

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

600322

2010 年年度报告

二〇一一年三月

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	5
五、 董事、监事和高级管理人员	9
六、 公司治理结构	12
七、 股东大会情况简介	17
八、 董事会报告	17
九、 监事会报告	31
十、 重要事项	32
十一、 财务会计报告	37
十二、 备查文件目录	100

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
孙建峰	董事	工作原因	陈长来
乔小明	董事	工作原因	武静

(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	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	2011 年 1 月 13 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	北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层			

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	375,261,362.57
利润总额	388,525,396.32
归属于上市公司股东的净利润	226,184,932.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	164,478,316.71
经营活动产生的现金流量净额	998,317,057.73

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	75,917,479.39	主要为津茂转股收回 7033.27 万元, 出售大理道 34 号房产 537.62 万元
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)	3,030,654.18	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,648,627.18	
所得税影响额	-20,899,190.19	
少数股东权益影响额(税后)	-990,954.40	
合计	61,706,616.16	

(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	2010年	2009年	本期比上年同期增减(%)	2008年
营业收入	1,986,226,155.46	1,169,030,533.01	69.90	1,505,268,145.95
利润总额	388,525,396.32	224,500,490.27	73.06	176,666,773.68
归属于上市公司股东的净利润	226,184,932.87	156,416,168.77	44.60	112,364,598.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	164,478,316.71	63,437,185.51	159.28	101,789,111.26
经营活动产生的现金流量净额	998,317,057.73	575,964,727.40	73.33	-1,853,731,358.68
	2010年末	2009年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008年末
总资产	12,682,784,446.82	10,208,610,242.89	24.24	9,520,443,481.46
所有者权益(或股东权益)	4,008,961,542.33	3,826,967,078.80	4.76	3,703,755,038.84

主要财务指标	2010年	2009年	本期比上年同期增减(%)	2008年
基本每股收益(元/股)	0.20	0.14	42.86	0.10
稀释每股收益(元/股)	0.20	0.14	42.86	0.10
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.15	0.06	150.00	0.09
加权平均净资产收益率(%)	5.77	4.16	增加 1.61 个百分点	3.06
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.20	1.71	增加 2.49 个百分点	2.78
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.90	0.52	73.08	-1.68
	2010年末	2009年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.63	3.46	4.91	3.35

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

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	64,885,166	5.87				-64,885,166	-64,885,166	0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股	64,885,166	5.87				-64,885,166	-64,885,166	0	0
3、其他内资持股									
其中： 境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中： 境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	1,040,814,834	94.13				64,885,166	64,885,166	1,105,700,000	100
1、人民币普通股	1,040,814,834	94.13				64,885,166	64,885,166	1,105,700,000	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,105,700,000	100						1,105,700,000	100

股份变动的批准情况

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	64,885,166	64,885,166	0	0	非公开发行	2010年10月20日

(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	

(1) 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。

(2) 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。

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					144,961 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			质押 129,770,332
中国工商银行－易方达价值成长混合型证券投资基金	未知	2.08	23,000,000	-5,000,000		未知
深圳市津房物业发展有限公司	国有法人	1.91	21,155,332	1,403,000		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
宏大兴业投资控股有限公司	未知	1.26	13,900,000			冻结 13,900,000
闫俊旺	未知	0.48	5,348,511	5,348,511		未知
中国建设银行股份有限公司－博时策略灵活配置混合型证券投资基金	未知	0.36	3,999,999	3,999,999		未知
裕阳证券投资基金	未知	0.36	3,999,941	3,999,941		未知
程天凤	未知	0.27	3,000,000	3,000,000		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
天津市房地产开发经营集团有限公司	277,661,690	人民币普通股
中国工商银行－易方达价值成长混合型证券投资基金	23,000,000	人民币普通股
深圳市津房物业发展有限公司	21,155,332	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
闫俊旺	5,348,511	人民币普通股
中国建设银行股份有限公司－博时策略灵活配置混合型证券投资基金	3,999,999	人民币普通股
裕阳证券投资基金	3,999,941	人民币普通股
程天凤	3,000,000	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。	

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

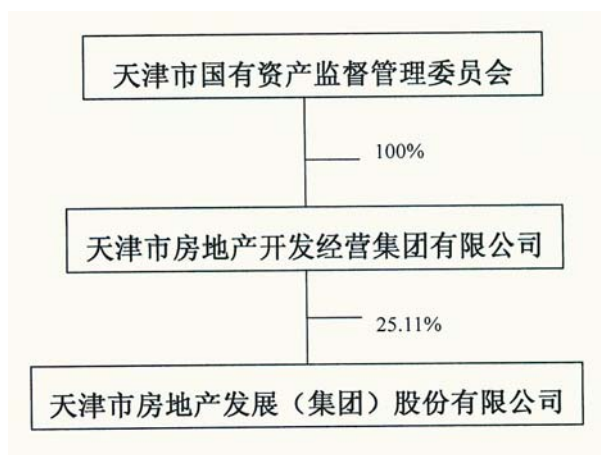
单位：元 币种：人民币

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
张建台	董事长	男	55	2008年4月8日	2011年4月7日				26	否
毛铁	董事、总经理	男	50	2010年7月7日	2011年4月7日			增补	24	否
孙建峰	董事、副总经理	男	47	2008年4月8日	2011年4月7日				22	否
王大铮	董事、总会计师	男	57	2008年4月8日	2011年4月7日	8,220	8,220		22	否
陈长来	董事、董事会秘书	男	57	2008年4月8日	2011年4月7日				22	否
周永斌	董事	男	58	2008年4月8日	2011年4月7日				16	否
乔小明	董事	男	57	2008年4月8日	2011年4月7日	23,290	23,290			是
武静	董事	女	51	2008年4月8日	2011年4月7日					是
常修泽	独立董事	男	65	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	62	2008年4月8日	2011年4月7日				8	否
王天举	独立董事	男	55	2008年4月8日	2011年4月7日				8	否
张云集	独立董事	男	56	2008年4月8日	2011年4月7日				8	否
张景泉	独立董事	男	56	2009年3月20日	2011年4月7日				8	否
兰国茗	监事会主席	男	54	2008年4月8日	2011年4月7日					是
王培光	监事	男	57	2008年4月8日	2011年4月7日	8,220	8,220		15	否
纪建刚	监事	男	48	2008年4月8日	2011年4月7日				15	否
王福建	监事	男	55	2010年6月17日	2011年4月7日			增补	16	否
王宁	监事	男	57	2010年12月16日	2011年4月7日			增补	10	否

李越	副总经理	男	50	2008年4月8日	2011年4月7日	9,590	9,590		22	否
杨宾	总工程师	男	45	2008年4月8日	2011年4月7日	8,220	8,220		22	否
林德君	总经济师	男	47	2009年4月28日	2011年4月7日				22	否
王子惠	副总经理	男	50	2010年3月8日	2011年4月7日	8,220	8,220	聘任	21	否
张勇	董事长	男	46	2008年4月8日	2010年7月7日			离任		
王纯	监事	男	53	2009年8月27日	2010年6月17日	3,000	3,000	离任	16	
合计	/	/	/	/	/	75,610	75,610	/	331	/

张建设：现任公司董事长。曾任公司总经理助理、总经济师、总经理。

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

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，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：现任北京中联亚房地产开发有限公司总裁。曾任中援应急投资有限公司党委书记、监事会主席。

兰国茗：现任公司监事会主席,天房集团党委副书记。

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。

王福建：现任公司第一分公司经理。曾任瑞江分公司副经理，南门西项目部经理、书记。

王宁：现任公司党委副书记、纪检委书记。曾任天津出租行业工委副书记、宣传部部长。

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。

王子惠：现任公司副总经理。曾任公司总经理助理、二分公司经理。

张勇：曾任公司董事长。

王纯：曾任公司监事。

(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
张建台	天津市房地产开发经营集团有限公司	总经济师	2010年8月17日		否
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	总工程师	2010年1月17日		是
武静	天津市房地产开发经营集团有限公司	投资管理部部长 兼任审计部部长	2010年1月13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
张勇	董事长	离任	因工作调动离任
毛铁	监事	离任	因工作调整离任
毛铁	董事、总经理	聘任	工作需要
王子惠	副总经理	聘任	工作需要
王纯	监事	离任	因工作调动离任
王福建	监事	聘任	增补职工监事
王宁	监事	聘任	增补

(五) 公司员工情况

在职员工总数	221
公司需承担费用的离退休职工人数	11
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	110
销售人员	22

财务人员	24
行政人员	65
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	25
本科	113
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》、《董事会预算与审计委员会实施细则》，制定了《内幕信息知情人登记管理制度》，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、预算与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，使得公司的第一规章能够跟上形势，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和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。

董事会预算与审计委员会,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、内控体制完备有效。

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问报告制度及时掌握分子公司经营管理情况,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。

董事会关于内部控制责任的声明:

董事会认为,公司现有的内部控制制度符合我国有关法规和证券监管部门的要求,符合当前公司经营实际情况需要,在企业管理各个过程、重大投资、重大风险等方面发挥了较好的控制与防范作用,能够对公司各项业务的健康运行及公司经营风险的控制提供保证。公司内部控制系统完整、有效,能够保证公司规范、安全、顺畅的运行。

但由于内部控制的固有局限性,内外部环境的持续变化,可能导致原有控制活动不适用或者出现偏差,随着公司未来经营发展的需要,公司将不断深化管理,进一步完善内部控制制度,使之始终适应公司发展的需要和国家有关法律法规的要求。

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。

(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	10	3	5	2	0	否
漆腊水	是	10	5	5	0	0	否
王天举	是	10	5	5	0	0	否
张云集	是	10	4	5	1	0	否
张景泉	是	10	3	5	2	0	否
乔小明	否	10	3	5	2	0	否

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	0

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：

为进一步规范公司内部控制体系建设，加强公司预算管理的组织保障，充分发挥预算管理事前审议、专业决策、执行监督等职能，将原董事会审计委员会更名为董事会预算与审计委员会，并对该专业委员会实施细则进行修订。

《董事会预算与审计委员会实施细则》主要内容：

预算方面的主要职责权限：确定公司预算编制的总原则；根据公司发展战略目标组织编制公司年度预算，提请董事会审议；审查公司的初步预算方案，并提出修正建议；在预算编制的环境发生变更时，组织修改公司年度预算；评估并分析预算执行情况的报告，对计划偏差进行分析并提出修正建议；董事会授予的其他职责。

公司负责做好预算与审计委员会决策的前期准备工作，提供公司有关方面的资料：公司相关财务报告及与本行业相应指标的比较分析；经汇总的公司初步预算报告；公司财务部门及相关部门提出的建议事项；对预算实际执行结果与预算的差异情况进行比较和分析的说明；公司重大投资事项的预算报告及进度跟踪报告；预算与审计委员会要求提供的其他相关资料。

预算与审计委员会召开会议，对公司提供的报告和资料进行评议，并形成提案书面呈报董事会讨论，内容包括：年度经营目标预算；公司预算与实际执行情况的差异分析；在跟踪重大投资项目过程中发现的重大异常情况；根据环境变化和实际情况，提出公司预算修正建议；其他相关事宜。

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

2010 年度公司共召开股东大会 3 次，董事会 10 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、根据财政部、证监会等五部委联合促进企业建立、实施和评价内部控制的要求，主板上市公司，必须要按照基本规范及配套指引的要求建立、完善内部控制体系，并有效运行。为此在公司董事会审计委员会的领导下，启动修订内部控制制度工作。根据五部委对 18 个业务环节内控指引修订和新建 40 余个制度，于年内出具了天房发展内控手册（试行稿）和制度汇编（草稿）。计划 2011 年上半年试行修订后提交公司董事会审议批准。

3、关于 2010 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。

4、关于担保和关联方资金往来事项

经过对公司 2010 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 2010 年度的工作进行了考核，并召开了 2010 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

