

**天津市房地产发展（集团）股份有限公司**

**600322**

**2011 年年度报告**

# 目录

一、 重要提示 .....	1
二、 公司基本情况 .....	1
三、 会计数据和业务数据摘要 .....	2
四、 股本变动及股东情况 .....	3
五、 董事、监事和高级管理人员 .....	7
六、 公司治理结构 .....	9
七、 股东大会情况简介 .....	14
八、 董事会报告 .....	14
九、 监事会报告 .....	26
十、 重要事项 .....	26
十一、 财务会计报告 .....	29
十二、 备查文件目录 .....	91

**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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(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
乔小明	董事	因工作原因委托出席	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
姓名	杨新喆
联系地址	天津市和平区常德道 80 号
电话	022-23317185
传真	022-23317185
电子信箱	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	453,516,494.50
利润总额	554,477,707.95
归属于上市公司股东的净利润	267,888,908.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	186,468,453.88
经营活动产生的现金流量净额	152,735,839.39

## (二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	7,815,782.19	转让天津华升房地产发展有限公司 10% 股权	75,917,479.39	114,847,052.45
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	100,778,262.53	汉沽土地整理项目政府补助	3,030,654.18	7,521,016.44
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	162,058.15		4,648,627.18	5,152,307.57
少数股东权益影响额	-146,622.12		-990,954.40	-2,661,299.08
所得税影响额	-27,189,025.72		-20,899,190.19	-31,880,094.12
合计	81,420,455.03		61,706,616.16	92,978,983.26

## (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年	本年比上年增 减 (%)	2009 年
营业总收入	3,253,956,143.53	1,986,226,155.46	63.83	1,169,030,533.01
营业利润	453,516,494.50	375,261,362.57	20.85	211,896,455.08
利润总额	554,477,707.95	388,525,396.32	42.71	224,500,490.27
归属于上市公司股东的 净利润	267,888,908.91	226,184,932.87	18.44	156,416,168.77
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	186,468,453.88	164,478,316.71	13.37	63,437,185.51
经营活动产生的现金流 量净额	152,735,839.39	998,317,057.73	-84.70	575,964,727.40
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2009 年末
资产总额	12,315,769,358.26	12,682,784,446.82	-2.89	10,208,610,242.89
负债总额	7,506,614,425.78	8,303,740,119.54	-9.60	6,090,835,396.80
归属于上市公司股东 的所有者权益	4,221,438,640.41	4,008,961,542.33	5.30	3,826,967,078.80
总股本	1,105,700,000.00	1,105,700,000.00	0.00	1,105,700,000.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.24	0.20	20.00	0.14
稀释每股收益 (元 / 股)	0.24	0.20	20.00	0.14
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	0.24	0.20	20.00	0.14
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.17	0.15	13.33	0.06
加权平均净资产收益率 (%)	6.51	5.77	增加 0.74 个百分点	4.16
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率 (%)	4.53	4.20	增加 0.33 个百分点	1.17
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	0.14	0.90	-84.44	0.52
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	3.82	3.63	5.23	3.46
资产负债率 (%)	60.95	65.47	减少 4.52 个百分点	59.66

## 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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行新 股	送 股	公积金转 股	其 他	小 计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	0	0						0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股									
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、无限售条件流通股份	1,105,700,000	100						1,105,700,000	100
1、人民币普通股	1,105,700,000	100						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

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

## (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
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券	2009年10月 19日	100	300,000,000	2009年11月3 日	300,000,000	

天津市房地产发展（集团）股份有限公司公司债券经 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

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

## 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

2011 年末股东总数		146,826 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数		144,598 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 137,885,166
深圳市津房物业发展有限公司	国有法人	1.85	20,502,332	-653,000		未知
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
中融国际信托有限公司一融裕 23 号	未知	0.45	5,029,276	5,029,276		未知
中国银行一金鹰成份股优选证券投资基金	未知	0.45	5,000,000	5,000,000		未知
中国平安人寿保险股份有限公司一分红一银保分红	未知	0.44	4,843,202	4,843,202		未知
孙学军	未知	0.36	3,965,176	3,965,176		未知
北京元翔恒基投资有限公司	未知	0.33	3,651,898	3,651,898		未知
中国建设银行一华夏红利混合型开放式证券投资基金	未知	0.27	3,000,000	3,000,000		未知
中国建设银行一上证 180 交易型开放式指数证券投资基金	未知	0.22	2,463,891	1,041,740		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			
深圳市津房物业发展有限公司	20,502,332		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
中融国际信托有限公司—融裕 23 号	5,029,276	人民币普通股
中国银行—金鹰成份股优选证券投资基金	5,000,000	人民币普通股
中国平安人寿保险股份有限公司—分红—银保分红	4,843,202	人民币普通股
孙学军	3,965,176	人民币普通股
北京元翔恒基投资有限公司	3,651,898	人民币普通股
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	3,000,000	人民币普通股
中国建设银行—上证 180 交易型开放式指数证券投资基金	2,463,891	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

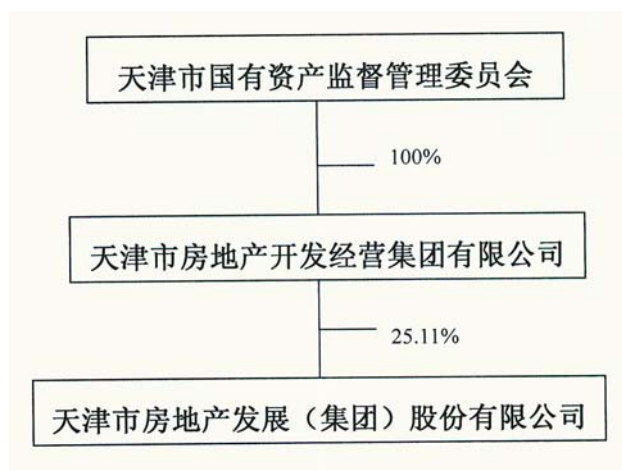
单位：元 币种：人民币

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	56	2011年4月26日	2014年4月25日				37.19	否
毛铁	董事、总经理	男	51	2011年4月26日	2014年4月25日				35.59	否
孙建峰	董事、副总经理	男	48	2011年4月26日	2014年4月25日				29.96	否
王大铮	董事、总会计师	男	58	2011年4月26日	2014年4月25日	8,220	8,220		30.21	否
李越	董事、副总经理	男	51	2011年4月26日	2014年4月25日	9,590	9,590		30.14	否
林德君	董事、总经济师	男	48	2011年4月26日	2014年4月25日				29.53	否
乔小明	董事	男	58	2011年4月26日	2014年4月25日	23,290	23,290			是
武静	董事	女	52	2011年4月26日	2014年4月25日					是
常修泽	独立董事	男	66	2011年4月26日	2014年4月25日	6,850	6,850		8	否
漆腊水	独立董事	男	63	2011年4月26日	2014年4月25日				8	否
王天举	独立董事	男	56	2011年4月26日	2014年4月25日				8	否
张云集	独立董事	男	57	2011年4月26日	2014年4月25日				8	否
张景泉	独立董事	男	57	2011年4月26日	2014年4月25日				8	否
兰国茗	监事会主席	男	55	2011年4月26日	2014年4月25日					是
王宁	监事	男	58	2011年4月26日	2014年4月25日				28.97	否
陈长来	监事	男	58	2011年4月26日	2014年4月25日				29.85	否
李岩	监事	男	46	2011年4月26日	2014年4月25日				21.2	否
王福建	监事	男	56	2011年4月26日	2014年4月25日				23	否
王子惠	副总经理	男	51	2011年4月26日	2014年4月25日	8,220	8,220		30.14	否
杨宾	总工程师	男	46	2011年4月26日	2014年4月25日	8,220	8,220		30.03	否
杨新喆	董事会秘书	男	38	2011年4月26日	2014年4月25日				26.49	否
周永斌	董事	男	59	2008年4月8日	2011年4月7日			离任	22.25	否
王培光	监事	男	58	2008年4月8日	2011年4月7日	8,220	8,220	离任	21.23	否
纪建刚	监事	男	49	2008年4月8日	2011年4月7日			离任	20.62	否
合计	/	/	/	/	/	72,610	72,610	/	486.4	/

张建台：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：现任公司董事、总经理。曾任公司华升公司、南门西项目部经理，公司党委副书记、纪检委书记。

孙建峰：现任公司董事、副总经理。曾任公司一分公司开发科科长，公司投资策划部部长。

王大铮：现任公司董事、总会计师。曾任公司财务部部长、副总会计师。

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。

林德君：现任天房发展总经济师。曾任公司总经理助理、工程部部长、一分公司经理。

乔小明：现任公司董事，天房集团总工程师。曾任公司设计院院长、欣苑分公司经理，公司

总工程师、副总经理。

武静：现任公司董事，天房集团投资管理部部长兼审计部部长。

常修泽：现任国家发展和改革委员会经济研究所研究员、教授、博士生导师，中外企业集团发展研究中心专家组组长、中国经济学术基金（香港）学术委员会副秘书长。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：现任天津市政协第十二届委员会委员、常委，天津工程咨询协会会长，天津国正投资咨询公司董事长兼中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员、天津市仲裁委员会仲裁员、天津财经大学 MBA 客座教授。曾任天津市经济体制改革委员会副处长、处长、副主任，天津市发展和改革委员会副主任，天津市企业上市工作办公室主任；天津市政府项目投资评审中心主任、天津国际工程咨询公司党委书记、总经理。

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：现任天津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、行长助理兼营业部总经理。

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，北京中援民宇信息技术有限公司董事长。

兰国茗：现任天津市房地产开发经营集团有限公司党委副书记、董事、天房发展监事会主席。

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、宣传部部长兼市客管办公室副主任。

陈长来：现任公司监事、工会主席。曾任天津市委党校讲师；天房集团党委宣传部部长、公司董事会秘书、证券部部长。

李岩：现任公司监察审计部部长。

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。

王子惠：现任天房发展副总经理。曾任公司总经理助理兼二分公司经理。

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。

杨新喆：现任公司董事会秘书、证券部部长。曾任职于华融信托投资公司、中国旅游国际信托投资公司、首创证券。

周永斌：曾任公司董事。

王培光：曾任公司监事。

纪建刚：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
周永斌	董事	离任	董事会换届
陈长来	董事	离任	董事会换届
陈长来	监事	聘任	监事会换届
王培光	监事	离任	监事会换届
纪建刚	监事	离任	监事会换届
李越	董事	聘任	董事会换届
林德君	董事	聘任	董事会换届
李岩	监事	聘任	董事会换届
杨新喆	董事会秘书	聘任	工作需要

#### (五) 公司员工情况

在职员工总数	219
公司需承担费用的离退休职工人数	17
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	63
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	21
本科	121
专科	43
中专及以下	34

## 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》，编制完成了《内部控制手册》和《内部控制制度汇编》，制定了《董事会秘书工作制度》、《公司发展战略规划管理规定》和《重大风险和突发事件预警与应急处

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、非专利技术等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

根据国家五部委和上海证券交易所的要求，自 2012 年 1 月 1 日起在上海证券交易所、深圳证券交易所主板上市公司，必须要按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引第 1 号--组织架构》等 18 项应用指引、《企业内部控制评价指引》和《企业内部控制审计指引》，建立、完善内部控制体系，并有效运行。公司于 2010 年 9 月正式启动此项工作以来，先后完成了内部调研访谈，制度梳理，召开管理层研讨会，内控手册初稿和员工培训。2011 年 3 月至 6 月开展了全面的试运行工作，经过多次交流与沟通，解决了业务流程、制度中存在的问题，8 月底完成了《内部控制手册》和《内部控制制度汇编(修订稿)》，已经公司七届五次董事会审议通过，并全面运行。

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、房屋租售管理、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。同时公司设有监察审计部，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报告制度及时掌握分子公司经营情况，并通过加强内部审计等措施实施有效的控制和管理，不存在失控风险。

### 3、在投资者关系管理方面

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

(1)、健全公共危机处理机制。由董事长、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
张建台	否	9	4	5	0	0	否
毛铁	否	9	4	5	0	0	否
孙建峰	否	9	3	5	1	0	否
王大铮	否	9	4	5	0	0	否
李越	否	9	4	5	0	0	否
林德君	否	9	4	5	0	0	否
乔小明	否	9	2	5	2	0	否
武静	否	9	4	5	0	0	否
常修泽	是	9	3	5	1	0	否
漆腊水	是	9	3	5	1	0	否
王天举	是	9	4	5	0	0	否

张云集	是	9	4	5	0	0	否
张景泉	是	9	3	5	1	0	否

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	4
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 2011 年度履职情况如下：

### (1) 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

2011 年度公司共召开股东大会 1 次，董事会 9 次，董事会专业委员会 4 次。公司与独立董事建立了密切的沟通汇报机制，并适时组织独立董事进行实地参观考察，确保独立董事在参会之前对各决策事项有深入的了解，积极参与讨论并提出合理化建议，从而使董事会的各项议案能够最大限度地规避风险运作、科学决策，进一步提高了公司的治理水平。

#### ② 关于 2011 年度报告方面的工作

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

#### ③ 关于担保和关联方资金往来事项

经过对公司 2011 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。

### (2) 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 2011 年度的工作进行了考核，并召开了 2011 年度董事会薪酬与考核委员会会议，对公司高管人员面临房地产调控的严峻形势，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。

## (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，建立内部控制体系。公司各部门按照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。在内部控制体系实施和运行中，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《公司章程》进行修订，并建立了《董事会秘书工作制度》、《公司发展战略规划管理规定》和《重大风险和突发事件预警与应急处理制度》，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好保证。

#### (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) 公司披露内部控制的相关报告：

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：是

3、公司是否披露社会责任报告：是

上述报告的披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司已建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》。该制度的实行有助于公司提高年报信息披露的水平，提高公司信息披露的质量。

1、报告期内无重大会计差错更正情况

2、报告期内无重大遗漏信息补充情况

3、报告期内无业绩预告修正情况

## 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
2010 年度	2011 年 4 月 26 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 4 月 27 日

## 八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

1、整体经营情况的回顾与分析

2011 年是我国房地产行业发展史上调控最严厉的一年。年初推出的“新国八条”进一步强调了房地产的民生导向，其后房产税的试点、限购令及限贷政策的推行，都使得房地产调控向深化、常态化迈进。总体来看，政策方向集中在收紧开发商资金来源、抑制商品房投资需求，提高房地产持有环节的成本和加大普通商品房及保障房供给等方面。房地产行业在调控政策不断加码的背景下，呈现出前高后低的行业发展走势。在一季度维持前两年惯性增长态势后，从二季度起行业调控政策及信贷紧缩的货币政策持续冲击着房地产市场。特别是自三季度起，房地产行业已出现向下调整迹象，行业各项数据及指标均出现增速放缓的趋势。2011 年，全国商品房销售面积 10.99 亿平方米，比上年增长 4.9%，增速比上年回落 5.7 个百分点。商品房销售额 5.91 万亿元，增长 12.1%，增速比上年回落 6.8 个百分点。（统计局）

随着国家宏观调控的逐渐深入，天津市房地产行业的发展速度已经呈现出明显放缓的趋势。从国八条到津十条，从限购、提高首付款比例，商品房销售一房一价再到全面收紧房贷，调控政策不断出台，让购房者的观望情绪也进一步加深。综合看来，2011 年天津市房地产市场全年受调控政策的影响房价整体表现平稳，没有出现较大幅度的波动，但房地产企业面对的行业环境整体状况已明显不容乐观，企业普遍面临销售受阻、资金紧张的困难。面对复杂的行业发展现状和调控压力，公司积极调整产品结构，把握保障性住房这一符合政策导向的主攻方向，经过全体员工的不懈努力，不仅全面完成了生产经营任务，同时，几项重要经济指标还创下历史新高。报告期内，公司实现营业收入 32.54 亿元，与去年同期相比增加 63.83%；实现利润总额 5.54 亿元，与去年同期相比增长 42.71%；实现归属于母公司的净利润 2.68 亿元，与去年同期相比增长 18.44%。截止本报告期末，公司资产总额为 123.16 亿元，比年初下降 2.89%；净资产额 42.21 亿元，比年初净资产额增长 5.30%。

工程建设方面。提出并落实“保质、保量、保安全”的建设理念，全方位、多角度提升现场管理。年内，公司编制《安全生产“一票否决”暂行规定》、《建设工程奖罚暂行管理办法》及安全保证金等相关制度，强化公司和监理单位对施工管理的监督职能；修订了《施工质量技术管理标准》。在全年施工面积超过往年的情况下，实现了全年在建项目零事故。截至报告期末，公司在施工面积 300.50 万平方米。

经营销售及客户服务方面。面对 2011 年房地产“限购、限价、限贷”调控及市场形势变化，在严格执行相关新颁布的法律、法规及政策的基础上，把握时机，拓宽思路，推进整



