

**天津市房地产发展（集团）股份有限公司**

**600322**

**2012 年半年度报告**

# 目录

一、重要提示 .....	2
二、公司基本情况 .....	2
三、股本变动及股东情况 .....	4
四、董事、监事和高级管理人员情况 .....	5
五、董事会报告 .....	5
六、重要事项 .....	8
七、财务会计报告 .....	13
八、备查文件目录 .....	72

**一、重要提示**

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

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
王天举	独立董事	因工作原因	漆腊水
乔小明	董事	因工作原因	武静

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

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

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

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？ 否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？ 否

**二、公司基本情况**

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	天津市房地产发展（集团）股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	天房发展
公司的法定英文名称	Tianjin Realty Development（Group） Co., Ltd.
公司的法定英文名称缩写	TJRD
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	www.tffzgroup.cn
电子信箱	tffz@sina.com

## (四) 信息披露及备置地点

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

## (五) 公司股票简况

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

## (六) 主要财务数据和指标

## 1、 主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	11,196,052,581.42	12,315,769,358.26	-9.09
所有者权益（或股东权益）	4,245,376,709.72	4,221,438,640.41	0.57
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	3.84	3.82	0.52
	报告期（1—6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	132,549,870.19	271,336,362.76	-51.15
利润总额	134,219,128.49	271,764,592.62	-50.61
归属于上市公司股东的净利润	101,337,069.31	131,333,086.84	-22.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	100,607,659.19	131,054,311.01	-23.23
基本每股收益(元)	0.09	0.12	-25.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.09	0.12	-25.00
稀释每股收益(元)	0.09	0.12	-25.00
加权平均净资产收益率(%)	2.38	3.23	减少 0.85 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	326,806,673.88	-139,694,852.77	333.94
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.2956	-0.126	333.94

## 2、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	881,040.90
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	705,792.08
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	82,425.32

所得税影响额	-417,314.57
少数股东权益影响额（税后）	-522,533.61
合计	729,410.12

### 三、股本变动及股东情况

#### （一）股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### （二）股东和实际控制人情况

##### 1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	143,744 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	0		质押 137,885,166
深圳市津房物业发展有限公司	国有法人	1.89	20,852,750	350,418		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	0		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	0		未知
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.41	4,554,929	2,883,829		未知
中国银行一金鹰成份股优选证券投资基金	未知	0.36	4,000,000	-1,000,000		未知
孙学军	未知	0.36	3,965,176	0		未知
中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.35	3,841,449	2,334,817		未知
北京元翔恒基投资有限公司	未知	0.28	3,150,335	-501,563		未知
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.28	3,136,349	3,136,349		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	20,852,750		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			
中国平安人寿保险股份有限公司一分红一银保分红	4,843,202		人民币普通股			
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	4,554,929		人民币普通股			
中国银行一金鹰成份股优选证券投资基金	4,000,000		人民币普通股			
孙学军	3,965,176		人民币普通股			
中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	3,841,449		人民币普通股			
北京元翔恒基投资有限公司	3,150,335		人民币普通股			
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	3,136,349		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变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

## 四、董事、监事和高级管理人员情况

### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2012年3月28日召开公司七届六次董事会会议,会议审议通过林德君先生辞去公司董事、总经济师职务;提名杨宾先生为公司董事候选人;聘任崔耀明先生为公司总经济师。

2012年4月20日召开公司2011年度股东大会,会议审议通过杨宾先生为公司董事。

## 五、董事会报告

### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

2012年上半年,为巩固房地产调控成果,各项房市调控政策持续发挥效力。一方面,继续控制投资和投机性需求,相关部委多次重申房地产调控政策绝不会松动。另一方面,支持自住性合理需求,完善首套房优惠措施,满足首套房贷款需求。货币政策方面,预调微调力度加大,上半年连续采取降低利率和存款准备金率的手段,又在一定程度上对观望情绪起到了缓解作用。2012年上半年,全国商品房销售面积39964万平方米,同比下降10.0%,其中住宅销售面积下降11.2%;商品房销售额23314亿元,下降5.2%,其中住宅销售额下降6.5%。总体看,房地产市场调控成果正在逐步显现。

在房地产调控政策持续、房地产市场库存逐步攀升的背景下,天津市房地产市场2012年上半年进入了调整阶段。在年初经历了较为低迷的运行时期后,上半年末期在货币政策缓解和刚性需求释放的影响下成交量出现了增长。但是由于前期市场不振,上半年天津商品住宅成交量低至自09年以来半年期成交量最低值。据统计,上半年天津共成交商品住宅34393套,同比下降23.09%,环比去年下半年下降21.50%;天津商品住宅成交面积358.83万平方米,同比下降了21.82%,环比去年下半年下降16.20%。

报告期内,公司共实现营业收入16.50亿元,与去年同期相比增加了9.18%;实现利润总额1.34亿元,与去年同期相比下降了50.61%;实现归属于母公司所有者的净利润1.01亿元,与去年同期相比下降了22.84%。截止本报告期末,公司资产总额为111.96亿元,比年初资产总额减少9.09%;净资产额48.33亿元,比年初净资产额增长0.49%。上半年公司主要经营活动完成情况如下:

工程建设方面。公司起草编制《2012年安全生产工作要点》,制定《工程安全考核办法》并按月考核;对原有的《建设工程奖罚暂行管理办法》进行修订,有针对性地增补了必要的管理措施,防范日常安全管理中经常出现的问题。同时,重点强调落实《天房发展施工质量技术管理标准》,结合各项目实施部位,强化日常检查,重点做好质量安全大检查,提高对参建的施工单位、监理单位质量技术要求。2012年上半年,公司实现施工面积235.76万平方米。

经营销售及客户服务方面。在全国房地产行业调控的大环境下,公司经营工作充分利用有限空间,推进工作。但由于整体市场成交低迷和公司可售房源减少的双重不利因素影响下,上半年完成销售面积6.64万平方米,销售合同额5.20亿元。

经营管理方面。2012年是公司内控体系正式运行的第一年,公司将内控工作执行情况纳入各单位工作考核指标,针对潜在问题组织整改,适时修订或新建各类制度。同时,公司标准化工作持续

稳步推进,以信息化为平台,与内控制度建设紧密结合,优化权责界定和分工落实。此外,公司企业视觉识别系统建设工作平稳推进,已完成基础部分,应用部分已经开始,进一步规范并提升了公司形象。

履行社会责任方面。2012年上半年,公司继续以高度的责任感与使命感,推进保障性住房建设。大寺公租房是天津市重点民心工程之一,在公司积极运作下目前已全部开工。美域限价房按照住建部的检查标准按期推进,保证建设手续合法合规、工程质量过关过硬,体现"产品就是人品、质量就是道德、按期交竣就是生命线"的责任感。

## (二) 公司主营业务及其经营状况

### 1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	营业利润率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产开发经营	1,561,715,417.40	1,215,255,369.24	22.18	5.62	20.63	减少 12.38 个百分点
建筑材料	53,400,199.62	52,578,513.35	1.54	89.57	89.57	减少 0.03 个百分点
出租	29,374,003.32	18,253,355.85	37.86	3.18	-6.21	增加 6.03 个百分点
物业管理及其他	5,391,115.09	1,602,206.68	70.28	41.17	55.60	减少 7.29 个百分点
分产品						
商品房销售	1,497,527,808.40	1,162,494,652.73	22.37	1.58	17.02	减少 12.19 个百分点
经济适用房销售	64,187,609.00	52,760,716.51	17.80	100.00	100.00	增加 17.80 个百分点
建筑材料	53,400,199.62	52,578,513.35	1.54	89.57	89.57	减少 0.03 个百分点
房屋出租	29,374,003.32	18,253,355.85	37.86	3.18	-6.21	增加 6.03 个百分点
物业管理及其他	5,391,115.09	1,602,206.68	70.28	41.17	55.60	减少 7.29 个百分点

### 2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
天津市	1,649,880,735.43	9.18

## (三) 公司投资情况

### 1、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。

### 2、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
天房美域	25.54	该项目位于卫津路与黑牛城道交口处。项目总规模约 620 亩,规划建筑面积为 51.25 万平方米。	报告期内完成合同销售面积 0.81 万平米,合同金额 0.85