为进一步发挥上市公司资本市场持续融资功能，改善公司财务结构，拓展资金供应渠道，提高市场竞争力和创利能力，推动公司实现跨越式发展，2010 年度公司按照董事会的决策，启动了第二期公司债的发行工作。发行二期公司债的申请材料已上报中国证监会。但由于国家加大房地产调控，证监会暂停了房地产再融资的审核工作，所以公司二期公司债的审核暂缓。

(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	公司按照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》的要求，结合公司的实际情况，建立初步的内部控制体系。公司各部门按照初步建立的内部控制体系的相关要求组织实施和运行，并记录实施和运行中的问题，对于需要更新内部控制体系的部分进行汇总。根据运行中出现的问题对内部控制体系进一步更新、完善。最后完成内部控制体系项目最终成果（终稿）。在内部控制体系实施和运行一段时间后，组织进行内部控制评价，根据评价结果提出整改建议，如有必要，进一步更新完善内部控制体系。
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。报告期内，公司根据实际工作需要，对《公司章程》进行修订，并建立《内幕信息知情人登记管理制度》，进一步完善了公司治理结构。公司本年度严格执行《内幕信息知情人登记管理制度》，不存在违规情况。
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	公司董事会预算与审计委员会定期听取公司内部控制检查情况报告，对内控体系日常运行情况进行监督。董事会对公司内部控制的自我评价报告进行审核，并对公司内控体系提出健全和完善的意见。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司贯彻执行国家统一的《企业会计准则》，加强会计基础工作，加强财务管理和经济核算。按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》，建立和完善了与财务报告相关的内部控制制度，对财务报告的编制、财务报告的对外提供以及财务报告的分析利用等方面进行规范，以保证公司财务报告的真实与完整。同时规范了公司的会计核算和财务管理工作，公司的核算工作基本实现了信息化管理，为会计信息及资料的真实完整提供了良 保证。

(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

披露网址: 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

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**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
2009 年度	2010 年 3 月 31 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 4 月 1 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
2010 年第一次	2010 年 7 月 7 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 7 月 8 日
2010 年第二次	2010 年 12 月 16 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 12 月 17 日

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

(一) 报告期经营情况的分析与讨论

1、整体经营情况的回顾与分析

2010 年,我国宏观经济保持了回稳向好的态势,国民经济复苏明显,但国内外发展环境日渐复杂,不确定性增强,经济复苏基础还不稳固。同时,国家货币政策开始由积极向稳健转变。针对房地产市场,国家制定和颁布了一系列严厉的宏观调控政策,涵盖了土地、信贷、税收、保障房等与房地产相关的各个方面。总体来说,全国房地产市场运行平稳,商品房销售增幅上半年高位回落,下半年运行平稳。2010 年全国商品房销售面积 10.43 亿平方米,比上年增长 10.1%;商品房销售额 5.25 万亿元,比上年增长 18.3%。2010 年天津市新建商品房销售面积为 1564.52 万平方米,同比下降 1.6%,销售额为 1282.43 亿元,同比上涨 17.1%。

在国民经济继续平稳协调较快发展的形势下,天津市在滨海新区开发开放政策的引领下延续了经济发展水平快速增长的趋势。在国家宏观调控力度增强的背景下,天津市针对房地产市场出台了一系列具体实施细则,使政策呈现出紧缩态势。为适应政策调控和市场情况发展的新变化,公司审时度势积极应变,紧紧围绕公司发展战略和本年度生产经营计划,精心做好工程建设、项目拓展、商品房营销和企业内部管理等工作,取得了新的历史性佳绩。报告期内,公司实现商品房合同销售面积 58.07 万平方米,同比增长 29.94%;实现商品房合同销售额 40.59 亿元,同比增长 26.69%。实现主营业务收入 19.86 亿元,与去年同期相比增加 69.89%;实现利润总额 3.88 亿元,与去年同期相比增长 72.44%;实现净利润 2.26 亿元,与去年同期相比增长 44.87%。截止本报告期末,公司资产总额为 126.83 亿元,比年初资产总额增长 24.34%;净资产额 40.09 亿元,比年初净资产额增长 4.76%。

工程建设方面。公司在建项目 12 个,通过开工准备会、定期现场工程例会、工程协调会、完善工程管理制度等多种形式解难题、促开工、保进度、创品牌。同时,公司各工程项

目圆满成功地开展了“工程建设领域突出问题专项治理”，“四类设备、四项伤害专项治理”等工作，实现了安全生产和高效管理相结合。公司绿色节能试点项目取得丰硕成果，天房美域兰庭、华庭两个项目被评为天津市绿色建筑示范项目并被推荐申报天津市绿色建筑评价标识，晴川花园被评为天津市建筑节能示范项目，同时天房美域项目顺利通过了建设部 AA 级住宅性能认定，成为天津市首个通过此认定的商品房项目，并被授予房地产业的最高奖项“广厦奖”。通过编制发布《天房发展施工质量技术管理标准》、建立公司创建“海河杯”工程台帐、日常检查整改等举措，完善了公司质量管理体系，提高了质量管理水平。全年在施工程面积共计 207.15 万平方米，同比增加 30.28%；竣工 68.9 万平方米，同比增加 199.57%。

经营销售及客户服务方面。通过科学制定和实施全年营销工作计划、节日活动促销、产品推介、不同项目联动销售等举措，取得了很好的销售效果。公司依托客户俱乐部——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 653 件，解决率为 98%，回访率为 98%，回访满意率为 97%。通过顾客满意度调查、报修咨询处理、接待投诉、与业主沟通联谊等一系列客服工作，真诚地履行了企业社会责任，充实了企业品牌文化内涵。报告期内，公司共签订合同销售面积 58.07 万平方米，同比增长 29.94%；合同额 40.59 亿元，同比增长 26.69%。

拓展融资方面。公司根据发展战略，把握有利时机，储备了两个新土地项目。2010 年 4 月，以挂牌出让方式成功取得了天津市天房美域二期（西青区凌口）97 亩土地，建筑规模 16.25 万平方米，这样可使凌口土地与宝岱路以西土地进行整合，实现了天房美域居住区的完整有序开发。2010 年 6 月，公司与天津蓟县万事兴集团公司合作以拍卖出让方式成功获取了蓟县 219 亩土地，建筑规模 39.4 万平方米，双方约定以各占 60%和 40%的股份成立新公司共同实施开发建设，目前该项目完成规划，正处于前期手续办理中。公司筹备发行二期公司债，拟发行额度不超过 8 亿元，债项评级 AA，此项工作经董事会、股东大会审议通过，申报文件已报送中国证监会审核。

经营管理方面。公司继续强化精细化、科学化、信息化管理，加强各业务部门的协作和信息沟通，降低运营成本，提高公司科学决策水平和执行力，提高运营效率。一是《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。自动化办公、项目管理、招投标管理、人力资源管理、经营销售管理、客户服务、项目立项、项目设计等业务模块的信息化建成并成功运行，取得了较好效果。二是内部控制体系建设工作有序开展。公司聘用天津市五洲松德会计师事务所作为公司内控制度建设的咨询机构，通过动员、尽职调查、访谈调研交流等工作，按照五部委颁发的内控体系建设 18 个指引要求，编制完成了内控工作手册（初稿）和制度汇编，计划在 2011 年完成内控体系建设和试运行、试评价工作。三从产品设计上精耕细作，提高研发水平。根据“产品设计要提高品质，增加舒适度，注重细节”的要求，在限额设计的基础上，继续完善了“精细化设计中扩大限额设计指标”。双港新家园 90 平米小户型设计中，采取“南北通透、独立入户”等特色方案，提高了产品的舒适度。四是制订发布了《商品住宅性能标准》、《天房发展中小户型专项图集》、《全装修房产品专项研究（图/文）》和《都市精品产品专项研究（图/文）》。五是成本管理实现了精细和高效。结合项目管理系统和投资估算系统，通过每月报表和成本预警加强成本动态化管理。建立运行结算复核制度，确保了预结算工作的准确快速。

2、报告期公司主营业务及其经营情况

公司主营业务经营情况的说明

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。

2010 年度公司实现主营业务收入 19.86 亿元，较上年同期增长 69.90%，实现主营业务利润 7 亿元，较上年同期增长 79.95%。

3、公司资产和利润构成变动情况的说明

(1) 资产变动情况

单位:元 币种:人民币

项 目	期末余额	年初余额	增减变动
流动资产:			
货币资金	1,270,476,620.47	1,066,450,922.21	204,025,698.26
交易性金融资产		15,000,000.00	-15,000,000.00
应收票据			
应收账款	14,755,810.75	5,874,211.49	8,881,599.26
预付款项	63,448,991.66	93,605,778.88	-30,156,787.22
应收利息			
应收股利	448,000.00	448,000.00	
其他应收款	43,228,049.68	50,340,716.23	-7,112,666.55
期货保证金			
存货	10,427,543,173.20	8,117,516,883.89	2,310,026,289.31
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	983,080.00	860,580.00	122,500.00
流动资产合计	11,820,883,725.76	9,350,097,092.70	2,470,786,633.06
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	78,153,310.17	75,581,326.66	2,571,983.51
投资性房地产	580,920,273.72	574,262,142.05	6,658,131.67
固定资产	153,612,225.13	157,324,367.76	-3,712,142.63
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	6,929,661.14	7,073,281.06	-143,619.92
开发支出			
商誉	10,548,333.22	10,548,333.22	
长期待摊费用	8,075,720.58	9,161,686.90	-1,085,966.32
递延所得税资产	9,800,447.10	9,777,212.54	23,234.56
其他非流动资产	13,860,750.00	14,784,800.00	-924,050.00
非流动资产合计	861,900,721.06	858,513,150.19	3,387,570.87
资产总计	12,682,784,446.82	10,208,610,242.89	2,474,174,203.93

说明：① 交易性金融资产：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”于 2010 年 3 月全部收回。

② 应收账款：应收账款（不含坏账准备）期末比期初增加了 71.56%，主要由于增加了子公司天津海景实业有限公司出售天津湾 B2 项目买方尚未支付的尾款所致。

③ 预付账款：预付账款期末较期初减少了 32.22%，主要原因系部分项目结算，收回发票转入项目成本所致。

④ 存货：存货期末比期初增长 28.46%，主要原因系公司新增开发项目及老项目继续投入所致。

(2) 利润变动情况

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额	上期金额	增减变动
一、营业收入	1,986,226,155.46	1,169,030,533.01	817,195,622.45
减：营业成本	1,286,713,145.77	780,302,327.57	506,410,818.20
营业税金及附加	132,224,756.67	74,621,088.76	57,603,667.91
销售费用	116,144,168.46	86,785,073.48	29,359,094.98
管理费用	111,760,393.77	85,459,565.06	26,300,828.71
财务费用	21,021,166.32	23,640,470.05	-2,619,303.73
资产减值损失	7,876,064.87	4,563,546.18	3,312,518.69
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)	64,774,902.97	98,237,993.17	-33,463,090.20
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	375,261,362.57	211,896,455.08	163,364,907.49
加：营业外收入	14,100,012.80	12,835,809.17	1,264,203.63
减：营业外支出	835,979.05	231,773.98	604,205.07
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	388,525,396.32	224,500,490.27	164,024,906.05
减：所得税费用	102,847,325.77	58,625,512.16	44,221,813.61
四、净利润(亏损总额以“-”号填列)	285,678,070.55	165,874,978.11	119,803,092.44
归属于母公司所有者的净利润	226,184,932.87	156,416,168.77	69,768,764.10
少数股东损益	59,493,137.68	9,458,809.34	50,034,328.34

说明：① 营业收入：本报告期营业收入较上期增长 69.90%，主要原因为可确认收入的商品房收入增长所致。

② 销售费用：2010 年营业费用比上年同期增加了 33.83%，主要原因为随着销售收入的增长，销售代理费、维修基金等同步增长。

③ 管理费用：2010 年管理费用比上年增加了 30.78%，主要原因为（1）随着营业收入的增加，相应增加了管理人员及工资等费用；（2）随着公司规模扩大，办公费等相应的增加。

