

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

600322

2012 年年度报告

重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

一、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	乔小明	因工作原因委托出席	武静

二、 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。

三、 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、准确、完整。

四、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：

2012 年母公司实现净利润为 208,819,720.40 元，加年初未分配利润 393,489,259.85 元，扣除提取法定盈余公积金 20,881,972.04 元和已分配 2011 年普通股股利 77,399,000.00 元，截至 2012 年 12 月 31 日可供分配利润为 504,028,008.21 元，公司决定以 2012 年 12 月 31 日现有股本 1,105,700,000 股为基数，向全体股东每 10 股分配现金股利 0.75 元（含税），需用分红资金 82,927,500 元，剩余未分配利润结转至以后年度分配。

五、 本公司 2012 年度报告涉及的未来计划等陈述，该计划不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

六、 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

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节 释义及重大风险提示.....	3
第二节 公司简介	4
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节 董事会报告	7
第五节 重要事项	17
第六节 股份变动及股东情况.....	19
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	23
第八节 公司治理	28
第九节 内部控制	32
第十节 财务会计报告	33
第十一节 备查文件目录.....	119

第二节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
“公司”或“本公司”	指	天津市房地产发展（集团）股份有限公司
控股股东、天房集团	指	天津市房地产开发经营集团有限公司
天津市国资委	指	天津市人民政府国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《天津市房地产发展（集团）股份有限公司章程》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述存在的行业政策风险、行业竞争风险、日常运营风险、单一区域开发风险、财务风险等，请查阅“第四节董事会报告”中董事会关于公司未来发展的讨论与分析中关于“可能面对的风险”部分的内容。

第三节 公司简介

一、公司信息

公司的中文名称	天津市房地产发展（集团）股份有限公司
公司的中文名称简称	天房发展
公司的外文名称	Tianjin Realty Development（Group）Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	TJRD
公司的法定代表人	张建台

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况简介

公司注册地址	天津市和平区常德道 80 号
公司注册地址的邮政编码	300050
公司办公地址	天津市和平区常德道 80 号
公司办公地址的邮政编码	300050
公司网址	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	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
A 股	上海证券交易所	天房发展	600322

六、公司报告期内注册变更情况

（一）基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

（二）公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见公司 2011 年年度报告公司基本情况。

（三）公司上市以来，主营业务的变化情况

公司上市以来，主营业务未发生变化。

(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况

公司控股股东为天津市房地产开发经营集团有限公司，公司上市以来,控股股东未发生变更。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称 (境内)	名称	中喜会计师事务所有限责任公司
	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
	签字会计师姓名	吴兴华 祁卫红

第四节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012年	2011年	本期比上年同期增减(%)	2010年
营业收入	3,213,143,485.40	3,253,956,143.53	-1.25	1,986,226,155.46
归属于上市公司股东的净利润	260,219,560.87	267,888,908.91	-2.86	226,184,932.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	244,212,866.39	186,468,453.88	30.97	164,478,316.71
经营活动产生的现金流量净额	-88,074,561.35	152,735,839.39	-157.66	998,317,057.73
	2012年末	2011年末	本期末比上年同期末增减(%)	2010年末
归属于上市公司股东的净资产	4,404,198,503.70	4,221,438,640.41	4.33	4,008,961,542.33
总资产	12,198,351,314.39	12,315,769,358.26	-0.95	12,682,784,446.82

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2012年	2011年	本期比上年同期增减(%)	2010年
基本每股收益(元/股)	0.24	0.24	0.00	0.20
稀释每股收益(元/股)	0.24	0.24	0.00	0.20
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.22	0.17	29.41	0.15
加权平均净资产收益率(%)	6.03	6.51	减少0.48个百分点	5.77
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	5.66	4.53	增加1.13个百分点	4.20

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	2012年金额	附注(如适用)	2011年金额	2010年金额
非流动资产处置损益	800,823.49		7,815,782.19	75,917,479.39
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	21,187,544.88	主要为汉沽土地整理项目政府补助	100,778,262.53	3,030,654.18
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	86,754.27		162,058.15	4,648,627.18
少数股东权益影响额	-549,647.50		-146,622.12	-990,954.40
所得税影响额	-5,518,780.66		-27,189,025.72	-20,899,190.19
合计	16,006,694.48		81,420,455.03	61,706,616.16

第五节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

自 2010 年 4 月“国十条”颁布以来，房地产行业宏观调控已经持续实施了 2 年多时间，楼市继续面临较强的调控压力。2012 年，政府继续坚持房地产调控政策从紧的取向，通过严格执行差异化信贷政策和限购政策抑制投资投机性需求，并通过督查等方式来保证政策落实到位。在全球经济增长放缓和我国经济面临较大下行压力的宏观背景下，尽管 6、7 月央行两度降息对刚需型购房者的入市积极性产生正面带动作用，一定程度上使得下半年房地产市场活跃度出现上升，但和历史数据相比，商品房销售的同比增速仍处于近十年以来的较低水平。国家统计局数据显示：2012 年，全国商品房销售面积为 11.13 亿平方米，比上年增长 1.8%，增幅比 2011 年回落 2.6 个百分点；商品房销售额 6.45 万亿元，增长 10%，增速比 2011 年回落 1.1 个百分点。

在全国房地产调控的背景下，天津市延续执行 2011 年“津十条”等具体调控措施，在限购的大前提下，继续细化各项调控手段，抑制投机性需求，同时支持刚性需求购房者入市，促使天津市房地产市场继续平稳运行。2012 年，天津市房地产开发投资增幅继续回落，并且呈逐季度回落态势；商品房销售情况较为平稳。天津市统计局数据显示，天津市 2012 年商品房销售面积 1661.69 万平方米，同比增长 4.2%，销售额 1365.53 亿元，同比下降 2.1%。面对房地产行业调控持续不放松的情况，公司攻坚克难，着力解决经营中遇到的资金压力等各种困难，全年实现了平稳发展。报告期内，公司实现营业收入 32.13 亿元；实现利润总额 4.51 亿元；实现归属于母公司的净利润 2.60 亿元。截至本报告期末，公司资产总额为 121.98 亿元；归属于母公司的所有者权益为 44.04 亿元。2012 年公司主要经营工作情况如下：

工程建设方面。报告期内，公司在施工面积为 283.16 万平方米。公司秉承“保质、保量、保安全”的建设理念，不断完善各项管理制度，夯实工程管理和质量管理工作。本年度公司制定了《工程安全考核办法》，并在总结去年安全管理经验及教训的基础上，编制了《2012 年安全生产工作要点》，有力地保障了公司安全生产工作。同时，公司继续把产品质量视为企业的生命线，将工程质量监督落实到每一个具体环节，对于任何施工过程中发现的质量问题，均要求施工、监理单位对每一个质量问题制定整改措施。通过全面提升工作水平，严把工程质量关，确保交给业主一个满意、放心的产品。

经营销售及客户服务方面。房地产行业持续调控的大环境对公司销售工作造成了较大的影响。面对困难，公司充分利用有限空间，推进项目销售。一是积极协调运作，制定有效的保障性住房销售策略，尽最大可能从源头上转化潜在客户；二是有的放矢地开展大企业客户整体销售和以老带新等多种营销方式，拉动普通商品房项目销售工作。2012 年，公司全年完成销售面积 15.32 万平方米；全年实现销售合同金额 14.75 亿元。在客户服务方面，公司通过开展惠民、便民、利民“3.15”等现场活动与客户开展互动，拉近了企业与业主之间的关系，让业主切身感受到了企业作为责任地产的品牌服务。

企业管理方面。2012 年，公司自上而下强化管理，“内部控制、标准化、信息化”三位一体的管理架构初具雏形，理顺了管理链条，提高了运营效率，为公司渡过难关、走出困境提供制度保障和基础条件。一是内控制度首年运行，设立抽查与自查相结合的监督制度，得到会计师事务所的认可；二是推动标准化工作与内控制度有机结合，明确岗位职责，优化业务流程，双管齐下，互为补充；三是充分利用信息化平台，完善日常管理，实现全部审批手续和信息传递通过网上办公系统完成。