		一期规划建筑面积 35 万平方米, 总投资 13.67 亿元。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正在进行主体施工。限价商品房已售罄。凌口商品房未开盘销售。	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。该项目土地置换手续正在办理中。	
天欣花园	4.9	该项目位于市东丽区华明新家园 03#地块。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, 该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 2.97 万平米, 合同金额 1.30 亿元。
天欣锦园、天欣颐园	15	该项目位于市东丽区华明新家园 06#地块。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, 天欣锦园示范区已基本完成, 下半年开始销售。天欣颐园已打桩已完成。	
新科园	12.9	该项目位于津南区双港新家园 124#地块。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, 该项目正在进行主体施工, 计划下半年开始销售。	
新盈庄园	13	该项目位于津南区 125#地。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, 该项目正在进行基础施工。	
新景园(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 117#-121#地块, 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, 117#、119#、120#、121#地块项目已打桩, 118#地块项目在前期手续办理中。	报告期内完成合同销售面积 1.05 万平方米, 合同金额 0.75 亿元。
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, 该项目已全配套竣工, 正在销售中。	报告期内完成合同销售面积 0.89 万平方米, 合同金额 0.87 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, 完成土地出让 65 亩, 美域澜岸、美域澜苑项目前期手续办理过程中。	
美域新城	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。该项目由控股子公司天津市天蓟房地产开发有限责任公司开发建设, 公司占 60%股份。报告期内, 项	



		目前正在前期手续办理中,计划下半年开工。	
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,A2写字楼已竣工开盘销售;C地块现正进行土方开挖及环梁施工。该项目正在销售中。	报告期内完成合同销售面积0.82平方米,合同金额1.35亿元。
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A地块部分基础施工,部分主体施工;B、C、D、E、F地块部分桩基完工,部分基础施工;G地块桩基完工。	
合计	193.92	/	/

#### (四) 报告期内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。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0.7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。股权登记日:2012年6月8日。除息日:2012年6月11日。现金发放日:2012年6月15日。

## 六、 重要事项

### (一) 公司治理的情况

1、关于股东与股东大会:严格按照《股东大会规范意见》和《公司股东大会规则》的规定执行,让全体股东最大限度的行使股东权力,参加股东大会。在股东大会召开前,本公司分别在《中国证券报》和《上海证券报》上刊登会议通知和提示性公告。2、关于控股股东与上市公司的关系:本公司与控股股东除了在资产关系上是投资和被投资的关系外,是各自独立的法人实体,公司按照现代企业制度要求运作规范。3、关于董事与董事会:公司严格按照《公司章程》及《董事会议事规则》规定的董事选聘程序选举董事,做到了董事选聘公开、公平、公正、独立,董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求,当选的董事能够认真履行董事的职责并能切实的维护公司和股东的权益。4、关于监事与监事会:公司严格按照《监事会议事规则》,监事会本着对全体股东负责的精神,对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。5、关于绩效评价与激励约束机制:报告期内,公司严格按照公司董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准和程序,对公司董事、监事、高级管理人员进行考评及激励机制。6、利益相关者:报告期内,公司按照《信息披露管理制度》、《投资者关系管理办法》尊重和维护利益相关者的合法权益,对股东的来访、来电咨询认真接待,并及时的向银行及债权人提供公司的信息,员工通过职代会等方式建立与董事会、监事会和高级管理人员的沟通渠道,公司非常重视所负的社会责任。7、关于

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

## (二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

公司 2011 年度利润分配方案为：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 0.7 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。股权登记日：2012 年 6 月 8 日。除息日：2012 年 6 月 11 日。现金发放日：2012 年 6 月 15 日。

## (三) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## (四) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

## (五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

### 1、持有非上市金融企业股权情况

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

## (六) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

## (七) 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、环湖大厦、欣苑公寓、德恩里等地点的房产。	委托经营管理期间，上述资产的日常维护、发生的相关费用及经营收入均由天房物业管理有限公司承担和享有。			100			

大额销货退回的详细情况：无

关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因：见关联交易说明

关联交易对上市公司独立性的影响：无

关联交易的说明：

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。

#### (八) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额10%以上（含10%）的托管、承包、租赁事项

##### (1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

##### (2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

##### (3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

#### 2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	4,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）	57,600
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）	57,600
担保总额占公司净资产的比例(%)	13.57

#### 3、委托理财及委托贷款情况

##### (1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

##### (2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

## 4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

## (九) 承诺事项履行情况

1、本报告期或持续到报告期内，上市公司、控投股东及实际控制人没有承诺事项。

## (十) 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	9

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

本报告期公司及其董事、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。

## (十二) 其他重大事项的说明

本报告期公司无其他重大事项。

## (十三) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
七届六次董事会会议决议公告	中国证券报 B247 版、上海证券报 B25 版	2012 年 3 月 30 日	www.sse.com.cn
七届四次监事会会议决议公告	中国证券报 B247 版、上海证券报 B25 版	2012 年 3 月 30 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广发银行股份有限公司天津分行申请贷款提供担保的公告	中国证券报 B247 版、上海证券报 B25 版	2012 年 3 月 30 日	www.sse.com.cn
关于召开 2011 年度股东大会的通知	中国证券报 B247 版、上海证券报 B25 版	2012 年 3 月 30 日	www.sse.com.cn
2011 年度股东大会决议公告	中国证券报 B114 版、上海证券报 164 版	2012 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn
七届七次董事会会议决议公告	中国证券报 B114 版、上海证券报 164 版	2012 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn
七届八次董事会会议决议公告	中国证券报 B017 版、上海证券报 B8 版	2012 年 5 月 3 日	www.sse.com.cn
为全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司向中信银行股份有限公司天津分行申请贷款提供担保的公告	中国证券报 B017 版、上海证券报 B8 版	2012 年 5 月 3 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第一中心支行申请贷款提供担保的公告	中国证券报 B017 版、上海证券报 B8 版	2012 年 5 月 3 日	www.sse.com.cn
七届九次董事会会议决议公告	中国证券报 A38 版、上海证券 24 报版	2012 年 5 月 18 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	中国证券报 A38 版、上海证券 24 报版	2012 年 5 月 18 日	www.sse.com.cn

支行申请贷款提供担保的公告			
关于“09天房债”的跟踪评级公告	中国证券报 A38 版、上海证券报 24 报版	2012 年 5 月 18 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公告的补充公告	中国证券报 B021 版、上海证券报 19 版	2012 年 5 月 19 日	www.sse.com.cn
2011 年度分红派息实施公告	中国证券报 A30 版、上海证券报 B32 版	2012 年 6 月 5 日	www.sse.com.cn
七届十次董事会会议决议公告	中国证券报 B026 版、上海证券报 22 版	2012 年 6 月 9 日	www.sse.com.cn
为控股子公司天津海景实业有限公司提供担保的公告	中国证券报 B026 版、上海证券报 22 版	2012 年 6 月 9 日	www.sse.com.cn
股权质押公告	中国证券报 B011 版、上海证券报 B30 版	2012 年 6 月 20 日	www.sse.com.cn

## 七、财务会计报告(未经审计)

## (一) 财务报表

## 合并资产负债表

2012年6月30日

编制单位:天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		297,404,936.45	665,073,851.61
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		13,360,453.77	15,655,367.18
预付款项		87,904,607.91	79,552,271.81
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			
其他应收款		29,370,438.55	32,745,983.47
买入返售金融资产			
存货		9,734,458,916.77	10,450,941,824.46
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		290,892.63	1,123,080.00
流动资产合计		10,162,790,246.08	11,283,092,378.53
<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		64,219,614.43	68,800,535.53
投资性房地产		780,466,014.01	773,350,777.37
固定资产		149,182,790.34	150,331,708.94
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		6,714,231.26	6,786,041.22
开发支出			
商誉		10,548,333.22	10,548,333.22
长期待摊费用		7,890,252.10	8,742,145.26
递延所得税资产		14,241,099.98	14,117,438.19
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,033,262,335.34	1,032,676,979.73
资产总计		11,196,052,581.42	12,315,769,358.26
<b>流动负债:</b>			
短期借款		370,000,000.00	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		180,000,000.00	128,000,000.00
应付账款		573,747,751.34	544,447,044.19
预收款项		3,206,969,582.94	4,225,097,091.73
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		639,635.56	4,732,456.25
应交税费		-226,140,728.92	-245,963,732.00
应付利息		14,600,000.00	3,650,000.00
应付股利		46,797,014.60	25,967,815.28
其他应付款		795,791,281.01	486,516,500.12
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		926,891,843.34	1,548,729,608.34
其他流动负债		777,871.16	777,587.54
流动负债合计		5,890,074,251.03	6,817,954,371.45
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		438,000,000.00	653,500,000.00
应付债券			