4、现金流量情况分析

单位:元 币种:人民币

项目	2010 年度	2009 年度
一、经营活动		
现金流入总额	5,900,484,378.34	3,260,400,449.83
现金流出总额	4,902,167,320.61	2,684,435,722.43

现金流量净额	998,317,057.73	575,964,727.40
二、投资活动		
现金流入总额	93,730,178.87	337,968,696.21
现金流出总额	13,145,937.01	47,757,114.94
现金流量净额	80,584,241.86	290,211,581.27
三、筹资活动：		
现金流入总额	1,533,500,000.00	1,493,800,000.00
现金流出总额	2,408,375,601.33	2,297,035,943.48
现金流量净额	-874,875,601.33	-803,235,943.48

5、主要控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	97,375,177.19	969,422.24
天津市华驰租赁有限公司	服务业	房屋出租	3,000,000.00	15,887,407.65	-1,509.43
天津海景实业有限公司	房地产业	房地产开发	500,000,000.00	2,512,278,525.39	119,241,380.33
天津市华升物业管理有限公司	服务业	物业管理	500,000.00	3,958,205.71	92,377.23
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	63,094,808.98	2,743,128.84
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	1,885,503,402.26	69,554,315.49
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	1,389,420,094.06	-2,895,615.05
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	2,277,253,447.70	
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	房地产业	房地产开发	50,000,000.00	346,581,909.82	-923,251.50

(二) 公司未来发展的展望

1. 所处行业发展趋势及政策导向

2010 年，天津新建商品住宅共成交 128625 套，同比增加 1.96%；成交面积 1564.52 万平方米，同比下降 1.6%，基本与上年持平。相比较远郊区县新建商品住宅成交面积同比上涨 13.34%。环城四区以接近 357.02 万平方米的成交面积居各大区之首。经过 2009 年异常的火爆后，2010 年的楼市在国家宏观调控政策的作用下，已经呈现出了降温的态势，政府稳定房地产市场的手段初步显现效力。

2011 年，一方面国家继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，同时对房地产市场的调控政策不会放松，预示着房地产市场发展的政策环境仍将从紧。2011 年房地产市场调控将继续以增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设为主。国家有关部门将采取更多举措科学引导人们合理安排购房计划，减少盲目购房和投机性购房带来的风险。另外一方面，房地产市场的需求依然旺盛，主要包括居住的刚性需求，增值保值的需求、保障的需求等依然存在。这些因素的综合作用下，未来我国房地产市场的供求关系将会得到改善，发展更趋于理性和稳健。

2. 公司未来发展的机遇和新年度的经营目标

(1) 未来发展机遇

2010年天津全市生产总值(GDP)达到9108.83亿元,增长17.4%,增幅居全国首位。第一产业增加值149.48亿元,增长3.3%。第二产业增加值4837.57亿元,增长20.2%,第三产业增加值4121.78亿元,增长14.2%。全年全社会消费品零售总额完成2902.55亿元,增长19.4%;城市居民家庭人均消费性支出16562元,增长11.9%。城市居民人均可支配收入24293元,增长13.5%;农村居民人均纯收入11801元,增长10.5%。由此可见,伴随着天津市经济的加速发展,天津市居民可支配收入和购买力也有了相应的提高。

此外,2010年滨海新区生产总值(GDP)已跨越5000亿大关,净增GDP1200亿,滨海新区的生产总值(GDP)已超越全国大部分大中城市。根据目标,2011年滨海新区全区生产总值将实现20%以上增长,GDP跨过6000亿,到2015年,滨海新区生产总值将力争突破1万亿。2011年,天津市滨海新区将继续坚持规划引领、载体支撑、城乡一体、统筹推进,不断优化市容环境,加快建设独具特色的国际性现代化宜居生态城区,加快城乡一体化发展。受滨海新区经济及天津市区县经济快速发展的带动,作为以天津市场为主的开发企业将会给公司未来发展带来良好的历史机遇。

(2) 新年度的经营目标

- ①计划实现营业收入30亿元;
- ②计划完成商品房销售面积44万平方米;
- ③全年计划施工面积280万平方米,竣工面积68万平方米。

3. 公司面临的风险因素分析

(1) 行业政策风险

在2010年一系列调控政策出台后,2011年1月26日,为巩固和扩大调控成果,国务院办公厅出台《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发〔2011〕1号),提出地方政府控制房价的目标责任制,强化差别化住房信贷政策,从严制定和执行住房限购措施等。随后,房产税改革试点方案正式浮出水面,上海、重庆两地1月28日开始实施。这些都表明,政策力度再度加强,房地产市场宏观调控的主线,将逐步地、有计划地向长期的制度化建设倾斜,具体影响将有待进一步观察。

(2) 行业竞争风险

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,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,公司将通过积极参与保障房建设,提高品牌项目的市场竞争力、优化资源配置、加强内控管理以提高自身的抗风险能力和竞争实力。

(4) 单一区域开发风险

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,存在市场单一风险。公司将在充分利用熟悉本地市场的优势,打造精品工程,保证公司业绩稳步增长的同时,积极落实公司新的发展战略规划,大力增加环渤海区域市场开发的力度,努力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高,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。对此公司将进一步提高财务风险的控制力度,强化项目资金回收和资产盘活工作,努力深化与银团合作,积极拓展新的融资渠道,使资产负债率低于行业平均水平,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

1、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	1,849,498,039.73	1,177,371,474.31	36.34	69.99	62.60	增加 2.89 个百分点
建筑材料	80,697,107.36	79,403,074.87	1.60	171.34	171.47	减少 0.05 个百分点
出租	50,109,515.06	28,419,059.55	43.29	7.70	8.94	减少 0.65 个百分点
分产品						
商品房销售	1,849,498,039.73	1,177,371,474.31	36.34	69.99	62.60	增加 2.89 个百分点
建筑材料	80,697,107.36	79,403,074.87	1.60	171.34	171.47	减少 0.05 个百分点
房屋出租	50,109,515.06	28,419,059.55	43.29	7.70	8.94	减少 0.65 个百分点

(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	1,986,226,155.46	69.90

(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	8,399.70	190,461.68	0	
合计	/	190,461.68	8,399.70	190,461.68	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 2009 年 12 月 31 日，本公司非公开发行股票募集资金累计投入募投项目 182,106.98 万元，尚未使用的金额为 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累计结余 163.63 万元）。

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、本年度使用金额及当前余额

2010 年度，本公司非公开发行股票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年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 12 月 31 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。

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	项目位于滨海新区汉沽旅游度假区北侧，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，完善四五经路间土地整理工作以及崔庄征地工作。完成二连里片拆	投资利润率不低于 7.5%		是		

					迁,整理土地共计约180亩。完成二连里部分土地约44.7亩以及崔庄两块土地约70亩的出让工作。泰安里、雅安里拆迁安置房2010年6月30日前全配套竣工,并完成入住。					
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	35,163.63	是	报告期内,该项目已全配套竣工,正在销售中。	18,000	项目尚未完成,但已进入预售阶段,本年共取得合同销售面积9,921.06平方米,合同销售收入9,827.02万元,预收销售收入7,708.72万元。	否		
补充流动资金	否	55,461.68	55,461.68	是	完毕					
合计	/	190,461.68	190,670.31	/	/		/	/	/	/

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	6.5	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,正在销售中。	全年完成公建合同销售面积3794平方米,合同额0.85亿元。
天房美域	25.54	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。报告期内,2-5#公建6月30日前达到交付使用条件。美域华庭10组团精装修8月20日前达到交付入住条件。14-16组团达到交付入住条件。18-20组团土建基本竣工,17组团主体齐。	全年完成合同销售面积5.84万平方米,合同额7.30亿元。

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。公寓及公建基本售罄。	全年完成合同销售面积 0.76 万平方米，合同额 0.53 亿元。
融邦大厦	1.6	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。取得土地整理计划、委托书，办理完成选址意见书、用地规划许可证和建设用地批准书，正协调解决现状住宅楼的拆迁问题。	
华明新家园 03 号项目	4.9	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。项目已于年内全配套竣工交付。	全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	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。已完成打桩施工。	
天房彩郡(原双港新家园 123 号项目)	8.2	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。报告期内，该项目土建基本竣工。基本售罄。	全年完成合同销售面积 17.15 万平方米，合同额 9.40 亿元。
双港新家园 124 号项目	12.9	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	17.36	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。报告期内，A 地块 12 月 31 日前土建竣工，完成主要配套施工。B 地块主体齐。该项目已售罄。	全年完成合同销售面积 19.81 万平方米，合同额 11.12 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，已签订完成拆迁委托协议，拆迁工作准备中。	

蓟县项目(津蓟(拍)2010—010号地块项目)	16.86	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。总建筑面积39.37万平方米,其中商业金融规划建筑规模10.21万平方米;居住建筑规模29.16万平方米。由公司控股子公司天蓟房地产开发有限责任公司开发建设,公司占该公司60%股份,天津万事兴房地产开发集团有限公司占40%股份。项目正在前期手续办理过程。	
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区住宅海景雅苑已全配套竣工,并办理业主入住手续。	海景雅苑完成合同销售面积3.93万平方米,合同额6.64亿元。
合计	177.24	/	/

(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
六届十六次	2010年3月8日	1、审议通过了公司2009年度董事会工作报告;2、审议通过了公司2009年度报告及报告摘要的议案;3、审议通过了公司2009年度财务决算报告;4、审议通过了公司2009年度利润分配预案;5、审议通过了公司前次募集资金使用报告的议案;6、审议通过了公司内部控制自我评价报告的议案;7、审议通过了公司2009年履行社会责任报告的议案;8、审议通过了公司发行公司债券的议案;9、审议通过了提请股东大会授权董事会办理本次发行公司债券相关事项的议案;10、审议通过了关于调整前次募集资金项目的议案;11、审议通过了关于聘任公司副总经理的议案;12、审议通过了续聘2010年度财务审计机构的议案;13、审议通过了关于召开公司2009年度股东大会的议案。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年3月10日
六届十七次	2010年4月12日	审议通过了公司投资天房美域二期凌口项	《中国证券报》、	2010年4月14日

		目的议案。	《上海证券报》	
六届十八次	2010 年 4 月 26 日	审议通过公司 2010 年第一季度报告。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 4 月 28 日
六届十九次	2010 年 6 月 18 日	1、审议通过了张勇先生辞去公司董事的议案；2、审议通过选举公司董事长的议案；3、审议通过了张建台先生辞去公司总经理的议案；4、审议通过了聘任公司总经理的议案；5、审议通过了提名毛铁先生为公司董事候选人的议案；6、审议通过了为控股子公司天津海景实业有限公司提供担保的议案；7、审议通过了为全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司提供担保的议案；8、审议通过了召开公司 2010 年第一次临时股东大会的议案。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 6 月 22 日
六届二十次	2010 年 6 月 23 日	审议通过了投资津蓟（拍）2010-010 号地块项目的议案。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 6 月 25 日
六届二十一次	2010 年 8 月 18 日	审议通过公司 2010 年半年度报告及摘要。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 8 月 20 日
六届二十二次	2010 年 9 月 20 日	审议通过了公司为天津市华亨房地产开发有限公司提供担保的议案。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 9 月 21 日
六届二十三次	2010 年 10 月 25 日	1、审议通过了公司总经理工作报告；2、审议通过了公司关于 2010 年第三季度报告的议案；3、审议通过了公司关于调整公司董事会专业委员会成员的议案；4、审议通过了公司关于制定公司内幕信息知情人登记管理制度的议案；5、审议通过了公司关于向天津市华亨房地产开发有限公司增资的议案；6、审议通过了公司关于向天津市华兆房地产开发有限公司增资的议案。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 10 月 26 日
六届二十四次	2010 年 11 月 30 日	1、审议通过了公司关于修改公司章程的议案；2、审议通过公司向天津市天房科技发展有限公司整体销售城南家园公建项目的议案；3、审议通过公司关于将部分用于出租的商品房委托天津市天房物业管理有限公司经营管理的议案；4、审议通过公司董事会审计委员会更名及修改董事会审计委员会实施细则的议案；5、审议通过公司关于召开 2010 年第二次临时股东大会的议案。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 12 月 1 日
六届二十五次	2010 年 12 月 24 日	审议通过了公司为天津市华兆房地产开发有限公司提供担保的议案。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 12 月 25 日