资金管理方面。报告期内，为应对严峻的资金形势，公司从三方面重点解决资金问题。一是重视财务管理，加大“节流”力度。二是在项目建设过程中，细化落实资金把控，在动态中寻求公司资金总收支和各项目资金需求的平衡。三是多方面拓宽融资渠道。除常规银行融资外，还探寻并采用信托融资等方式获取资金，保证了公司资金面的稳定，确保了公司在建项目的顺利进行。

履行社会责任方面。报告期内，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,保证工程质量过关过硬,体现了"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。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	3,213,143,485.40	3,253,956,143.53	-1.25
营业成本	2,304,026,462.41	2,271,181,460.55	1.45
销售费用	94,577,790.60	105,344,528.33	-10.22
管理费用	149,163,208.37	138,895,473.53	7.39
财务费用	29,391,425.48	24,788,764.25	18.57
经营活动产生的现金流量净额	-88,074,561.35	152,735,839.39	-157.66
投资活动产生的现金流量净额	-38,074,289.72	-3,192,410.86	1,092.65
筹资活动产生的现金流量净额	794,985,952.75	-882,946,197.39	-190.04

2、 收入

(1) 主要销售客户的情况

公司向前五名客户销售商品房总额为 1.99 亿元,占公司年度房地产销售总额的 6.67%。

3、 成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产开发经营		2,106,198,922.84	91.41	2,203,970,512.45	97.04	-4.44
建筑材料		157,325,433.39	6.83	30,869,272.35	1.36	409.65
出租		37,178,009.07	1.61	34,607,572.27	1.52	7.43
物业管理及其他		3,324,097.11	0.15	1,734,103.48	0.08	91.69
合计		2,304,026,462.41	100.00	2,271,181,460.55	100.00	1.45
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
商品房销售		2,030,514,799.74	88.13	1,984,702,581.43	87.39	2.31
经济适用房销售		75,684,123.10	3.28	219,267,931.02	9.65	-65.48
建筑材料		157,325,433.39	6.83	30,869,272.35	1.36	409.65
出租		37,178,009.07	1.61	34,607,572.27	1.52	7.43
物业管理及其他		3,324,097.11	0.15	1,734,103.48	0.08	91.69
合计		2,304,026,462.41	100	2,271,181,460.55	100	1.45

4、费用

单位：元

项目	本期金额	上期金额	同期对比
销售费用	94,577,790.60	105,344,528.33	-10.22%
管理费用	149,163,208.37	138,895,473.53	7.39%
财务费用	29,391,425.48	24,788,764.25	18.57%
所得税费用	113,519,245.55	148,671,210.99	-23.64%

5、现金流

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
经营活动产生的现金流量净额	-88,074,561.35	152,735,839.39	-157.66
投资活动产生的现金流量净额	-38,074,289.72	-3,192,410.86	1,092.65
筹资活动产生的现金流量净额	794,985,952.75	-882,946,197.39	-190.04

说明：① 经营活动产生现金流量净额本期较上年同期减少 2.41 亿元，减幅达 157.66%。主要原因为国家对房地产行业持续宏观调控，采取限购政策，造成本期销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期大为减少。本期销售商品、提供劳务收到的现金扣除购买商品接受劳务支付的现金净流入为 2.54 亿元，而上年同期为 5.17 亿元。

② 投资活动产生的现金流量净额本期较上年同期减少 3,488 万元，减幅达 1,092.65%。主要原因为本期发生对外权益性投资 3,056 万元，而上年同期无此项支出发生。

③ 筹资活动产生的现金流量净额本期较上年同期增长 16.78 亿元，增幅达 190.04%。主要原因为增大融资力度补充运营资金所致。本期借款、发行债券收到的现金扣除归还借款支付的现金为净流入 11.39 亿元，而去年同期为净流出 5.05 亿元。

④ 本期经营活动产生现金流量净额为-8,807.46 万元，本年度净利润为 26,021.96 万元，存在重大差异的主要原因是由于行业特点决定的。房地产行业采用预售收款、建成交房的模式进行经营，周期跨度至少一年到两年，因此项目利润形成的时间与当期经营现金的流入并不配比。

6、其它

(1) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内，公司按照董事会制定的发展战略开展经营工作，已完成 2012 年度经营计划。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产开发经营	2,979,700,163.23	2,106,198,922.84	29.32	-5.57	-4.44	减少 0.83 个百分点
建筑材料	159,795,613.05	157,325,433.39	1.55	409.40	409.65	减少 0.05 个百分点
出租	61,073,948.32	37,178,009.07	39.13	3.10	7.43	减少 2.45 个百分点
物业管理及	12,573,760.80	3,324,097.11	73.56	57.89	91.69	减少 4.67 个

其他						百分点
合计	3,213,143,485.40	2,304,026,462.41	28.29	-1.25	1.45	减少 1.91 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
商品房销售	2,888,954,233.23	2,030,514,799.74	29.71	-0.92	2.31	减少 2.22 个百分点
经济适用房销售	90,745,930.00	75,684,123.10	16.60	-62.11	-65.48	增加 8.15 个百分点
建筑材料	159,795,613.05	157,325,433.39	1.55	409.40	409.65	减少 0.05 个百分点
房屋出租	61,073,948.32	37,178,009.07	39.13	3.10	7.43	减少 2.45 个百分点
物业管理及其他	12,573,760.80	3,324,097.11	73.56	57.89	91.69	减少 4.67 个百分点
合计	3,213,143,485.40	2,304,026,462.41	28.29	-1.25	1.45	减少 1.91 个百分点

本公司主营业务为房地产行业,开发的产品包括商品房、限价商品房及经济适用房。本期营业收入中限价商品房的比例较上年同期有所增大,造成商品房毛利率略有下降;本期及上年同期的经济适用房主要为华明新家园经济适用房,该项目经天津市相关部门批准,本期提高了销售价格,故本报告期经济适用房利润率较上年同期增幅较大。

本公司其他营业收入中还包括建筑材料、房屋出租、物业管理及其他三项,占公司营业收入总额或营业利润总额的比例不足 10%。

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	3,213,143,485.40	-1.25

(三) 资产、负债情况分析

(1) 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)
货币资金	1,296,310,953.29	10.63	665,073,851.61	5.40	96.79
应收票据	0		38,000,000.00	0.31	-100
应收账款	3,750,587.27	0.03	15,655,367.18	0.13	-75.81
预付款项	70,951,158.43	0.58	79,552,271.81	0.65	-9.95
其他应收款	38,546,904.03	0.32	32,745,983.47	0.27	18.85
存货	9,698,584,268.21	79.51	10,450,941,824.46	84.86	-6.31
长期股权投资	82,654,920.18	0.68	68,800,535.53	0.56	21.29
投资性房地产	811,772,520.80	6.65	773,350,777.37	6.28	5.98
固定资产	146,500,475.13	1.20	150,331,708.94	1.22	-1.61
预收账款	2,743,461,018.69	22.49	4,225,097,091.73	34.31	-34.44
短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券	3,440,560,000.00	28.21	2,298,229,608.34	18.66	51.15
应付票据	50,000,000.00	0.41	128,000,000.00	1.04	-60.56

货币资金：货币资金本报告期期末占总资产的比例较上年同期增加 96.79%，主要系年末银行借款及发行中小企业私募债券到帐所致。

应收票据：应收票据本报告期期末占总资产的比例较上年同期减少 100%，系本报告期将全部应收票据背书转让。

应收账款：应收帐款本报告期期末占总资产的比例较上年同期减少 75.81%，系本报告期内子公司-天津海景实业有限公司大量收回欠款所致。

预收账款：预收账款本报告期期末占总资产的比例较上年同期减少 34.44%，系预收款项达到收入确认条件结转收入所致。

短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券：短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券本报告期期末占总资产的比例较上年同期增加 51.15%，系增大融资力度补充运营资金所致。

应付票据：应付票据本报告期期末占总资产的比例较上年同期减少 60.56%，系上期期末开具的应付票据到期承兑所致。

（四）核心竞争力分析

公司主要核心竞争力如下：

1. 资源整合能力

近年来，天房发展经过土地业务、房产项目等业务的开展，逐步拥有了城市资源配置与整合的能力，同时国有资本的资源获得能力与资本市场的强强组合，加之与品牌以及人力资源等战略资源的匹配，使得天房发展的资源配置整合能力得到了提升。