长期应付款		14,201.83	
专项应付款			
预计负债		25,324,073.50	25,324,073.50
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		473,174,256.16	688,660,054.33
负债合计		6,363,248,507.19	7,506,614,425.78
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
资本公积		2,205,241,832.32	2,205,241,832.32
减:库存股			
专项储备			
盈余公积		262,051,610.63	262,051,610.63
一般风险准备			
未分配利润		672,383,266.77	648,445,197.46
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		4,245,376,709.72	4,221,438,640.41
少数股东权益		587,427,364.51	587,716,292.07
所有者权益合计		4,832,804,074.23	4,809,154,932.48
负债和所有者权益总计		11,196,052,581.42	12,315,769,358.26

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

2012年6月30日

编制单位:天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		51,775,054.32	225,204,675.91
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		3,643,645.80	3,643,645.80
预付款项		81,722,928.04	45,383,036.67
应收利息			
应收股利		852,242.80	852,242.80
其他应收款		1,785,592,351.51	1,854,477,607.59
存货		2,267,873,065.90	2,660,506,028.47
一年内到期的非流动资产			



其他流动资产			
流动资产合计		4,191,459,288.37	4,790,067,237.24
<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		3,539,250,574.39	3,443,831,495.49
投资性房地产		555,164,313.03	541,423,730.75
固定资产		102,101,725.05	105,077,943.57
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		6,714,231.26	6,786,041.22
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		5,760,804.78	5,960,804.78
递延所得税资产		13,156,477.98	13,228,349.61
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,222,148,126.49	4,116,308,365.42
资产总计		8,413,607,414.86	8,906,375,602.66
<b>流动负债:</b>			
短期借款		257,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		349,710,411.47	359,951,974.58
预收款项		2,249,420,519.74	2,769,751,920.74
应付职工薪酬		321,410.99	4,252,053.09
应交税费		-143,462,370.18	-148,834,194.48
应付利息		14,600,000.00	3,650,000.00
应付股利		46,553,594.73	25,683,734.35
其他应付款		687,222,713.73	139,169,430.23
一年内到期的非流动负债		576,891,843.34	1,148,729,608.34
其他流动负债		619,764.86	619,764.86
流动负债合计		4,038,877,888.68	4,302,974,291.71

<b>非流动负债:</b>			
长期借款		400,000,000.00	613,500,000.00
应付债券			
长期应付款		14,201.83	
专项应付款			
预计负债		25,324,073.50	25,324,073.50
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		427,154,010.00	640,639,808.17
负债合计		4,466,031,898.68	4,943,614,099.88
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
资本公积		2,205,127,733.83	2,205,127,733.83
减:库存股			
专项储备			
盈余公积		258,444,509.10	258,444,509.10
一般风险准备			
未分配利润		378,303,273.25	393,489,259.85
所有者权益(或股东权益)合计		3,947,575,516.18	3,962,761,502.78
负债和所有者权益(或股东权益)总计		8,413,607,414.86	8,906,375,602.66

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

2012年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,649,880,735.43	1,511,096,896.87
其中:营业收入		1,649,880,735.43	1,511,096,896.87
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,512,825,411.84	1,237,974,891.09
其中:营业成本		1,287,689,445.12	990,166,448.62
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		91,291,438.87	110,371,960.65
销售费用		47,220,788.17	49,243,439.97
管理费用		73,095,022.97	68,224,466.60
财务费用		13,034,069.61	12,131,643.66
资产减值损失		494,647.10	7,836,931.59
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)		-4,505,453.40	-1,785,643.02
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-4,580,921.10	-1,785,643.02
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		132,549,870.19	271,336,362.76
加:营业外收入		1,720,331.60	457,314.22
减:营业外支出		51,073.30	29,084.36
其中:非流动资产处置损失		-881,040.90	-18,500.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		134,219,128.49	271,764,592.62
减:所得税费用		33,170,986.74	68,339,275.78
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		101,048,141.75	203,425,316.84
归属于母公司所有者的净利润		101,337,069.31	131,333,086.84
少数股东损益		-288,927.56	72,092,230.00
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.09	0.12
(二)稀释每股收益		0.09	0.12
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		101,048,141.75	203,425,316.84
归属于母公司所有者的综合收益总额		101,337,069.31	131,333,086.84
归属于少数股东的综合收益总额		-288,927.56	72,092,230.00

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

2012年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		764,013,672.20	791,422,871.12
减:营业成本		553,667,383.51	563,957,811.84

营业税金及附加		44,637,053.01	58,004,726.80
销售费用		17,697,845.86	26,988,365.73
管理费用		44,052,176.30	38,692,618.16
财务费用		15,986,661.09	13,139,442.12
资产减值损失		-287,486.52	-421,975.12
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）		-4,505,453.40	53,545,111.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,580,921.10	-1,785,643.02
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		83,754,585.55	144,606,992.87
加：营业外收入		2.00	60,169.76
减：营业外支出		51,073.30	29,084.36
其中：非流动资产处置损失		41,073.30	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		83,703,514.25	144,638,078.27
减：所得税费用		21,490,500.85	21,801,199.54
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		62,213,013.40	122,836,878.73
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			
七、综合收益总额		62,213,013.40	122,836,878.73

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

2012年1—6月

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		528,836,860.34	1,185,939,231.44
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			
收到其他与经营活动有关的现金		1,262,669,711.90	419,874,449.03
经营活动现金流入小计		1,791,506,572.24	1,605,813,680.47
购买商品、接受劳务支付的现金		463,778,352.73	917,375,779.90
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		59,514,468.90	52,304,626.37
支付的各项税费		115,785,202.74	162,170,619.06
支付其他与经营活动有关的现金		825,621,873.99	613,657,507.91
经营活动现金流出小计		1,464,699,898.36	1,745,508,533.24
经营活动产生的现金流量净额		326,806,673.88	-139,694,852.77
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		75,467.70	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,457,510.02	500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,532,977.72	500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		718,536.60	749,517.69
投资支付的现金			
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		718,536.60	749,517.69
投资活动产生的现金流量净额		814,441.12	-749,017.69
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		654,500,000.00	449,500,000.00

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		128,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		782,500,000.00	449,500,000.00
偿还债务支付的现金		1,219,500,000.00	584,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		125,208,040.16	118,678,221.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		40,661.06	218,120.00
支付其他与筹资活动有关的现金		95,481,990.00	3,945,140.00
筹资活动现金流出小计		1,440,190,030.16	707,123,361.94
筹资活动产生的现金流量净额		-657,690,030.16	-257,623,361.94
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-330,068,915.16	-398,067,232.40
加：期初现金及现金等价物余额		537,073,851.61	1,270,476,620.47
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		207,004,936.45	872,409,388.07