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，二次临时股东大会。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，公司预算与审计委员会按照中国证监会《关于做好上市公司 2010 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《预算与审计委员会工作细则》、《预算与审计委员会年报工作规程》等有关要求，为 2010 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

预算与审计委员会 2011 年 1 月 8 日召开了关于 2010 年年度报告审计工作第一次会议，在会计师事务所正式进场审计前，预算与审计委员会与会计师事务所经过协商，确定了公司 2010 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

预算与审计委员会于 2011 年 1 月 14 日召开了预算与审计委员会关于 2010 年年度报告审计工作第二次会议，会议主要审阅了公司编制的 2010 年度财务会计报表及《2010 年度财务会计报表说明》，并在对比了公司 2009 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 2010 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2010 年度的生产经营成果，经营业绩较 2009 年度有大幅增长，并同意以此财务报表为基础开展 2010 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，预算与审计委员会分别于 2011 年 2 月 10 日和 2 月 21 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预算与审计委员会。会计师事务所也分两次以书面函件方式反馈给预算与审计委员会。

(4) 再次审阅财务会计报表，形成书面意见

2011 年 3 月 1 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，预算与审计委员会于 2011 年 3 月 1 日召开了关于 2010 年年度报告工作第三次会议，审阅了出具初步审计意见后的审计报告，认为公司 2010 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2010 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2010 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 2010 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 2010 年年度报告。

(5) 预算与审计委员会对审计机构的总体评价

预算与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 2010 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

2011 年 3 月 25 日，预算与审计委员召开年审会议，全票审议通过：（1）公司 2010 年财务会计报告的议案，并提交董事会审核；（2）公司 2010 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 2011 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。

5、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？ 否

公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》等有关规定，以及中国证监会为进一步规范公司内幕信息管理行为，加强内幕信息保密工作的要求，制定了公司《内幕信息知情人登记管理制度》。其中明确界定了内幕信息的范围、知情人的界定、内幕信息知情人登记和备案办法以及知情人员保密义务及责任追究。从制度上更加细化了内幕信息的范围和涉及人员和违规的处罚，使公司涉及重大事项处理与知情人员更加明确。该制度经 2010 年 10 月 25 日公司六届二十三次董事会审议通过并实施。

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

2010 年母公司实现净利润为 97,508,502.41 元，加年初未分配利润 263,143,497.03 元，扣除提取盈余公积 9,750,850.24 元和已分配 2009 年普通股股利 44,228,000.00 元，截至 2010 年 12 月 31 日可供分配利润为 306,673,149.20 元，公司决定以 2010 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 0.50 元（含税），需用分红资金 55,285,000.00 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上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2007	5,528.50	5,617.92	98.41
2008	3,317.10	11,236.46	29.52
2009	4,422.80	15,641.62	28.28

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	6
监事会会议情况	监事会会议议题
六届九次监事会 2010 年 3 月 8 日在天津泰达国际会馆会议室召开。	1、审议通过公司 2009 年度监事会工作报告；2、审议通过公司 2009 年度报告及摘要；3、审议通过 2009 年度财务决算报告；4、审议通过 2009 年度利润分配预案。
六届十次监事会 2010 年 4 月 26 日在公司会议室召开。	审议通过公司 2010 年第一季度报告。
六届十一次监事会 2010 年 6 月 17 日在公司会议室召开。	1、审议通过了毛铁先生辞去监事的议案；2、审议通过了王纯先生辞去职工监事的议案。增补王福建先生为公司职工监事。
六届十二次监事会 2010 年 8 月 18 日在公司会议室召开。	审议通过 2010 年半年度报告及摘要。
六届十三次监事会 2010 年 10 月 25 日在公司会议室召开。	审议通过公司 2010 年第三季度报告。
六届十四次监事会 2010 年 11 月 30 日在公司会议室召开。	审议通过公司增补监事的议案。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

2010 年度监事会依据有关法律法规，对公司的生产经营及财务状况进行了监督和检查，列席了各次董事会会议。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和广大投资者利益的行为。

(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 2010 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 2010 年度财务审计报告，真实地反映了公司 2010 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

2010 年度，本公司非公开发行股票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 m²住宅项目；
- ② 募集资金专用账户以前年度及本年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 m²住宅项目。

综上，截至 2010 年 12 月 31 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。

(五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司执行的关联交易合同，监事会认为，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。

(六) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

监事会对董事会关于公司2010年度内部控制自我评价报告、公司内部控制制度的建设和运行情况进行了审核,认为:公司已建立了较为完善的内部控制制度并能得到有效的执行。

公司内部控制的自我评价报告真实地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

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) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

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

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
天津市天房物业管理有限公	股东的子公司		委托天津市天房物业管理有限公司经营管理友谊公寓、川北里、长寿公寓、环湖大厦、欣苑公寓、德恩里等地点的房产。	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。			100			
天津市天	股东的子	销售商品	城南家园公建十号楼3-8层	根据天津华夏金信资产评估		103,291,972.48	100			

房 科 发 展 有 限 公 司	公司		全部商品房 8777.36 平方米，（用途：办公及商业）整体销售给天津市天房科技发展有限公司。	有限公司出具的“华夏金信评报字【2010】212号”，《天津市房地产发展（集团）股份有限公司拟整体销售房地产项目单项资产价值资产评估报告》确定该项目部分房屋的评估价值为 10328.32 万元，据此评估报告公司将与天房科技签署《城南家园十号楼部分商品房整体买卖协议书》。						
合计			/	/	103,291,972.48	100	/	/	/	/

(1) 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。2010 年 11 月 22 日公司与天津市天房物业管理有限公司于签订协议，继续委托天津市天房物业管理有限公司经营管理上述房产，委托时间 2011 年 1 月 1 日至 2013 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。独立董事就该笔交易发表了独立意见，认为利用专业公司的经营优势，规范物业管理行为，进一步完善公司投资性房产的维护和管理，有利于降低公司的管理成本，没有损害公司及其它股东的利益，是可行的。审议上述关联交易协议事项时，关联董事回避表决。

(2) 2010 年 11 月 26 日，公司与天津市天房科技发展有限公司签署《城南家园十号楼部分商品房整体买卖协议书》。协议涉及该项目部分房屋 3-8 层，共计商品房 75 套，建筑面积 8777.36 平方米，依据天津华夏金信资产评估有限公司出具的“华夏金信评报字【2010】212 号”评估报告，该项目部分房屋的评估价值为 10328.32 万元，交易金额为人民币 103,291,972.48 元。分三期付清协议书确定的总价款，第一期在 2010 年 11 月 30 日支付 5,000,000.00 元，第二期在 2010 年 12 月 31 日前支付 15,000,000.00 元，第三期在 2011 年 6 月 30 日前支付剩余全部 83,291,972.48 元。独立董事就该笔交易发表了独立意见，认为交易行为公允合理，交易决策程序合法合规，交易的达成符合公司加快资金周转，控制市场风险的需要，没有损害公司及其它股东的利益，是可行的。审议上述关联交易协议事项时，关联董事回避表决。

(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	71,500
报告期末对子公司担保余额合计（B）	71,500
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）	71,500
担保总额占公司净资产的比例（%）	17.84

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	7

(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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十一) 其他重大事项的说明

无

(十二) 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 版、上海证券报 B11 版	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 版、上海证券报 B11 版	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 版、上海证券报 B11 版	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 版、上海证券报 B25 版	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 版、上海证券报 B11 版	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 版、上海证券报 B24 版	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 版、上海证券报 B24 版	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 版、上海证券报 A6 版	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 版、上海证券报 A6 版	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 版、上海证券报 A6 版	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 版、上海	2010 年 6 月 22 日	www.sse.com.cn

	证券报 A6 版		
六届二十次董事会会议决议公告	中国证券报 B016 版、上海 证券报 B25 版	2010 年 6 月 25 日	www.sse.com.cn
股权质押公告	中国证券报 B013 版、上海 证券报 B40 版	2010 年 6 月 30 日	www.sse.com.cn
关于“09 天房债”的跟踪评级公告	中国证券报 B005 版、上海 证券报 20 版	2010 年 7 月 3 日	www.sse.com.cn
2010 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 B005 版、上海 证券报 B17 版	2010 年 7 月 8 日	www.sse.com.cn
2010 年半年度业绩预增公告	中国证券报 B005 版、上海 证券报 B17 版	2010 年 7 月 8 日	www.sse.com.cn
六届二十二次董事会会议决议公告	中国证券报 B004 版、上海 证券报 B24 版	2010 年 9 月 21 日	www.sse.com.cn
为全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司向交通银行股份有限公司天津市分行申请贷款提供担保的公告	中国证券报 B004 版、上海 证券报 B24 版	2010 年 9 月 21 日	www.sse.com.cn
2009 年公司债券 2010 年付息公告	中国证券报 B005 版、上海 证券报 B25 版	2010 年 10 月 12 日	www.sse.com.cn
非公开发行限售流通股上市公告	中国证券报 B005 版、上海 证券报 B25 版	2010 年 10 月 12 日	www.sse.com.cn
六届二十三次董事会会议决议公告	中国证券报 B050 版、上海 证券报 B19 版	2010 年 10 月 26 日	www.sse.com.cn
六届二十四次董事会会议决议公告	中国证券报 B005 版、上海 证券报 B8 版	2010 年 12 月 1 日	www.sse.com.cn
关联交易公告	中国证券报 B005 版、上海 证券报 B8 版	2010 年 12 月 1 日	www.sse.com.cn
日常关联交易公告	中国证券报 B005 版、上海 证券报 B8 版	2010 年 12 月 1 日	www.sse.com.cn
关于召开 2010 年第二次临时股东大会的通知	中国证券报 B005 版、上海 证券报 B8 版	2010 年 12 月 1 日	www.sse.com.cn
六届十四次监事会会议决议公告	中国证券报 B005 版、上海 证券报 B8 版	2010 年 12 月 1 日	www.sse.com.cn
2010 年第二次临时股东大会决议公告	中国证券报 B005 版、上海 证券报 B32 版	2010 年 12 月 17 日	www.sse.com.cn
六届二十五次董事会会议决议公告	中国证券报 A24 版、上海证 券报 25 版	2010 年 12 月 25 日	www.sse.com.cn
为全资子公司天津市华兆房地产开发有限公司向天津市农村商业和平支行申请贷款提供担保的公告	中国证券报 A24 版、上海证 券报 25 版	2010 年 12 月 25 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、祁卫红审计，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【2011】第 01145 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 2010 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2010 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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。

二、注册会计师的责任

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。

三、审计意见

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 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 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 北京

中国注册会计师：王会栓
中国注册会计师：祁卫红

二〇一一年三月二十八日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2010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
流动资产:			
货币资金		1,270,476,620.47	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		14,755,810.75	5,874,211.49
预付款项		63,448,991.66	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		43,228,049.68	50,340,716.23
买入返售金融资产			
存货		10,427,543,173.20	8,117,516,883.89
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		983,080.00	860,580.00
流动资产合计		11,820,883,725.76	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		78,153,310.17	75,581,326.66
投资性房地产		580,920,273.72	574,262,142.05
固定资产		153,612,225.13	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		6,929,661.14	7,073,281.06
开发支出			
商誉		10,548,333.22	10,548,333.22
长期待摊费用		8,075,720.58	9,161,686.90