2. 市场营销能力

天房发展在需求分析、项目开发、产品宣传促销、客户服务、信息反馈等多个经营环节都融入了营销意识。未来，市场营销能力仍将是公司的一项核心竞争能力，积极增强营销能力，扩大营销网络有助于公司资产的升值，有助于公司品牌效应与信誉度的强化。

3. 产品开发设计能力

天房发展的产品一直以来受到大众的欢迎，这与其产品的定位、功能以及格局和环境的设计离不开，公司在总结历次开发经验的基础上，一直不断提高产品设计能力，保持在大众心目中的良好产品形象。

4. 品质控制能力

品质是企业品牌和楼盘品牌的生命。天房发展自 2004 年开始实行 ISO9000 质量标准管理体系，提高了项目品质的控制能力，多个开发项目获奖。在开发的项目中，公司以产品质量可靠、性价比高等产品优势在天津具备较好的口碑，得到了社会的一致赞誉，在产品的竞争上具备一定的特色和相对优势。

5. 成本控制能力

天房发展通过多种方式控制运营成本，并一直通过项目运作的整体环节和价值链上加强成本管理意识，不断提高企业的成本控制能力和盈利能力。

6. 风险控制能力

天房发展建立有相应的风险控制机制，并在天津市较早地完成了企业内部控制体系建设，能够及时感知环境中的风险因素，及时应对以降低风险。另一方面，天房发展力求塑造快速反应机制，缩短管理链条，形成企业内部健全、高效的信息沟通渠道和反馈机制，以适应市场日趋个性化的要求。

7. 人才开发能力

经过多年的拼搏与发展，公司造就了一支作战能力强、相对稳定的房地产专业队伍，这是天房发展具备的最重要的优势之一。天房发展深刻认识到人才的重要性，非常注重人才的引进与培养，一直致力于科学地运用各种激励方式和手段提高人才开发能力，不断提高其人力资本价值，为企业的后续发展提供持续动力。

（五）投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内新增股权投资情况

单位：元

	被投资单位	新增投资金额	主要经营活动	占被投资公司权益的比例%	注册资本
母公司报表口径	天津市凯泰建材经营有限公司	100,000,000.00	建筑材料销售	100	1.5 亿元
合并报表口径	天津瑞银小额贷款有限公司	30,000,000.00	办理各项小额贷款、票据贴现、贷款转让、贷款项下的结算以及与小额贷款相关的咨询业务	15	2 亿元
	天津天保物业服务服务有限公司	556,000.00	物业管理	10	555.6 万元
	小计	30,556,000.00			
合计		130,556,000.00			

公司对外股权投资情况无其他变化，公司主要股权投资情况详见公司主要子公司、参股公司情况。

（1）证券投资情况

报告期内，公司未发生证券投资的情况。

（2）持有其他上市公司股权情况

公司未持有其他上市公司股权。

（3）持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额（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	800,000.00	800,000.00	0.02	800,000.00			长期股权投资	投资取得
天津瑞银小额贷款有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	15	30,000,000.00			长期股权投资	投资取得
合计	30,800,000.00	30,800,000.00	/	30,800,000.00			/	/

（4）买卖其他上市公司股份的情况

报告期内，公司无买卖其他上市公司股份的情况。

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

（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。

3、 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。

4、主要子公司、参股公司分析

公司主要控股子公司情况

1.投资收益对公司净利润影响达到 10% 以上子公司情况

单位：元

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津海景实业有限公司	房地产开发	房地产开发	500,000,000.00	2,096,732,526.33	857,667,108.76	556,420,195.39	207,215,368.04	155,745,653.78
天津市华亨房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	800,000,000.00	2,635,344,494.17	831,833,191.62	985,785,095.21	45,666,253.13	34,784,272.95

2.其他控股子公司情况

单位：元

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
天津吉利大厦有限公司	房地产开发	房屋出租	66,618,000.00	96,435,485.18	72,998,128.54	1,517,439.42
天津市华驰租赁有限公司	租赁	房屋出租	3,000,000.00	15,822,511.61	1,753,736.45	-1,282.70
天津市华升物业管理有限公司	物业管理	物业管理	500,000.00	11,696,444.44	3,168,697.42	881,788.37
天津市凯泰建材经营有限公司	商品流通	建筑材料与构件	150,000,000.00	569,094,334.48	161,955,208.68	4,360,128.34
天津市天房海滨建设发展有限公司	房地产开发	房地产开发及市政开发	1,200,000,000.00	1,848,459,966.90	1,295,263,694.98	13,252,385.30
天津市华兆房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	800,000,000.00	1,379,036,050.29	792,832,003.74	1,359,012.39
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	房地产开发	房地产开发	350,000,000.00	396,493,614.38	342,775,224.80	-3,176,866.60

3.参股子公司情况

单位：元

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
天津市华富宫大饭店有限公司	旅店	旅店、餐饮服务	100,000,440.00	144,751,542.24	64,814,488.27	-21,981,495.26
天津市天房物业管理有限公司	物业管理	物业管理	20,000,000.00	219,148,543.20	41,565,340.15	4,097,329.20
天津大树房地产经营销售有限公司	服务	房屋代理销售	1,000,000.00	2,396,882.60	474,379.98	-267,943.91
天津市天房房地产销售有限公司	服务	房屋代理销售	1,000,000.00	45,226,958.15	33,277,340.99	-327,436.05

5、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
天房美域二期凌口项目	11.87	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。二期凌口项目规划建筑面积为 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,计划总投资为 11.87 亿元。报告期内,限价商品房和商品房项目主体已基本封顶,商品房项目正在进行土建装修,本年度已开盘销售,一期项目尚有少量尾盘同时销售。	报告期内,完成合同销售面积 3.02 万平方米,合同销售金额 3.70 亿元。
融邦大厦	1.6	该项目位于友谊北路,为商业写字楼项目,规划建筑面积 2.3 万平方米,计划总投资 1.6 亿元。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,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。	报告期内,完成合同销售面积 3.70 万平方米,合同销售金额 1.62 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,天欣锦园土建已竣工,正在进行配套施工。天欣颐园正在进行基础施工。天欣锦园已开盘销售。	报告期内,完成合同销售面积 0.83 万平方米,合同销售金额 0.82 亿元。
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,该项目主体已封顶,已于年末开盘销售。	
新盈庄园	13	该项目位于津南区双港新家园 125#地块。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,该项目部分高层已达到主体封顶,低密度住宅基础齐。	
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#已打桩齐,已于年中开盘销售。	报告期内,完成合同销售面积 2.60 万平方米,合同销售金额 1.84 亿元。
翠海佳园	6.9	该项目位于天津市东丽区程新道,项目总规模 10.7 万平方米,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 2.51 万平方米,合同销售金额 2.45 亿元。
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,完成土地出让面积 65.5 亩,美域澜岸、美域澜苑项目已取得土地证和建设工程规划许可证。	
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,南至渔阳镇姜庄子村,西至津蓟高速公路,北至人民西大街。总建筑面积 39.37 万平方米,其中商业金融业建筑规模 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,已开始打桩。	
天津湾	79.29	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,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。目前,A 地块中的 A2 写字楼已竣工开盘销售。BCDE 四个地块的计划投资总额为 79.29 亿元,其中 B 地块的规划建筑面积为 19.83 万平方米,C 地块规划建筑面积为 32.99 万平方米,D 地块规划建筑面积为 44.52 万平方米,E 地块的规划建筑面积为 1.80 万平方米。目前 B 地块住宅基本售罄,C 地块住宅正在进行主体施工。	报告期内,完成合同销售面积 1.79 万平方米,合同销售金额 3.24 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,全部七个地块楼栋主体接近封顶。	
合计	208.44		/

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

2013 年,房地产市场调控仍将延续,持续限购,差别化信贷及税收政策愈加深化,保障房建设力度仍将加大,保护支持合理住房需求,抑制投资投机需求的调控思路将保持长期的态势。针对 2012 年末商品房价格有所上涨的情况,2013 年 2 月 20 号,国务院常务会议研究部署继续做好房地产市场调控工作,会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施(下简称"国五条")。"国五条"包括完善稳定房价工作责任制;坚决抑制投机投资性购房,并确定扩大个人住房房产税试点范围;增加普通商品住房及用地供应;加快保障性安居工程规划建设;加强市场监管等五项措