体销售、保障房网上摇号选房等销售方式，千方百计推动销售工作，取得了较好的成绩。报告期内，公司共签订销售合同面积 22.25 万平方米，合同额 22.62 亿元。同时，由于今年竣工项目较多，公司针对此积极做好分户验收、售后维修、投诉接待、客户交流沟通等工作，提高了顾客满意度和公司美誉度。

项目储备方面。根据公司发展战略规划和国家房地产市场宏观调控情况，积极关注和研判土地市场变化趋势，适时布局。报告期内，全资子公司天房海滨公司取得津滨汉管（拍）2010-09 号和津滨汉管（拍）2010-10 号 2 个地块的开发权，规划建筑面积分别为 8.98 万平方米和 2.3 万平方米；公司与天津市保障住房建设投资有限公司签署了大寺新家园公租房项目委托开发合同。该项目共七宗地块，占地面积 100.6 万平方米，规划总建筑面积约 120 万平方米，建房总套数约为 2.2 万套，由公司对项目建设组织实施进行全过程管理。同时，为顺应市场发展形势，公司根据遏制房价快速上涨和加大保障性住房供应这一房市调控的主基调，7 月份，公司获取了天津双港新家园 117-121 五幅地块开发权，产品为限价商品房。在商品房市场成交低迷的情况下，增加了适销对路的限价商品房。

企业管理方面。一是顺利完成内控制度建设，稳步推进标准化工作。年内，公司自上而下强化“全员内控意识”和“标准化工作思路”，理清部门权限，明确岗位职责，梳理业务流程，高质量地编制了公司《内部控制制度汇编》、《内部控制制度手册》并经董事会审议通过正式实施，使公司管理又上新水平。此外，公司制定下发了《标准化规划》和《标准化手册》，标准化工作将作为未来两年管理中心工作。三是围绕“品牌扩张年”的战略规划稳中求进，初步开展了视觉识别系统建设，编制了《天房发展 VI 系统整合拓展方案》，初步形成公司行政办公、工程建设和经营销售等方面的视觉统一。以公司上市十周年与天房美域项目荣膺詹天佑大奖为契机，加深了与天津市乃至全国各类媒体的联系，对外展示了公司“绿色、低碳”的产品理念以及“和谐、负责”的企业形象。

## 2、报告期公司主营业务及其经营情况

### (1) 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。

2011 年度公司实现营业收入 32.54 亿元，较上年同期增长 63.82%，实现主营业务收入 31.55 亿元，较上年同期增长 70.61%，实现主营业务利润 9.51 亿元，较上年同期增长 41.55%。

### (2) 主营业务分行业、分产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	利润率比上年增减 (%)
行业						
房地产开发经营	3,155,386,779.47	2,203,970,512.45	30.15	70.61	87.19	-6.19
建筑材料	31,369,152.50	30,869,272.35	1.60	-61.13	-61.13	0.00
出租	59,236,401.43	34,607,572.27	41.58	18.21	21.78	-1.71
物业管理及其他	7,963,810.13	1,734,103.48	78.23	34.49	14.12	3.89
<b>合计</b>	<b>3,253,956,143.53</b>	<b>2,271,181,460.55</b>	<b>30.20</b>	<b>63.82</b>	<b>76.51</b>	<b>-5.02</b>
产品						
商品房销售	2,915,878,440.67	1,984,702,581.43	31.93	86.07	100.14	-4.79
经济适用房销售	239,508,338.80	219,267,931.02	8.45	47.24	45.18	1.30
建筑材料	31,369,152.50	30,869,272.35	1.60	-61.13	-61.13	0.00
房屋出租	59,236,401.43	34,607,572.27	41.58	18.21	21.78	-1.71
物业管理及其他	7,963,810.13	1,734,103.48	78.23	34.49	14.12	3.89
<b>合计</b>	<b>3,253,956,143.53</b>	<b>2,271,181,460.55</b>	<b>30.20</b>	<b>63.82</b>	<b>76.51</b>	<b>-5.02</b>

说明：本报告期商品房销售利润率较上年同期下降 4.79 个百分点，主要原因为本报告期限价商品房（昆崙家园 8.60 亿元）占全部商品房销售收入的 29.50%，而上年同期无限价商品房销售收入。

## (3) 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

分地区	主营业务收入	占主营业务收入比例(%)	主营业务利润	占主营业务利润比例(%)
天津市	3,155,386,779.47	100.00	951,416,267.02	100.00

## (4) 公司资产和利润构成变动情况的说明

## a. 资产变动情况。

项 目	期末余额	年初余额	增减变动
<b>流动资产:</b>			
货币资金	665,073,851.61	1,270,476,620.47	-605,402,768.86
交易性金融资产			
应收票据	38,000,000.00		38,000,000.00
应收账款	15,655,367.18	14,755,810.75	899,556.43
预付款项	79,552,271.81	63,448,991.66	16,103,280.15
应收利息			
应收股利		448,000.00	-448,000.00
其他应收款	32,745,983.47	43,228,049.68	-10,482,066.21
期货保证金			
存货	10,450,941,824.46	10,427,543,173.20	23,398,651.26
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,123,080.00	983,080.00	140,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>11,283,092,378.53</b>	<b>11,820,883,725.76</b>	<b>-537,791,347.23</b>
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	68,800,535.53	78,153,310.17	-9,352,774.64
投资性房地产	773,350,777.37	580,920,273.72	192,430,503.65
固定资产	150,331,708.94	153,612,225.13	-3,280,516.19
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	6,786,041.22	6,929,661.14	-143,619.92
开发支出			
商誉	10,548,333.22	10,548,333.22	
长期待摊费用	8,742,145.26	8,075,720.58	666,424.68
递延所得税资产	14,117,438.19	9,800,447.10	4,316,991.09
其他非流动资产		13,860,750.00	-13,860,750.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,032,676,979.73</b>	<b>861,900,721.06</b>	<b>170,776,258.67</b>
<b>资产总计</b>	<b>12,315,769,358.26</b>	<b>12,682,784,446.82</b>	<b>-367,015,088.56</b>

说明：

- ① 应收票据：本报告期应收票据增加 3,800 万元，为全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司经营过程中收取的银行承兑汇票。
- ② 预付帐款：本报告期预付帐款增加 16,103,280.15 元，增长幅度 25.38%，主要原因系预付施工单位钢材款增加所致。
- ③ 其他应收款：本报告期其他应收款减少 10,482,066.21，减少幅度 24.25%，主要原因为本报告期对华钜房地产等大额欠款单位全额计提减值准备所致。
- ④ 投资性房地产：本报告期投资性房地产增加 192,430,503.65 元，增长幅度为 33.13%，主要原因为本报告期开发项目中，部份项目的公建共计 236,742,004.29 元转为出租使用，转入投资性房地产科目所致。
- ⑤ 递延所得税资产：本报告期递延所得税资产增加 4,316,991.09 元，增长幅度为 44.05%，主要原因为本报告期计提减值准备较上年增长幅度较大，因此计提递延所得税资产相应增长。
- ⑥ 其他非流动资产：本报告期其他非流动资产减少 13,860,750.00 元，主要原因为随天津华升房地产发展有限公司 10%股权转让手续完成进行帐务处理，本公司原万德车库及会馆的收益权也随之全部摊销。

b.利润变动情况。

项 目	本期金额	上期金额	增减变动
一、营业收入	3,253,956,143.53	1,986,226,155.46	1,267,729,988.07
减：营业成本	2,271,181,460.55	1,286,713,145.77	984,468,314.78
营业税金及附加	243,136,513.70	132,224,756.67	110,911,757.03
销售费用	105,344,528.33	116,144,168.46	-10,799,640.13
管理费用	138,895,473.53	111,760,393.77	27,135,079.76
财务费用	24,788,764.25	21,021,166.32	3,767,597.93
资产减值损失	20,338,441.58	7,876,064.87	12,462,376.71
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）	3,245,532.91	64,774,902.97	-61,529,370.06
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	453,516,494.50	375,261,362.57	78,255,131.93
加：营业外收入	101,213,314.19	14,100,012.80	87,113,301.39
减：营业外支出	252,100.74	835,979.05	-583,878.31
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	554,477,707.95	388,525,396.32	165,952,311.63
减：所得税费用	148,671,210.99	102,847,325.77	45,823,885.22
四、净利润（亏损总额以“-”号填列）	405,806,496.96	285,678,070.55	120,128,426.41
归属于母公司所有者的净利润	267,888,908.91	226,184,932.87	41,703,976.04
少数股东损益	137,917,588.05	59,493,137.68	78,424,450.37

说明：

① 营业收入：本报告期营业收入较上期增长 63.82%，主要原因为可确认收入的商品房收入增长所致。

② 管理费用：本报告期管理费用较上期增长 24.28%，主要原因为（1）随着经营业绩

增长，相应增加了管理人员及工资等费用；（2）随着公司规模扩大，办公费及相关税费相应的增加。

③ 资产减值损失：本报告期资产减值损失较上期增长了 158.23%，原因系对欠款长达数年，收回风险极大的华钜房地产、华升房地产、华昌新经联三家公司，计提的坏账准备由原来的 30%提高至 100%，补提金额为 18,881,032.70 元所致。

④ 投资收益：本报告期投资收益较上期减少 94.99%，主要原因为上期投资收益中含有转让天津市津茂置业有限公司股权的非经常性损益 70,332,727.00 元所致。

⑤ 营业外收入：本报告期营业外收入较上期增长了 617.82%，主要原因为本报告期收到汉沽土地整理项目政府支付补贴收益所致。

#### c.现金流量情况分析

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额	上期金额	增减变动
一、经营活动			
现金流入总额	3,677,762,388.86	5,900,484,378.34	-2,222,721,989.48
现金流出总额	3,525,026,549.47	4,902,167,320.61	-1,377,140,771.14
现金流量净额	152,735,839.39	998,317,057.73	-845,581,218.34
二、投资活动			
现金流入总额	22,954.00	93,730,178.87	-93,707,224.87
现金流出总额	3,215,364.86	13,145,937.01	-9,930,572.15
现金流量净额	-3,192,410.86	80,584,241.86	-83,776,652.72
三、筹资活动：			
现金流入总额	745,500,000.00	1,533,500,000.00	-788,000,000.00
现金流出总额	1,628,446,197.39	2,408,375,601.33	-907,929,403.94
现金流量净额	-882,946,197.39	-874,875,601.33	119,929,403.94

说明：

① 经营活动现金流量净额：本报告期经营活动现金流量净额较上期减少 84.70%，主要由于国家对房地产宏观调控，限购令出台，本报告期销售商品、提供劳务收到现金减少所致。

② 投资活动现金流量净额：本报告期投资活动现金流量净额较上期减少 103.96%，主要由于上期取得投资收益所收到的现金含有转让天津市津茂置业有限公司股权的一次性流入 70,332,727.00 元所致。

③ 筹资活动现金流量净额：本报告期筹资活动现金流量净流出额较上期减少 0.92%，主要由于本报告期借款所收到的现金及偿还债务所支付的现金较上期均大为减少所致。

#### （5）主要控股和参股公司的经营情况及业绩分析

单位:元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
天津吉利大厦有限公司	服务业	房屋出租	66,618,000.00	96,164,629.88	1,262,581.93
天津市华驰租赁有限公司	服务业	房屋出租	3,000,000.00	15,867,823.13	-980.68
天津海景实业有限公司	房地产业	房地产开发	500,000,000.00	1,862,008,000.16	277,917,414.89
天津市华升物业管理有限公司	服务业	物业管理	500,000.00	9,991,694.98	522,668.49
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	262,045,051.40	785,750.76
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	1,756,757,686.28	75,863,448.09

天津市华兆房地产开发有限公司	房地产业	房地产开发	800,000,000.00	1,256,728,325.61	-5,631,393.60
天津市华亨房地产开发有限公司	房地产业	房地产开发	800,000,000.00	3,075,967,704.61	-2,951,081.33
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	350,000,000.00	369,670,688.98	-3,124,657.10

## 2、对公司未来发展的展望

公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

### (1) 所处行业发展趋势及政策导向

2012 年，房地产行业政策将进入常态调控阶段，一方面房地产市场调控的主基调并未改变，但从具体执行来看，从中央到地方对于调控的表态来看重在“巩固”的指导思想已得到确立，短期内再出台新的调控政策的可能性不大，但同时政策仍然很难放松，政府将继续严格落实差别化住房信贷、税收政策和住房限购措施。在经历 2011 年政策面和资金面继续收紧之后，房地产行业发展将大幅放缓。天津市目前仍然以刚性需求为主导，需求结构决定了市场平稳健康的发展特点。但是 2011 年底天津房地产市场面临存量过大的局面，而政策方面短期内仍然持续收紧，为 2012 年的市场带来较大的压力。

2011 年天津地区生产总值首次超过万亿元，达到 1.1 万亿元，增长 16.5%，增幅居国内首位。全年城市居民人均可支配收入为 26921 元，比上年增长 10.8%。（统计局）良好的经济发展增速将会缓解房地产行业的紧张局面，为房地产企业平稳发展带来了一定的市场空间。同时，天津市城建工作会议表示，2012 年天津市将加大保障房建设支持力度，这也不失为行业调控背景下有利于公司发展的积极因素。

### (2) 新年度公司经营目标

2012 年公司主要经济指标不低于 2011 年的水平。

## 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 年上半年，新一轮房地产调控政策接连出台，“国八条”、“津十条”、首付比例提高，限购等政策极大抑制了房地产市场的扩张速度。这些都表明，政策力度再度加强，房地产市场宏观调控的已经达到了相当严厉的程度，目前对行业内企业的影响正在逐步显现，企业经营发展的宏观环境值得企业密切关注。

### (2) 行业竞争风险

近年来，天津市和滨海新区的经济总量增速一直位于全国前列，城市开发的力度不断加大使得天津市房地产市场显现出巨大发展潜力。这使得众多国内知名房地产开发企业纷纷到天津投资项目，致使竞争越来越激烈，这将对公司在本地的开发形成竞争压力。针对此公司将发挥丰富的本地开发经验等优势，通过准确的项目定位、高质量的产品、丰富的营销方式和不断创新的管理水平形成自身的核心竞争力，化解行业竞争的影响。

### (3) 经营风险

在国家宏观调控持续的背景下，房地产企业的生存环境趋紧，这就要求公司更加关注产品创新、成本控制、资金运营以及日常管理等环节，以求深挖内部潜力，保证公司的项目建设开发顺利实施。公司将通过研究市场发展趋势，紧跟政策导向，通过积极参与保障房建设等手段，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，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，在做好现有项目的基础上保证公司业绩稳步增长的同时，面向环渤海区域市场寻求适合公司发展的项目，从地域的广度和产品的多样化领域探索新的发展机遇，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为高。在当前货币政策较为紧张，国家对房地产行业进行宏观调控的背景下，融资和销售回款对公司正常运转影响程度尤其明显。对此公司将进一步提高财务风险的控制力度，不断改善销售回款率，与银行保持良好的合作关系，同时积极寻求多种融资渠道，使资产负债率保持在合理水平，有效控制财务风险的发生。