递延所得税资产		9,800,447.10	9,777,212.54
其他非流动资产		13,860,750.00	14,784,800.00
非流动资产合计		861,900,721.06	858,513,150.19
资产总计		12,682,784,446.82	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			19,100,000.00
应付账款		424,117,057.10	243,229,832.16
预收款项		4,835,935,878.40	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		4,832,119.28	9,394,078.68
应交税费		-333,570,838.03	-90,863,196.90
应付利息		3,650,000.00	3,650,000.00
应付股利		25,230,324.22	24,811,003.38
其他应付款		522,021,741.85	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		691,000,000.00	1,376,192,000.00
其他流动负债		778,854.09	779,251.79
流动负债合计		6,173,995,136.91	4,002,092,495.85
非流动负债:			
长期借款		1,815,500,000.00	1,770,423,000.00
应付债券		294,127,588.34	291,269,666.67
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		10,281,413.46	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		2,129,744,982.63	2,088,742,900.95
负债合计		8,303,740,119.54	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		246,262,598.34	236,511,748.10
一般风险准备			
未分配利润		451,680,804.12	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		4,008,961,542.33	3,826,967,078.80
少数股东权益		370,082,784.95	290,807,767.29
所有者权益合计		4,379,044,327.28	4,117,774,846.09
负债和所有者权益总计		12,682,784,446.82	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
流动资产:			
货币资金		537,777,520.99	521,689,806.15
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		3,612,035.00	4,924,211.49
预付款项		29,004,618.91	24,577,280.32
应收利息			
应收股利		2,035,420.84	1,381,060.83
其他应收款		1,041,326,507.85	1,548,168,192.24
存货		2,979,050,027.55	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		4,592,806,131.14	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		3,273,184,270.13	2,640,612,286.61
投资性房地产		510,507,852.73	493,510,764.11
固定资产		110,932,868.92	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		6,929,661.14	7,073,281.06
开发支出			
商誉			

长期待摊费用		6,360,804.78	6,760,804.78
递延所得税资产		8,705,200.51	7,324,308.96
其他非流动资产		13,860,750.00	14,784,800.00
非流动资产合计		3,930,481,408.21	3,282,632,829.87
资产总计		8,523,287,539.35	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		118,640,051.26	202,814,131.61
预收款项		2,566,910,705.74	907,627,213.74
应付职工薪酬		4,686,228.37	8,986,005.08
应交税费		-145,211,283.86	-626,975.15
应付利息		3,650,000.00	3,650,000.00
应付股利		25,012,204.22	24,624,653.82
其他应付款		296,022,444.90	1,351,751,273.29
一年内到期的非流动负债		251,000,000.00	142,012,000.00
其他流动负债		619,764.86	619,764.86
流动负债合计		3,121,330,115.49	2,641,458,067.25
非流动负债：			
长期借款		1,235,500,000.00	680,423,000.00
应付债券		294,127,588.34	291,269,666.67
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		10,281,413.46	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		1,541,724,736.47	990,722,654.79
负债合计		4,663,054,851.96	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		242,655,496.81	232,904,646.57
一般风险准备			
未分配利润		306,673,149.20	263,143,497.03
所有者权益（或股东权益）合计		3,860,232,687.39	3,806,875,877.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,523,287,539.35	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—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		1,986,226,155.46	1,169,030,533.01
其中：营业收入		1,986,226,155.46	1,169,030,533.01
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,675,739,695.86	1,055,372,071.10
其中：营业成本		1,286,713,145.77	780,302,327.57
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		132,224,756.67	74,621,088.76
销售费用		116,144,168.46	86,785,073.48
管理费用		111,760,393.77	85,459,565.06
财务费用		21,021,166.32	23,640,470.05
资产减值损失		7,876,064.87	4,563,546.18
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）		64,774,902.97	98,237,993.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,557,824.03	-16,803,088.11
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		375,261,362.57	211,896,455.08
加：营业外收入		14,100,012.80	12,835,809.17
减：营业外支出		835,979.05	231,773.98
其中：非流动资产处置损失		-5,584,752.39	69,288.82
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		388,525,396.32	224,500,490.27
减：所得税费用		102,847,325.77	58,625,512.16
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		285,678,070.55	165,874,978.11
归属于母公司所有者的净利润		226,184,932.87	156,416,168.77
少数股东损益		59,493,137.68	9,458,809.34
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.20	0.14
（二）稀释每股收益		0.20	0.14
七、其他综合收益		76,307.55	

八、综合收益总额		285,754,378.10	165,874,978.11
归属于母公司所有者的综合收益总额		226,261,240.42	156,416,168.77
归属于少数股东的综合收益总额		59,493,137.68	9,458,809.34

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—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		736,077,859.54	910,379,490.35
减: 营业成本		448,901,488.93	605,924,326.08
营业税金及附加		55,062,229.39	60,140,042.08
销售费用		74,120,576.87	66,808,857.38
管理费用		65,847,601.92	46,635,698.46
财务费用		26,046,221.00	28,111,705.66
资产减值损失		6,900,822.13	4,536,083.53
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)		65,429,262.98	98,797,041.85
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-5,557,824.03	-16,803,088.11
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		124,628,182.28	197,019,819.01
加: 营业外收入		10,737,816.06	5,298,396.52
减: 营业外支出		13,985.34	53,739.43
其中: 非流动资产处置损失		-5,617,350.52	6,869.66
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		135,352,013.00	202,264,476.10
减: 所得税费用		37,843,510.59	52,857,352.01
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		97,508,502.41	149,407,124.09
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益		76,307.55	
七、综合收益总额		97,584,809.96	149,407,124.09

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—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、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,513,696,330.55	2,875,527,324.63
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	7,146,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		1,385,107,942.08	377,727,125.20
经营活动现金流入小计		5,900,484,378.34	3,260,400,449.83
购买商品、接受劳务支付的现金		3,036,478,258.36	1,988,653,552.45
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		78,518,939.63	54,765,967.13
支付的各项税费		494,759,767.45	197,753,289.50
支付其他与经营活动有关的现金		1,292,410,355.17	443,262,913.35
经营活动现金流出小计		4,902,167,320.61	2,684,435,722.43
经营活动产生的现金流量净额		998,317,057.73	575,964,727.40
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		16,280,000.00	336,000,000.00
取得投资收益收到的现金		70,332,727.00	124,740.00
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	1,843,956.21
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		93,730,178.87	337,968,696.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,812,437.01	18,407,114.94
投资支付的现金		9,333,500.00	29,000,000.00
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		13,145,937.01	47,757,114.94
投资活动产生的现金流量净额		80,584,241.86	290,211,581.27
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		20,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		20,000,000.00	
取得借款收到的现金		1,513,500,000.00	1,203,000,000.00
发行债券收到的现金			290,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,533,500,000.00	1,493,800,000.00
偿还债务支付的现金		2,153,615,000.00	1,947,388,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		249,495,739.21	346,196,237.18
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		5,264,862.12	3,451,706.30
筹资活动现金流出小计		2,408,375,601.33	2,297,035,943.48
筹资活动产生的现金流量净额		-874,875,601.33	-803,235,943.48
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		204,025,698.26	62,940,365.19
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		1,270,476,620.47	1,066,450,922.21

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—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、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,332,710,415.16	1,678,155,973.99
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,923,368,865.72	873,098,653.11
经营活动现金流入小计		5,256,079,280.88	2,551,254,627.10
购买商品、接受劳务支付的现金		1,466,622,857.73	559,095,770.23
支付给职工以及为职工支付的现金		54,383,422.33	35,647,487.46
支付的各项税费		248,916,385.20	107,644,070.20
支付其他与经营活动有关的现金		3,434,270,981.66	1,073,712,895.82
经营活动现金流出小计		5,204,193,646.92	1,776,100,223.71
经营活动产生的现金流量净额		51,885,633.96	775,154,403.39
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,280,000.00	336,000,000.00
取得投资收益收到的现金		70,332,727.00	12,156,971.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回		7,117,451.87	1,841,560.00

的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		78,730,178.87	349,998,531.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,327,043.30	11,397,786.94
投资支付的现金		639,333,500.00	14,000,000.00
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		640,660,543.30	25,747,786.94
投资活动产生的现金流量净额		-561,930,364.43	324,250,744.64
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	493,000,000.00
发行债券收到的现金			290,800,000.00
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	783,800,000.00
偿还债务支付的现金		199,435,000.00	1,460,908,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		133,435,567.57	140,946,579.71
支付其他与筹资活动有关的现金		4,496,987.12	2,335,457.00
筹资活动现金流出小计		337,367,554.69	1,604,190,036.71
筹资活动产生的现金流量净额		526,132,445.31	-820,390,036.71
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		16,087,714.84	279,015,111.32
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		537,777,520.99	521,689,806.15

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—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	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			9,750,850.24		172,167,305.74		79,275,017.66	261,269,481.19
(一) 净利润							226,184,932.87		59,493,137.68	285,678,070.55
(二) 其他综合收益		76,307.55								76,307.55
上述(一)和(二)小计		76,307.55					226,184,932.87		59,493,137.68	285,754,378.10
(三) 所有者投入和减少 资本									20,000,000.00	20,000,000.00
1. 所有者投入资本									20,000,000.00	20,000,000.00
2. 股份支付计入所有者 权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					9,750,850.24		-54,017,627.13		-218,120.02	-44,484,896.91

1. 提取盈余公积					9,750,850.24		-9,750,850.24			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-44,228,000.00		-218,120.02	-44,446,120.02
4. 其他							-38,776.89			-38,776.89
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	1,105,700,000.00	2,205,318,139.87			246,262,598.34		451,680,804.12		370,082,784.95	4,379,044,327.28

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“-”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										
（七）其他										
四、本期期末余额	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

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—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			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			9,750,850.24		43,529,652.17	53,356,809.96
（一）净利润							97,508,502.41	97,508,502.41
（二）其他综合收益		76,307.55						76,307.55
上述（一）和（二）小计		76,307.55					97,508,502.41	97,584,809.96
（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					9,750,850.24		-53,978,850.24	-44,228,000.00
1. 提取盈余公积					9,750,850.24		-9,750,850.24	
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								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,105,700,000.00	2,205,204,041.38			242,655,496.81		306,673,149.20	3,860,232,687.39

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、本年年年初余额	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								
（七）其他								
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

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

(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，公司股本金为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、工程项目管理及咨询服务等。

(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。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。

非同一控制下的企业合并中，购买方为企业合并发生的各项直接相关费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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：

对发生的外币交易，按交易发生日的即期汇率折算，外币账户的年末外币金额按年末市场汇价中间价折算为人民币金额计算，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差额，计入当期损益。属于与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额，按照借款费用资本化的原则进行处理。

9、 金融工具：

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产、应收款项、持有至到期投资四大类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产初始确认按照公允价值计量，资产负债表日按公允价值调整账面价值，且其变动记入当期损益；处置时其公允价值与账面价值的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

对于可供出售金融资产按取得时的公允价值和相关交易费用作为初始入账金额，在持有期间取得的利息和现金股利确认为投资收益。资产负债表日按公允价值调整其账面价值，公允价值的变动计入资本公积，处置时将取得的价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益，同时将原已计入资本公积的公允价值的变动累计额对应的处置部分的金额转出，计入投资收益。

对于公司销售商品或提供劳务形成的应收款项，按从购货方应收取的合同或协议价款作为初始确认金额，收回或处置时将取得的价款与账面价值之间的差额计入当期损益。

对于持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用作为初始入账金额，在持有期间按摊余成本和实际利率计算确认利息收入计入投资收益；处置时将取得的价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