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

2012年1—6月

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		210,991,093.40	822,044,668.91
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,444,066,320.66	700,663,731.69
经营活动现金流入小计		1,655,057,414.06	1,522,708,400.60
购买商品、接受劳务支付的现金		199,245,964.45	369,965,084.15
支付给职工以及为职工支付的现金		44,300,892.44	38,962,001.15
支付的各项税费		67,250,852.77	87,867,833.71
支付其他与经营活动有关的现金		789,019,938.43	1,122,717,324.12
经营活动现金流出小计		1,099,817,648.09	1,619,512,243.13
经营活动产生的现金流量净额		555,239,765.97	-96,803,842.53
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		75,467.70	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		450.00	500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流入小计		75,917.70	500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		192,813.00	44,780.00
投资支付的现金		100,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		100,192,813.00	44,780.00
投资活动产生的现金流量净额		-100,116,895.30	-44,280.00
<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		541,500,000.00	273,500,000.00
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		541,500,000.00	273,500,000.00
偿还债务支付的现金		1,071,500,000.00	314,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		93,573,732.26	75,698,674.39
支付其他与筹资活动有关的现金		4,978,760.00	3,912,500.00
筹资活动现金流出小计		1,170,052,492.26	394,111,174.39
筹资活动产生的现金流量净额		-628,552,492.26	-120,611,174.39
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-173,429,621.59	-217,459,296.92
加: 期初现金及现金等价物余额		225,204,675.91	537,777,520.99
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		51,775,054.32	320,318,224.07

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

2012年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	1,105,700,000.00	2,205,241,832.32			262,051,610.63		648,445,197.46		587,716,292.07	4,809,154,932.48
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			262,051,610.63		648,445,197.46		587,716,292.07	4,809,154,932.48
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							23,938,069.31		-288,927.56	23,649,141.75
(一) 净利润							101,337,069.31		-288,927.56	101,048,141.75
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							101,337,069.31		-288,927.56	101,048,141.75
(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							-77,399,000.00			-77,399,000.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-77,399,000.00			-77,399,000.00



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	2,205,241,832.32			262,051,610.63		672,383,266.77		587,427,364.51	4,832,804,074.23

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	2,205,318,139.87			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)							76,048,086.84		72,092,230.01	148,140,316.85
(一) 净利润							131,333,086.84		72,092,230.00	203,425,316.84
(二) 其他综合收益									0.01	0.01
上述(一)和(二)小计							131,333,086.84		72,092,230.01	203,425,316.85

（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						-55,285,000.00			-55,285,000.00	
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配						-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	2,205,318,139.87			246,262,598.34		527,728,890.96		442,175,014.96	4,527,184,644.13

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

2012年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库存 股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,105,700,000.00	2,205,127,733.83			258,444,509.10		393,489,259.85	3,962,761,502.78
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,105,700,000.00	2,205,127,733.83			258,444,509.10		393,489,259.85	3,962,761,502.78
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-15,185,986.60	-15,185,986.60
(一) 净利润							62,213,013.40	62,213,013.40
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							62,213,013.40	62,213,013.40
(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							-77,399,000.00	-77,399,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-77,399,000.00	-77,399,000.00
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		378,303,273.25	3,947,575,516.18

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	2,205,204,041.38			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)							67,551,878.73	67,551,878.73
(一) 净利润							122,836,878.73	122,836,878.73
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							122,836,878.73	122,836,878.73
(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							-55,285,000.00	-55,285,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-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	2,205,204,041.38			242,655,496.81		374,225,027.93	3,927,784,566.12

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

## 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

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用预提的方法,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者可销售状态的存货、投资性房产等。

(2) 借款费用只有同时满足以下三个条件时,才应当开始资本化:

① 资产支出已经发生;

② 借款费用已经发生;

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

专门借款,是指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项。

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

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

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

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

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

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

一般借款发生的辅助费用,应当在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

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

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

### (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,在资产负债表日按完工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和参加人共同缴纳,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	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	150,000,000.00	建筑材料与构件、基础材料、化工产品、轻工材料、建筑机械等	150,000,000.00
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	17,990,821.58		
天津市华驰租赁有限公司	90.00	90.00	是	174,955.38		
天津海景实业有限公司	50.00	50.00	是	431,137,397.57		
天津市华升物业管理有限公司	90.00	90.00	是	241,890.71		
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	137,882,299.26		
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:无

## 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2012年6月30日的数,期初数指2011年12月31日的数,上年同期数指2011年6月30日的数。

### 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:			298,275.69			135,554.62
人民币			298,275.69			135,554.62
银行存款:			206,466,041.86			536,661,583.91
人民币			206,466,041.86			536,661,583.91
其他货币资金:			90,640,618.90			128,276,713.08
人民币			90,640,618.90			128,276,713.08
合计			297,404,936.45			665,073,851.61

说明1:本报告期末数较期初减少55.28%,主要系归还企业到期贷款所致。

说明2:其他货币资金中90,400,000.00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:本报告期内期末数较期初减少100%,系本报告期将全部应收票据背书转让。

### 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	16,001,661.58	78.56	2,641,207.81	16.51	18,411,661.58	80.83	2,756,294.40	14.97
组合小计	16,001,661.58	78.56	2,641,207.81	16.51	18,411,661.58	80.83	2,756,294.40	14.97
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	21.44	4,366,846.80	100.00	4,366,846.80	19.17	4,366,846.80	100.00
合计	20,368,508.38	100.00	7,008,054.61	34.41	22,778,508.38	100.00	7,123,141.20	31.27

#### (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
一至二年	10,796,453.30	67.47	1,079,645.33	10,688,185.00	58.05	1,068,818.50
二至三年						
三年以上	5,205,208.28	32.53	1,561,562.48	5,205,208.28	28.27	1,561,562.48
合计	16,001,661.58	100.00	2,641,207.81	18,411,661.58	100.00	2,756,294.40

#### (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	52.47
红桥危改指挥部	客户	3,100,623.00	三年以上	15.22
振兴轧钢厂	客户	1,915,284.49	三年以上	9.40
铁城公寓	客户	1,207,413.28	三年以上	5.93
津联线材厂	客户	1,164,820.07	三年以上	5.72
合计		18,076,325.84		88.74

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。

#### 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	67,148,046.92	76.39	62,387,696.82	78.42
一至二年	20,237,428.15	23.02	14,725,383.85	18.51
二至三年	20,000.00	0.02	740,000.00	0.93
三年以上	499,132.84	0.57	1,699,191.14	2.14
合计	87,904,607.91	100.00	79,552,271.81	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%
中建二局第四建筑工程有限公司	非关联方	17,200,627.74	一年以内	19.57
中天建设集团有限公司	非关联方	14,314,243.60	一至二年	16.28
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	非关联方	11,979,124.01	一年以内	13.63
天津市东天建筑工程有限公司	非关联方	9,513,037.08	一年以内	10.82
天津市森源建筑有限公司	非关联方	7,190,770.36	一年以内	8.18
合计		60,197,802.79		68.48

说明: 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、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	50.45	37,092,903.85	100.00	37,092,903.85	48.62	37,092,903.85	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	34,755,572.76	47.28	5,385,134.21	15.49	37,521,383.99	49.19	4,775,400.52	12.73
组合小计	34,755,572.76	47.28	5,385,134.21	15.49	37,521,383.99	49.19	4,775,400.52	12.73
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	2.27	1,669,335.75	100.00	1,669,335.75	2.19	1,669,335.75	100.00
合计	73,517,812.36	100.00	44,147,373.81	60.05	76,283,623.59	100.00	43,537,640.12	57.07

## (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	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	4,906,681.72	14.12	245,334.10	17,553,985.98	46.79	877,699.29
一至二年	12,380,245.23	35.62	1,238,024.53	8,661,313.49	23.08	866,131.36
二至三年	8,925,452.49	25.68	1,338,817.88	2,401,703.25	6.40	360,255.49
三年以上	8,543,193.32	24.58	2,562,957.70	8,904,381.27	23.73	2,671,314.38
合计	34,755,572.76	100.00	5,385,134.21	37,521,383.99	100.00	4,775,400.52

## (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：无

(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%
华钜房地产有限责任公司	非关联方	12,907,938.41	三年以上	17.56
天津市建设工程质量安全监督管理总队	非关联方	11,237,540.21	一至三年以上	15.29
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	13.77
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	12.99
天津市华昌新联经贸公司	非关联方	4,513,076.02	三年以上	6.14
合计		48,330,444.06		65.75

说明：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措施费，该款项于工程竣工后转为支付施工单位工程款。

## 6、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	1,667,921,563.80		1,182,441,637.60	
开发成本	8,066,537,352.97		9,268,500,186.86	
低值易耗品				
合计	9,734,458,916.77		10,450,941,824.46	