施。由此可见，若房价继续上涨且涨幅超出政府容忍范围，不排除出台更严厉措施的可能性。同时，国家统计局数据显示，2012 年末，全国商品房待售面积 3.65 亿万平方米，比 2011 年末增加 27%，预计 2013 年房地产市场仍存在较大的压力。

不过，随着城镇化进程的推进，有助于促使房地产行业与地区经济社会发展和百姓需求相适应，为房地产行业创造了新的发展空间，同时天津市城建工作会议提出要加大保障房供应，确保建成 650 万平方米保障房，预计未来一段时期内保障房建设力度仍将不断加强，是房地产行业发展的方向之一。同时，天津市地区生产总值的增长速度继续保持在国内首位，也为区域内房地产企业的发展带来了一定的市场空间。

（二）公司发展战略

根据公司已制定的发展战略，公司的愿景为：“成为中国最具影响力的房地产开发企业之一”，企业使命为：“以人为本，以高度社会责任感铸造高品质生活空间”。公司秉承“和谐天房 责任地产”的理念，确立的战略定位为：以“扎实推进、步步为营、苦练内功、增强实力、稳固核心、适度扩张”为原则，实施“6421”工程，成为环渤海房地产龙头企业之一，具体为：“加强两大运营，夯实四大能力，实施六大战略，即加强品牌运营与资本运营，以强势品牌力为主导，以高效执行力为基础，以持续创新力为发展，以提升风险控制力为保障，实施品牌文化战略、人力资本战略、技术创新战略、资本运营战略、流程再造战略和战略联盟战略，成为环渤海地区成长性最好、可持续发展、最具影响力的房地产开发龙头企业之一。”

（三）经营计划

2013 年公司主要计划指标为：全年施工面积 265.94 万平方米，主营业务收入 16.11 亿元。

（四）因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司目前的资金状况能够满足现有业务需要。公司每年根据业务发展需要安排资金计划，如出现融资需求，公司将严格依照法律法规约定的程序履行必要的审批和公告程序。

2013 年度，公司计划总支出为 52.04 亿元，其中土地开发投资 11.35 亿元，工程支出 16.28 亿元，偿还贷款 16.15 亿元，其他支出 8.26 亿元。

（五）可能面对的风险

（1）行业政策风险

在 2010 年、2011 年一系列调控政策出台后，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。2013 年，国家再次强调坚持房地产调控政策不动摇，新的“国五条”国务院常务会议明确既有政策的基础上，还提出了对房价上涨过快的城市及时采取限购措施，以及建立稳定房价工作问责制等内容。这些情况表明，不排除国家出台新的调控政策的可能，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。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）日常运营风险

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和城镇化建设等手段，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

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。公司能够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,这是公司一大发展优势,但公司同时也在面向环渤海区域市场寻求适合公司发展的项目,力争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。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

报告期内,公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和天津证监局《关于推动辖区上市公司落实现金分红有关工作的通知》要求,对公司章程中涉及现金分红政策的条款进行修改。此次修改进一步明确了公司的分红政策,《公司章程》修改的议案已经2012年第一次临时股东大会审议通过。具体调整内容详见2012年第一次临时股东大会文件。报告期内,公司严格执行《公司章程》规定的现金分红政策实施利润分配。

报告期内盈利且母公司未分配利润为正,但未提出现金红利分配预案的,公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年(含报告期)的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

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(%)
2012年	0	0.75	0	8,292.75	26,021.96	31.87
2011年	0	0.7	0	7,739.90	26,788.89	28.89
2010年	0	0.5	0	5,528.50	22,618.49	24.44

五、积极履行社会责任的工作情况**(一) 社会责任工作情况**

公司已披露《2012年度履行社会责任报告》,报告全文刊登在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

第六节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

1、 与日常经营相关的关联交易

(1) 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
<p>公司与控股股东子公司天津市天房物业管理有限公司于2010年11月22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，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。</p>	<p>天津市房地产发展（集团）股份有限公司日常关联交易公告（公告编号：2010—024）</p>

2、 临时公告未披露的事项

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
天津市天房科技发展有限公司	母公司的控股子公司	销售商品	该公司购买公司开发建设的城南家园 10 号楼商品房 2 套，建筑面积 674.95 平方米以及 30 个地下车位的使用权	按照市场价格确定	20,900.20	18,606,590.00	0.62	现金支付，目前已结算完毕	18,461	无

该笔关联交易协议目前已执行完毕,不存在后续事宜。

该关联交易不影响上市公司独立性

公司对该关联方不存在依赖情况。

公司与天津市天房科技发展股份有限公司于2012年11月签订了“商品房买卖合同”,协议约定,该公司购买公司开发建设的城南家园10号楼商品房2套,建筑面积674.95平方米;另转让30个地下车位的使用权,单价为15万元/个。该笔交易总价款为18,606,590.00元,该协议已执行完毕。该笔关联交易未达到《股票上市规则》应以临时公告披露的关联交易标准。

注:由于该项目已基本售罄,上表中市场价格为搜房网(www.soufun.com)查询所得。

七、 重大合同及其履行情况

1、 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

2、 担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	741,000,000.00
报告期末对子公司担保余额合计(B)	1,277,000,000.00
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)	
担保总额(A+B)	1,277,000,000.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	29.00

3、 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

√ 不适用

九、 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

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中喜会计师事务所有限责任公司	30

十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

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。

十一、 其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

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									
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

2、股份变动情况说明

无

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

无

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

(二) 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

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

无

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

不适用

(三) 现存的内部职工股情况

无

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		137,428		年度报告披露日前第5个交易日末股东总数		135,970	
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	
上海锦江国际投资管理有限公司	国有法人	1.81	20,000,000	0			
深圳市津房物业发展有限公司	国有法人	1.73	19,182,732	-1,319,600			
中信信托有限责任公司一支支打08信托产品	未知	0.61	6,700,048	6,700,048			
中融国际信托有限公司一融裕23号	未知	0.58	6,415,889	1,386,613			
孙学军	未知	0.36	3,965,176				
北京元翔恒基投资有限公司	未知	0.29	3,200,335	-451,563			
中国农业银行股份有限公司一南方中证500指数证券投资基金(LOF)	未知	0.25	2,808,189	2,808,189			
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	0.21	2,374,016	-625,984			
中国农业生产资料集团公司	未知	0.18	2,000,000	0			
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 277,661,690				
上海锦江国际投资管理有限公司	20,000,000		人民币普通股 20,000,000				
深圳市津房物业发展有限公司	19,182,732		人民币普通股 19,182,732				
中信信托有限责任公司一支支打08信托产品	6,700,048		人民币普通股 6,700,048				
中融国际信托有限公司一融裕23号	6,415,889		人民币普通股 6,415,889				
孙学军	3,965,176		人民币普通股 3,965,176				
北京元翔恒基投资有限公司	3,200,335		人民币普通股 3,200,335				
中国农业银行股份有限公司一南方中证500指数证券投资基金(LOF)	2,808,189		人民币普通股 2,808,189				
中国建设银行一华夏红利混合型开放式证券投资基金	2,374,016		人民币普通股 2,374,016				
中国农业生产资料集团公司	2,000,000		人民币普通股 2,000,000				
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。						

(二) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

不适用

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 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
组织机构代码	718225436
注册资本	540,080,000
主要经营业务	国家授权资产投资、控股；房地产、销售等
经营成果	2011 年度，天房集团实现营业收入 90.68 亿元，利润总额 9.25 亿元，净利润 6.75 亿元。
财务状况	截至 2011 年末，经利安达会计师事务所有限责任公司审计，天房集团总资产为 459.79 亿元，净资产为 92.06 亿元。
现金流和未来发展战略	2011 年度，天房集团经营活动产生的现金流量净额为 2.35 亿元。天房集团“十二五”规划与企业发展战略纲要提出企业定位为：紧紧围绕“和谐天房，责任地产”的核心理念，充分发挥产业集群的优势，继续当好全国投资开发建设社会保障房、致力改善国计民生的“排头兵”，当好国有大型企业经济指标快速增长的“排头兵”，在推动滨海新区开发开放、进一步建设新天津方面走在天津市前列，在科技创新、应用先进节能技术和产品、发展新能源、打造低碳、环保、绿色、节能、抗震的生态宜居型城市社区方面走在全国前列，在“十二五”前期进入中国企业 500 强。立足本市，辐射全国，走向世界。精心打造科技开发、物业管理、实业投资、不动产经营、现代物流和酒店管理竞相发展的具有核心竞争力的国家级大型企业集团。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