本公司在资产负债表日对除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，计提减值准备。应收款项、持有至到期投资发生减值时，将其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。预计未来现金流量现值按照该金融资产的原实际利率折现确定。确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。当应收款项确实无法收回时，在完成所有必需的程序后，对应收款项进行核销。期后收回已核销及应收款项计入收回当期的损益。

金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的其他金融负债两类。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的初始及后续计量采用公允价值；其他金融负债按取得时的公允价值和相关交易费用作为初始入账金额，采用摊余成本进行后续计量。

10、 应收款项：

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额大于 300 万的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
子公司往来	应收款项的性质
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
账龄分析法组合	账龄分析法
子公司往来	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
子公司往来	不计提坏账准备

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	账龄在三年以上且近三年无往来发生额的应收款项
坏账准备的计提方法	有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

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

其他

- ① 原材料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) 存货的盘存制度

永续盘存制

(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

12、 长期股权投资：

(1) 投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

①同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，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投资成本。

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投资成本。

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，按照下列规定确定其投资成本：

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投资成本。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投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(2) 后续计量及损益确认方法

①公司对子公司的长期股权投资以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期投资采用成本法核算。

②公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的采用权益法核算。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

①共同控制的确定依据主要包括：任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营

活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

②重大影响的确定依据主要包括：当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50%的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响。

但符合下列情况的，也确定为对被投资单位具有重大影响：A.在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；B.参与被投资单位的政策制定过程；C.与被投资单位之间发生重要交易；D.向被投资单位派出管理人员；E.向被投资单位提供关键技术资料。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可回收金额。长期股权投资的可回收金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。所计提的长期股权投资减值准备在以后年度将不再转回。本公司对因企业合并所形成的商誉，无论是否存在减值迹象，均在每年末进行减值测试。

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的各部分分别完工，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量、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。

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

23、 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

(五) 税项：

1、 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以应税收入为基数	17%
营业税	以应税收入为基数	5%
城市维护建设税	以应纳流转税额为基数	7%
企业所得税	以应纳税所得额为基数	25%
教育费附加	以应纳流转税额为基数	3%
防洪工程维护费	以应纳流转税额为基数	1%
土地增值税	以应税收入为基数	2%

(六) 企业合并及合并财务报表

1、 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:元 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	18,098,041.47		
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	175,599.98		
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	332,002,020.04		
天津市华升	控股	天津市	物业	500,000.00	物业管理,房屋	573,126.74		90.00	90.00	是	176,424.06		

物业管理有限公司	子公司	南开区 万德花园 1-5-701	管理		租赁,家政服务 等								
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、市政基础设施的建设与经营、咨询服务等	1,200,000,000.00		100.00	100.00	是			
天津市华亨房地产开发有限公司	全资子公司	天津市 南区 双港镇 久隆街 168号	房地产开发	800,000,000.00	房地产开发、商品房销售	800,000,000.00		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	800,000,000.00	房地产开发、商品房销售	800,000,000.00		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			
天津市天蓟 房地产开发 有限责任公 司	控 股 子 公 司	蓟 县 中 昌 北 路 鸿 昌 广 场 2 号 楼	房 地 产 开 发	50,000,000.00	房地产开发及 商品房销售、 自有房屋租赁 等	30,000,000.00		60.00	60.00	是	19,630,699.40		

2、合并范围发生变更的说明

报告期内本公司新成立子公司天津市天蓊房地产开发有限责任公司,本公司能够对上述公司实施控制,从成立之日起纳入合并范围。

3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
天津市天蓊房地产开发有限责任公司	49,076,748.50	-923,251.50

(七) 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:	203,197.28	1,620,145.99
人民币	203,197.28	1,620,145.99
银行存款:	1,269,998,421.67	895,374,838.14
人民币	1,269,998,421.67	895,374,838.14
其他货币资金:	275,001.52	169,455,938.08
人民币	275,001.52	169,455,938.08
合计	1,270,476,620.47	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.套期工具		
6.其他		15,000,000.00
合计		15,000,000.00

(2) 交易性金融资产的说明

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"于2010年3月全部收回。

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(%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
账龄分析法组合	16,908,949.28	79.48	2,153,138.53	12.73	8,034,587.84	64.79	2,160,376.35	26.89
组合小计	16,908,949.28	79.48	2,153,138.53	12.73	8,034,587.84	64.79	2,160,376.35	26.89
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	4,366,846.80	20.52	4,366,846.80	100.00	4,366,846.80	35.21	4,366,846.80	100.00
合计	21,275,796.08	/	6,519,985.33	/	12,401,434.64	/	6,527,223.15	/

① 单项金额重大的应收账款：期末余额 300 万元及以上的应收账款；

② 按组合计提坏账准备的应收账款是根据应收款项的信用风险特征分为：账龄分析法组合；

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：账龄在三年以上且近三年无往来发生额的应收款项。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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(%)	
1年以内小计	11,678,185.00	69.07	583,909.25	1,000,000.00	12.45	50,000.00
3年以上	5,230,764.28	30.93	1,569,229.28	7,034,587.84	87.55	2,110,376.35
合计	16,908,949.28	100.00	2,153,138.53	8,034,587.84	100.00	2,160,376.35

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
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
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
沈阳鞍本	397,037.20	397,037.20	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
钢绞线厂	134,338.54	134,338.54	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
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
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
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
合计	4,366,846.80	4,366,846.80	/	/

(2) 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
天津市通旺工贸有限公司	还款			50,000.00	

(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(%)
天津鼎润投资有限公司	客户	10,688,185.00	一年以内	50.24
红桥危改指挥部	客户	3,126,179.00	三年以上	14.69
振兴轧钢厂	客户	1,915,284.49	三年以上	9.00
铁城公寓	客户	1,207,413.28	三年以上	5.68
津联线材厂	客户	1,164,820.07	三年以上	5.47
合计	/	18,101,881.84	/	85.08

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(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	10,120,000.00	15.08	10,120,000.00	100.00				
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
账龄分析法组合	55,296,068.34	82.43	12,068,018.66	21.82	66,022,688.17	97.53	15,681,971.94	23.75
组合小计	55,296,068.34	82.43	12,068,018.66	21.82	66,022,688.17	97.53	15,681,971.94	23.75
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	1,669,335.75	2.49	1,669,335.75	100.00	1,669,335.75	2.47	1,669,335.75	100.00
合计	67,085,404.09	/	23,857,354.41	/	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 300 万元及以上的其他应收款;

② 按组合计提坏账准备的其他应收款是根据应收款项的信用风险特征分为: 账龄分析法组合;

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款: 账龄在三年以上且近三年无往来发生额的其他应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款

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
北京中益国际经济集团有限责任公司	10,120,000.00	10,120,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
合计	10,120,000.00	10,120,000.00	/	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款:

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(%)	
1年以内小计	11,105,984.14	20.08	11,105,984.14	11,590,905.47	17.56	579,545.28
1至2年	3,334,403.87	6.03	3,334,403.87	7,617,557.97	11.54	761,755.80
2至3年	7,182,833.64	12.99	7,182,833.64	6,565,780.58	9.94	984,867.09
3年以上	33,672,846.69	60.90	33,672,846.69	40,248,444.15	60.96	13,355,803.77
合计	55,296,068.34	100.00	55,296,068.34	66,022,688.17	100.00	15,681,971.94

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
静海天影	498,244.12	498,244.12	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
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
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
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
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
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
其他	41,205.65	41,205.65	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
轧四	18,494.45	18,494.45	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
合计	1,669,335.75	1,669,335.75	/	/

(2) 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	借款	292,636.18	无法收回	否
海景自来水押金	押金	50,000.00	无法收回	否
宜宾道水表押金	押金	20,000.00	无法收回	否
节水押金	押金	183,710.00	无法收回	否
自来水公司(瑞江)	押金	410,000.00	无法收回	否
红桥供热办	押金	205,620.00	无法收回	否
瑞景水表押金	押金	40,000.00	无法收回	否
其他	借款及押金	225,289.79	无法收回	否
合计	/	1,427,255.97	/	/

(3) 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。

(4) 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	19.24
天津市建交中心	非关联方	11,985,776.71	一至三年	17.87
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	15.09

华升公司	非关联方	9,551,889.42	三年以上	14.24
天津市华昌新联经贸公司	非关联方	4,513,076.02	三年以上	6.73
合计	/	49,078,680.56	/	73.17

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	60,804,957.68	95.84	13,558,428.95	14.48
1至2年	749,925.42	1.18	77,625,277.41	82.93
2至3年	1,665,069.82	2.62	63,104.24	0.07
3年以上	229,038.74	0.36	2,358,968.28	2.52
合计	63,448,991.66	100.00	93,605,778.88	100.00

(2) 预付款项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	时间	未结算原因
维修基金	非关联方	30,686,636.57	一年以内	48.36
天津市天房房地产销售有限公司	关联方	5,897,633.49	一年以内	9.30
天津三建建筑工程有限公司	非关联方	4,597,683.34	一年以内	7.25
天津市建工工程总承包公司	非关联方	4,552,856.41	一年以内	7.18
天津四建建筑工程有限公司	非关联方	4,530,698.90	一年以内	7.14
合计	/	50,265,508.71	/	/

(3) 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。

(4) 预付款项的说明:

预付账款期末较期初减少了32.22%，主要原因系部分项目结算，收回发票转入项目成本所致。

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
在产品	8,705,225,311.43		8,705,225,311.43	7,524,905,878.47		7,524,905,878.47

库存商品	1,722,124,092.80	461,916.68	1,721,662,176.12	592,455,010.31	461,916.68	591,993,093.63
低值易耗品	655,685.65		655,685.65	617,911.79		617,911.79
合计	10,428,005,089.88	461,916.68	10,427,543,173.20	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	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	46.33	46.33	157,167,289.56	47,507,730.80	109,659,558.76	7,574,072.15	-22,692,325.59
天津市天房物业管理有限公司	31.89	31.89	163,279,975.52	141,963,878.07	21,256,416.85	82,350,495.43	993,354.78
天津大树房地产经营销售有限公司	40.00	40.00	2,553,142.34	2,513,072.13	40,070.21	2,656,014.00	-34,267.52
天津市天房房地产销售有限公司	45.00	45.00	38,026,426.67	15,950,000.07	22,076,426.60	28,917,368.00	15,065,852.61

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	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				
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	500,000.00	500,000.00		500,000.00		5.20	5.20

合开发公司							
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	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	41,013,940.00	51,987,024.75	-1,181,751.18	50,805,273.57		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	393,088.39	6,778,671.33		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	-13,707.01	16,028.08		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	4,654,353.31	7,809,111.61		45.00	45.00

1、公司持有的天津市华富宫大饭店有限公司股权为公司 2009 年发行的"09 天房债"提供质押担保；

2、本报告期对天津市滨海新技术产业股份有限公司股权进行转让，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	652,227,311.30	35,389,411.66		687,616,722.96
1.房屋、建筑物	652,227,311.30	35,389,411.66		687,616,722.96
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	72,618,114.52	28,731,279.99		101,349,394.51
1.房屋、建筑物	72,618,114.52	28,731,279.99		101,349,394.51
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	579,609,196.78	6,658,131.67		586,267,328.45
1.房屋、建筑物	579,609,196.78	6,658,131.67		586,267,328.45
2.土地使用权				
四、投资性房地产减	5,347,054.73			5,347,054.73