### (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
美域二期 3 至 5 组团	2008	5,576,613.46		3,019,866.05	2,556,747.41
南门西公建	2006	30,773,004.17			30,773,004.17
晴川大厦	2008	396,223.14			396,223.14
吉利 A 区	2008	15,161,377.95			15,161,377.95
美域一期住宅	2007	5,934,641.22		2,787,354.50	3,147,286.72
美域二期 10 至 12 组团	2009	28,695,856.46		3,018,850.96	25,677,005.50
昆俞路 A	2011	670,432.38	4,865,468.04		5,535,900.42
昆俞路 B	2011	298,860,842.52		295,828,049.88	3,032,792.64
老项目余房	1997-2005	3,330,944.26			3,330,944.26
翠海红山（滨海新区核心区空港物流配套服务区住宅项目）	2012		863,891,446.58	267,419,168.83	596,472,277.75
天津湾	2007	225,156,836.23		25,293,875.66	199,862,960.57
新尚园（双港新家园 123#地块）	2012		862,396,795.83	594,457,612.32	267,939,183.51
天欣家园（华明新家园）	2010	151,153,253.74		44,238,601.16	106,914,652.58
泰安里（汉沽河西老城综合开发项目）	2010	60,510,435.97			60,510,435.97



雅安里(汉沽河西老城综合开发项目)	2010	356,221,176.10		9,610,404.89	346,610,771.21
<b>合计</b>		<b>1,182,441,637.60</b>	<b>1,731,153,710.45</b>	<b>1,245,673,784.25</b>	<b>1,667,921,563.80</b>

说明:本报告期翠海红山车库、汉沽区雅安里底商共计 26,849,534.18 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	694,727,801.99	655,433,140.20
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	106,467,909.47	105,383,327.75
滨海新区核心区空港物流配套服务区住宅项目	6,137,004.10	792,721,480.59
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)	753,976,115.06	697,141,727.15
沙柳路项目	773,955.69	773,955.69
国风园	16,712,665.67	16,658,407.57
海景水上运动世界(天津湾)	1,287,456,353.90	1,204,977,324.25
双港新家园	1,750,258,303.69	2,441,785,508.46
双港新家园二期	631,744,316.44	599,055,017.58
华明新家园	1,159,446,552.23	1,097,205,154.13
天蓊 010 号地块	354,530,638.09	353,379,296.85
滨海新区核心区汉沽河西老城综合开发项目	1,301,311,682.68	1,300,991,792.68
<b>合计</b>	<b>8,066,537,352.97</b>	<b>9,268,500,186.86</b>

### (4) 存货跌价准备明细: 无

### (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		5,000.00
天房美域三期(凌口地块)	31,350.00	30,000.00
滨海新区核心区空港物流配套服务区住宅项目	15,400.00	
华明新家园	41,750.00	24,000.00
双港新家园	40,000.00	20,800.00
双港新家园二期	10,000.00	
天津湾 B 地块	4,000.00	3,800.00
汉沽雅安里住宅项目	5,000.00	5,000.00
<b>合计</b>	<b>147,500.00</b>	<b>88,600.00</b>

## 7、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	147,001,277.31	71,289,802.67	75,711,474.64	5,524,152.39	-11,084,509.26
天津市天房物业管理有限公司	222,676,276.60	187,526,869.60	35,149,407.00	44,214,084.95	-2,318,603.95
天津大树房地产经营销售有限公司	1,968,879.60	1,892,766.62	76,112.98	600,000.00	-666,210.91
天津市天房房地产销售有限公司	41,439,237.91	8,936,305.76	32,502,932.15	2,676,795.00	-1,101,844.89

## 8、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	40,212,556.41	-5,135,430.21	35,077,126.20	46.33	46.33	
天津市天房物业管理有限公司	权益法	2,000,000.00	7,191,416.46	-722,807.89	6,468,608.57	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	296,929.55	-266,484.36	30,445.19	40.00	40.00	
天津市天房房地产销售有限公司	权益法	450,000.00	13,082,518.11	1,543,801.36	14,626,319.47	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	75,467.70
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	
合计		51,881,055.00	68,800,535.53	-4,580,921.10	64,219,614.43			75,467.70

说明: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。

## 9、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	915,087,032.57	26,849,534.18	972,297.90	940,964,268.85
1、房屋、建筑物	915,087,032.57	26,849,534.18	972,297.90	940,964,268.85
2、土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销	135,927,283.79	18,761,999.64		154,689,283.43
1、房屋、建筑物	135,927,283.79	18,761,999.64		154,689,283.43
2、土地使用权				
三、投资性房地产减值准备	5,808,971.41			5,808,971.41
1、房屋、建筑物	5,808,971.41			5,808,971.41
2、土地使用权				
四、投资性房地产帐面价值	773,350,777.37			780,466,014.01
1、房屋、建筑物	773,350,777.37			780,466,014.01

## 2、土地使用权

说明:1、本报告期投资性房地产增加系翠海红山车库、汉沽区雅安里底商转为出租使用,转入本科目核算。

2、本报告期投资性房地产减少,系出售翠海红山车库所致。

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	12,000.00	17,500.00
吉利大厦 13-15 层/吉利花园 1-2 层商铺	15,000.00	7,000.00
吉利花园 3-4 层商铺	11,000.00	11,000.00
合计	38,000.00	35,500.00

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 7,000.00 万元。

## 10、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	215,398,671.04	4,162,815.00	709,878.97	218,851,607.07	
生产设备	2,179,653.74			2,179,653.74	
运输设备	18,772,013.25	158,478.00	996,984.00	17,933,507.25	
办公设备	67,405,063.74	560,058.60	103,254.00	67,861,868.34	
合 计	303,755,401.77	4,881,351.60	1,810,116.97	306,826,636.40	
二、累计折旧					
	期末帐面余额	本期新增	本期计提	本期减少	期末帐面余额
房屋及建筑物	82,525,569.51		3,590,824.65	170,433.15	85,945,961.01
生产设备	1,613,261.92		51,967.02		1,665,228.94
运输设备	10,539,457.94		1,016,733.61	670,623.40	10,885,568.15
办公设备	58,745,403.46		499,775.80	98,091.30	59,147,087.96
合 计	153,423,692.83		5,159,301.08	939,147.85	157,643,846.06
三、固定资产净值					
房屋及建筑物	132,873,101.53				132,905,646.06
生产设备	566,391.82				514,424.80
运输设备	8,232,555.31				7,047,939.10
办公设备	8,659,660.28				8,714,780.38
合 计	150,331,708.94				149,182,790.34
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	132,873,101.53				133,059,838.23
生产设备	566,391.82				514,424.80
运输设备	8,232,555.31				6,893,746.93
办公设备	8,659,660.28				8,714,780.38
合 计	150,331,708.94				149,182,790.34

## (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 7,000.00 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。

## 11、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	394,954.78	71,809.96		466,764.74
应用软件				
累计摊销合计	394,954.78	71,809.96		466,764.74
无形资产减值准备				
无形资产账面价值				
土地使用权	6,786,041.22			6,714,231.26
应用软件				
无形资产账面价值合计	6,786,041.22			6,714,231.26

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。

## 12、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
合计	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。

## 13、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	5,960,804.78			200,000.00	5,828,139.74	5,760,804.78	174 月
吉利大厦改造工程	3,429,831.60	1,028,949.48			342,983.16	2,743,865.28	685,966.32	12 月
吉利大厦改造工程	260,000.00	252,770.00			43,332.00	50,562.00	209,438.00	29 月
吉利大厦改造工程	595,000.00	528,896.00			99,168.00	165,272.00	429,728.00	26 月
吉利大厦改造工程	998,448.00	970,725.00			166,410.00	194,133.00	804,315.00	29 月
合计	16,872,224.12	8,742,145.26			851,893.16	8,981,972.02	7,890,252.10	

## 14、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	12,788,857.12	12,665,195.33
存货跌价准备		

投资性房地产减值准备	1,452,242.86	1,452,242.86
可抵扣亏损		
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	14,241,099.98	14,117,438.19
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	7,008,054.61
其他应收款	44,147,373.81
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	56,964,399.83