## (二) 公司投资情况

### 1、委托理财及委托贷款情况

## (1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

## (2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

## 2、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

## 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	南门外 A 地块项目，该项目位于南马路与服装街之间，全部为中高层建筑组成的高档楼盘，其中建筑面积 12.54 万平方米的住宅已经竣工结算，公建部分 2.43 万平方米内部改造基本完成。公建正在销售中。	报告期内完成合同销售面积 0.89 万平米，合同金额 1.04 亿元。
天房美域	25.54	该项目位于河西区津淄公路以西、王兰庄村珠江道规划线北侧，周边环境优雅，是高尚居住区的理想选择。项目总规模约 620 亩，规划建筑面积为 51.25 万平方米。一期规划建设面积 35 万平方米，计划总投资 13.67 亿元。报告期内，17-20 组团已完成竣工验收备案手续。该项目尾盘销售中。 二期凌口地块规划建筑面积为 16.25 万平方米，其中商品房建筑面积为 4.25 万平方米，限价商品房建筑面积为 12 万平方米。该项目预计总投资为 11.87 亿元。报告期内，该项目限价商品房和商品房项目施工进度均达到正负零部位。限价商品房已基本售罄。商品房未开盘销售。	报告期内完成限价房合同销售面积 11.10 万平米，合同金额 9.47 亿元；完成商品房合同销售面积 3.40 万平米，合同金额 4.63 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。报告期内，已完成现状住宅楼拆迁工作，土地置换手续正在办理中。	
天欣花园（华明新家园 03 号项目）	4.9	该项目位于市东丽区杨北公路南侧，东至规划东区九路，南至规划东区二路，西至规划东区八路，北至规划东区一路。用地性质为经济适用房，项目规划总建筑面积为 12.94 万平方米，预计投资约为 4.9 亿元。报告期内，项目住宅及公建已全配套竣工，并完成交付。该项目已基本售罄。	报告期内完成合同销售面积 1.52 万平米，合同金额 0.66 亿元。
天欣锦园、天欣颐园（华明新家园 06 号项目）	15	该项目位于市东丽区杨北公路南侧，东至规划东区九路，南至规划东区四路，西至规划东区八路，北至规划东区二路。用地性质为商品房，项目规划总建筑面积为 16.42 万平方米，预计投资约为 15 亿元。报告期内，天欣锦园示范区土建及景观工程全部竣工并具备对外展示条件。锦园示范区以外区域主体工程全部封顶，二次结构完成 70%，完成部分外保温及抹灰工程施工。天欣颐园已打桩齐。	
天房彩郡	8.2	该项目位于市津南区梨双公路南侧（06-01#地），东至规划次干路十，南至规划次干路八，西至微山路延长线，北至规划主干路五。用地性质为限价商品房，项目规划总建筑面积为 17.63 万平方米，投资总额约为 8.2 亿元。报告期内，该项目已全配套竣工，并交付入住。该项目已售罄。	报告期内完成合同销售面积 0.73 万平米，合同金额 0.43 亿元。
新科园（双港新家园 124 号项目）	12.9	该项目位于市津南区梨双公路南侧（06-02#地），东至规划主干路六，南至规划次干路八，西至规划次干路十，北至规划主干路五。用地性质为商品房，项目规划总建筑面积为 14.27 万平方米，预计投资约为 12.9 亿元。报告期内，该项目示范区主体齐，别墅区域已完成打桩，无地下室高层达到基础齐部位，有地下室高层达到正负零。	

新盈庄园（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。报告期内，该项目已打桩齐。	
双港新家园 117-121 限价房项目	12.62	该项目位于津南区双港新家园内，共计五宗地块，均为限价商品房项目。总规划建筑面积为 17.92 万平方米，预计总投资额为 12.62 亿元。报告期内，119#、120#地块项目已打桩齐，117#、118#、121#地块项目在前期手续办理中。	
天房雅韵	17.36	该项目位于东丽区昆俞北路东侧，包括 A、B 两部分，均为住房用地，面积分别为 9.07 万平方米和 9.41 万平方米。均为限价商品房项目，A 地块规划建筑面积 18.15 万平方米，总投资 8.62 亿元。B 地块规划建筑面积 18.41 万平方米，总投资 8.74 亿元。报告期内，A 地块 6 月 25 日前竣工交付入住。B 地块 12 月底全配套竣工并部分交付入住。	
翠海家园(空港物流服务区 10.7 万平方米住宅项目)	6.9	该项目位于天津市东丽区程新道，项目总规模 10.7 万平方米，总投资约 6.9 亿元。报告期内，该项目基本配套竣工，正在销售中。	报告期内完成合同销售面积 2.61 万平米，合同金额 2.66 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。	
滨海新区核心区天津汉沽河西旧城综合开发建设项目	33.5	该项目位于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，其中土地整理投资 25.4 亿元。报告期内，已就二方块非住宅、四五经路间非住宅、留庄李自沽和崔庄全部土地与汉沽区土地整理中心签订了《委托土地整理协议》和《委托征收土地协议》，就二方块住宅与汉沽区房屋拆迁服务中心签订了《房屋拆迁委托协议》。已接管 11A 南地块（泰安里）、12A 地块（雅安里）135 亩土地，并办理取得土地证。接管三中土地约 49 亩，崔庄土地 150 亩。完成四五经路间非住宅拆迁的阶段性对账工作。报告期内，取得津滨汉管（拍）2010-09 号和津滨汉管（拍）2010-10 号 2 个地块的开发权，规划建筑面积分别为 8.98 万平方米和 2.3 万平方米，预计总投资分别为 5.5 亿元和 1.35 亿元。项目正在方案设计、前期手续办理过程中。	
美域新城(蓟县项目(津蓟（拍）2010—010 号地块项目)	16.86	该项目位于蓟县津蓟高速出口东侧，其四至为：东至五名山大道，南至渔阳镇娄庄子村，西至津蓟高速公路，北至人民西大街。总建筑规模 39.37 万平方米，其中商业金融业建筑规模 10.21 万平方米；居住用建筑规模 29.16 万平方米。该项目为公司与天津万事兴房地产开发集团有限公司合作开发项目。双方约定共同出资成立天津市天蓟房地产开发有限责任公司，以新公司名义开发建设该项目。公司占 60%股份。报告期内，项目正在前期手续办理中，年内开工。	
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，B3 地块海景商业楼项目已完成竣工验收备案。A2 号楼旧楼改造工程除精装修、景观绿化外其他部分均完成。C、D 地块均在前期手续办理中。该项目正在销售中。	报告期内完成合同销售面积 1.48 平米，合同金额 3.41 亿元。

大寺新家园公共租赁住房项目		该项目位于西青区大寺新家园，共七宗地块，占地面积 100.6 万平方米，规划总建筑面积约 120 万平方米，建房总套数约为 2.2 万套。公司于 2011 年 4 月与天津市保障住房建设投资有限公司签署了天津市公共租赁住房委托开发合同，受托开发西青区大寺新家园公共租赁住房项目 7 宗地块（A-G），共计七份合同，分别按项目规划地块编号签订。由保障住房建设公司（甲方）委托公司（乙方）对项目建设组织实施进行全过程管理。报告期内，该项目已开工，其中 58 万平方米已完成打桩。该项目已完成规划总平面图设计批复和施工图设计审查等前期手续。	
合计	225.98	/	/

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果  
报告期内，公司无会计政策、会计估计变更。

#### (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
六届二十六次	2011 年 1 月 14 日	审议通过公司投资滨海新区汉沽 2010-09 地块的议案。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2011 年 1 月 15 日
六届二十七次	2011 年 1 月 18 日	审议通过公司投资津滨汉管（拍）2010-10 地块的议案。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2011 年 1 月 20 日
六届二十八次	2011 年 3 月 28 日	1、审议通过公司 2010 年度董事会工作报告； 2、审议通过公司 2010 年年度报告及报告摘要的议案；3、审议通过公司 2010 年度财务决算报告的议案；4、审议通过公司 2010 年度利润分配预案；5、审议通过修改公司章程的议案； 6、审议通过公司前次募集资金使用报告的议案；7、审议通过公司内部控制自我评价报告的议案；8、审议通过公司 2010 年履行社会责任报告的议案；9、审议通过公司关于授权经营层办理贷款额度的议案；10、审议通过公司为天津海景实业有限公司提供担保的议案； 11、审议通过公司第七届董事会董事候选人的议案；12、审议通过公司续聘 2011 年度财务审计机构的议案；13、审议通过关于召开公司 2010 年度股东大会的议案。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2011 年 3 月 30 日
六届二十九次	2011 年 4 月 15 日	1、审议通过公司为天津市天房海滨建设发展有限公司提供担保的议案；2、审议通过公司为天津市凯泰建材经营有限公司提供担保（农商银行）的议案；3、审议通过公司为天津市凯泰建材经营有限公司提供担保（天津银行）的议案。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2011 年 4 月 16 日
七届一次	2011 年 4 月 26 日	1、审议通过选举公司董事长的议案；2、审议通过聘任公司总经理的议案；3、审议通过聘任公司董事会秘书的议案；4、审议通过聘任公司副总经理、总会计师、总工程师、总经济师的议案；5、审议通过公司董事会专业委员会组成的议案；6、审议通过公司 2011 年第一季度报告的议案；7、审议通过公司董事会秘书工作制度。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2011 年 4 月 27 日
七届二次	2011 年 6 月 8 日	1、审议通过公司为天津市凯泰建材经营有限公司提供担保的议案；2、审议通过公司关于	《中国证券报》、 《上海证券报》	2011 年 6 月 9 日



		制定发展战略规划管理规定的议案；3、审议通过公司关于制定重大风险和突发事件预警与应急处理制度的议案。		
七届三次	2011 年 8 月 24 日	1、审议通过公司 2011 年半年度报告及摘要的议案；2、审议通过公司关于对控股子公司天津市天蓟房地产开发有限责任公司进行增资的议案。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2011 年 8 月 26 日
七届四次	2011 年 10 月 27 日	审议通过公司关于 2011 年第三季度报告的议案。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2011 年 10 月 29 日
七届五次	2011 年 11 月 19 日	1、审议通过公司总经理工作报告；2、审议通过公司关于内部控制体系建设的议案；3、审议通过公司控股子公司天津吉利大厦有限公司延长合资期限的议案。		

## 2、 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开了 2010 年年度股东大会，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 2011 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>》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 2011 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 2012 年 1 月 5 日召开了关于确定 2011 年年度报告审计工作安排的会议，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 2011 年审计工作安排，并由公司财务部向独立董事提交。

### (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 2012 年 1 月 16 日召开了预算与审计委员会关于 2011 年年度报告审计工作审阅财务报表的工作会议，在由公司财务负责人对未经审计的财务报表进行说明后，会议主要审阅了公司编制的 2011 年度财务会计报表，并在对比了公司上一年度报告中，总资产、净资产、主营业务收入、净利润、营业费用、管理费用、财务费用等各项主要财务数据后，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 2011 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2011 年度的生产经营成果，经营业绩较 2010 年度有大幅增长，并同意以此财务报表为基础开展 2011 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 2012 年 2 月 13 日和 2 月 27 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相关工作，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

2012 年 3 月 8 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 2012 年 3 月 1 日召开了关于 2011 年年度报告工作出具初步审计意见后的工作会议，审阅了出具初步审计意见后的审计报告，认为公司 2011 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2011 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2011 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 2011 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 2011 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 2011 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

2012 年 3 月 27 日，预算与审计委员召开年审会议，全票审议通过：（1）公司 2011 年财务会计报告的议案，并提交董事会审核；（2）公司 2011 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）公司 2012 年预算草案的议案。

### 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、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司《内幕信息知情人登记管理制度》中对公司对外信息的报送和使用人登记做了规定，报告期内，公司严格按照上述制度规范外部信息使用人使用公司内部信息。

### 6、 董事会对于内部控制责任的声明

董事会认为，公司已于 2011 年完成内部控制体系建设工作，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。

但由于内部控制的内外部环境持续变化,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。

### 7、 应于 2012 年开始实施内部控制规范的主板上市公司披露建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

公司已按照财政部、证监会等部委发布的《企业内部控制基本规范》以及《配套指引》的要求，于 2010 年 9 月启动了内控体系建设，历时一年多的时间完成了现状评估、《内控手册》与《内控制度汇编》（初稿）编制、全员培训、试运行、试评价等阶段工作。经公司七届五次董事会审议通过，公司于 2011 年 11 月完成了内部控制体系建设工作，《内控手册》

与《内控制度汇编》正式实施。公司将在接下来的工作中进一步做好内控执行及内控审计工作，逐步深化内部控制体系的建设，使内控建设体系日趋完整。

#### 8、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

公司已制定《内幕信息知情人登记管理制度》，该制度符合《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，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。报告期内，公司严格执行该项制度，符合内幕信息知情人登记的规范要求。

#### 9、公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

#### (五)现金分红政策的制定及执行情况

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

2、报告期内现金分红实施情况。公司 2010 年度利润分配方案为：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。2011 年 6 月 9 日刊登了 2010 年度分红派息实施公告，股权登记日：2011 年 6 月 14 日。除息日：2011 年 6 月 15 日。现金红利到帐日：2011 年 6 月 20 日。

#### (六)利润分配或资本公积金转增股本预案

2011 年母公司实现净利润为 157,890,122.94 元，加年初未分配利润 306,673,149.20 元，扣除提取法定盈余公积金 15,789,012.29 元和已分配 2010 年普通股股利 55,285,000.00 元，截至 2011 年 12 月 31 日可供分配利润为 393,489,259.85 元，公司决定以 2011 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 0.70 元（含税），需用分红资金 77,399,000.00 元，剩余未分配利润结转至以后年度分配。

#### (七)公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况：

单位：万元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	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(%)
2008		0.3		3,317.10	11,236.46	29.52
2009		0.4		4,422.80	15,641.62	28.28
2010		0.5		5,528.50	22,618.49	24.44

## 九、 监事会报告

### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
六届十五次监事会会议于 2011 年 3 月 28 日在天津泰达国际会馆会议室召开。	1、审议通过公司 2010 年度监事会工作报告；2、审议通过公司 2010 年年度报告及报告摘要的议案；3、审议通过公司 2010 年度财务决算报告的议案；4、审议通过公司 2010 年度利润分配预案；5、审议通过公司第七届监事会监事候选人的议案。
七届一次监事会会议于 2011 年 4 月 26 日在天津泰达国际会馆会议室召开。	1、审议通过选举监事会主席的议案；2、审议通过公司 2011 年第一季度报告。
七届二次监事会会议于 2011 年 8 月 24 日在公司会议室召开。	审议通过公司 2011 年半年度报告及摘要的议案。
七届三次监事会会议于 2011 年 10 月 27 日在公司会议室召开。	审议通过公司 2011 年第三季度报告的议案。

## 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				

### (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司	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	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			

			厦、欣苑公寓、德恩里等地点的房产。						
天津市天房科技发展有限公司	股东的子公司	销售商品	城南家园公建十号楼 3-8 层全部商品房 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。	根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”，《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》。		103,291,972.48	100		
合计			/	/		103,291,972.48	/	/	/

(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。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。报告期内，该笔交易价款已全部支付完毕。

#### (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	13,600.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	53,600.00
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)	53,600.00
担保总额占公司净资产的比例	12.70%

## 3、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、本年度或持续到报告期内，上市公司、控投股东及实际控制人没有承诺事项。

## (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	8

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

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

## (十) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

## (十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网站及检索路径
六届二十六次董事会会议决议公告	中国证券报 B005 版、上海证券报 24 版	2011 年 1 月 15 日	www.sse.com.cn
六届二十七次董事会会议决议公告	中国证券报 A21 版、上海证券报 B32 版	2011 年 1 月 20 日	www.sse.com.cn
六届二十八次董事会会议决议公告	中国证券报 B180 版、上海证券报 B22 版	2011 年 3 月 30 日	www.sse.com.cn
六届十五次监事会会议决议公告	中国证券报 B180 版、上海证券报 B22 版	2011 年 3 月 30 日	www.sse.com.cn
关于召开 2010 年度股东大会的通知	中国证券报 B180 版、上海证券报 B22 版	2011 年 3 月 30 日	www.sse.com.cn
为控股子公司天津海景实业有限公	中国证券报 B180 版、上海	2011 年 3 月 30 日	www.sse.com.cn

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	证券报 B22 版		
六届二十九次董事会会议决议公告	中国证券报 B007 版、上海证券报 49 版	2011 年 4 月 16 日	www.sse.com.cn
为全资子公司天津市天房海滨建设发展有限公司向中国农业银行股份有限公司天津和平支行申请贷款提供担保的公告	中国证券报 B007 版、上海证券报 49 版	2011 年 4 月 16 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天津农商银行和平支行申请贷款提供担保的公告	中国证券报 B007 版、上海证券报 49 版	2011 年 4 月 16 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天津银行股份有限公司第一中心支行申请贷款提供担保的公告	中国证券报 B007 版、上海证券报 49 版	2011 年 4 月 16 日	www.sse.com.cn
2010 年度股东大会决议公告	中国证券报 B033 版、上海证券报 B19 版	2011 年 4 月 27 日	www.sse.com.cn
七届一次董事会会议决议公告	中国证券报 B033 版、上海证券报 B19 版	2011 年 4 月 27 日	www.sse.com.cn
七届一次监事会会议决议公告	中国证券报 B033 版、上海证券报 B19 版	2011 年 4 月 27 日	www.sse.com.cn
关于签订公共租赁住房委托开发合同的公告	中国证券报 B007 版、上海证券报 B158 版	2011 年 4 月 28 日	www.sse.com.cn
股权质押公告	中国证券报 B008 版、上海证券报 B25 版	2011 年 6 月 1 日	www.sse.com.cn
2010 年度分红派息实施公告	中国证券报 B016 版、上海证券报 B24 版	2011 年 6 月 9 日	www.sse.com.cn
七届二次董事会会议决议公告	中国证券报 B016 版、上海证券报 B24 版	2011 年 6 月 9 日	www.sse.com.cn
为全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司在天津滨海农村商业银行股份有限公司开具银行承兑汇票提供担保的公告	中国证券报 B016 版、上海证券报 B24 版	2011 年 6 月 9 日	www.sse.com.cn
股权质押公告	中国证券报 A28 版、上海证券报 B17 版	2011 年 6 月 23 日	www.sse.com.cn
关于“09 天房债”的跟踪评级公告	中国证券报 A28 版、上海证券报 B17 版	2011 年 6 月 23 日	www.sse.com.cn
关于获取项目的公告	中国证券报 B014 版、上海证券报 B36 版	2011 年 7 月 6 日	www.sse.com.cn
七届三次董事会会议决议公告	中国证券报 B240 版、上海证券报 B155 版	2011 年 8 月 26 日	www.sse.com.cn
2009 年公司债券 2011 年付息公告	中国证券报 B010 版、上海证券报 B9 版	2011 年 10 月 12 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、付志敏审计，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【2012】第 0368 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 2011 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表、2011 年度的合并利润