值准备累计金额合计				
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	6,658,131.67		580,920,273.72
1.房屋、建筑物	574,262,142.05	6,658,131.67		580,920,273.72
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：28,731,279.99 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	7,527,077.31		3,263,033.13	297,437,156.98
其中：房屋及建筑物	206,179,158.75	3,849,171.60		588,071.20	209,440,259.15
机器设备	1,973,515.74	91,830.00			2,065,345.74
运输工具	16,422,145.81	2,540,459.90		1,171,566.66	17,791,039.05
电子设备	68,598,292.50	1,045,615.81		1,503,395.27	68,140,513.04
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	135,848,745.04	10,113,608.93		2,137,422.12	143,824,931.85
其中：房屋及建筑物	68,683,124.07	6,968,461.32		139,882.98	75,511,702.41
机器设备	1,406,755.33	126,288.66			1,533,043.99
运输工具	6,531,483.75	1,952,871.01		636,437.90	7,847,916.86
电子设备	59,227,381.89	1,065,987.94		1,361,101.24	58,932,268.59
三、固定资产账面净值合计	157,324,367.76	/		/	153,612,225.13
其中：房屋及建筑物	137,496,034.68	/		/	133,928,556.74
机器设备	566,760.41	/		/	532,301.75
运输工具	9,890,662.06	/		/	9,943,122.19
电子设备	9,370,910.61	/		/	9,208,244.45
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
电子设备		/		/	
五、固定资产账面价值合计	157,324,367.76	/		/	153,612,225.13
其中：房屋及建筑物	137,496,034.68	/		/	133,928,556.74
机器设备	566,760.41	/		/	532,301.75
运输工具	9,890,662.06	/		/	9,943,122.19
电子设备	9,370,910.61	/		/	9,208,244.45

本期折旧额：10,113,608.93 元。

固定资产中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	143,619.92		251,334.86
土地使用权	107,714.94	143,619.92		251,334.86
三、无形资产账面净值合计	7,073,281.06	-143,619.92		6,929,661.14
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	7,073,281.06	-143,619.92		6,929,661.14
土地使用权	7,073,281.06	-143,619.92		6,929,661.14

本期摊销额:143,619.92 元。

无形资产-土地使用权为 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	
合计	10,548,333.22			10,548,333.22	

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		400,000.00		6,360,804.78
吉利大厦改造工程	2,400,882.12		685,966.32		1,714,915.80
合计	9,161,686.90		1,085,966.32		8,075,720.58

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:		
资产减值准备	9,046,577.79	7,421,875.55

可抵扣亏损	753,869.31	2,355,336.99
小计	9,800,447.10	9,777,212.54
递延所得税负债:		
已转销的股权投资差额贷方数	1,815,734.67	1,815,734.67
小计	1,815,734.67	1,815,734.67

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位:元 币种:人民币

项目	金额
应纳税差异项目:	
已转销的股权投资差额贷方数	7,262,938.68
小计	7,262,938.68
可抵扣差异项目:	
应收账款	6,519,985.33
其他应收款	23,857,354.41
存货	461,916.68
投资性房地产	5,347,054.73
可抵扣亏损	3,015,477.24
小计	39,201,788.39

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	7,876,064.87	-50,000.00	1,427,255.97	30,377,339.74
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	7,876,064.87	-50,000.00	1,427,255.97	36,186,311.15

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	4,484,250.00	4,783,200.00
万德车库	9,376,500.00	10,001,600.00
合计	13,860,750.00	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		19,100,000.00
合计		19,100,000.00

本报告期应付票据已全部到期承兑。

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
天津市天房科技发展有限公司	1,727,981.00	227,373.26

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：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
天津市天房科技发展有限公司	5,000,000.00	

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	39,828,307.20	44,420,051.19	4,603,066.49
二、职工福利费		2,084,911.55	2,084,911.55	
三、社会保险费	64,929.57	16,609,214.01	16,614,188.98	59,954.60
其中：1、医疗保险费	44,072.33	3,693,272.87	3,695,377.41	41,967.79
2、基本养老保险费	15,870.94	8,468,451.77	8,470,869.93	13,452.78
3、年金缴费		3,402,838.20	3,402,838.20	
4、失业保险费	4,986.30	902,922.18	903,374.45	4,534.03
5、工伤保险费		60,598.69	60,598.69	
6、生育保险费		81,130.30	81,130.30	
四、住房公积金	22,421.15	11,516,484.00	11,528,572.00	10,333.15

五、辞退福利				
六、其他	111,917.48	510,187.26	463,339.70	158,765.04
合计	9,394,078.68	70,549,104.02	75,111,063.42	4,832,119.28

22、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	26,906.19	28,434.05
营业税	-224,970,397.94	-66,548,242.56
企业所得税	-66,482,974.26	389,197.09
个人所得税	319,242.74	21,789.14
城市维护建设税	-2,403,625.27	-1,211,635.50
土地增值税	-39,002,175.64	-23,087,144.48
教育费附加	-1,030,120.20	-519,267.39
房产税及其他	316,066.65	236,662.73
防洪费	-343,760.30	-172,989.98
合计	-333,570,838.03	-90,863,196.90

本报告期预交税金较上期增加 267.11%，主要原因为报告期预收房款大幅增长，预交营业税及附加税、企业所得税、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	3,650,000.00
合计	3,650,000.00	3,650,000.00

本报告期按"09 天房债"约定支付了 2009 年 10 月至 2010 年 10 月的债券利息，期末数为按票面利率 7.3%（年）计提 2010 年 11、12 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 年未支付原因
应付流通股股利	25,012,204.22	24,624,653.82	
应付限售流通股股利			
应付其他股东股利	218,120.00	186,349.56	
合计	25,230,324.22	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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
天津市天房物业管理有限公司	59,200.00	50,000.00

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		6,932,839.99	10,281,413.46
合计	17,214,253.45		6,932,839.99	10,281,413.46

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，减除了该项目的预计负债金额。

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	691,000,000.00	1,376,192,000.00
合计	691,000,000.00	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	441,000,000.00	588,412,000.00
保证借款	250,000,000.00	787,780,000.00
合计	691,000,000.00	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	159,089.23	159,486.93
合计	778,854.09	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	1,815,500,000.00	1,270,423,000.00
保证借款		500,000,000.00
合计	1,815,500,000.00	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	本期已付利息	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	21,900,000.00	21,900,000.00	3,650,000.00	294,127,588.34

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

资本公积-其他本期增加系联营企业-天津市天房物业管理有限公司资本公积本期增加，公司按照持股比例计算其归属于本企业的部分，相应调整长期股权投资的账面价值，同时增加了资本公积。

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	9,750,850.24		170,939,066.52
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	9,750,850.24		246,262,598.34

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	226,184,932.87	/
减：提取法定盈余公积	9,750,850.24	10
应付普通股股利	44,228,000.00	
提取职工奖励及福利基金	38,776.89	
期末未分配利润	451,680,804.12	/

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	1,849,498,039.73	1,088,016,022.19
其他业务收入	136,728,115.73	81,014,510.82
营业成本	1,286,713,145.77	780,302,327.57

(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	1,567,091,561.79	991,679,503.78	917,005,061.55	598,922,249.16
经济适用房收入	162,665,897.00	151,033,394.38		
项目转让收入	42,752,739.36	34,658,576.15	171,010,960.64	125,154,385.90
土地整理收入	76,987,841.58			
合计	1,849,498,039.73	1,177,371,474.31	1,088,016,022.19	724,076,635.06

(3) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
天津市	1,849,498,039.73	1,177,371,474.31	1,088,016,022.19	724,076,635.06
合计	1,849,498,039.73	1,177,371,474.31	1,088,016,022.19	724,076,635.06

本报告期营业收入较上期增长 69.90%，主要原因为可确认收入的商品房收入增长所致。

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	96,023,583.36	56,869,537.10	以应税收入为基数
城市维护建设税	6,062,019.05	3,863,173.71	以应纳流转税额为基数

教育费附加	2,598,008.17	1,655,645.90	
土地增值税	27,541,146.09	12,016,444.05	
其他		216,288.00	
合计	132,224,756.67	74,621,088.76	/

38、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告及业务宣传费	32,191,661.81	26,587,997.53
维修基金	43,829,932.35	38,044,208.29
销售代理费	28,303,272.00	12,707,333.06
物业管理费	4,067,434.79	3,473,997.41
折旧费用	1,229,228.52	69,109.41
职工薪酬	1,445,728.29	1,654,792.57
办公费	1,212,145.90	1,755,556.54
产权登记及测量费	1,058,194.52	809,972.28
销售策划费	429,749.00	
其他	2,376,821.28	1,682,106.39
合计	116,144,168.46	86,785,073.48

39、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	53,891,235.71	41,173,314.56
办公费	8,673,658.72	4,845,832.41
市内交通费及差旅费	2,542,088.50	3,002,544.90
折旧费用及投资性房地产摊销	10,211,422.56	10,346,324.21
修理费	1,505,224.98	1,139,737.29
低值易耗品	775,447.14	733,078.67
财产保险费	375,714.14	365,156.17
劳动保护费	1,429,261.47	337,035.68
审计咨询费	3,718,662.00	2,474,340.77
董事会费	1,778,569.60	1,986,629.97
上级管理费	918,367.29	1,396,022.59
业务招待费	3,449,186.68	2,694,726.14
无形资产摊销	143,619.92	108,048.09
长期待摊费用摊销	1,085,966.32	1,085,966.32
房产税、土地使用税、印花税、车船使用税等税费	14,571,526.02	8,253,277.24
会议费	838,780.00	638,963.00
办公楼租金	100,000.00	
环境保护费	361,358.00	306,973.00
水电及采暖费	4,254,839.57	4,113,570.28

其他	1,135,465.15	458,023.77
合计	111,760,393.77	85,459,565.06

40、 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	30,055,747.18	31,403,527.65
利息收入	-9,304,855.77	-8,234,439.20
汇兑损失		
汇兑收益	-6,160.26	-212.80
手续费	276,435.17	471,594.40
合计	21,021,166.32	23,640,470.05

41、 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
权益法核算的长期股权投资收益	-5,557,824.03	-16,803,088.10
处置长期股权投资产生的投资收益	70,332,727.00	114,916,341.27
合计	64,774,902.97	98,237,993.17

2009 年转让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，2009 年度收款 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。2010 年度公司已将大配套费用事项解决完毕，扣除公司应承担大配套费 13,667,273.00 元后，中粮置业投资有限公司已支付 70,332,727.00 元，公司确认投资收益。

42、 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	7,876,064.87	4,563,546.18
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	7,876,064.87	4,563,546.18

43、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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	5,692,446.42	18,722.98	5,692,446.42
其中：固定资产处置利得	5,692,446.42	18,722.98	5,692,446.42
政府补助	3,030,654.18	7,521,016.44	3,030,654.18
违约金及罚款收入	598,146.70	2,861,484.06	598,146.70
无法支付的往来款	4,717,552.50	2,410,042.69	4,717,552.50
其他	61,213.00	24,543.00	61,213.00
合计	14,100,012.80	12,835,809.17	14,100,012.80

(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	2,528,105.71	7,146,000.00	
其他	502,548.47	375,016.44	
合计	3,030,654.18	7,521,016.44	/

44、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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	107,694.03	88,011.80	107,694.03
其中：固定资产处置损失	107,694.03	88,011.80	107,694.03
对外捐赠	200,000.00		200,000.00
违约金	528,285.02	143,762.18	528,285.02
合计	835,979.05	231,773.98	835,979.05

本报告期营业外支出较上期增长 260.69%，主要因为本报告期子公司天津市天房海滨建设发展有限公司支付拆迁违约金所致。

45、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	102,870,560.33	58,073,963.82
递延所得税调整	-23,234.56	551,548.34
合计	102,847,325.77	58,625,512.16

46、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

基本每股收益： $226,184,932.87/1,105,700,000=0.20$ 稀释每股收益： $226,184,932.87/1,105,700,000=0.20$

47、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	

48、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	9,304,855.77
违约金收入	348,146.70
往来款	1,375,454,939.61
合计	1,385,107,942.08

(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	1,140,299,903.48
维修基金	60,418,312.20
广告及宣传费	32,145,305.81
代理费	21,568,622.51
办公费	10,915,738.68
水电及采暖费	4,111,995.15
物业管理费	3,969,159.05
审计及咨询费	3,515,662.00
招待费	3,347,394.48
董事会费	1,602,254.60
修理费	1,439,148.28
市内交通费及差旅费	2,542,088.50
劳动保护费	988,680.00
会议费	838,780.00
财产保险费	375,714.14
低值易耗品	775,447.14
其他	3,556,149.15
合计	1,292,410,355.17