## 15、资产减值准备

项目	年初余额	本年计提数	转回	本年转出数 转销	合计	年末余额
一、坏账准备合计	50,660,781.32	494,647.10				51,155,428.42
二、存货跌价准备合计						
三、长期股权投资减值准备、						
四、投资性房地产减值准备	5,808,971.41					5,808,971.41
合 计	56,469,752.73	494,647.10				56,964,399.83

## 16、短期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款	175,000,000.00	
保证借款	195,000,000.00	96,000,000.00
合 计	370,000,000.00	96,000,000.00

说明 1: 本报告期短期借款较期初增长 285.42%，系新增流动资金贷款所致。

2: 本报告期新增抵押借款 17,500 万元，亦同时由天津市房地产开发经营集团有限公司进行担保。

## 17、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	180,000,000.00	128,000,000.00
合 计		180,000,000.00	128,000,000.00

说明: 本报告期应付票据较期初增长 40.63%，为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，于 2012 年 11 月到期。

## 18、应付账款

项目	期末数	期初数
合计	573,747,751.34	544,447,044.19

## 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	96,454,964.39	一至三年以上	16.81
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	施工单位	59,394,707.95	一至三年以上	10.35
天津市三房建建筑工程有限公司	施工单位	43,356,336.30	一至三年以上	7.56
安徽省第二建筑工程公司	施工单位	34,144,611.02	一至二年	5.95
北京住总集团有限责任公司天津分公司	施工单位	18,863,588.00	一年以内	3.29
合计		252,214,207.66		43.96

说明: 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。

## 19、预收账款

项目	期末数	期初数
合计	3,206,969,582.94	4,225,097,091.73

说明 1: 本报告期, 预收账款较期初减少 24.10%, 主要原因系预收款项达到收入确认条件结转收入所致。

说明 2: 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。

## 20、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	4,161,286.80	31,549,008.34	35,710,295.14	0.00
二、职工福利费		665,501.36	665,501.36	
三、社会保险费	276,730.31	10,617,909.48	10,633,450.30	261,189.49
其中: 1、医疗保险费	41,184.45	2,347,636.56	2,388,212.59	608.42
2、基本养老保险费	9,863.80	5,477,676.05	5,486,138.29	1,401.56
3、年金缴费	221,457.10	2,123,604.00	2,090,942.10	254,119.00
4、失业保险费	4,224.96	579,088.81	578,253.26	5,060.51
5、工伤保险费		40,697.71	40,697.71	
6、生育保险费		49,206.35	49,206.35	
四、住房公积金	754.65	7,899,468.00	7,900,065.00	157.65
五、工会经费和职工教育费	286,392.50	154,816.65	70,212.72	370,996.43
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其它	7,291.99	6,668.99	6,668.99	7,291.99
其中: 以现金结算的股份支付				
合计	4,732,456.25	50,893,372.82	54,986,193.51	639,635.56

## 21、应交税费

税种	期末数	期初数	税负
土地增值税	-49,605,959.34	-40,783,573.09	
营业税	-117,787,661.96	-140,603,981.09	预收房款 5%
应交增值税		38,771.49	
城建税	-8,259,240.27	-9,852,621.07	流转税额 7%

企业所得税	-48,667,744.90	-48,354,232.60	
个人所得税	5,156,486.05	19,287.51	
教育费附加	-3,539,234.38	-4,494,980.53	流转税额 3%
地方教育费	-1,930,353.03	-597,030.14	流转税额 2%
房产税及其他	-327,278.52	71,995.97	
防洪费	-1,179,742.57	-1,407,368.45	流转税额 1%
合计	-226,140,728.92	-245,963,732.00	

## 22、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	14,600,000.00	3,650,000.00
短期借款应付利息		
合计	14,600,000.00	3,650,000.00

说明：期末数为“09天房债”按票面利率7.3%（年）计提2011年11至2012年6月的应付债券利息。

## 23、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	46,553,594.73	25,683,734.35	
应付限售流通股股利			
应付其他股东股利	243,419.87	284,080.93	
合计	46,797,014.60	25,967,815.28	

说明：本报告期应付股利期末数较期初增长了80.21%，主要系尚未领取的2011年股利所致。

## 24、其他应付款

项目	期末数	期初数
合计	795,791,281.01	486,516,500.12

说明：本报告期，其他应付款较期初增长了63.57%，主要系与相关公司往来款项增加所致。

## 25、一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
抵押借款	628,000,000.00	1,201,500,000.00
担保借款		50,000,000.00
企业债券	298,891,843.34	297,229,608.34
合计	926,891,843.34	1,548,729,608.34

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	10,950,000.00		14,600,000.00	298,891,843.34

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，期末数较期初数减少40.15%，原因系偿还到期借款所致。

## 26、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	158,106.30	157,822.68
合计	777,871.16	777,587.54

## 27、长期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款	438,000,000.00	653,500,000.00
保证借款		
合计	438,000,000.00	653,500,000.00

说明:本报告期,期末数较上期减少 32.98%,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。

## 28、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	10,950,000.00		14,600,000.00	298,891,843.34

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。

## 29、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	25,324,073.50			25,324,073.50
合计	25,324,073.50			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,预计待清算土地增值税金额。

## 30、长期应付款

项目	期末数	期初数
大寺公租房代建项目	14,201.83	

说明:2011年,本公司承揽了天津市大寺公租房代建项目,该项目建设主体为天津市保障住房建设投资有限公司,本报告期该建设主体拨付公司项目建设款127,067,909.74元,本公司已全额支付该项目施工单位,所余款项为项目建设资金产生的利息收入扣除付款手续费后的余额。

## 31、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



## 32、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

## 33、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	54,497,211.26			54,497,211.26
合 计	2,205,241,832.32			2,205,241,832.32

## 34、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	186,728,078.83			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	262,051,610.63			262,051,610.63

## 35、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	648,445,197.46	
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	648,445,197.46	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	101,337,069.31	
减：提取法定盈余公积		10%
提取任意盈余公积		
提取职工奖励及福利基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	77,399,000.00	
未分配利润	672,383,266.77	

说明：2011年度股东大会审议通过，以2011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0.70元(含税)，共计派发现金股利77,399,000.00元。

## 36、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	1,561,715,417.40	94.66	1,473,916,290.32	97.54
其他业务收入	88,165,318.03	5.34	37,180,606.55	2.46
合 计	1,649,880,735.43	100.00	1,511,096,896.87	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	1,497,527,808.40	95.89	1,473,916,290.32	100.00
经济适用房收入	64,187,609.00	4.11		
项目转让收入				
土地整理收入				
合计	1,561,715,417.40	100.00	1,473,916,290.32	100.00

## 37、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	1,215,255,369.24	94.37	964,585,790.66	97.42
其他业务成本	72,434,075.88	5.63	25,580,657.96	2.58
合计	1,287,689,445.12	100.00	990,166,448.62	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	1,162,494,652.73	95.66	964,585,790.66	100.00
经济适用房成本	52,760,716.51	4.34		
项目转让成本				
合计	1,215,255,369.24	100.00	964,585,790.66	100.00

说明：本报告期营业成本较上期增加 30.05%，主要原因为本报告期利润率较低的限价商品房、经济适用房占主营业务收入比例增大，相应造成成本增加较大所致。

## 38、营业税金及附加

项目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	79,794,325.28	75,129,201.84	营业收入 5%
城建税	5,595,106.99	5,255,482.53	流转税额 7%
教育费附加	2,405,209.88	2,294,367.56	流转税额 3%
土地增值税	3,408,195.11	27,670,823.95	
地方教育费附加	79,280.37		
其他	9,321.24	22,084.77	
合计	91,291,438.87	110,371,960.65	

## 39、营业费用

项目	本期数	上年同期数
广告及业务宣传费	4,613,123.00	6,826,246.60
维修基金	18,734,120.80	19,716,442.10
销售代理费	17,037,656.74	15,327,330.38
物业管理费	1,264,958.95	2,341,241.18
折旧费用	591,529.69	591,666.17
职工薪酬	894,351.28	897,249.55
办公费	152,133.93	121,871.86
产权登记及测量费	179,693.53	
销售策划费	309,380.00	600,000.00
样板间装修费		1,828,972.31
空房采暖费	2,412,850.48	312,147.78
其他	1,030,989.77	680,272.04
合计	47,220,788.17	49,243,439.97

