02	
3年以上	4,390,886.09	0.21	2,485,800.85	3,748,482.87	0.24	
合计	4,392,762.09	0.21	2,485,988.45	3,760,876.35	0.24	

(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
廊坊隆泰实业有限公司	往来款	292,636.18	无法收回	否
合计	/	292,636.18	/	/

(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	1,244,590,807.09	一至三年	58.30
天津华兆房地产开发 有限公司	全资子公司	549,237,206.56	一至三年	25.73
天津海景实业有限公 司	控股子公司	136,000,000.00	三年以上	6.37
天津市凯泰建材经营 有限公司	全资子公司	134,966,811.97	一年以内	6.32
天津华驰租赁有限责 任公司	控股子公司	13,676,817.88	三年以上	0.64
合计	/	2,078,471,643.50	/	97.36

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	51,987,024.75	4,999,213.73	56,986,238.48				46.33	46.33
天津市天房物业管理有限公司	2,000,000.00	6,385,582.93	210,369.93	6,595,952.86				31.89	31.89
天津大树房地产经营销售有限公司	400,000.00	29,735.09	-29,735.09	0.00				40.00	40.00
天津市天房房地产销售有限公司	450,000.00	3,154,758.30	-85,135.18	3,069,623.12				45.00	45.00

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	578,819,396.21	428,810,360.98
其他业务收入	4,031,917.58	3,939,027.04
营业成本	380,841,178.84	275,717,796.73

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
权益法核算的长期股权投资收益	-4,315,094.16	-4,690,571.21
处置长期股权投资产生的投资收益	70,332,727.00	
合计	66,017,632.84	-4,690,571.21

(2) 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	-29,735.09	3,161.95	
天津市华富宫大饭店有限公司	-4,334,286.27	-5,405,157.03	
天津市津茂置业有限公司		-863,335.42	
天津市天房物业管理有限公司	134,062.38	210,549.54	
天津市天房房地产销售有限公司	-85,135.18	1,364,209.75	
合计	-4,315,094.16	-4,690,571.21	/

公司于2009年转让了持有的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转让给了另一方股东中粮置业，转让价款42,000万元，2009年收款33,600万元，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。本报告期大配套费用总金额已与相关部门洽谈完毕，受让方中粮置业扣除本公司应支付的大配套费用后将余款支付给本公司。

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	108,732,334.84	47,123,974.53
加：资产减值准备	15,799.87	-6,812.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,391,380.54	11,541,702.43
无形资产摊销	71,809.96	
长期待摊费用摊销	200,000.00	200,000.00
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）	-5,624,903.86	
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）	15,477,630.54	20,378,985.27
投资损失（收益以“-”号填列）	-66,017,632.84	4,690,571.21
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	68,685.19	-1,604,377.46
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）	-151,138,646.75	37,683,570.61
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-661,572,632.31	225,933,354.91
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	320,974,275.48	17,351,353.13
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-426,421,899.34	363,292,322.63
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	810,851,130.69	201,475,410.40
减：现金的期初余额	521,689,806.15	242,674,694.83
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	289,161,324.54	-41,199,284.43

(十二) 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	75,978,148.19
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,411,355.73
所得税影响额	-19,597,375.98
少数股东权益影响额（税后）	-709,365.37
合计	58,082,762.57

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	2.60	0.09	0.09
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润		0.04	

八、备查文件目录

- 1、载有董事长亲笔签名的半年度报告文本；
- 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财务报告；
- 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：张建台

2010年8月20日