(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	4,718,040.00
评估费	240,000.00
保险及抵押登记费	306,822.12
合计	5,264,862.12

49、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	285,678,070.55	165,874,978.11
加：资产减值准备	7,876,064.87	4,563,546.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	39,768,938.92	37,455,028.71
无形资产摊销	143,619.92	108,048.09
长期待摊费用摊销	1,085,966.32	1,085,966.32
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）	-5,584,752.39	-814,308.39
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）	30,055,747.18	31,403,527.65
投资损失（收益以“-”号填列）	-64,774,902.97	-98,237,993.17
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-23,234.56	551,548.34
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）	-2,163,545,284.47	-684,094,877.63
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	17,578,407.40	97,635,265.35
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,850,058,416.96	1,020,433,997.84
其他		
经营活动产生的现金流量净额	998,317,057.73	575,964,727.40
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	1,270,476,620.47	1,066,450,922.21
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	204,025,698.26	62,940,365.19

(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	1,270,476,620.47	1,066,450,922.21
其中：库存现金	203,197.28	1,620,145.99
可随时用于支付的银行存款	1,269,998,421.67	895,374,838.14
可随时用于支付的其他货币资金	275,001.52	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	1,270,476,620.47	1,066,450,922.21

(八) 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	天津市河西区宾水道增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	天津市国资委	

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	天津市南开区万德花园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	800,000,000.00	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	800,000,000.00	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	
天津市天蓟房地产开发有限公司	有限责任公司	蓟县中昌北路鸿昌广场2号楼	林德君	房地产开发	50,000,000.00	60.00	60.00	

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								
二、联营企业								
天津市华富宫大饭店有限公司	有限责任	天津市和平区	张伟杰	服务业	100,000,440.00	46.33	46.33	
天津市天房物业管理有限公司	有限责任	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	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	天津市南开区	高云龙	销售代理	1,000,000.00	45.00	45.00	

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
天津市天房科技发展有限公司	母公司的控股子公司	
天津融昇鑫业投资发展有限公司	其他	

公司独立董事张云集担任天津融昇鑫业投资发展有限公司法定代表人。

5、关联交易情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

单位:元 币种:人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
天津市大树房地产经营销售有限公司	代理销售	按市场价	364,329.10	3.59	1,545,918.29	13.29
天津市天房房地产销售有限公司	代理销售	按市场价	9,794,288.36	96.41	10,086,414.77	86.71

出售商品/提供劳务情况表

单位:元 币种:人民币

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

(2) 关联托管/承包情况

公司委托管理/出包情况表:

单位: 元 币种:人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	年度确定的托管费/出包费
天津市房地产发展（集团）股份有限公司	天津市天房物业管理有限公司	其他资产托管	2008年1月1日	2010年12月31日		

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。2010 年 11 月 22 日，该协议续签，委托期限延长至 2013 年 12 月 31 日。

(3) 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	25,000.00	2008年4月9日~2011年4月8日	否
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	11,500.00	2010年5月7日~2012年5月5日	否
天津市房地产发展（集团）股份有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	35,000.00	2010年9月21日~2012年9月20日	否
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	38,200.00	2009年5月4日~2012年4月27日	否
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	30,000.00	2009年10月19日~2012年10月19日	否

(4) 其他关联交易

公司与关联公司天津市天房科技发展有限公司于 2010 年 11 月 26 日签订了《城南家园十号楼部分商品房整体买卖协议书》，协议约定，该公司购买公司开发建设的城南家园 10 号楼 3-8 层，共计商品房 75 套，建筑面积 8,777.36 平方米，总价款为 103,291,972.48 元。截至 2010 年 12 月 31 日，该公司已支付购房款 500 万元。

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	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	天津大树房地产经营销售有限公司	712,588.25			
预付账款	天津市天房房地产销售有限公司	5,897,633.49			

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	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	天津市天房科技发展有限公司	1,727,981.00	227,373.26
预收账款	天津市天房科技发展有限公司	5,000,000.00	
其他应付款	天津大树房地产经营销售有限公司		1,099,096.65
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	59,200.00	50,000.00

(九) 股份支付:

无

(十) 或有事项:

无

(十一) 承诺事项:

无

(十二) 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	55,285,000.00
-----------	---------------

(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(%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
账龄分析法组合	5,230,764.28	54.50	1,618,729.28	30.95	7,034,587.84	61.70	2,110,376.35	30.00
组合小计	5,230,764.28	54.50	1,618,729.28	30.95	7,034,587.84	61.70	2,110,376.35	30.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	4,366,846.80	45.50	4,366,846.80	100.00	4,366,846.80	38.30	4,366,846.80	100.00
合计	9,597,611.08	/	5,985,576.08	/	11,401,434.64	/	6,477,223.15	/

① 单项金额重大的应收账款: 期末余额 300 万元及以上的应收账款;

② 按组合计提坏账准备的应收账款是根据应收款项的信用风险特征分为: 账龄分析法

组合

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：账龄在三年以上且近三年无往来发生额的应收款项。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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	5,230,764.28	100.00	1,618,729.28	7,034,587.84	100.00	2,110,376.35
合计	5,230,764.28	100.00	1,618,729.28	7,034,587.84	100.00	2,110,376.35

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
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
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
沈阳鞍本	397,037.20	397,037.20	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
钢绞线厂	134,338.54	134,338.54	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
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
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
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
合计	4,366,846.80	4,366,846.80	/	/

(2) 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
天津市通旺工贸有限公司	还款			50,000.00	

(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	3,126,179.00	三年以上	32.57

振兴轧钢厂	客户	1,915,284.49	三年以上	19.96
铁城公寓	客户	1,207,413.28	三年以上	12.58
津联线材厂	客户	1,164,820.07	三年以上	12.14
刘晓波(欣)	客户	459,172.00	三年以上	4.78
合计	/	7,872,868.84	/	82.03

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(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	10,120,000.00	0.95	10,120,000.00	100.00				
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄分析法组合	43,139,635.93	4.05	11,236,918.79	26.05	54,227,003.91	3.46	15,341,705.56	28.29
子公司往来	1,009,423,790.71	94.84			1,509,282,893.89	96.43		
组合小计	1,052,563,426.64	98.89	11,236,918.79	1.07	1,563,509,897.80	99.89	15,341,705.56	0.98
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	1,669,335.75	0.16	1,669,335.75	100.00	1,669,335.75	0.11	1,669,335.75	100.00
合计	1,064,352,762.39	/	23,026,254.54	/	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 300 万元及以上的其他应收款；

② 按组合计提坏账准备的其他应收款是根据应收款项的信用风险特征分为：账龄分析法组合、子公司往来；

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：账龄在三年以上且近三年无往来发生额的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款

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
北京中益国际经济集团有限责任公司	10,120,000.00	10,120,000.00	100.00	款项时间长，预计难以收回
合计	10,120,000.00	10,120,000.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

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(%)	
1年以内小计	6,311,412.97	14.63	315,570.65	4,782,319.01	8.82	439,115.95
1至2年	423,827.47	0.98	42,382.75	2,796,635.17	5.16	585,840.00

2至3年	2,789,928.80	6.47	418,489.33	6,402,905.58	11.81	961,935.84
3年以上	33,614,466.69	77.92	10,460,476.06	40,245,144.15	74.21	13,354,813.77
合计	43,139,635.93	100.00	11,236,918.79	54,227,003.91	100.00	15,341,705.56

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
静海天影	498,244.12	498,244.12	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
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
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
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
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
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
其他	41,205.65	41,205.65	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
轧四	18,494.45	18,494.45	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
合计	1,669,335.75	1,669,335.75	/	/

(2) 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	借款	292,636.18	无法收回	否
海景自来水押金	押金	50,000.00	无法收回	否
宜宾道水表押金	押金	20,000.00	无法收回	否
节水押金	押金	183,710.00	无法收回	否
自来水公司(瑞江)	押金	410,000.00	无法收回	否
红桥供热办	押金	205,620.00	无法收回	否
瑞景水表押金	押金	40,000.00	无法收回	否
其他	借款及押金	225,289.79	无法收回	否
合计	/	1,427,255.97	/	/

(3) 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。

(4) 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(%)
天津市华兆房地产开发有限公司	全资子公司	400,395,220.02	一至三年	37.62
天津市华亨房地产开发有限公司	全资子公司	267,026,422.91	一至二年	25.09
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	控股子公司	192,232,300.00	一年以内	18.06
天津海景实业有限公司	控股子公司	136,000,000.00	三年以上	12.78
天津华弛租赁有限公司	控股子公司	13,676,817.88	三年以上	1.28
合计	/	1,009,330,760.81	/	94.83

(5) 其他应收关联方款项情况

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
天津市华兆房地产开发有限公司	全资子公司	400,395,220.02	37.62
天津市华亨房地产开发有限公司	全资子公司	267,026,422.91	25.09
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	控股子公司	192,232,300.00	18.06
天津海景实业有限公司	控股子公司	136,000,000.00	12.78
天津华弛租赁有限公司	控股子公司	13,676,817.88	1.28
天津市凯泰建材经营有限公司	全资子公司	93,029.90	0.01
合计	/	1,009,423,790.71	94.84

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	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(%)
天津市华弛租赁有限公司	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	800,000,000.00	500,000,000.00	300,000,000.00	800,000,000.00			100.00	100.00
天津市华亨房地产开发有限公司	800,000,000.00	500,000,000.00	300,000,000.00	800,000,000.00			100.00	100.00
天津市天房海滨建设	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00			100.00	100.00

发展有限公司									
天津市天蓊房地产开发有限责任公司	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00				60.00	60.00
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						
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	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	41,013,940.00	51,987,024.74	-1,181,751.17	50,805,273.57				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	393,088.39	6,778,671.33				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	-13,707.01	16,028.08				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	4,654,353.31	7,809,111.61				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	727,055,447.61	903,413,909.75
其他业务收入	9,022,411.93	6,965,580.60
营业成本	448,901,488.93	605,924,326.08

(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	727,055,447.61	429,473,767.89	903,413,909.75	588,822,703.46
合计	727,055,447.61	429,473,767.89	903,413,909.75	588,822,703.46

(3) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
天津市	727,055,447.61	429,473,767.89	903,413,909.75	588,822,703.46
合计	727,055,447.61	429,473,767.89	903,413,909.75	588,822,703.46

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	654,360.01	683,788.69
权益法核算的长期股权投资收益	-5,557,824.03	-16,803,088.11
处置长期股权投资产生的投资收益	70,332,727.00	114,916,341.27
合计	65,429,262.98	98,797,041.85

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	97,508,502.41	149,407,124.09
加：资产减值准备	6,900,822.13	4,536,083.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	25,090,031.19	23,887,797.23
无形资产摊销	143,619.92	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）	-5,617,350.52	-876,727.55
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）	30,055,740.94	30,702,959.32
投资损失（收益以“-”号填列）	-65,429,262.98	-98,797,041.85
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,380,891.55	2,913,750.99
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）	-926,639,222.65	23,152,157.77
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	526,974,049.49	259,070,335.24
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	363,879,595.58	380,650,249.68
其他		
经营活动产生的现金流量净额	51,885,633.96	775,154,403.39
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	537,777,520.99	521,689,806.15
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	16,087,714.84	279,015,111.32

(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	说明
非流动资产处置损益	75,917,479.39	主要为津茂转股收回 7033.27 万元，出售大理道 34 号房产 537.62 万元
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）	3,030,654.18	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,648,627.18	
所得税影响额	-20,899,190.19	
少数股东权益影响额（税后）	-990,954.40	
合计	61,706,616.16	

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	5.77	0.20	0.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.20	0.15	0.15

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：张建台

2011 年 3 月 30 日