## 40、管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	43,439,294.93	34,746,354.93
办公费	3,049,174.15	5,144,354.41
市内交通费及差旅费	1,311,754.22	997,091.61
折旧费用及投资性房地产摊销	4,913,274.49	5,201,876.47
修理费	876,172.39	587,527.08
低值易耗品	383,774.73	896,412.27
财产保险费	216,442.84	291,212.30
劳动保护费	391,282.50	244,156.90
审计咨询费	1,823,166.00	1,922,422.00
董事会费	57,020.50	432,041.26
上级管理费	5,150.00	1,645,719.66
业务招待费	2,353,854.52	2,241,648.82
无形资产摊销	71,809.96	71,809.96
长期待摊费用摊销	851,893.16	542,983.16
房产税、土地使用税、印花税、车船使用税等税费	7,994,425.51	10,414,793.31
会议费	975,659.70	161,809.00
环境保护费	450,901.32	413,950.00
水电及采暖费	1,893,888.90	1,684,941.86
其他	2,036,083.15	583,361.60
合 计	73,095,022.97	68,224,466.60

## 41、财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	15,497,217.61	15,216,617.23
减：利息收入	3,413,928.84	3,211,776.75
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	950,780.84	126,803.18
合 计	13,034,069.61	12,131,643.66

## 42、资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	494,647.10	7,836,931.59
存货跌价损失		
合 计	494,647.10	7,836,931.59

说明：本报告期较上年减少了 93.69%，主要原因系应收款项增长幅度较上年同期大幅减少所致。

## 43、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	75,467.70	
权益法核算的对联营企业的投资收益	-4,580,921.10	-1,785,643.02
处置长期股权投资产生的投资收益		
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	-4,505,453.40	-1,785,643.02

## (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
天津银行股份有限公司	75,467.70		2011年分红
合 计	75,467.70		

## (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	-266,484.36	2,949.14	
天津市华富宫大饭店有限公司	-5,135,430.21	-5,020,974.33	
天津市天房物业管理有限公司	-722,807.89	5,144.49	
天津市天房房地产销售有限公司	1,543,801.36	3,227,237.68	
合 计	-4,580,921.10	-1,785,643.02	

## (4) 处置长期股权投资产生的投资收益: 无

## 44、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	922,114.20	18,500.00
其中: 固定资产处置利得	922,114.20	18,500.00
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	705,792.08	333,316.17
违约金及罚款收入	92,400.32	59,324.05
无法支付的往来款		
其 他	25.00	46,174.00
合 计	1,720,331.60	457,314.22

说明: 本报告期较上年增加 276.18%, 主要原因系控股子公司-天津海景实业有限公司处置固定资产所致。

## (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、土地整理政府返还收益		
3、其他	705,792.08	333,316.17
合 计	705,792.08	333,316.17

## 45、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	41,073.30	
其中：固定资产处置损失	41,073.30	
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	10,000.00	
赞助支出		
违约金		500.00
其他		28,584.36
合 计	51,073.30	29,084.36

说明：本报告期营业外支出较上期增加 75.60%，主要原因为本报告期处置固定资产损失增加所致。

## 46、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	33,294,648.53	70,299,139.63
递延所得税费用	-123,661.79	-1,959,863.85
合 计	33,170,986.74	68,339,275.78

说明：本报告期所得税费用较上期减少 51.46%，主要系利润总额下降所致。

## 47、每股收益

2012年 1-6 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	2.39%	2.38%	0.09	0.09
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	2.37%	2.36%	0.09	0.09

  

2011年 1-6 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	3.22%	3.23%	0.12	0.12
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	3.21%	3.22%	0.12	0.12

项目	2012年 1-6 月
归属于公司普通股股东的净利润	101,337,069.31
非经常性损益	729,410.12
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	100,607,659.19
分配红利	77,399,000.00
资本公积增减变动	
其他-提取职工奖励及福利基金	
期初净资产	4,221,438,640.41
期末净资产	4,245,376,709.72
期初股本	1,105,700,000.00
期末股本	1,105,700,000.00

加权平均净资产	4,259,207,341.73
加权平均股本	1,105,700,000.00

48、其他综合收益：无

#### 49、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
利息收入	3,413,928.84
政府补助及违约金收入	798,212.58
往来款	1,258,457,570.48
合 计	1,262,669,711.90

#### 50、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
往来款	794,488,762.92
维修基金	5,015,114.93
广告及宣传费	5,080,272.10
代理费	2,700,000.00
手续费	954,590.13
办公费	3,044,164.07
水电及采暖费	4,384,509.61
物业管理费	975,875.36
审计及咨询费	1,809,770.00
招待费	1,676,278.23
董事会费	48,893.50
修理费	1,153,758.08
市内交通费及差旅费	433,227.27
会议费	715,099.70
财产保险费	216,442.84
低值易耗品	174,952.30
劳动保护费	13,438.00
车船使用费	2,250.03
营业外支出	10,000.00
其他	2,724,474.92
合 计	825,621,873.99

#### 51、支付的其它与筹资活动有关的现金

项 目	金 额
财务顾问费	4,858,650.00
银行承兑汇票保证金	90,400,000.00
评估费	145,230.00
保险及抵押登记费	78,110.00
合 计	95,481,990.00

## 52、收到的其它与筹资活动有关的现金

项 目	金 额
银行承兑汇票保证金	128,000,000.00
合 计	128,000,000.00

## 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	101,048,141.75	203,425,316.84
加: 资产减值准备	494,647.10	7,836,931.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,921,300.72	25,169,590.58
无形资产摊销	71,809.96	71,809.96
长期待摊费用摊销	851,893.16	542,983.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-881,040.90	-500.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	15,497,217.61	15,216,617.23
投资损失(收益以“-”号填列)	4,505,453.40	1,785,643.02
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-123,661.79	-1,959,863.85
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)	773,093,132.13	62,634,519.57
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	35,733,933.81	-142,174,384.53
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-627,406,153.07	-312,243,516.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	326,806,673.88	-139,694,852.77
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	207,004,936.45	872,409,388.07
减: 现金的期初余额	537,073,851.61	1,270,476,620.47
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	-330,068,915.16	-398,067,232.40

## (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	207,004,936.45	872,409,388.07
其中: 库存现金	298,275.69	264,461.27
可随时用于支付的银行存款	206,466,041.86	866,808,323.18
可随时用于支付的其他货币资金	240,618.90	5,336,603.62
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	207,004,936.45	872,409,388.07
----------------	----------------	----------------

## 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	150,000,000.00	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	控股子公司的子公司	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

## 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	147,001,277.31	71,289,802.67	75,711,474.64	5,524,152.39	-11,084,509.26	联营企业
天津市天房物业管理有限公司	222,676,276.60	187,526,869.60	35,149,407.00	44,214,084.95	-2,318,603.95	联营企业
天津大树房地产经营销售有限公司	1,968,879.60	1,892,766.62	76,112.98	600,000.00	-666,210.91	联营企业
天津市天房房地产销售有限公司	41,439,237.91	8,936,305.76	32,502,932.15	2,676,795.00	-1,101,844.89	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范围内协商确定，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	7,013,530.79	43.19	459,546.41	4.65
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	9,224,125.95	56.81	9,416,068.29	95.35
合计				16,237,656.74	100.00	9,875,614.70	100.00

#### 天津市大树房地产经营销售有限公司

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(双港123#地块)由该公司代理销售，按销售额款的1%计提代理费。

#### 天津市天房房地产销售有限公司

①公司与参股公司—天津市天房房地产销售有限公司于2007年4月签订《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。

②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。

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。

④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。

#### (3) 出售商品、提供劳务情况表：无

## (4) 关联托管/关联承包情况

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。

## (5) 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	3,800.00
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	天津市华兆房地产开发有限公司	800.00
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司(银行借款)	9,000.00
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司(承兑汇票)	9,000.00
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(银行借款)	25,700.00
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(09公司债)	30,000.00
天津市房地产开发经营集团有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	1,500.00