表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并股东权益变动表和股东权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是天房发展管理层的责任，这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用的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，天房发展财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天房发展 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量。

中喜会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：王会栓

中国 北京

中国注册会计师：付志敏  
二〇一二年三月二十八日

## (二) 财务报表

### 合并资产负债表

2011 年 12 月 31 日

编制单位：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		665,073,851.61	1,270,476,620.47
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据		38,000,000.00	
应收账款		15,655,367.18	14,755,810.75
预付款项		79,552,271.81	63,448,991.66
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			



应收利息			
应收股利			448,000.00
其他应收款		32,745,983.47	43,228,049.68
买入返售金融资产			
存货		10,450,941,824.46	10,427,543,173.20
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,123,080.00	983,080.00
流动资产合计		11,283,092,378.53	11,820,883,725.76
<b>非流动资产：</b>			
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		68,800,535.53	78,153,310.17
投资性房地产		773,350,777.37	580,920,273.72
固定资产		150,331,708.94	153,612,225.13
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		6,786,041.22	6,929,661.14
开发支出			
商誉		10,548,333.22	10,548,333.22
长期待摊费用		8,742,145.26	8,075,720.58
递延所得税资产		14,117,438.19	9,800,447.10
其他非流动资产			13,860,750.00
非流动资产合计		1,032,676,979.73	861,900,721.06
资产总计		12,315,769,358.26	12,682,784,446.82
<b>流动负债：</b>			
短期借款		96,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据		128,000,000.00	
应付账款		544,447,044.19	424,117,057.10
预收款项		4,225,097,091.73	4,835,935,878.40
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		4,732,456.25	4,832,119.28

应交税费		-245,963,732.00	-333,570,838.03
应付利息		3,650,000.00	3,650,000.00
应付股利		25,967,815.28	25,230,324.22
其他应付款		486,516,500.12	522,021,741.85
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债		1,548,729,608.34	691,000,000.00
其他流动负债		777,587.54	778,854.09
流动负债合计		6,817,954,371.45	6,173,995,136.91
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		653,500,000.00	1,815,500,000.00
应付债券			294,127,588.34
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		25,324,073.50	10,281,413.46
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		688,660,054.33	2,129,744,982.63
负债合计		7,506,614,425.78	8,303,740,119.54
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
资本公积		2,205,241,832.32	2,205,318,139.87
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		262,051,610.63	246,262,598.34
一般风险准备			
未分配利润		648,445,197.46	451,680,804.12
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		4,221,438,640.41	4,008,961,542.33
少数股东权益		587,716,292.07	370,082,784.95
所有者权益合计		4,809,154,932.48	4,379,044,327.28
负债和所有者权益总计		12,315,769,358.26	12,682,784,446.82

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

2011年12月31日

编制单位:天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		225,204,675.91	537,777,520.99
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		3,643,645.80	3,612,035.00
预付款项		45,383,036.67	29,004,618.91
应收利息			
应收股利		852,242.80	2,035,420.84
其他应收款		1,854,477,607.59	1,041,326,507.85
存货		2,660,506,028.47	2,979,050,027.55
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		4,790,067,237.24	4,592,806,131.14
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,443,831,495.49	3,273,184,270.13
投资性房地产		541,423,730.75	510,507,852.73
固定资产		105,077,943.57	110,932,868.92
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		6,786,041.22	6,929,661.14
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		5,960,804.78	6,360,804.78
递延所得税资产		13,228,349.61	8,705,200.51
其他非流动资产			13,860,750.00
非流动资产合计		4,116,308,365.42	3,930,481,408.21
资产总计		8,906,375,602.66	8,523,287,539.35
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款		359,951,974.58	118,640,051.26
预收款项		2,769,751,920.74	2,566,910,705.74
应付职工薪酬		4,252,053.09	4,686,228.37
应交税费		-148,834,194.48	-145,211,283.86
应付利息		3,650,000.00	3,650,000.00
应付股利		25,683,734.35	25,012,204.22
其他应付款		139,169,430.23	296,022,444.90
一年内到期的非流动 负债		1,148,729,608.34	251,000,000.00
其他流动负债		619,764.86	619,764.86
流动负债合计		4,302,974,291.71	3,121,330,115.49
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		613,500,000.00	1,235,500,000.00
应付债券			294,127,588.34
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		25,324,073.50	10,281,413.46
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		640,639,808.17	1,541,724,736.47
负债合计		4,943,614,099.88	4,663,054,851.96
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
资本公积		2,205,127,733.83	2,205,204,041.38
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		258,444,509.10	242,655,496.81
一般风险准备			
未分配利润		393,489,259.85	306,673,149.20
所有者权益（或股东权益） 合计		3,962,761,502.78	3,860,232,687.39
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		8,906,375,602.66	8,523,287,539.35

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

2011 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		3,253,956,143.53	1,986,226,155.46
其中：营业收入		3,253,956,143.53	1,986,226,155.46

利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,803,685,181.94	1,675,739,695.86
其中：营业成本		2,271,181,460.55	1,286,713,145.77
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		243,136,513.70	132,224,756.67
销售费用		105,344,528.33	116,144,168.46
管理费用		138,895,473.53	111,760,393.77
财务费用		24,788,764.25	21,021,166.32
资产减值损失		20,338,441.58	7,876,064.87
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）		3,245,532.91	64,774,902.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,549,356.51	-5,557,824.03
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		453,516,494.50	375,261,362.57
加：营业外收入		101,213,314.19	14,100,012.80
减：营业外支出		252,100.74	835,979.05
其中：非流动资产处置损失		-20,892.77	-5,584,752.39
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		554,477,707.95	388,525,396.32
减：所得税费用		148,671,210.99	102,847,325.77
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		405,806,496.96	285,678,070.55
归属于母公司所有者的净利润		267,888,908.91	226,184,932.87
少数股东损益		137,917,588.05	59,493,137.68
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.24	0.20
（二）稀释每股收益		0.24	0.20
七、其他综合收益		-76,307.55	76,307.55
八、综合收益总额		405,730,189.41	285,754,378.10
归属于母公司所有者的综合收益总额		267,812,601.36	226,261,240.42
归属于少数股东的综合收益总额		137,917,588.05	59,493,137.68

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

2011 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		1,733,966,019.29	736,077,859.54
减：营业成本		1,321,754,728.49	448,901,488.93
营业税金及附加		137,636,207.49	55,062,229.39
销售费用		64,164,231.75	74,120,576.87
管理费用		76,455,660.38	65,847,601.92
财务费用		29,433,083.87	26,046,221.00
资产减值损失		18,147,596.38	6,900,822.13
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）		99,428,530.01	65,429,262.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,549,356.51	-5,557,824.03
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		185,803,040.94	124,628,182.28
加：营业外收入		91,436.79	10,737,816.06
减：营业外支出		84,921.94	13,985.34
其中：非流动资产处置损失		5,335.99	-5,617,350.52
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		185,809,555.79	135,352,013.00
减：所得税费用		27,919,432.85	37,843,510.59
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		157,890,122.94	97,508,502.41
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	76,307.55
七、综合收益总额		157,813,815.39	97,584,809.96

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

2011 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		2,588,663,685.65	4,513,696,330.55
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			

保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			1,680,105.71
收到其他与经营活动有关的现金		1,089,098,703.21	1,385,107,942.08
经营活动现金流入小计		3,677,762,388.86	5,900,484,378.34
购买商品、接受劳务支付的现金		2,071,287,099.76	3,036,478,258.36
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		95,049,994.03	78,518,939.63
支付的各项税费		295,679,189.91	494,759,767.45
支付其他与经营活动有关的现金		1,063,010,265.77	1,292,410,355.17
经营活动现金流出小计		3,525,026,549.47	4,902,167,320.61
经营活动产生的现金流量净额		152,735,839.39	998,317,057.73
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			16,280,000.00
取得投资收益收到的现金		22,154.00	70,332,727.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		800.00	7,117,451.87
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		22,954.00	93,730,178.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,215,364.86	3,812,437.01
投资支付的现金			9,333,500.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,215,364.86	13,145,937.01
投资活动产生的现金流量净额		-3,192,410.86	80,584,241.86
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		745,500,000.00	1,513,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		745,500,000.00	1,533,500,000.00
偿还债务支付的现金		1,251,000,000.00	2,153,615,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		244,300,607.39	249,495,739.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		218,120.00	186,349.56
支付其他与筹资活动有关的现金		133,145,590.00	5,264,862.12
筹资活动现金流出小计		1,628,446,197.39	2,408,375,601.33
筹资活动产生的现金流量净额		-882,946,197.39	-874,875,601.33

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		-733,402,768.86	204,025,698.26
加：期初现金及现金等价物余额		1,270,476,620.47	1,066,450,922.21
六、期末现金及现金等价物余额		537,073,851.61	1,270,476,620.47

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

### 母公司现金流量表

2011年1—12月

编制单位：天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,908,983,598.29	2,332,710,415.16
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,563,341,625.15	2,923,368,865.72
经营活动现金流入小计		3,472,325,223.44	5,256,079,280.88
购买商品、接受劳务支付的现金		595,722,305.28	1,466,622,857.73
支付给职工以及为职工支付的现金		66,473,756.21	54,383,422.33
支付的各项税费		150,510,601.09	248,916,385.20
支付其他与经营活动有关的现金		2,681,904,226.62	3,434,270,981.66
经营活动现金流出小计		3,494,610,889.20	5,204,193,646.92
经营活动产生的现金流量净额		-22,285,665.76	51,885,633.96
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			1,280,000.00
取得投资收益收到的现金		1,609,574.84	70,332,727.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		800.00	7,117,451.87
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,610,374.84	78,730,178.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		301,493.62	1,327,043.30
投资支付的现金			639,333,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		301,493.62	640,660,543.30
投资活动产生的现金流量净额		1,308,881.22	-561,930,364.43
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		363,500,000.00	863,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		363,500,000.00	863,500,000.00
偿还债务支付的现金		485,000,000.00	199,435,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		165,051,110.54	133,435,567.57
支付其他与筹资活动有关的现金		5,044,950.00	4,496,987.12
筹资活动现金流出小计		655,096,060.54	337,367,554.69
筹资活动产生的现金流量净额		-291,596,060.54	526,132,445.31



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		-312,572,845.08	16,087,714.84
加：期初现金及现金等价物余额		537,777,520.99	521,689,806.15
六、期末现金及现金等价物余额		225,204,675.91	537,777,520.99

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

2011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	2,205,318,139.87			246,262,598.34		451,680,804.12		370,082,784.95	4,379,044,327.28
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,105,700,000.00	2,205,318,139.87			246,262,598.34		451,680,804.12		370,082,784.95	4,379,044,327.28
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-76,307.55			15,789,012.29		196,764,393.34		217,633,507.12	430,110,605.20
(一) 净利润							267,888,908.91		137,917,588.05	405,806,496.96
(二) 其他综合收益		-76,307.55								-76,307.55
上述(一)和(二)小计		-76,307.55					267,888,908.91		137,917,588.05	405,730,189.41
(三) 所有者投入和减少资本									120,000,000.00	120,000,000.00
1. 所有者投入资本									120,000,000.00	120,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					15,789,012.29		-71,124,515.57		-40,284,080.93	-95,619,584.21
1. 提取盈余公积					15,789,012.29		-15,789,012.29			

2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配						-55,285,000.00		-40,284,080.93	-95,569,080.93
4. 其他						-50,503.28			-50,503.28
（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			262,051,610.63		648,445,197.46	587,716,292.07	4,809,154,932.48

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			236,511,748.10		279,513,498.38		290,807,767.29	4,117,774,846.09
加：会计政策变更										
前期差错更正										

其他									
二、本年年初余额	1,105,700,000.00	2,205,241,832.32			236,511,748.10	279,513,498.38		290,807,767.29	4,117,774,846.09
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		76,307.55			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

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

2011 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							
	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	2,205,204,041.38			242,655,496.81		306,673,149.20	3,860,232,687.39
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	2,205,204,041.38			242,655,496.81		306,673,149.20	3,860,232,687.39
三、本期增减变动金额(减少以 “-”号填列)		-76,307.55			15,789,012.29		86,816,110.65	102,528,815.39
(一) 净利润							157,890,122.94	157,890,122.94
(二) 其他综合收益		-76,307.55						-76,307.55
上述(一)和(二)小计		-76,307.55					157,890,122.94	157,813,815.39
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的 金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					15,789,012.29		-71,074,012.29	-55,285,000.00
1. 提取盈余公积					15,789,012.29		-15,789,012.29	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-55,285,000.00	-55,285,000.00
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								

1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,105,700,000.00	2,205,127,733.83			258,444,509.10		393,489,259.85	3,962,761,502.78

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			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	

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

## 会计报表附注

### 一、公司的基本情况

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。

### 二、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。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司声明编制的财务报表执行企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等财务信息。

### 四、公司采用的主要会计政策、会计估计及合并会计报表的编制方法

#### (一) 会计准则和会计制度

本公司执行《企业会计准则》及《企业会计准则应用指南》和财政部《企业会计准则解释》的有关规定。

#### (二) 会计年度

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### (三) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

#### (四) 记账基础和计量属性

以权责发生制为记账基础,除交易性金融资产、可供出售金融资产、符合条件的投资性房地产、非同一控制下的企业合并、具有商业目的的非货币性资产交换、债务重组、投资者投入非货币资产、交易性金融负债、衍生工具等以公允价值计量外,均以历史成本为计量属性。

#### (五) 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。

#### **（六）合并会计报表的编制方法**

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。

#### **（七）外币折算和汇兑损益会计处理方法**

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。

#### **（八）金融资产和金融负债核算方法**

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。

#### (九) 现金等价物的确定标准

公司根据《企业会计准则—现金流量表 31 号》的规定,对持有的期限短(一般不超过三个月)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动很小的投资,确认为现金等价物。

#### (十) 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

应收账款:

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
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

其他应收款:

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	不计提坏账准备

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备:

账龄	应收账款计提比例的说明	其他应收款计提比例的说明
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%

##### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

#### **(十一) 存货核算方法**

##### **1、存货分类**

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

##### **2、存货取得和发出的计价方法**

###### **(1) 存货取得时的计价方法**

① 对开发产品成本核算采用品种法，直接费用按成本核算对象归集，开发间接费用按一定比例

的分配标准分配，计入有关开发产品成本。

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

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

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

###### **(2) 存货发出时的计价方法**

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、低值易耗品采用一次摊销法核算。

##### **4、开发用地的核算方法**

对纯土地开发项目，在开发成本科目中单独设置土地开发明细科目，核算土地开发过程中所发生的各项费用，包括土地征用及拆迁补偿费、购入土地使用权价款、交纳土地使用权出让金、过户费及三通一平前期工程费等直接或间接费用，计算每平方米的土地开发单位成本，根据用途及使用面积，分别计算转入开发产品—各明细项目。

对连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，一般按实际占用面积分摊计入商品房成本。

##### **5、公共配套设施费用的核算方法**

因建设商品房住宅小区而一并开发建设的配套设备，按其性质和用途不同分为两类：一类是开发小区内的公共配套设施，包括开发住宅小区内的道路、商店、银行、邮局、派出所、消防、水塔等非营业性文教、卫生、行政管理等；另一类是开发小区外的无偿交付管理部门使用的市政公共配套设施，其所需建设费用通过开发成本核算。

公共配套设施费用的核算内容是指非经营性公共配套设施发生的支出，凡与小区住宅建设同步开发的列入当期开发成本；凡与小区住宅设施不同步进行的，将尚未发生的公共配套设施一般采取预提的方法，首先确定预提数额，根据预算成本经批准后从开发成本科目预先提取，待以后各期支付。

##### **6、存货计提跌价准备的确认标准、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。

#### **(十二) 长期股权投资的核算方法**

##### **(1) 长期股权投资的投资成本确定：**

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) 长期股权投资的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) 共同控制、重大影响的确定依据

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) 长期股权投资减值的确认

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。长期股权投资的可收回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。