2、 公司不存在控股股东情况的特别说明

不适用

3、 报告期内控股股东变更情况索引及日期

报告期内，公司控股股东未发生变更

(二) 实际控制人情况

1、 法人

名称	天津市国有资产监督管理委员会
----	----------------

2、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

不适用

3、 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

报告期内，公司实际控制人未发生变更

4、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



5、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

无

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

无

五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、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	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
张建台	董事长	男	57	2011年4月26日	2014年4月25日					37.23	
毛铁	董事、总经理	男	52	2011年4月26日	2014年4月25日					35.71	
孙建峰	董事、副总经理	男	49	2011年4月26日	2014年4月25日					30	
王大铮	董事、总会计师	男	59	2011年4月26日	2014年4月25日	8,220	8,220			30.25	
李越	董事、副总经理	男	52	2011年4月26日	2014年4月25日	9,590	9,590			30.3	
杨宾	董事、总工程师	男	47	2012年4月20日	2014年4月25日	8,220	8,220			30.07	
乔小明	董事	男	59	2011年4月26日	2014年4月25日	23,290	23,290				67.04
武静	董事	女	53	2011年4月26日	2014年4月25日						29.35
常修泽	独立董事	男	67	2011年4月26日	2014年4月25日	6,850	6,850			8	
漆腊水	独立董事	男	64	2011年4月26日	2014年4月25日					8	
王天举	独立董事	男	57	2011年4月26日	2014年4月25日					8	
张云集	独立董事	男	58	2011年4月26日	2014年4月25日					8	
张景泉	独立董事	男	58	2011年4月26日	2014年4月25日					8	
兰国茗	监事会主席	男	56	2011年4月26日	2014年4月25日						58.33
王宁	监事	男	59	2011年4月26日	2014年4月25日					29.32	
陈长来	监事	男	59	2011年4月26日	2014年4月25日					29.89	
李岩	监事	男	47	2011年4月26日	2014年4月25日					21.47	
王福建	监事	男	57	2011年4月26日	2014年4月25日					23.04	
王子惠	副总经理	男	52	2011年4月26日	2014年4月25日	8,220	8,220			30.22	
崔耀明	总经济师	男	57	2012年3月28日	2014年4月25日					28.97	
杨新喆	董事会秘书	男	39	2011年4月26日	2014年4月25日					29.46	

林德君	原董事、总 经济师	男	49	2011 年 4 月 26 日	2012 年 3 月 28 日				离任		
合计	/	/	/	/	/	64,390	64,390		/	425.93	154.72

张建安：在职研究生，正高级工程师。现任公司董事长，中国房地产协会副会长、天津市房地产协会会长、天津上市公司协会副会长。曾任公司总经理助理、总经济师、总经理。

毛铁：硕士，高级工程师。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：硕士，正高级工程师。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：硕士，高级会计师。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：硕士，高级工程师。现任公司董事、副总经理。曾任公司一分公司经理、党支部书记。

杨宾：硕士，正高级工程师。现任公司董事、总工程师。曾任公司一分公司副总工程师、总工程师。

乔小明：在职研究生，正高级工程师。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：在职研究生，高级统计师。现任公司董事、天房集团副总经济师、投资管理部部长兼审计部部长。

常修泽：教授，博士生导师，享受国务院特殊津贴专家。现任公司独立董事，清华大学中国经济研究中心研究员，国家发展和改革委员会宏观经济研究院教授、博士生导师，中外企业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：研究生，高级经济师。现任公司独立董事、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、天津天保基建股份有限公司及天津海泰发展股份有限公司独立董事。曾任天津市政协第十二届委员会委员、常委，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：工商管理硕士。现任公司独立董事、张盈律师事务所律师，天津市工商联副主席。曾任天津市政协委员、天津市第一律师事务所律师。

张云集：金融硕士。现任公司独立董事、天津融异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：经济学硕士。现任公司独立董事、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：研究生，高级经济师。现任公司监事会主席，天津市房地产开发经营集团有限公司党委副书记、董事。

王宁：硕士，高级经济师。现任公司监事、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：硕士，高级政工师。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、董事会秘书、证券部部长。

李岩：本科，经济师。现任公司职工监事、监察审计部部长。

王福建：中专，高级工程师。现任公司职工监事、副总工程师。曾任瑞江分公司副经理，南门西项目部经理、书记，第一分公司经理。

王子惠：本科，高级工程师。现任公司副总经理。曾任公司总经理助理兼二分公司经理。

崔耀明：本科，高级工程师。现任公司总经济师。曾任公司原第四分公司副经理、经理，公司综合管理部部长、副总经济师。

杨新喆：硕士，经济师。现任公司董事会秘书、证券部部长，天津上市公司协会副秘书长。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。

林德君：已离任

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
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	
兰国茗	天津市房地产开发经营集团有限公司	党委副书记、董事	2001年7月10日	
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	
武静	天津市房地产开发经营集团有限公司	副总经济师、投资管理部部长兼任审计部部长	2010年1月13日	

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
张建台	中国房地产协会	副会长
	天津市房地产协会	会长
	天津上市公司协会	副会长
	天津市凯泰建材经营有限公司	董事长兼总经理
	天津海景实业有限公司	董事长
	天津天房天津滨新城投资有限公司	董事长
	天津天房置地有限责任公司	董事长
毛铁	天津吉利大厦有限公司	董事长
孙建峰	天津市天房海滨建设发展有限公司	董事长
李越	天津市华兆房地产开发有限公司	董事长
	天津市华亨房地产开发有限公司	董事长
杨宾	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	董事长
乔小明	天津天滨港湾建设工程有限公司	董事长
	天津天房建设工程有限公司	董事长
常修泽	清华大学中国经济研究中心	研究员
	国家发展和改革委员会宏观经济研究院	教授
	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
漆腊水	天津工程咨询协会	会长
	天津国正投资咨询公司	董事长
	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
	天津天保基建股份有限公司	独立董事
	天津海泰发展股份有限公司	独立董事
王天举	张盈律师事务所	律师
	天津市工商业联合会	副主席
张云集	天津融昇鑫业投资发展有限公司	总经理
张景泉	北京中联亚房地产开发有限公司	总裁

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	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

酬确定依据	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应付报酬情况	公司应付董事、监事和高级管理人员报酬金额为 425.93 万元。公司董事乔小明先生和武静女士，监事主席兰国茗先生不在本公司领取报酬。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计金额为 425.93 万元。公司董事乔小明先生和武静女士，监事主席兰国茗先生不在本公司领取报酬。

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
杨宾	董事、总工程师	聘任	增补董事
崔耀明	总经济师	聘任	因工作需要聘任
林德君	董事、总经济师	离任	因工作变动离任