## (6) 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
预付账款	天津市天房房地产销售有限公司		8,802,589.50

## (7) 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	3,512,495.56	3,020,193.36
应付账款	天津市天房物业管理有限公司	10,506.51	144,000.00
其他应付款	天津大树房地产经营销售有限公司	2,996,716.14	346,958.16
其他应付款	天津市天房房地产销售有限公司	1,880,773.17	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
其他应付款	天津市房地产开发经营集团有限公司	35,000,000.00	
其他应付款	天津天房建设工程有限公司	117,800,000.00	

## 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

公司在本年度财务报告出具之前没有需要说明的资产负债表日后事项。

## 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(金额单位为人民币元)

除另有指明外，期末数指 2012 年 6 月 30 日的数，期初数指 2011 年 12 月 31 日的数，上年同期数指 2011 年 6 月 30 日的数。

## 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	5,205,208.28	54.38	1,561,562.48	30.00	
组合小计	5,205,208.28	54.38	1,561,562.48	30.00	5,205,208.28	54.38	1,561,562.48	30.00	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	4,366,846.80	45.62	4,366,846.80	100.00	4,366,846.80	45.62	4,366,846.80	100.00	
合计	9,572,055.08	100.00	5,928,409.28	61.93	9,572,055.08	100.00	5,928,409.28	61.93	

## (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	5,205,208.28	100.00	1,561,562.48
合计	5,205,208.28	100.00	1,561,562.48	5,205,208.28	100.00	1,561,562.48

## (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
浙江有色勘察院	58,576.00	58,576.00	100.00	款项时间长,预计难以收回
构件四厂	256,620.61	256,620.61	100.00	款项时间长,预计难以收回
河西物贸中心	50,084.73	50,084.73	100.00	款项时间长,预计难以收回
河北景县孙镇建筑公司	243,988.40	243,988.40	100.00	款项时间长,预计难以收回
福丰年工贸公司	103,223.56	103,223.56	100.00	款项时间长,预计难以收回
宝地中天物资公司	42,873.20	42,873.20	100.00	款项时间长,预计难以收回
沈阳鞍本	397,037.20	397,037.20	100.00	款项时间长,预计难以收回
津联线材厂	1,164,820.07	1,164,820.07	100.00	款项时间长,预计难以收回
振兴轧钢厂	1,915,284.49	1,915,284.49	100.00	款项时间长,预计难以收回
钢绞线厂	134,338.54	134,338.54	100.00	款项时间长,预计难以收回
合计	4,366,846.80	4,366,846.80	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	2.03	37,092,903.85	100.00	37,092,903.85	1.96	37,092,903.85	100.00
按组合计提坏账准备 的其他应收款								
账龄分析法组合	12,001,875.56	0.66	2,126,291.60	17.72	13,694,930.56	0.72	2,413,778.12	17.63
子公司往来	1,775,716,767.55	97.22			1,843,196,455.15	97.23		
组合小计	1,787,718,643.11	97.88	2,126,291.60	0.12	1,856,891,385.71	97.95	2,413,778.12	0.13
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	0.09	1,669,335.75	100.00
合计	1,826,480,882.71	100.00	40,888,531.20	2.24	1,895,653,625.31	100.00	41,176,017.72	2.17

### (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	10,120,000.00	10,120,000.00	100.00	款项时间长, 预计
天津华升房地产	9,551,889.42	9,551,889.42	100.00	款项时间长, 预计
华钜房地产有限	12,907,938.41	12,907,938.41	100.00	款项时间长, 预计
天津市华昌新联	4,513,076.02	4,513,076.02	100.00	款项时间长, 预计
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	342,047.69	2.85	17,102.38	1,857,113.97	13.56	92,855.70
一至二年	1,807,802.48	15.06	180,780.25	4,876,703.20	35.61	487,670.33
二至三年	4,876,703.20	40.63	731,505.48	145,479.25	1.06	21,821.89
三年以上	4,975,322.19	41.46	1,196,903.49	6,815,634.14	49.77	1,811,430.20
合计	12,001,875.56	100.00	2,126,291.60	13,694,930.56	100.00	2,413,778.12

### (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: 无

(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	1,052,141,400.97	一年以内、一至二年	57.60
天津市华兆房地产开发有限公司	全资子公司	360,721,876.62	一年以内、一至二年	19.75
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	一至二年	11.54
天津海景实业有限公司	控股子公司	116,000,000.00	一至二年	6.35
天津市天蓟房地产开发有限公司	控股子公司	22,232,300.00	一至二年	1.22
合计		1,761,880,471.27		96.46

说明: 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:

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	
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	
天津市凯泰建材经营有限公司	成本法	150,000,000.00	50,000,000.00	100,000,000.00	150,000,000.00	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	
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	成本法	210,000,000.00	210,000,000.00		210,000,000.00	60.00	60.00	
合计		3,475,080,959.96	3,375,080,959.96	100,000,000.00	3,475,080,959.96			

## (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	40,212,556.41	-5,135,430.21	35,077,126.20	46.33	46.33	
天津市天房物业管理有限公司	权益法	2,000,000.00	7,191,416.46	-722,807.89	6,468,608.57	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	296,929.55	-266,484.36	30,445.19	40.00	40.00	
天津市天房房地产销售有限公司	权益法	450,000.00	13,082,518.11	1,543,801.36	14,626,319.47	45.00	45.00	
合计		43,863,940.00	60,783,420.53	-4,580,921.10	56,202,499.43			

## (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	75,467.70
合计		7,967,115.00	7,967,115.00		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	757,643,470.40	99.17	785,145,689.77	99.21
其他业务收入	6,370,201.80	0.83	6,277,181.35	0.79
合计	764,013,672.20	100.00	791,422,871.12	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	757,643,470.40	100.00	785,145,689.77	100.00
合计	757,643,470.40	100.00	785,145,689.77	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	542,743,164.75	98.03	550,821,290.85	97.67

其他业务成本	10,924,218.76	1.97	13,136,520.99	2.33
合计	553,667,383.51	100.00	563,957,811.84	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	542,743,164.75	100.00	550,821,290.85	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	75,467.70	55,330,754.30
权益法核算的联营企业的投资收益	-4,580,921.10	-1,785,643.02
处置长期股权投资产生的投资收益		
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	-4,505,453.40	53,545,111.28

## (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
天津市天房海滨建设发展有限公司		55,330,754.30
天津银行股份有限公司	75,467.70	
合计	75,467.70	55,330,754.30

## (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	-266,484.36	2,949.14
天津市华富宫大饭店有限公司	-5,135,430.21	-5,020,974.33
天津市天房物业管理有限公司	-722,807.89	5,144.49
天津市天房房地产销售有限公司	1,543,801.36	3,227,237.68
合计	-4,580,921.10	-1,785,643.02

## (4) 处置长期股权投资产生的投资收益: 无

## 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	62,213,013.40	122,836,878.73
加: 资产减值准备	-287,486.52	-421,975.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,566,424.98	16,017,011.28
无形资产摊销	71,809.96	71,809.96

长期待摊费用摊销	200,000.00	200,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	41,073.30	-500.00
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)		
财务费用(收益以“一”号填列)	15,497,193.35	14,678,000.94
投资损失(收益以“一”号填列)	4,505,453.40	-53,545,111.28
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	71,871.63	105,493.78
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)		
存货的减少(增加以“一”号填列)	387,818,405.78	70,521,293.09
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	62,954,168.85	-153,544,453.97
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	8,587,837.84	-113,722,289.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	555,239,765.97	-96,803,842.53
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	51,775,054.32	320,318,224.07
减: 现金的期初余额	225,204,675.91	537,777,520.99
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	-173,429,621.59	-217,459,296.92

## 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	881,040.90
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)	705,792.08
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	82,425.32
少数股东权益影响额	-522,533.61
所得税影响额	-417,314.57
合 计	729,410.12

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.38	0.09	0.09
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.36	0.09	0.09

## 八、备查文件目录

- 1、载有董事长亲笔签名的半年度报告文本;
- 2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告;
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的文本。

天津市房地产发展(集团)股份有限公司

董事长: 张建台

2012年8月30日