### (十三) 投资性房地产的核算方法

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。

### (十四) 固定资产计价和折旧方法

1、固定资产的标准

固定资产是指同时具有下列两个特征的有形资产：

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

2、固定资产确认条件

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

3、固定资产的分类

房屋或建筑物、运输设备、生产设备、办公设备

4、固定资产的计量

## (1) 固定资产的初始计量

固定资产应当按照成本计量。

## (2) 固定资产的后续计量

① 公司应当对所有固定资产计提折旧；但是，已提足折旧仍继续使用的固定资产等除外。

② 公司应当根据固定资产的性质和使用情况，合理确定固定资产的使用寿命和预计净残值。

③ 固定资产折旧方法为年限平均法。

④ 固定资产的减值，应当按照《企业会计准则第8号——资产减值》处理。

公司固定资产的分类、估计使用年限、年折旧率、残值率如下：

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

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

**(十五) 无形资产的会计处理方法**

## 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。

**(十六)、商誉**

1、商誉：在非同一控制下的企业合并中，公司对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。

2、公司区别下列情况确定合并成本：

(1) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日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。

(2) 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。

(3) 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。

(4) 在合并合同或协议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，购买方将其计入合并成本。

3、公司对企业合并所形成的商誉，在每年年度终了按照《企业会计准则第 8 号-资产减值》进行减值测试，商誉应当结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

#### **（十七）长期待摊费用核算方法**

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。

#### **（十八）借款费用的会计处理方法**

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

##### **2、确认与计量**

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

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

(2) 借款费用只有同时满足以下三个条件时，才应当开始资本化：

① 资产支出已经发生；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

专门借款，是指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项。

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

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

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

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

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

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

一般借款发生的辅助费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

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

#### **（十九）、预计负债的确认原则**

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。

#### **(二十) 资产减值损失的会计处理方法**

1、资产减值，是指资产的可收回金额低于其账面价值。

2、资产减值会计政策的适用范围

- (1) 以成本模式计量的投资性房地产
- (2) 投资企业能够对被投资企业实施控制的长期股权投资
- (3) 投资企业对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资
- (4) 固定资产、在建工程、固定资产清理和工程物资
- (5) 无形资产、科研开发支出

(6) 商誉

(7) 长期待摊费用

(8) 资产组和资产组合

3、资产减值的认定、资产可回收金额的计量和资产减值损失的确定

(1) 公司应当在会计期末判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

(2) 资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

① 可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

② 资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额。

③ 公司无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产未来现金流量的现值作为其可收回金额。

资产未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

(3) 资产减值损失的确定

① 可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当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。

② 资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

③ 资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

4、资产组的认定及减值处理

有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当按照该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，应当以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，应当考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更，如需变更，公司管理层应当证明该变更是合理的，并附注中作相应说明。

#### **(二十一) 维修基金核算方法**

公司根据《天津市商品房住宅维修基金管理办法》的规定，自2003年1月1日起，以销售商品房款总额为基数，按一定比例向房地产维修基金管理部门缴存维修基金，缴存比例为：不配备电梯的商品住宅1%、配备电梯的商品住宅1.5%。缴存的维修基金列入营业费用核算。

#### **(二十二) 质量保证金核算方法**

公司根据售房协议，允许将施工单位工程总值的5%留做购房客户质量保证金，通过“应付账款”科目核算。开发产品出售后，在保修期内发生的维修费用，冲减质量保证金，不足冲减的部分，计入销售费用。待工程验收合格并在约定的保修期满后，如无质量问题，再支付给原施工单位。

#### **(二十三) 股份支付的会计处理方法**

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。

#### (二十四) 营业收入确认原则及方法

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。

#### **(二十五) 所得税的会计处理方法**

公司所得税会计处理采用纳税影响会计法。递延税款按资产负债表债务法根据暂时性差异计算。暂时性差异为资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额。未作为资产和负债确认的项目，按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面价值之间的差额也属于暂时性差异。

暂时性差异按现行适用的税率对期末累计的所得税影响金额进行调整。计量递延所得税资产和递延所得税负债时，采用与收回资产或清偿债务的预期方式相一致的税率和计税基础。

资产负债表日，公司应对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额应当转回。

#### **(二十六) 合作开发项目的会计处理方法**

公司与外单位签定项目开发合同以及合资开发项目，按照《财政部关于发布〈房地产开发企业财务管理若干问题的补充规定〉的通知》要求进行账务处理，公司、分公司或控股子公司发生房地产开发合作项目时，按下列方法进行账务处理：

1、与房地产开发企业之间签订项目开发合同、合资开发项目合同，项目开发合同中规定按投资比例分配项目开发产品的，公司或控股公司作为主办单位的，收到投资各方开发资金作应付账款管理，按投资额比例分配项目利润的，收到投资各方开发资金作预收账款管理。

2、与其他无房地产开发经营权的单位签订合资开发项目合同，合同中规定按各方出资比例分配项目开发产品的，收到出资各方开发资金作预收账款管理。合同中规定按各方投资比例分配项目利润的，收到投资各方开发资金按预收账款管理。

3、与土地方合作开发项目，按合同、协议约定的价值计入开发成本，有关工程成本的结转与营业收入的核算，按《企业会计准则 2006》规定进行日常核算。

#### **(二十七) 年金计划的主要内容**

##### **1、年金参加人**

与公司签订正式劳动合同的员工，

##### **2、年金资金的筹集和缴费**

###### **(1) 企业年金的资金来源**

本方案采取缴费确定型模式。企业年金缴费由公司 and 参加人共同缴纳，实行全额积累。

个人账户金额=公司缴费划入部分+员工个人缴费部分+投资收益

###### **(2) 公司缴费**

① 在总额控制的前提下，公司缴费部分按本公司上年度工资总额的一定比例提取，按照缴费分配方案，按月划转到账。企业年金费用中公司出资部分在成本中列支。

② 公司出现亏损和关、停、并、转等情况下暂时无法履行缴费义务时可暂停或延迟缴费，待公司出现盈利好转的情况下恢复缴费义务或弥补暂停缴费金额。

###### **(3) 个人缴费**

① 参加人的个人缴费部分由公司从个人工资中代为扣缴。

② 个人缴费周期与公司缴费同期相同。

(4) 公司可以根据实际情况的需要调整缴费方式及公司缴费的分配方式。

(5) 公司缴费每年不超过公司上年度工资总额的 1/12。公司和参加人个人缴费之和不超过公司上年度工资总额的 1/6。

(6) 企业年金缴费标准按年度进行调整，调整日为每年的 1 月 1 日；公司根据员工个人截止 12 月 31 日的全年总收入调整下一年度缴费标准。

##### **3、账户管理**

企业年金账户基金实行个人账户方式进行管理，同时建立公司账户用于归集公司缴费部分的未归属权益。

##### **4、基金管理和分配**

###### **(1) 基金管理**

① 企业年金基金实行完全积累，采用个人账户方式进行管理，按照国家规定投资运营，

其收益并入企业年金基金。

② 本方案归集的企业年金基金将委托给企业年金受托人进行受托管理。公司成立企业年金理事会，作为企业年金受托人，负责制定企业年金基金投资策略，编制企业年金基金管理和财务会计报告，并对企业年金基金管理进行监督。企业年金理事会由公司和职工代表组成，其中职工代表不少于 1/3。

③ 企业年金理事会设立企业年金基金账户用于归集当年提取和收缴的企业年金，归集完毕后将公司和个人缴费款项直接足额汇至托管人处开立的受托财产托管专户，由托管人进行基金托管管理。

④ 企业年金基金与受托人、托管人、账户管理人、投资管理人的自有资产或其他资产分开管理，不得挪作其他用途。

#### (2) 基金分配

企业年金基金投资运营净收益，按照员工系数比例分配计入个人账户。

#### 5、年金支付

符合下列条件之一的参加人，可以领取本方案的企业年金待遇：

- (1) 达到国家规定的退休年龄，根据相关法律、法规和政策办理了退休手续；
- (2) 在退休前死亡；
- (3) 出国定居。

#### 6、组织管理和监督

(1) 企业年金方案设立的程序。由公司协商代表与员工协商代表通过集体协商形式形成年金草案，经公司职工代表大会或其他民主方式审议通过后，报天津市劳动保障部门备案，形成合格的企业年金方案。

(2) 公司通过集体协商，推举代表成立企业年金理事会，由公司及其下属各子、分公司代表和职工代表组成。理事会中职工代表不少于 1/3。

(3) 按照相关的法规规定，本公司年金基金采取市场化运营。以公司企业年金理事会作为受托人，本单位及全体员工作为委托人，本公司代表委托人与受托人签订受托管理合同，集体协商双方监督受托管理合同的履行的情况。

(4) 企业年金理事会作为受托人，依法管理公司的企业年金事务，不得从事任何形式的营业性活动。

(5) 企业年金理事会设立办事机构，行使相关的管理职权。

#### (二十八) 利润分配方法

根据《公司法》和本公司章程的规定，按以下顺序及比例进行分配：弥补以前年度亏损；提取 10% 的法定盈余公积金；按当年股东大会决议提取任意盈余公积金；分配普通股股利。

#### (二十九) 会计政策、会计估计变更及前期差错更正

本报告期无会计政策、会计估计变更及前期会计差错调整。

#### 五、税项：

公司主要税种和税率如下：

- 1、企业所得税：以应纳税所得额为基数按 25% 计算缴纳。
- 2、营业税：按应税收入的 5% 计算缴纳。
- 3、城建税：按应纳流转税额的 7% 计算缴纳。
- 4、教育费附加：按应纳流转税额的 3% 计算缴纳。
- 5、地方教育费附加：按应纳流转税额的 2% 计算缴纳。
- 6、防洪工程维护费：按应纳流转税额的 1% 计算缴纳。
- 7、土地增值税：按应税收入的 2%、3%、5% 计算预缴，达到清算条件后据实清算。

## 六、企业合并及合并财务报表

### 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
天津吉利大厦有限公司	有限责任	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	
天津市华驰租赁有限公司	有限责任	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	

天津海景实业有限公司	有限责任	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
天津市华升物业管理 有限公司	有限责任	天津市南开区万 德花园1-5-701	物 业 管 理	500,000.00	物业管理,房屋租 赁,家政服务等	573,126.74
天津市凯泰建材经 营有限公司	有限责任	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
天津市天房海滨建 设发展有限公司	有限责任	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
天津市华亨房地产 开发有限公司	有限责任	天津市津南区双 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
天津市华兆房地产 开发有限公司	有限责任	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
天津市德霖停车场 有限公司	有限责任	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
天津市天蓟房地产 开发有限责任公司	有限责任	天津专用汽车产 业园盘龙山路2 号	房地 产 开 发	350,000,000.00	房地产开发及商品 房销售、自有房屋 租赁等	210,000,000.00
天津海景游艇俱乐 部有限公司	有限公司	天津市河西区南 北大街1号702	服 务	1,000,000.00	体育赛事、水上娱 乐活动组织;游艇 管理,船务服务; 游艇维修、保养、 租赁;房屋租赁、 泊位租赁	8,049,954.00

单位:元 币种:人民币

子公司全称	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	75.00	75.00	是	17,970,932.92		
天津市华驰租赁有限公司	90.00	90.00	是	175,104.20		
天津海景实业有限公司	50.00	50.00	是	430,960,727.49		
天津市华升物业管理有限公司	90.00	90.00	是	228,690.91		
天津市凯泰建材经营有限公司	100.00	100.00	是			
天津市天房海滨建设发展有限公司	100.00	100.00	是			
天津市华亨房地产开发有限公司	100.00	100.00	是			
天津市华兆房地产开发有限公司	100.00	100.00	是			
天津市德霖停车场有限公司	100.00	100.00	是			
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	60.00	60.00	是	138,380,836.56		
天津市海景游艇俱乐部有限公司	100.00	100.00	是			

## 2、报告期内合并会计报表范围增减变动情况:

报告期内,控股子公司天津海景实业有限公司全资设立天津海景游艇俱乐部有限公司,本报告期内纳入合并范围。

## 七、合并会计报表主要项目注释 (金额单位:人民币元)

除另有指明外,期末数指2011年12月31日的数据,期初数指2010年12月31日的数据,金额单位为人民币元。

### 1、货币资金

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金:			135,554.62			203,197.28
人民币			135,554.62			203,197.28
银行存款:			536,661,583.91			1,269,998,421.67
人民币			536,661,583.91			1,269,998,421.67
其他货币资金:			128,276,713.08			275,001.52
人民币			128,276,713.08			275,001.52
合计			665,073,851.61			1,270,476,620.47

说明:其他货币资金中128,000,000.00元为公司全资子公司-天津市凯泰建材经营有限公司银行承兑汇票的保证金。

### 2、应收票据

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	38,000,000.00	
合计	38,000,000.00	

说明:本报告期增加的应收票据为全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司经营过程中收取的银行承兑汇票。

### 3、应收账款

#### (1) 应收账款按种类披露:

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应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法组合	18,411,661.58	80.83	2,756,294.40	14.97	16,908,949.28	79.48	2,153,138.53	12.73
组合小计	18,411,661.58	80.83	2,756,294.40	14.97	16,908,949.28	79.48	2,153,138.53	12.73
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	19.17	4,366,846.80	100.00	4,366,846.80	20.52	4,366,846.80	100.00
合计	22,778,508.38	100.00	7,123,141.20	31.27	21,275,796.08	100.00	6,519,985.33	30.65

#### (2) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
一年以内	2,518,268.30	13.68	125,913.42	11,678,185.00	69.07	583,909.25
一至二年	10,688,185.00	58.05	1,068,818.50			
二至三年						
三年以上	5,205,208.28	28.27	1,561,562.48	5,230,764.28	30.93	1,569,229.28
合计	18,411,661.58	100.00	2,756,294.40	16,908,949.28	100.00	2,153,138.53

#### (3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例%	计提理由
浙江有色勘查院	58,576.00	58,576.00	100.00	款项时间长,预计难以收回
构件四厂	256,620.61	256,620.61	100.00	款项时间长,预计难以收回
河西物贸中心	50,084.73	50,084.73	100.00	款项时间长,预计难以收回

河北景县孙镇建筑公司	243,988.40	243,988.40	100.00	款项时间长, 预计难以收回
福丰年工贸公司	103,223.56	103,223.56	100.00	款项时间长, 预计难以收回
宝地中天物资公司	42,873.20	42,873.20	100.00	款项时间长, 预计难以收回
沈阳鞍本	397,037.20	397,037.20	100.00	款项时间长, 预计难以收回
津联线材厂	1,164,820.07	1,164,820.07	100.00	款项时间长, 预计难以收回
振兴轧钢厂	1,915,284.49	1,915,284.49	100.00	款项时间长, 预计难以收回
钢绞线厂	134,338.54	134,338.54	100.00	款项时间长, 预计难以收回
合计	4,366,846.80	4,366,846.80	100.00	

(4) 本报告期实际核销的应收账款: 无

(5) 本期转回或收回情况: 无

(6) 期末应收账款前五名

单位名称	与本公司的关系	所欠金额	账龄	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	一至二年	46.92
红桥危改指挥部	客户	3,100,623.00	三年以上	13.61
振兴轧钢厂	客户	1,915,284.49	三年以上	8.41
天津嘉茂中环商用设施有限公司	客户	1,710,000.00	一年以内	7.51
铁城公寓	客户	1,207,413.28	三年以上	5.30
合计		18,621,505.77		81.75

备注 1: 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、预付账款

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
一年以内	62,387,696.82	78.42	60,804,957.68	95.84
一至二年	14,725,383.85	18.51	749,925.42	1.18
二至三年	740,000.00	0.93	1,665,069.82	2.62
三年以上	1,699,191.14	2.14	229,038.74	0.36
合计	79,552,271.81	100.00	63,448,991.66	100.00

期末预付账款前五名:

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其预付账款总额的比例%
中天建设集团有限公司	非关联方	24,337,312.18	一年以内	30.59
维修基金	非关联方	19,662,633.33	一年以内、一至二年	24.72
天津市天房房地产销售有限公司	关联方	8,802,589.50	一年以内	11.07
天津市电力公司	非关联方	7,503,760.00	一年以内	9.43
天津四建建筑工程有限公司	非关联方	6,516,285.27	一年以内	8.19
合计		66,822,580.28		84.00

说明 1: 预付账款期末较期初增加了 25.38%, 主要原因系预付施工单位钢材款增加所致。

说明 2: 预付账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

#### 5、应收股利

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	相关款项是否发生减值
账龄一年以上的应收股利					
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		

#### 6、其他应收款

(1) 按其他应收款信用风险特征分类:

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的其他应收款	37,092,903.85	48.62	37,092,903.85	100.00	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款								
账龄分析法组合	37,521,383.99	49.19	4,775,400.52	12.73	55,296,068.34	82.43	12,068,018.66	21.82
组合小计	37,521,383.99	49.19	4,775,400.52	12.73	55,296,068.34	82.43	12,068,018.66	21.82
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	76,283,623.59	100.00	43,537,640.12	57.07	67,085,404.09	100.00	23,857,354.41	35.56