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心团队及人员未发生变动。

六、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

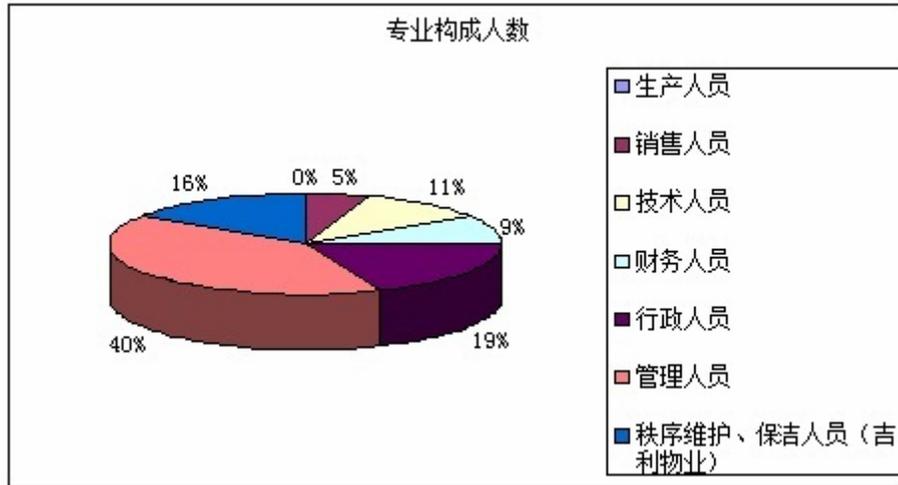
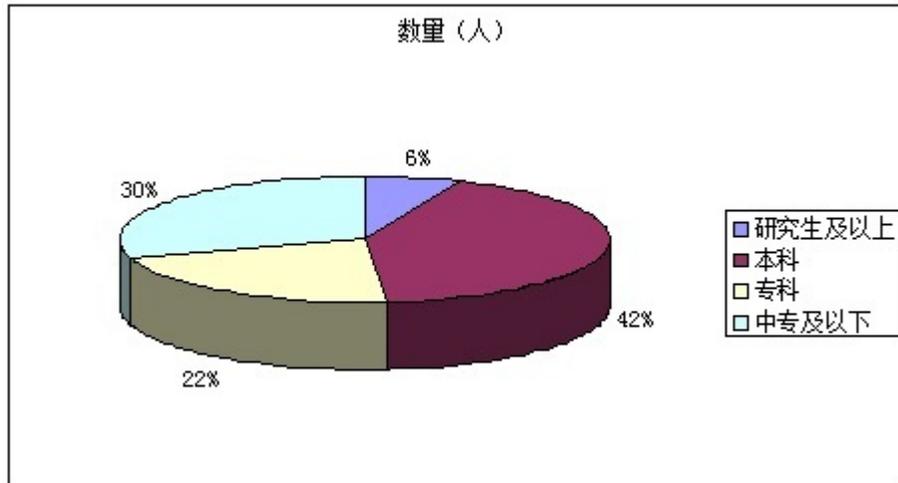
母公司在职工的数量	218
主要子公司在职工的数量	203
在职工的数量合计	421
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	25
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	22
技术人员	45
财务人员	39
行政人员	79
管理人员	170
秩序维护、保洁人员（吉利物业）	66
合计	421
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	27
本科	178
专科	91
中专及以下	125
合计	421

(二) 薪酬政策

公司已经建立了比较完备的薪酬管理制度，员工工资分配按照公司《薪酬支付管理规定》、《绩效工资发放管理规定》和《公司一般管理人员薪酬管理细则》执行。

(三) 培训计划

根据公司《员工教育培训管理规定》、《新员工入职培训管理规定》、《员工教育委员会实施细则》以及《员工教育培训基金管理暂行规定》，人力资源部每年制定、组织、落实完成公司教育培训计划，实施并完善培训效果评估管理。

(四) 专业构成统计图：**(五) 教育程度统计图：****(六) 劳务外包情况**

劳务外包的工时总数	无
劳务外包支付的报酬总额	无

第九节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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、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。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所相关要求，修订了《公司章程》，制定了《年报重大差错责任追究制度》，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。公司治理具体情况如下：

1、公司“三会”治理结构完善，运作规范

公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等法律法规的规定程序召集、召开股东大会，确保所有股东（特别是中小股东）享有平等的地位并充分行使自己的权利。

目前公司共有董事 13 名，其中独立董事 5 名，占比超过三分之一，董事会构成符合法律法规和《公司章程》的要求。公司全体董事能忠实、诚信、勤勉地履行职责，董事会会议召集召开和议事程序符合《董事会议事规则》，按照法律法规规定对公司重大事项进行科学决策，维护公司全体股东的合法权益。

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。各专业委员会各司其职，能够充分发挥其主要职责，在为公司发展提供支持的同时能够有效维护中小股东的合法权益。

目前公司共有监事 5 名，其中职工监事 2 名，监事会构成符合法律法规和《公司章程》的要求。监事会会议的召集召开和议事程序符合《监事会议事规则》。监事会能够本着对全体股东负责的态度，认真的履行监督职责，对公司财务报告、资产情况、高级管理人员履行职责及其他重大事项进行检查，有效降低了公司的经营风险，维护了公司及股东的合法权益。

2、独立董事能够有效履职

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。

3、公司独立性完整

公司控股股东通过股东大会依法行使出资人的合法权利，从未直接或间接干预公司的决策和经营活动；公司具有独立的业务及自主经营能力，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全做到独立。公司制订《关联方交易及对外担保管理办法》，进一步规范公司与控股股东及其他关联方之间的关联交易行为。公司与控股股东及其控制的公司之间不存在同业竞争情况，公司不存在控股股东及其关联方非经营性占用上市公司资金的情况。

4、充分履行信息披露义务

公司按照《上市公司信息披露管理办法》制订并实施了《信息披露管理制度》，公司严格按照《制度》规定，执行内部重大事件的报告、传递、审核、披露程序。公司董事长为信息披露的第一责任人，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。公司证券部是公司信息披露事务管理部门。公司能够保证信息披露的及时性、准确

性，公司各项信息披露制度能够有效执行，确保所有股东及其他利益相关者能够平等获得公司信息。

5、财务制度方面

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询问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。

6、在投资者关系管理

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。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011 年年度股东大会	2012 年 4 月 20 日	1、审议公司 2011 年度董事会工作报告；2、审议公司 2011 年度监事会工作报告；3、审议公司 2011 年年度报告及报告摘要；4、审议公司 2011 年财务决算报告；5、审议公司 2011 年度利润分配预案；6、审议公司提名杨宾先生为公司董事候选人的议案；7、审议公司 2012 年预算方案；8、审议续聘 2012 年度财务审计机构的议案；9、审议公司关于为天津市凯泰建材经营有限公司提供担保的议案；	经审议议案全部通过	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2012 年 4 月 23 日
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 9 月 27 日	1、审议公司关于修改公司章程的议案；2、审议公司为全资子公司天津市天房海滨建设发展有限公司提供股权质押担保的议案。	经审议议案全部通过	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2012 年 9 月 28 日

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		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	出席股东大会的次数
张建台	否	13	13	11	0	0	否	2
毛铁	否	13	13	11	0	0	否	1
孙建峰	否	13	13	11	0	0	否	2
王大铮	否	13	13	11	0	0	否	2
李越	否	13	13	11	0	0	否	1
杨宾	否	12	12	11	0	0	否	2
乔小明	否	13	11	11	2	0	否	0
武静	否	13	13	11	0	0	否	2
常修泽	是	13	13	11	0	0	否	0
漆腊水	是	13	13	11	0	0	否	1
王天举	是	13	12	11	1	0	否	0
张云集	是	13	13	11	0	0	否	1
张景泉	是	13	13	11	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明
不适用

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 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。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

公司与专门委员会各委员建立了密切的沟通汇报机制，并适时组织委员进行实地参观考察，确保各委员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。报告期内，董事会专业委员会对公司未来发展的方向，项目的选择以及内部控制和规范化运作等方面均提出了具有建设性的意见，为公司重新制定发展战略提供了参考。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立

性、不能保持自主经营能力的情况说明

不适用

因股份化改造、行业特点、国家政策、收购兼并等原因存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

不适用

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

根据《公司章程》的有关规定，公司结合本公司的实际情况，制定有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。报告期内，公司对高级管理人员的考评均按照相关制度和程序执行。

第十节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

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。至此，公司已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，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。

董事会认为，公司已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的控制提供保证。公司内部控制系统完整、有效，能够保证公司规范、安全、顺畅的运行。

但由于内部控制的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。

公司已披露 2012 年度内部控制自我评价报告，报告全文报告请查阅上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

内部控制自我评价报告详见附件

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司 2012 年度内部控制已经中喜会计师事务所审计，并出具中喜专审字【2013】第 03011 号内部控制审计报告，报告全文请查阅在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

内部控制审计报告详见附件

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

为了提高公司的规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，2012 年 3 月，公司七届六次董事会审议并通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。

报告期内，公司未出现年报披露重大差错事项。

第十一节 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吴兴华、祁卫红审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、审计报告

审计报告

中喜审字【2013】第 03005 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 2012 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表、2012 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 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