## (2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

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
天津华升房地产发展有限公司	9,551,889.42	9,551,889.42	100.00	款项时间长, 预计难以收回
华钜房地产有限责任公司	12,907,938.41	12,907,938.41	100.00	款项时间长, 预计难以收回
天津市华昌新联经贸公司	4,513,076.02	4,513,076.02	100.00	款项时间长, 预计难以收回
合计	37,092,903.85	37,092,903.85	100.00	

## (3) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
一年以内	17,553,985.98	46.79	877,699.29	11,105,984.14	20.08	555,299.21
一至二年	8,661,313.49	23.08	866,131.36	3,334,403.87	6.03	333,440.39
二至三年	2,401,703.25	6.40	360,255.49	7,182,833.64	12.99	1,077,425.05
三年以上	8,904,381.27	23.73	2,671,314.38	33,672,846.69	60.90	10,101,854.01
合计	37,521,383.99	100.00	4,775,400.52	55,296,068.34	100.00	12,068,018.66

## (4) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

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

## (5) 本报告期实际核销的其他应收款:

单位名称	应收款项性质	核销金额	核销原因	是否关联交易产生
备用金	借款	55,000.00	借款人死亡, 无法收回	否
合计		55,000.00		

## (6) 本期转回或收回情况: 无

## (7) 期末其他应收款前五名:

单位名称	与本公司的关系	所欠金额	账龄	占其他应收款总额的比例%
天津市建设工程质量安全监督管理总队	非关联方	13,361,395.41	一至三年以上	17.52
华钜房地产有限责任公司	非关联方	12,907,938.41	三年以上	16.92
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	13.27
万事兴投资控股集团有限公司	非关联方	10,000,000.00	一年以内	13.11
天津华升房地产发展有限公司	非关联方	9,551,889.42	三年以上	12.52
合计		55,941,223.24		73.34

备注: 1、其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。  
2、天津市建设工程质量安全监督管理总队欠款为按施工合同支付文明施工费, 该款项于工程竣工后转为支付施工单位工程款。

## 7、存货

## (1) 存货分类

类别	期末数		期初数	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
开发产品	1,182,441,637.60		1,722,124,092.80	461,916.68
开发成本	9,268,500,186.86		8,705,225,311.43	
低值易耗品			655,685.65	
合计	10,450,941,824.46		10,428,005,089.88	461,916.68

## (2) 开发产品明细

项目	竣工或购买时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南门西住宅	2006	1,921,670.08		1,921,670.08	
美域二期 3 至 5 组团	2008	9,414,146.10		3,837,532.64	5,576,613.46
南门西公建	2006	111,584,129.49		80,811,125.32	30,773,004.17
晴川大厦	2008	41,069,386.65		40,673,163.51	396,223.14
云翔大厦	1998	22,295,214.55		22,295,214.55	
吉利 A 区	2008	15,161,377.94		-0.01	15,161,377.95
美域一期住宅	2007	9,067,967.13		3,133,325.91	5,934,641.22
美域二期 10 至 12 组团	2009	84,856,235.05		56,160,378.59	28,695,856.46
昆俞路 A	2011		670,667,005.80	669,996,573.42	670,432.38
昆俞路 B	2011		756,505,520.77	457,644,678.25	298,860,842.52
老项目余房	1997-2005	4,955,769.08		1,624,824.82	3,330,944.26
天津湾	2007	603,667,543.82	461,619,514.08	840,130,221.67	225,156,836.23
天欣家园(华明新家园)	2010	360,469,217.73		209,315,963.99	151,153,253.74
泰安里(汉沽河西老城综合开发项目)	2010	79,264,693.22	-39,426.36	18,714,830.89	60,510,435.97
雅安里(汉沽河西老城综合开发项目)	2010	378,396,741.96	377,701.47	22,553,267.33	356,221,176.10
合计		1,722,124,092.80	1,889,130,315.76	2,428,812,770.96	1,182,441,637.60

说明: 本报告期晴川大厦、云翔大厦、天欣家园综合楼、汉沽区雅安里底商、天津湾 E 地块公建共计 236,742,004.29 元转为出租使用, 转入投资性房地产科目核算。

## (3) 开发成本明细

项目	期末余额	期初余额
天房美域一、二期	655,433,140.20	470,679,696.24
靖江路	1,574,970.00	1,574,970.00
红桥 12 亩地	933,009.96	933,009.96
平城大厦	105,383,327.75	102,102,786.64
滨海新区核心区空港物流配套服务区住宅项目	792,721,480.59	706,615,316.25
王顶堤	9,598.00	9,598.00
汉阳道工程	476,476.00	476,476.00

天房美域三期(凌口地块)	697,141,727.15	658,829,134.66
昆俞路项目		721,055,134.03
沙柳路项目	773,955.69	531,200.00
国风园	16,658,407.57	16,378,726.38
海景水上运动世界(天津湾)	1,204,977,324.25	1,457,845,970.61
双港新家园	2,441,785,508.46	2,172,798,715.56
双港新家园二期	599,055,017.58	
华明新家园	1,097,205,154.13	1,014,837,198.84
天蓟010号地块	353,379,296.85	337,491,307.08
滨海新区核心区汉沽河西老城综合开发项目	1,300,991,792.68	1,043,066,071.18
<b>合计</b>	<b>9,268,500,186.86</b>	<b>8,705,225,311.43</b>

## (4) 存货跌价准备明细

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	
云翔大厦	461,916.68		461,916.68		
<b>合计</b>	<b>461,916.68</b>		<b>461,916.68</b>		

说明:本报告期存货跌价准备随资产转入投资性房地产跌价准备。

## (5) 存货用于抵押的明细如下:

单位:万元

资产类别	年初借款金额	期末借款金额
天房美域一、二期	26,650.00	
天房美域三期(凌口地块)		31,350.00
滨海新区核心区空港物流配套服务区住宅项目	20,000.00	15,400.00
华明新家园	48,000.00	41,750.00
双港新家园	40,000.00	40,000.00
双港新家园二期		10,000.00
天津湾B地块	32,000.00	4,000.00
汉沽雅安里住宅项目	14,800.00	5,000.00
<b>合计</b>	<b>181,450.00</b>	<b>147,500.00</b>

## 8、联营企业投资

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(%)
天津市华富宫大饭店有限公司	46.33	46.33
天津市天房物业管理有限公司	31.89	31.89
天津大树房地产经营销售有限公司	40.00	40.00
天津市天房房地产销售有限公司	45.00	45.00

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
天津市华富宫大饭店有限公司	151,955,083.67	65,159,149.25	86,795,934.42	9,619,038.24	-22,863,624.34
天津市天房物业管理有限公司	186,325,252.07	148,887,348.47	37,437,903.60	77,062,544.62	1,438,914.52
天津大树房地产经营销售有限公司	2,753,649.26	2,011,325.37	742,323.89	3,469,618.81	702,253.68
天津市天房房地产销售有限公司	45,667,087.87	12,062,310.83	33,604,777.04	24,442,640.00	11,528,350.44

## 9、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	本期现金红利
天津市华富宫大饭店有限公司	权益法	41,013,940.00	50,805,273.57	-10,592,717.16	40,212,556.41	46.33	46.33	
天津市天房物业管理有限公司	权益法	2,000,000.00	6,778,671.33	412,745.13	7,191,416.46	31.89	31.89	
天津大树房地产经营销售有限公司	权益法	400,000.00	16,028.08	280,901.47	296,929.55	40.00	40.00	



天津市天房房地产销售有限公司	权益法	450,000.00	7,809,111.61	5,273,406.50	13,082,518.11	45.00	45.00
珠海经济特区中珠置业股份有限公司	成本法	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	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	5.20	5.20
天津银行股份有限公司	成本法	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	成本法	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	成本法	4,727,110.58	4,727,110.58	-4,727,110.58			
合计		56,608,165.58	78,153,310.17	-9,352,774.64	68,800,535.53		

说明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:本报告期对天津市华升房地产发展有限公司股权进行转让,收回全部投资。

### 10、投资性房地产

项 目	年初帐面余额	本期增加额	本期减少额	期末帐面余额
一、原价	687,616,722.96	236,742,004.29	9,271,694.68	915,087,032.57
1、房屋、建筑物	687,616,722.96	236,742,004.29	9,271,694.68	915,087,032.57
2、土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销	101,349,394.51	35,465,465.68	887,576.40	135,927,283.79
1、房屋、建筑物	101,349,394.51	35,465,465.68	887,576.40	135,927,283.79
2、土地使用权				
三、投资性房地产减值准备	5,347,054.73	461,916.68		5,808,971.41
1、房屋、建筑物	5,347,054.73	461,916.68		5,808,971.41
2、土地使用权				
四、投资性房地产帐面价值	580,920,273.72			773,350,777.37
1、房屋、建筑物	580,920,273.72			773,350,777.37
2、土地使用权				

说明:1、本报告期投资性房地产增加系部分库存商品房转为出租使用,转入本科目核算。

2、本报告期投资性房地产减少,系出售吉利花园车库,美域豪庭车库,及德恩里、天骄园出租用房所致。

备注:投资性房地产用于抵押的明细

单位:万元

资产类别	年初借款金额	期末借款金额
吉利大厦 1-3/10-11 层	18,200.00	12,000.00
吉利大厦 13-15 层/吉利花园 1-2 层商铺	15,000.00	15,000.00
吉利花园 3-4 层商铺	11,000.00	11,000.00
合计	44,200.00	38,000.00

说明:本报告期内,投资性房地产吉利大厦 13-15 层、吉利花园 1-2 层商铺,固定资产鹤山里办公楼共同抵押贷款 15,000.00 万元。

### 11、固定资产及累计折旧

#### (1) 固定资产原值及累计折旧

类 别	年初帐面余额	本期增加额	本期减少额	期末帐面余额
一、固定资产原值				
房屋及建筑物	209,440,259.15	5,958,411.89		215,398,671.04
生产设备	2,065,345.74	131,008.00	16,700.00	2,179,653.74
运输设备	19,449,373.35	412,270.69	685,617.49	19,176,026.55

办公设备	66,482,178.74		818,638.17	299,766.47	67,001,050.44
合计	297,437,156.98		7,320,328.75	1,002,083.96	303,755,401.77
二、累计折旧	年初帐面余额	本期新增	本期计提	本期减少	期末帐面余额
房屋及建筑物	75,511,702.41		7,013,867.10		82,525,569.51
生产设备	1,533,043.99		90,330.30	10,112.37	1,613,261.92
运输设备	8,707,644.14		2,134,386.04	302,572.24	10,539,457.94
办公设备	58,072,541.31		951,104.27	278,242.12	58,745,403.46
合计	143,824,931.85		10,189,687.71	590,926.73	153,423,692.83
三、固定资产净值					
房屋及建筑物	133,928,556.74				132,873,101.53
生产设备	532,301.75				566,391.82
运输设备	10,741,729.21				8,636,568.61
办公设备	8,409,637.43				8,255,646.98
合计	153,612,225.13				150,331,708.94
四、固定资产减值准备					
房屋及建筑物					
生产设备					
运输设备					
办公设备					
合计					
五、固定资产账面价值					
房屋及建筑物	133,928,556.74				132,873,101.53
生产设备	532,301.75				566,391.82
运输设备	10,741,729.21				8,636,568.61
办公设备	8,409,637.43				8,255,646.98
合计	153,612,225.13				150,331,708.94

## (2) 固定资产减值准备

截至到报告期末没有发现固定资产资产可收回金额低于账面价值的情况,故未计提固定资产减值准备。

## (3) 固定资产用于抵押的情况:

1、本报告期内,投资性房地产吉利大厦 13-15 层、吉利花园 1-2 层商铺,固定资产鹤山里办公楼共同抵押贷款 15,000.00 万元。

2、天津市和平区常德道 80 号房产(含土地使用权)为 2009 年发行的“09 天房债”提供抵押担保。

## 12、无形资产

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
无形资产原值				
土地使用权	7,180,996.00			7,180,996.00
应用软件				
原值合计	7,180,996.00			7,180,996.00
累计摊销				

土地使用权	251,334.86	143,619.92	394,954.78
应用软件			
累计摊销合计	251,334.86	143,619.92	394,954.78
无形资产减值准备			
无形资产账面价值			
土地使用权	6,929,661.14		6,786,041.22
应用软件			
无形资产账面价值合计	6,929,661.14		6,786,041.22

说明：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

单位名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
天津吉利大厦有限公司	10,548,333.22			10,548,333.22

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

### 14、长期待摊费用

项目名称	原值	期初数	本期增加	本期转出	本期摊销	累计摊销	期末数	剩余摊销期限
大理道100号租赁费	11,588,944.52	6,360,804.78			400,000.00	5,628,139.74	5,960,804.78	180月
吉利大厦改造工程	3,429,831.60	1,714,915.80			685,966.32	2,400,882.12	1,028,949.48	18月
吉利大厦改造工程	260,000.00		260,000.00		7,230.00	7,230.00	252,770.00	35月
吉利大厦改造工程	595,000.00		595,000.00		66,104.00	66,104.00	528,896.00	32月
吉利大厦改造工程	998,448.00		998,448.00		27,723.00	27,723.00	970,725.00	35月
合计	16,872,224.12	8,075,720.58	1,853,448.00		1,187,023.32	8,130,078.86	8,742,145.26	

### 15、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
坏账准备	12,665,195.33	7,594,334.94
存货跌价准备		115,479.17
投资性房地产减值准备	1,452,242.86	1,336,763.68
可抵扣亏损		753,869.31
股权投资转让损益		
与联营企业交易未实现的内部收益		
递延所得税资产小计	14,117,438.19	9,800,447.10
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
递延所得税负债小计	1,815,734.67	1,815,734.67

## (2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
应纳税差异项目	
已转销的股权投资差额贷方数	7,262,938.68
应纳税差异项目小计	7,262,938.68
可抵扣差异项目	
应收账款	7,123,141.20
其他应收款	43,537,640.12
存货	
投资性房地产	5,808,971.41
可抵扣亏损	
可抵扣差异项目小计	56,469,752.73

## 16、其他非流动资产

项目名称	原值	期初数	本期增加	本期转出	本期摊销	累计摊销	期末数	剩余摊销年限
万德会馆	5,979,000.00	4,484,250.00			4,484,250.00	5,979,000.00		
万德车库	12,502,000.00	9,376,500.00			9,376,500.00	12,502,000.00		
合计	18,481,000.00	13,860,750.00			13,860,750.00	18,481,000.00		

说明：本报告期转让了天津华升房地产发展有限公司的股权，上述两项资产的收益权全部摊销。

## 17、资产减值准备

项目	年初余额	本年计提数	本年转出数		合计	年末余额
			转回	转销		
一、坏账准备合计	30,377,339.74	20,338,441.58		55,000.00	55,000.00	50,660,781.32
二、存货跌价准备合计	461,916.68		461,916.68		461,916.68	
三、长期股权投资减值准备、						
四、投资性房地产减值准备	5,347,054.73		-461,916.68		-461,916.68	5,808,971.41
合计	36,186,311.15	20,338,441.58		55,000.00	55,000.00	56,469,752.73

## 18、短期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款		
保证借款	96,000,000.00	
合计	96,000,000.00	

说明：本报告期全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司新增流动资金贷款9,600万元，由本公司进行担保

## 19、应付票据

票据种类	币种	期末数	期初数
银行承兑汇票	人民币	128,000,000.00	
合计		128,000,000.00	

说明：本报告期应付票据由全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司在经营过程中开具，分别于2012年1月及6月到期。

## 20、应付账款

项目	期末数	期初数
合计	544,447,044.19	424,117,057.10

期末应付账款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应付账款总额的比例%
天津四建建筑工程有限公司	施工单位	86,965,217.35	一至三年以上	15.39
天津市三房建建筑工程有限公司	施工单位	64,974,389.95	一至三年以上	11.50
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	施工单位	64,524,815.08	一至三年以上	11.42
北京住总集团有限责任公司天津分公司	施工单位	36,952,133.00	一至二年	6.54
安徽省第二建筑工程公司	施工单位	33,091,615.00	一年以内	5.86
合计		286,508,170.38		50.71

说明 1：本报告期应付账款较上期增长 28.37%，主要原因为本报告期结算项目较多，应付帐款增加所致。

说明 2：应付账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

## 21、预收账款

项目	期末数	期初数
合计	4,225,097,091.73	4,835,935,878.40

说明 1：预收账款中无预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

## 22、应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,603,066.49	48,145,746.59	48,587,526.28	4,161,286.80
二、职工福利费		1,518,412.26	1,518,412.26	
三、社会保险费	59,954.60	16,368,878.58	16,152,102.87	276,730.31
其中：1、医疗保险费	41,967.79	4,063,573.47	4,064,356.81	41,184.45
2、基本养老保险费	13,452.78	9,479,174.15	9,482,763.13	9,863.80

3、年金缴费		1,661,731.72	1,440,274.62	221,457.10
4、失业保险费	4,534.03	996,832.64	997,141.71	4,224.96
5、工伤保险费		75,119.31	75,119.31	
6、生育保险费		92,447.29	92,447.29	
四、住房公积金	10,333.15	13,964,082.00	13,973,660.50	754.65
五、工会经费和职工教育费	150,049.15	413,797.12	277,453.77	286,392.50
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其它	8,715.89	71,671.08	73,094.98	7,291.99
其中：以现金结算的股份支付				
合计	4,832,119.28	80,482,587.63	80,582,250.66	4,732,456.25

## 23、应交税费

税种	期末数	期初数	税负
土地增值税	-40,783,573.09	-39,002,175.64	
营业税	-140,603,981.09	-206,070,346.48	预收房款 5%
应交增值税	38,771.49	26,906.19	
城建税	-9,852,621.07	-14,430,930.74	流转税额 7%
企业所得税	-48,354,232.60	-66,482,974.26	
个人所得税	19,287.51	319,242.74	
教育费附加	-4,494,980.53	-6,184,679.69	流转税额 3%
地方教育费	-597,030.14		
房产税及其他	71,995.97	316,066.65	
防洪费	-1,407,368.45	-2,061,946.80	流转税额 1%
合计	-245,963,732.00	-333,570,838.03	

说明：本报告期预交税金较上期减少26.26%，主要原因为报告期达到收入确认条件的预收账款结转收入，预交营业税及附加税、企业所得税相应结转所致。

## 24、应付利息

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息	3,650,000.00	3,650,000.00
短期借款应付利息		
合计	3,650,000.00	3,650,000.00

说明：本报告期按“09天房债”约定支付了2010年10月至2011年10月的债券利息，期末数为按票面利率7.3%（年）计提2011年11、12月的应付债券利息。

## 25、应付股利

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	25,683,734.35	25,012,204.22	
应付限售流通股股利			

应付其他股东股利	284,080.93	218,120.00
合计	25,967,815.28	25,230,324.22

## 26、其他应付款

项目	期末数	期初数
合计	486,516,500.12	522,021,741.85

## 27、一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,201,500,000.00	441,000,000.00
担保借款	50,000,000.00	250,000,000.00
企业债券	297,229,608.34	
合计	1,548,729,608.34	691,000,000.00

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	2009.10.19	3 年	300,000,000.00	3,650,000.00	21,900,000.00	21,900,000.00	3,650,000.00	297,229,608.34

说明1：2009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。

说明2：本报告期内，期末数较期初数增加124.13%，原因系一年内到期的长期借款和企业债券转入本科目核算所致。

## 28、其他流动负债

项目	期末数	期初数
配套开发成本	619,764.86	619,764.86
供热费	157,822.68	159,089.23
合计	777,587.54	778,854.09

## 29、长期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款	653,500,000.00	1,815,500,000.00
保证借款		
合计	653,500,000.00	1,815,500,000.00

说明:本报告期, 期末数较上期减少64%, 原因系将一年内到期的长期借款转入一年内到期非流动负债科目核算所致。

### 30、应付债券

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	2009.10.19	3 年	300,000,000.00	3,650,000.00	21,900,000.00	21,900,000.00	3,650,000.00	297,229,608.34

说明: 1、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。

2、本债券于2012年10月到期, 本报告期已转入一年内到期非流动负债科目核算。

### 31、预计负债

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对外提供担保				
未决诉讼				
产品质量保证				
重组义务				
辞退福利				
待执行的亏损合同				
其他	10,281,413.46	15,042,660.04		25,324,073.50
合计	10,281,413.46	15,042,660.04		25,324,073.50

说明: 根据《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187号)及天津市《天津市房地产开发企业土地增值税清算管理办法(试行)》津地税地[2007]25号文件的规定, 本公司对本报告期达到清算条件的项目应负担的土地增值税进行了测算, 增加了预计负债金额。

### 32、其他非流动负债

项目	期末数	期初数
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



## 33、股本

项 目	期末余额	期初余额
(一)限售流通股份		
其中：境内法人持有股份		
限售流通股份合计		
(二) 已上市流通股份	1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
境内上市的人民币流通股	1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
(三) 股份总数	1,105,700,000.00	1,105,700,000.00

## 34、资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	2,150,744,621.06			2,150,744,621.06
其他	54,573,518.81		76,307.55	54,497,211.26
合 计	2,205,318,139.87		76,307.55	2,205,241,832.32

说明：资本公积-其他本期减少系联营企业-天津市天房物业管理有限公司资本公积本期减少，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，同时减少了资本公积。

## 35、盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积金	170,939,066.54	15,789,012.29		186,728,078.83
任意盈余公积金	71,716,430.27			71,716,430.27
储备基金	1,803,550.76			1,803,550.76
企业发展基金	1,803,550.77			1,803,550.77
合 计	246,262,598.34	15,789,012.29		262,051,610.63

## 36、未分配利润

项 目	本年发生数	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	451,680,804.12	
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后 年初未分配利润	451,680,804.12	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	267,888,908.91	
减：提取法定盈余公积	15,789,012.29	10%
提取任意盈余公积		
提取职工奖励及福利基金	50,503.28	
提取一般风险准备		
应付普通股股利	55,285,000.00	
未分配利润	648,445,197.46	

说明：2010 年度股东大会审议通过，以 2010 年 12 月 31 日总股本 1,105,700,000.00 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税），共计派发现金股利 55,285,000.00 元。

## 37、营业收入

## (1)营业收入

项目	本期数	比例%	上年同期数	比例%
主营业务收入	3,155,386,779.47	96.97	1,849,498,039.73	93.12
其他业务收入	98,569,364.06	3.03	136,728,115.73	6.88
合计	3,253,956,143.53	100.00	1,986,226,155.46	100.00

## (2)主营业务收入(分产品)

项目	本期数	比例%	上年同期数	比例%
商品房收入	2,915,878,440.67	92.41	1,567,091,561.79	84.73
经济适用房收入	239,508,338.80	7.59	162,665,897.00	8.80
项目转让收入			42,752,739.36	2.31
土地整理收入			76,987,841.58	4.16
合计	3,155,386,779.47	100.00	1,849,498,039.73	100.00

说明：本报告期营业收入较上期增长 63.82%，主要原因为可确认收入的商品房收入增长所致。

## 38、营业成本

## (1)营业成本

项目	本期数	比例%	上年同期数	比例%
主营业务成本	2,203,970,512.45	97.04	1,177,371,474.31	91.50
其他业务成本	67,210,948.10	2.96	109,341,671.46	8.50
合计	2,271,181,460.55	100.00	1,286,713,145.77	100.00

## (2)主营业务成本(分产品)

项目	本期数	比例%	上年同期数	比例%
商品房成本	1,984,702,581.43	90.05	991,679,503.78	84.23
经济适用房成本	219,267,931.02	9.95	151,033,394.38	12.83
项目转让成本			34,658,576.15	2.94
合计	2,203,970,512.45	100.00	1,177,371,474.31	100.00

说明：本报告期营业成本较上期增长 76.51%，主要原因为可确认收入的商品房收入增长，相应成本增加所致。

## 39、营业税金及附加

项目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	162,380,070.90	96,023,583.36	营业收入 5%

城建税	10,532,999.25	6,062,019.05	流转税额 7%
教育费附加	4,572,963.07	2,598,008.17	流转税额 3%
土地增值税	65,609,080.42	27,541,146.09	
地方教育费附加	41,400.06		
合计	243,136,513.70	132,224,756.67	

## 40、营业费用

项目	本期数	上年同期数
广告及业务宣传费	15,543,965.60	32,191,661.81
维修基金	46,491,062.07	43,829,932.35
销售代理费	26,332,103.97	28,303,272.00
物业管理费	8,665,566.70	4,067,434.79
折旧费用	1,168,315.24	1,229,228.52
职工薪酬	1,428,661.54	1,445,728.29
办公费	320,084.58	1,212,145.90
产权登记及测量费	1,374,029.22	1,058,194.52
销售策划费	1,300,000.00	429,749.00
样板间装修费	1,202,349.50	
其他	1,518,389.91	2,376,821.28
合计	105,344,528.33	116,144,168.46

## 41、管理费用

项目	本期数	上年同期数
职工薪酬	68,031,144.48	53,891,235.71
办公费	11,254,812.41	8,673,658.72
市内交通费及差旅费	3,247,599.87	2,542,088.50
折旧费用及投资性房地产摊销	10,469,161.68	10,211,422.56
修理费	1,275,480.30	1,505,224.98
低值易耗品	997,667.43	775,447.14
财产保险费	535,711.66	375,714.14
劳动保护费	917,035.31	1,429,261.47
审计咨询费	2,179,785.00	3,718,662.00
董事会费	1,486,209.56	1,778,569.60
上级管理费	1,672,719.66	918,367.29
业务招待费	8,430,199.80	3,449,186.68
无形资产摊销	143,619.92	143,619.92
长期待摊费用摊销	1,103,314.80	1,085,966.32
房产税、土地使用税、印花税、车船使用税等税费	18,312,408.01	14,571,526.02
会议费	668,664.00	838,780.00
办公楼租金	402,000.00	100,000.00
环境保护费	997,962.00	361,358.00
水电及采暖费	4,315,199.17	4,254,839.57
其他	2,454,778.47	1,135,465.15
合计	138,895,473.53	111,760,393.77

说明：2011年管理费用比上年增加了24.28%，主要原因为（1）随着经营业绩增长，相应增加了管理人员及工资等费用；（2）随着公司规模扩大，办公费及相关税费相应的

增加。

#### 42、财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	32,246,582.42	30,055,747.18
减：利息收入	7,896,846.82	9,304,855.77
汇兑损失		
减：汇兑收益		6,160.26
手续费	439,028.65	276,435.17
合 计	24,788,764.25	21,021,166.32

#### 43、资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	20,338,441.58	7,876,064.87
存货跌价损失		
合 计	20,338,441.58	7,876,064.87

说明：本报告期较上年增加了158.23%，原因系对欠款长达数年，收回风险极大的华钜房地产、华升房地产、华昌新经联三家公司，计提的坏账准备由原来的30%提高至100%，补提金额为18,881,032.70元所致。

#### 44、投资收益

##### (1) 投资收益明细情况：

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的对联营企业的投资收益	-4,549,356.51	-5,557,824.03
处置长期股权投资产生的投资收益	7,794,889.42	70,332,727.00
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		
合 计	3,245,532.91	64,774,902.97

##### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
合 计			

##### (3) 按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
天津大树房地产经营销售有限公司	280,901.47	-13,707.01	
天津市华富宫大饭店有限公司	-10,592,717.16	-10,515,251.17	
天津市天房物业管理有限公司	489,052.68	316,780.84	
天津市天房房地产销售有限公司	5,273,406.50	4,654,353.31	
合计	-4,549,356.51	-5,557,824.03	

## (4) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
天津市津茂置业有限公司		70,332,727.00	
天津华升房地产发展有限公司	7,794,889.42		
合计	7,794,889.42	70,332,727.00	

说明：本报告期转让天津华升房地产发展有限公司 10%的股权，转让价款 1,252.20 万元，期末各项股权转让的相关手续已经完成，确认投资收益。

## 45、营业外收入

## (1) 营业外收入明细：

项目	本期数	上年同期数
非流动资产处置利得合计	35,833.51	5,692,446.42
其中：固定资产处置利得	35,833.51	5,692,446.42
无形资产处置利得		
债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
政府补助	100,778,262.53	3,030,654.18
违约金及罚款收入	161,682.37	598,146.70
无法支付的往来款	198,528.75	4,717,552.50
其他	39,007.03	61,213.00
合计	101,213,314.19	14,100,012.80

说明：本报告期较上年增加 617.82%，原因系全资子公司-天津市天房海滨建设发展有限公司土地开发享受政府补贴所致。

## (2) 政府补助明细

项目	本期数	上年同期数
一、与资产相关的政府补助		
合计		
二、与收益相关的政府补助		
1、收到的税费返还		2,528,105.71
2、土地整理政府返还收益	100,000,000.00	
3、其他	778,262.53	502,548.47
合计	100,778,262.53	3,030,654.18

## 46、营业外支出

项 目	本期数	上年同期数
非流动资产处置损失合计	14,940.74	107,694.03
其中：固定资产处置损失	14,940.74	107,694.03
无形资产处置损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
捐赠支出	8,000.00	200,000.00
赞助支出		
违约金	163,737.05	528,285.02
其 他	65,422.95	
合 计	252,100.74	835,979.05

说明：本报告期营业外支出较上期减少69.84%，主要因为本报告期违约金支出减少所致。

#### 47、所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
按税法及相关规定计算的当期所得税	152,988,202.08	102,870,560.33
递延所得税费用	-4,316,991.09	-23,234.56
合 计	148,671,210.99	102,847,325.77

#### 48、每股收益

2011年1-12月	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股	稀释每股
归属于公司普通股股东的净利润	6.35%	6.51%	0.24	0.24
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	4.42%	4.53%	0.17	0.17

2010年1-12月	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股	稀释每股
归属于公司普通股股东的净利润	5.64%	5.77%	0.20	0.20
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	4.10%	4.20%	0.15	0.15

项目	2011年度	2010年度
归属于公司普通股股东的净利润	267,888,908.91	226,184,932.87
非经常性损益	81,420,455.03	61,706,616.16
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	186,468,453.88	164,478,316.71
分配红利	55,285,000.00	44,228,000.00
资本公积增减变动	-76,307.55	76,307.55
其他-提取职工奖励及福利基金	-50,503.28	-38,776.89
期初净资产	4,008,961,542.33	3,826,967,078.80
期末净资产	4,221,438,640.41	4,008,961,542.33
期初股本	1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
期末股本	1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
加权平均净资产	4,115,219,168.26	3,917,964,310.57
加权平均股本	1,105,700,000.00	1,105,700,000.00

## 49、其他综合收益

项 目	本期数	上年同期数
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	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	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		
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	76,307.55

## 50、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
利息收入	7,896,846.82
政府补助及违约金收入	100,208,900.10
往来款	980,992,956.29
合 计	1,089,098,703.21

## 51、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
往来款	953,873,028.91
维修基金	31,732,032.91
广告及宣传费	16,628,335.60
代理费	14,053,992.49
手续费	798,780.83
办公费	11,465,809.07
水电及采暖费	6,775,377.57
物业管理费	6,459,633.86
审计及咨询费	2,020,985.00
招待费	7,976,913.20
董事会费	1,304,467.56

修理费	1,244,711.10
市内交通费及差旅费	1,612,306.48
会议费	617,087.00
财产保险费	389,296.32
低值易耗品	300,403.15
售楼处装修费	1,202,349.50
上级管理费	1,645,719.66
营业外支出	230,167.05
其他	2,678,868.51
合计	1,063,010,265.77

## 52、支付的其它与筹资活动有关的现金

项 目	金 额
财务顾问费	4,076,000.00
银行承兑汇票保证金	128,000,000.00
评估费	260,000.00
保险及抵押登记费	809,590.00
合 计	133,145,590.00

## 53、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料:

项 目	本期数	上年同期数
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	405,806,496.96	285,678,070.55
加: 资产减值准备	20,338,441.58	7,876,064.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	59,500,106.60	39,768,938.92
无形资产摊销	143,619.92	143,619.92
长期待摊费用摊销	1,187,023.32	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)	-39,102.27	-5,584,752.39
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)	32,246,582.42	30,055,747.18
投资损失(收益以“-”号填列)	-3,245,532.91	-64,774,902.97
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-4,316,991.09	-23,234.56
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-34,675,271.12	-2,163,545,284.47
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-26,649,515.76	17,578,407.40
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-297,560,018.26	2,850,058,416.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	152,735,839.39	998,317,057.73
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	537,073,851.61	1,270,476,620.47
减：现金的期初余额	1,270,476,620.47	1,066,450,922.21
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	-733,402,768.86	204,025,698.26

## (2) 现金和现金等价物的构成：

项 目	本期数	上年同期数
一、现金	537,073,851.61	1,270,476,620.47
其中：库存现金	135,554.62	203,197.28
可随时用于支付的银行存款	536,661,583.91	1,269,998,421.67
可随时用于支付的其他货币资金	276,713.08	275,001.52
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	537,073,851.61	1,270,476,620.47