中喜会计师事务所有限责任公司

中国 北京

中国注册会计师：吴兴华

中国注册会计师：祁卫红
二〇一三年四月一日

二、财务报表

合并资产负债表

2012 年 12 月 31 日

编制单位:天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,296,310,953.29	665,073,851.61
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据		0.00	38,000,000.00
应收账款		3,750,587.27	15,655,367.18
预付款项		70,951,158.43	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		38,546,904.03	32,745,983.47
买入返售金融资产			
存货		9,698,584,268.21	10,450,941,824.46
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,893,660.00	1,123,080.00
流动资产合计		11,110,037,531.23	11,283,092,378.53
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		82,654,920.18	68,800,535.53
投资性房地产		811,772,520.80	773,350,777.37
固定资产		146,500,475.13	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		6,642,421.30	6,786,041.22
开发支出			
商誉		10,548,333.22	10,548,333.22
长期待摊费用		13,764,358.94	8,742,145.26
递延所得税资产		16,430,753.59	14,117,438.19
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,088,313,783.16	1,032,676,979.73
资产总计		12,198,351,314.39	12,315,769,358.26
流动负债:			
短期借款		558,210,000.00	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		50,000,000.00	128,000,000.00
应付账款		650,059,738.05	544,447,044.19
预收款项		2,743,461,018.69	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		4,896,353.45	4,732,456.25
应交税费		-167,736,052.91	-245,963,732.00
应付利息		0.00	3,650,000.00
应付股利		27,376,905.47	25,967,815.28
其他应付款		413,080,136.74	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		343,000,000.00	1,548,729,608.34
其他流动负债		619,764.86	777,587.54
流动负债合计		4,622,967,864.35	6,817,954,371.45
非流动负债：			
长期借款		2,293,100,000.00	653,500,000.00
应付债券		246,250,000.00	0.00
长期应付款		12,326,341.87	0.00
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		2,586,836,396.20	688,660,054.33
负债合计		7,209,804,260.55	7,506,614,425.78
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
资本公积		2,205,241,832.32	2,205,241,832.32
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		282,933,582.67	262,051,610.63
一般风险准备			
未分配利润		810,323,088.71	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		4,404,198,503.70	4,221,438,640.41
少数股东权益		584,348,550.14	587,716,292.07
所有者权益合计		4,988,547,053.84	4,809,154,932.48
负债和所有者权益总计		12,198,351,314.39	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12月31日

编制单位:天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		193,050,152.93	225,204,675.91
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		3,653,145.80	3,643,645.80
预付款项		40,916,399.92	45,383,036.67
应收利息			
应收股利		1,876,514.41	852,242.80
其他应收款		1,800,838,299.64	1,854,477,607.59
存货		2,228,562,665.36	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		4,268,897,178.06	4,790,067,237.24
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,527,129,880.14	3,443,831,495.49
投资性房地产		594,921,334.93	541,423,730.75
固定资产		99,381,947.65	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		6,642,421.30	6,786,041.22
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		12,286,804.78	5,960,804.78
递延所得税资产		15,538,671.57	13,228,349.61
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,255,901,060.37	4,116,308,365.42
资产总计		8,524,798,238.43	8,906,375,602.66
流动负债:			
短期借款		448,210,000.00	0.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		440,828,766.59	359,951,974.58
预收款项		2,158,447,757.64	2,769,751,920.74
应付职工薪酬		4,441,143.68	4,252,053.09
应交税费		-134,048,238.53	-148,834,194.48
应付利息		0.00	3,650,000.00
应付股利		27,035,481.60	25,683,734.35
其他应付款		194,515,189.37	139,169,430.23
一年内到期的非流动负债		343,000,000.00	1,148,729,608.34
其他流动负债		619,764.86	619,764.86
流动负债合计		3,483,049,865.21	4,302,974,291.71

非流动负债：			
长期借款		908,100,000.00	613,500,000.00
应付债券			
长期应付款		12,326,341.87	0.00
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		947,566,150.04	640,639,808.17
负债合计		4,430,616,015.25	4,943,614,099.88
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
资本公积		2,205,127,733.83	2,205,127,733.83
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		279,326,481.14	258,444,509.10
一般风险准备			
未分配利润		504,028,008.21	393,489,259.85
所有者权益（或股东权益）合计		4,094,182,223.18	3,962,761,502.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,524,798,238.43	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—12 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		3,213,143,485.40	3,253,956,143.53
其中：营业收入		3,213,143,485.40	3,253,956,143.53
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,777,503,991.69	2,803,685,181.94
其中：营业成本		2,304,026,462.41	2,271,181,460.55
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		200,729,462.88	243,136,513.70
销售费用		94,577,790.60	105,344,528.33
管理费用		149,163,208.37	138,895,473.53
财务费用		29,391,425.48	24,788,764.25
资产减值损失		-384,358.05	20,338,441.58
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		-7,002,127.99	3,245,532.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-7,077,595.69	-4,549,356.51

汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		428,637,365.72	453,516,494.50
加:营业外收入		22,226,913.35	101,213,314.19
减:营业外支出		151,790.71	252,100.74
其中:非流动资产处置损失		-800,823.49	-645,618.77
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		450,712,488.36	554,477,707.95
减:所得税费用		113,519,245.55	148,671,210.99
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		337,193,242.81	405,806,496.96
归属于母公司所有者的净利润		260,219,560.87	267,888,908.91
少数股东损益		76,973,681.94	137,917,588.05
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.24	0.24
(二)稀释每股收益		0.24	0.24
七、其他综合收益			-76,307.55
八、综合收益总额		337,193,242.81	405,730,189.41
归属于母公司所有者的综合收益总额		260,219,560.87	267,812,601.36
归属于少数股东的综合收益总额		76,973,681.94	137,917,588.05

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—12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		1,383,759,843.98	1,733,966,019.29
减:营业成本		936,932,553.80	1,321,754,728.49
营业税金及附加		91,300,648.89	137,636,207.49
销售费用		40,826,968.60	64,164,231.75
管理费用		89,290,439.19	76,455,660.38
财务费用		34,885,707.16	29,433,083.87
资产减值损失		-396,331.84	18,147,596.38
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)		64,398,123.96	99,428,530.01
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-16,701,615.35	-4,549,356.51
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		255,317,982.14	185,803,040.94
加:营业外收入		5.00	91,436.79
减:营业外支出		76,281.20	84,921.94
其中:非流动资产处置损失		41,281.20	5,335.99
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		255,241,705.94	185,809,555.79
减:所得税费用		46,421,985.54	27,919,432.85
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		208,819,720.40	157,890,122.94
五、每股收益:			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			
六、其他综合收益			-76,307.55
七、综合收益总额		208,819,720.40	157,813,815.39

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

合并现金流量表
2012年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,538,775,616.10	2,588,663,685.65
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		1,648,627,917.53	1,089,098,703.21
经营活动现金流入小计		3,187,403,533.63	3,677,762,388.86
购买商品、接受劳务支付的现金		1,284,995,429.63	2,071,287,099.76
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		107,678,201.87	95,049,994.03
支付的各项税费		247,929,167.46	295,679,189.91
支付其他与经营活动有关的现金		1,634,875,296.02	1,063,010,265.77
经营活动现金流出小计		3,275,478,094.98	3,525,026,549.47
经营活动产生的现金流量净额		-88,074,561.35	152,735,839.39
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		75,467.70	22,154.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,464,555.02	800.00
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		1,540,022.72	22,954.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,058,312.44	3,215,364.86
投资支付的现金		30,556,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		39,614,312.44	3,215,364.86
投资活动产生的现金流量净额		-38,074,289.72	-3,192,410.86
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			

取得借款收到的现金		3,050,810,000.00	745,500,000.00
发行债券收到的现金		246,250,000.00	
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		3,425,060,000.00	745,500,000.00
偿还债务支付的现金		2,157,500,000.00	1,251,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		363,167,585.41	244,300,607.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		80,284,080.93	218,120.00
支付其他与筹资活动有关的现金		109,406,461.84	133,145,590.00
筹资活动现金流出小计		2,630,074,047.25	1,628,446,197.39
筹资活动产生的现金流量净额		794,985,952.75	-882,946,197.39
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		668,837,101.68	-733,402,768.86
加：期初现金及现金等价物余额		537,073,851.61	1,270,476,620.47
六、期末现金及现金等价物余额		1,205,910,953.29	537,073,851.61