## 八、关联方及关联交易

## 1、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	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 (%)
天津吉利大厦有限公司	控股子公司	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	控股子公司	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	控股子公司	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	控股子公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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	控股子公司的子公司	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责任公司	控股子公司	有限责任公司	天津专用汽车产业园盘龙山路 2 号	杨宾	房地产开发	350,000,000.00	60.00	60.00
天津市海景游艇俱乐部有限公司	控股子公司的	有限公司	天津市河西区南北大街 1 号 702	佟晓光	服务	1,000,000.00	100.00	100.00

## 子公司

## 2、本企业的联营企业情况

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 (%)
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

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系
天津市华富宫大饭店有限公司	151,955,083.67	65,159,149.25	86,795,934.42	9,619,038.24	22,863,624.34	联营企业
天津市天房物业管理有限公司	186,325,252.07	148,887,348.47	37,437,903.60	77,062,544.62	1,438,914.52	联营企业
天津大树房地产经营销售有限公司	2,753,649.26	2,011,325.37	742,323.89	3,469,618.81	702,253.68	联营企业
天津市天房房地产销售有限公司	45,667,087.87	12,062,310.83	33,604,777.04	24,442,640.00	11,528,350.44	联营企业

## 3、关联交易情况

## (1) 关联方交易的定价标准

本公司与关联方的交易均按照公平的市场价格，并签订有关合同进行交易。

本公司向关联方购买货物、接受劳务、租赁等行为，均为保障本公司生产经营的正常进行所必要，价格的确定是以交易发生时市场情况并在不超过供应地或服务地市场价格的范围內协商确定，且不高于其向第三方销售的价格。

## (2) 购销商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交 易类 型	关联交 易内 容	关联交 易定 价方 式及 决策 程 序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金 额的比例 (%)	金额	占同类交易 金额的比例 (%)
天津市大树房地 产经营销售有 限公司	市场 价交 易	代理销售	按市场价	885,392.41	4.78	364,329.10	3.59
天津市天房房地 产销售有限公 司	市场 价交 易	代理销售	按市场价	17,644,995.88	95.22	9,794,288.36	96.41
合计				18,530,388.29	100.00	10,158,617.46	100.00

## (3) 出售商品、提供劳务情况表

关联方	关联交 易类 型	关联交 易内 容	关联交 易定 价方 式及 决策 程 序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金 额的比例 (%)	金额	占同类交易 金额的比例 (%)
天津市天房科 技发展有限公 司	市场价 交易	销售不动 产	按市场价	103,291,972.48	100%		

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，该合同已执行完毕。

## 天津市大树房地产经营销售有限公司

①公司与参股公司—天津市大树房地产经营销售有限公司于 2007 年 4 月签订了《商品房销售代理协议》，双方约定，公司建设的吉利 A 区精装房由该公司代理销售，按销售额款的 1% 计提代理费。该协议目前仍在执行过程中。

②公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司与参股公司天津市大树房地产经营销售有限公司于 2009 年 10 月签订了《商品房销售代理协议》，双方约定，天津市华亨房地产开发有限公司开发建设的天房彩郡项目由该公司代理销售，按销售额款的 1% 计提代理费。该协议目前仍在执行过程中。

## 天津市天房房地产销售有限公司

①公司与参股公司—天津市天房房地产销售有限公司于 2007 年 4 月签订了《商品房销售代理协议》，双方约定，公司建设的南开区晴川花园项目由该公司代理销售，按销售额款的 1.5% 计提代理佣金。该协议目前仍在执行过程中。

②公司与参股公司—天津市天房房地产销售有限公司于 2007 年 4 月签订《商品房销售

代理协议》，双方约定，公司建设的天房美域项目由该公司代理销售，其价格按双方认可的价格销售，并按售价总额计提 1.5% 的代理费。该协议于 2010 年 8 月续签。该协议目前仍在执行过程中。

③公司与参股公司—天津市天房房地产销售有限公司于 2009 年 6 月签订了《商品房销售代理协议》，双方约定，公司建设的天房雅韵项目由该公司代理销售，按销售额款的 1% 计提代理佣金。该协议目前仍在执行过程中。

① 公司与参股公司—天津市天房房地产销售有限公司于 2010 年 6 月签订了《商品房销售代理协议》，双方约定，公司建设的天房翠海红山项目由该公司代理销售，按销售额款的 1.5% 计提代理佣金。该协议目前仍在执行过程中。

⑤公司全资子公司天津市天房海滨建设发展有限公司与联营企业—天津市天房房地产销售有限公司于 2008 年签订了《商品房销售代理协议》，双方约定，天津市天房海滨建设发展有限公司建设的汉沽区泰安里项目由该公司代理销售，按销售额款的 1.5% 计提代理佣金。该协议目前仍在执行过程中。

#### 天津市天房物业管理有限公司

公司与联营企业-天津市天房物业管理有限公司签订了《委托资产经营管理合同》，委托经营管理友谊公寓、川北里、长寿公寓、环湖大厦、欣苑公寓、德恩里等地点的房产，合计面积 11,067.19 平方米，委托年限为 3 年，从 2011 年 1 月 1 日起至 2013 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。

#### (4) 关联担保情况说明

单

位：万元

担保方	被担保方	担保余额
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	9,000.00
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
天津市房地产发展（集团）股份有限公司	天津市凯泰建材有限公司	9,600.00
天津市房地产开发经营集团有限公司	天津市房地产发展（集团）股份有限公司	57,400.00

说明：天津市房地产开发经营集团有限公司为公司担保余额中包括 27,400 万元银行借款及 30,000 万元“09 天房债”。

#### (5) 关联方应收款项

应收款项名称	关联方	期末金额	期初金额
预付账款	天津大树房地产经营销售有限公司	3,763,772.81	712,588.25

预付账款	天津市天房房地产销售有限公司	8,802,589.50	5,897,633.49
------	----------------	--------------	--------------

## (6) 关联方应付款项

应付款项名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款	天津市天房科技发展有限公司	3,020,193.36	1,727,981.00
应付账款	天津市天房物业管理有限公司	144,000.00	
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	346,958.16	
其他应付款	天津市天房房地产销售有限公司	2,759,246.72	
其他应付款	天津市天房物业管理有限公司	59,200.00	59,200.00

## 九、或有事项。

公司在本年度财务报告出具之前没有需要说明的或有事项。

## 十、资产负债表日后事项

1、根据2012年3月28日董事会通过的决议：2011年度按已发行股本1,105,700,000.00股计算，拟向全体股东每10股派发现金0.7元，共计现金股利77,399,000.00元。上述利润分配预案尚需股东大会批准。

2、经董事会议审议通过，大寺公租房项目拟向天津农村商业银行贷款1.2亿元，公司以双港新家园“房地证津字第112051000190号”土地进行抵押。

## 十一、其他重要事项

公司在本年度财务报告出具之前没有需要说明的其他重要事项。

## 十二、母公司会计报表主要项目注释

除另有指明外，期末数指2011年12月31日的数，期初数指2010年12月31日的数，金额单位为人民币元。

## 1、应收账款

## (1) 应收账款按种类披露：

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应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法组合	5,205,208.28	54.38	1,561,562.48	30.00	5,230,764.28	54.50	1,618,729.28	30.95

组合小计	5,205,208.28	54.38	1,561,562.48	30.00	5,230,764.28	54.50	1,618,729.28	30.95
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	45.62	4,366,846.80	100.00	4,366,846.80	45.50	4,366,846.80	100.00
合计	9,572,055.08	100.00	5,928,409.28	61.93	9,597,611.08	100.00	5,985,576.08	62.37

(2) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
一年以内						
一至二年						
二至三年						
三年以上	5,205,208.28	100.00	1,561,562.48	5,230,764.28	100.00	1,618,729.28
合计	5,205,208.28	100.00	1,561,562.48	5,230,764.28	100.00	1,618,729.28

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

(4) 本报告期实际核销的应收账款: 无

(5) 本期转回或收回情况: 无

(6) 期末应收账款前五名

单位名称	与本公司的关系	所欠金额	账龄	占应收账款款总额的比例%
红桥危改指挥部	客户	3,100,623.00	三年以上	32.39
振兴轧钢厂	客户	1,915,284.49	三年以上	20.01
铁城公寓	客户	1,207,413.28	三年以上	12.61

津联线材厂	客户	1,164,820.07	三年以上	12.17
刘晓波(欣)	客户	459,172.00	三年以上	4.80
合计		7,847,312.84		81.98

说明: 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。

## 2、其他应收款

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的其他应收款	37,092,903.85	1.96	37,092,903.85	100.00	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款								
账龄分析法组合	13,694,930.56	0.72	2,413,778.12	17.63	43,139,635.93	4.05	11,236,918.79	26.05
子公司往来	1,843,196,455.15	97.23			1,009,423,790.71	94.84		
组合小计	1,856,891,385.71	97.95	2,413,778.12	0.13	1,052,563,426.64	98.89	11,236,918.79	1.07
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,669,335.75	0.09	1,669,335.75	100.00	1,669,335.75	0.16	1,669,335.75	100.00
合计	1,895,653,625.31	100.00	41,176,017.72	2.17	1,064,352,762.39	100.00	23,026,254.54	2.16

### (2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

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
天津华升房地产发展有限公司	9,551,889.42	9,551,889.42	100.00	款项时间长, 预计难以收回
华钜房地产有限责任公司	12,907,938.41	12,907,938.41	100.00	款项时间长, 预计难以收回
天津市华昌新联经贸公司	4,513,076.02	4,513,076.02	100.00	款项时间长, 预计难以收回
合计	37,092,903.85	37,092,903.85	100.00	

### (3) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备

一年以内	1,857,113.97	13.56	92,855.70	6,311,412.97	14.63	315,570.65
一至二年	4,876,703.20	35.61	487,670.33	423,827.47	0.98	42,382.75
二至三年	145,479.25	1.06	21,821.89	2,789,928.80	6.47	418,489.33
三年以上	6,815,634.14	49.77	1,811,430.20	33,614,466.69	77.92	10,460,476.06
合计	13,694,930.56	100.00	2,413,778.12	43,139,635.93	100.00	11,236,918.79

## (4) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

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

## (5) 本报告期实际核销的其他应收款:

单位名称	应收款项性质	核销金额	核销原因	是否关联交易产生
备用金	借款	55,000.00	借款人死亡, 无法收回	无
合计		55,000.00		



(6) 本期转回或收回情况：无

(7) 期末其他应收款前五名：

单位名称	与本公司的关系	所欠金额	账龄	占其他应收款总额的比例%
天津市华亨房地产开发有限公司	全资子公司	1,007,936,913.93	一年以内	53.17
天津市华兆房地产开发有限公司	全资子公司	412,447,065.76	一年以内、一至二年	21.76
天津市天房海滨房地产开发有限公司	全资子公司	210,784,893.68	一年以内	11.12
天津海景实业有限公司	控股子公司	176,000,000.00	一年以内、三年以上	9.28
天津市天蓟房地产开发有限公司	控股子公司	22,232,300.00	一年以内	1.17
合计		1,829,401,173.37		96.50

备注：其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

### 3、长期股权投资

(1) 对子公司的长期股权投资：

币种：人民币								
被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	现金红利
天津市华驰租赁有限公司	成本法	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	成本法	573,126.74	573,126.74		573,126.74	90.00	90.00	
天津市吉利大厦有限公司	成本法	61,807,833.22	61,807,833.22		61,807,833.22	75.00	75.00	852,242.80
天津市海景实业有限公司	成本法	250,000,000.00	250,000,000.00		250,000,000.00	50.00	50.00	40,000,000.00
天津市凯泰建材经营有限公司	成本法	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	成本法	800,000,000.00	800,000,000.00		800,000,000.00	100.00	100.00	
天津市华亨房地产开发有限公司	成本法	800,000,000.00	800,000,000.00		800,000,000.00	100.00	100.00	
天津市天房海滨建设发展有限公司	成本法	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	100.00	100.00	55,330,754.30
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	成本法	210,000,000.00	30,000,000.00	180,000,000.00	210,000,000.00	60.00	60.00	
合计		3,375,080,959.96	3,195,080,959.96	180,000,000.00	3,375,080,959.96			96,182,997.10

## (2) 对联营企业的长期股权投资:

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	本期现金红利
天津市华富宫大饭店有限公司	权益法	41,013,940.00	50,805,273.57	-10,592,717.16	40,212,556.41	46.33	46.33	
天津市天房物业管理有限公司	权益法	2,000,000.00	6,778,671.33	412,745.13	7,191,416.46	31.89	31.89	
天津大树房地产经营销售有限公司	权益法	400,000.00	16,028.08	280,901.47	296,929.55	40.00	40.00	
天津市天房房地产销售有限公司	权益法	450,000.00	7,809,111.61	5,273,406.50	13,082,518.11	45.00	45.00	
合计		43,863,940.00	65,409,084.59	-4,625,664.06	60,783,420.53			

## (3) 对非控制、非重大影响的企业的长期股权投资:

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	本期现金红利
珠海经济特区中珠置业股份有限公司	成本法	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	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	5.20	5.20	
天津银行股份有限公司	成本法	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	成本法	4,727,110.58	4,727,110.58	-4,727,110.58				
合计		12,694,225.58	12,694,225.58	-4,727,110.58	7,967,115.00			

## 4、营业收入

## (1)营业收入

项目	本期数	比例%	上年同期数	比例%
主营业务收入	1,722,217,560.69	99.32	727,055,447.61	98.77
其他业务收入	11,748,458.60	0.68	9,022,411.93	1.23
合计	1,733,966,019.29	100.00	736,077,859.54	100.00

## (2)主营业务收入（分产品）

项目	本期数	比例%	上年同期数	比例%
商品房收入	1,722,217,560.69	100.00	727,055,447.61	100.00
合计	1,722,217,560.69	100.00	727,055,447.61	100.00

## 5、营业成本

## (1)营业成本

项 目	本期数	比例%	上年同期数	比例%
主营业务成本	1,297,971,970.31	98.20	429,473,767.89	95.67
其他业务成本	23,782,758.18	1.80	19,427,721.04	4.33
合 计	1,321,754,728.49	100.00	448,901,488.93	100.00

## (2)主营业务成本（分产品）

项目	本期数	比例%	上年同期数	比例%
商品房成本	1,297,971,970.31	100.00	429,473,767.89	100.00
合 计	1,297,971,970.31	100.00	429,473,767.89	100.00

## 6、投资收益

## (1) 投资收益明细：

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	96,182,997.10	654,360.01
权益法核算的联营企业的投资收益	-4,549,356.51	-5,557,824.03
处置长期股权投资产生的投资收益	7,794,889.42	70,332,727.00
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		
合 计	99,428,530.01	65,429,262.98

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期数	上年同期数
天津市吉利大厦有限公司	852,242.80	654,360.01
天津天房海滨建设发展有限公司	55,330,754.30	
天津海景实业有限公司	40,000,000.00	
合 计	96,182,997.10	654,360.01

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期数	上年同期数
天津大树房地产经营销售有限公司	280,901.47	-13,707.01
天津市华富宫大饭店有限公司	-10,592,717.16	-10,515,251.17
天津市天房物业管理有限公司	489,052.68	316,780.84
天津市天房房地产销售有限公司	5,273,406.50	4,654,353.31
合 计	-4,549,356.51	-5,557,824.03

## (4) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数
天津市津茂置业有限公司		70,332,727.00
天津华升房地产发展有限公司	7,794,889.42	
合计	7,794,889.42	70,332,727.00

## 7、现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年同期数
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	157,890,122.94	97,508,502.41
加: 资产减值准备	18,147,596.38	6,900,822.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	42,847,498.06	25,090,031.19
无形资产摊销	143,619.92	143,619.92
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)	5,335.99	-5,617,350.52
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)	32,246,572.21	30,055,740.94
投资损失(收益以“-”号填列)	-99,428,530.01	-65,429,262.98
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-4,523,149.10	-1,380,891.55
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)	317,347,836.05	-926,639,222.65
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-895,904,248.19	526,974,049.49
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	408,541,679.99	363,879,595.58
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-22,285,665.76	51,885,633.96
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	225,204,675.91	537,777,520.99
减: 现金的期初余额	537,777,520.99	521,689,806.15
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	-312,572,845.08	16,087,714.84

## 十五、补充资料

## 1、非经常性损益

非经常性项目	金额
非流动资产处置损益	7,815,782.19
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
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)	100,778,262.53
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	

企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益

非货币性资产交换损益

委托他人投资或管理资产的损益

因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备

债务重组损益

企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等

交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益

同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益

与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回

对外委托贷款取得的损益

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益

根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响

受托经营取得的托管费收入

除上述各项之外的其他营业外收入和支出

162,058.15

少数股东权益影响额

-146,622.12

所得税影响额

-27,189,025.72

合 计

81,420,455.03

## 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	6.51	0.24	0.24
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.53	0.17	0.17

## 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

2012年3月30日