法定代表人：张建安

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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		602,098,706.48	1,908,983,598.29
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,683,189,282.71	1,563,341,625.15
经营活动现金流入小计		6,285,287,989.19	3,472,325,223.44
购买商品、接受劳务支付的现金		675,494,195.79	595,722,305.28
支付给职工以及为职工支付的现金		76,248,171.70	66,473,756.21
支付的各项税费		122,201,561.82	150,510,601.09
支付其他与经营活动有关的现金		5,153,956,694.82	2,681,904,226.62
经营活动现金流出小计		6,027,900,624.13	3,494,610,889.20
经营活动产生的现金流量净额		257,387,365.06	-22,285,665.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		80,075,467.70	1,609,574.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		775.00	800.00
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		80,076,242.70	1,610,374.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,106,673.00	301,493.62
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		107,106,673.00	301,493.62
投资活动产生的现金流量净额		-27,030,430.30	1,308,881.22
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,567,810,000.00	363,500,000.00

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		1,567,810,000.00	363,500,000.00
偿还债务支付的现金		1,623,500,000.00	485,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		192,681,986.24	165,051,110.54
支付其他与筹资活动有关的现金		14,139,471.50	5,044,950.00
筹资活动现金流出小计		1,830,321,457.74	655,096,060.54
筹资活动产生的现金流量净额		-262,511,457.74	-291,596,060.54
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		-32,154,522.98	-312,572,845.08
加：期初现金及现金等价物余额		225,204,675.91	537,777,520.99
六、期末现金及现金等价物余额		193,050,152.93	225,204,675.91

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

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			282,933,582.67		810,323,088.71		584,348,550.14	4,988,547,053.84

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)		-76,307.55			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

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—12 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）					20,881,972.04		110,538,748.36	131,420,720.40
（一）净利润							208,819,720.40	208,819,720.40
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							208,819,720.40	208,819,720.40
（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					20,881,972.04		-98,280,972.04	-77,399,000.00
1. 提取盈余公积					20,881,972.04		-20,881,972.04	
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			279,326,481.14		504,028,008.21	4,094,182,223.18

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）		-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

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，归集完毕后公司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	商品流通	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	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;	1,000,000.00

司

游艇维修、保养、
租赁；房屋租赁、
泊位租赁

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	17,913,023.27		
天津市华驰租赁有限公司	90.00	90.00	是	175,012.83		
天津海景实业有限公司	50.00	50.00	是	428,833,554.38		
天津市华升物业管理有限公司	90.00	90.00	是	316,869.74		
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	137,110,089.92		
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 12 月 31 日的数，期初数指 2011 年 12 月 31 日的数，本期数指 2012 年的数，上年同期数指 2011 年的数。

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:			158,163.39			135,554.62
人民币			158,163.39			135,554.62
银行存款:			1,205,568,247.50			536,661,583.91
人民币			1,205,568,247.50			536,661,583.91
其他货币资金:			90,584,542.40			128,276,713.08
人民币			90,584,542.40			128,276,713.08
合计			1,296,310,953.29			665,073,851.61

说明 1: 本报告期期末数较期初增加 94.91%，主要系年末银行借款及发行中小企业私募债券到帐所致。

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: 本期期末数较期初减少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	5,323,476.58	54.94	1,572,889.31	29.55	18,411,661.58	80.83	2,756,294.40	14.97
组合小计	5,323,476.58	54.94	1,572,889.31	29.55	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	45.06	4,366,846.80	100.00	4,366,846.80	19.17	4,366,846.80	100.00
合计	9,690,323.38	100.00	5,939,736.11	61.30	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	10,000.00	0.19	500.00	2,518,268.30	13.68	125,913.42
一至二年	108,268.30	2.03	10,826.83	10,688,185.00	58.05	1,068,818.50
二至三年						
三年以上	5,205,208.28	97.78	1,561,562.48	5,205,208.28	28.27	1,561,562.48
合计	5,323,476.58	100.00	1,572,889.31	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
振兴轧钢厂	1,915,284.49	1,915,284.49	100.00	款项时间长,预计难以收回
津联线材厂	1,164,820.07	1,164,820.07	100.00	款项时间长,预计难以收回
沈阳鞍本	397,037.20	397,037.20	100.00	款项时间长,预计难以收回
构件四厂	256,620.61	256,620.61	100.00	款项时间长,预计难以收回
河北景县孙镇建筑公司	243,988.40	243,988.40	100.00	款项时间长,预计难以收回
钢绞线厂	134,338.54	134,338.54	100.00	款项时间长,预计难以收回

福丰年工贸公司	103,223.56	103,223.56	100.00	款项时间长, 预计难以收回
浙江有色勘查院	58,576.00	58,576.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
河西物贸中心	50,084.73	50,084.73	100.00	款项时间长, 预计难以收回
宝地中天物资公司	42,873.20	42,873.20	100.00	款项时间长, 预计难以收回
合计	4,366,846.80	4,366,846.80	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%
红桥危改指挥部	客户	3,100,623.00	三年以上	32.00
振兴轧钢厂	客户	1,915,284.49	三年以上	19.76
铁城公寓	客户	1,207,413.28	三年以上	12.46
津联线材厂	客户	1,164,820.07	三年以上	12.02
刘晓波欣苑房款	客户	459,172.00	三年以上	4.74
合计		7,847,312.84		80.98

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。

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	69,695,099.29	98.23	62,387,696.82	78.42
一至二年	1,206,857.00	1.70	14,725,383.85	18.51
二至三年	20,000.00	0.03	740,000.00	0.93

三年以上	29,202.14	0.04	1,699,191.14	2.14
合计	70,951,158.43	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%
天津市繁荣昌盛钢铁贸易有限公司	非关联方	23,893,898.96	一年以内	33.68
中天建设集团有限公司	非关联方	23,610,225.68	一年以内	33.28
天津市天房房地产销售有限公司	关联方	14,418,401.00	一年以内	20.32
北京鸿屹丰彩装饰工程有限公司	非关联方	3,170,000.00	一年以内	4.47
天津华颐文化有限公司	非关联方	1,500,000.00	一年以内、一至二年	2.11
合计		66,592,525.64		93.86

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	44.75	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	44,134,951.59	53.24	5,588,047.56	12.66	37,521,383.99	49.19	4,775,400.52	12.73
组合小计	44,134,951.59	53.24	5,588,047.56	12.66	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	2.01	1,669,335.75	100.00	1,669,335.75	2.19	1,669,335.75	100.00
合计	82,897,191.19	100.00	44,350,287.16	53.50	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
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
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
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	17,248,187.09	39.08	862,409.36	17,553,985.98	46.79	877,699.29
一至二年	11,184,942.69	25.34	1,118,494.27	8,661,313.49	23.08	866,131.36
二至三年	7,356,017.49	16.67	1,103,402.63	2,401,703.25	6.40	360,255.49
三年以上	8,345,804.32	18.91	2,503,741.30	8,904,381.27	23.73	2,671,314.38
合计	44,134,951.59	100.00	5,588,047.56	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
静海天影	498,244.12	498,244.12	100.00	款项时间长, 预计难以收回
北洋钢材批发市场	300,000.00	300,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
亨利灭蝇设备厂	240,000.00	240,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
建工局物资中心	182,968.50	182,968.50	100.00	款项时间长, 预计难以收回
第二中级人民法院	150,530.00	150,530.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
室内外装饰配套公司	80,000.00	80,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回

鞍钢供销公司结算处	54,000.00	54,000.00	100.00	款项时间长，预计难以收回
联合办公物资	44,000.00	44,000.00	100.00	款项时间长，预计难以收回
其他	41,205.65	41,205.65	100.00	款项时间长，预计难以收回
承德市双湾区人民法院	40,598.53	40,598.53	100.00	款项时间长，预计难以收回
轧四	18,494.45	18,494.45	100.00	款项时间长，预计难以收回
天影金属制品厂	15,994.50	15,994.50	100.00	款项时间长，预计难以收回
杭州市中法	3,300.00	3,300.00	100.00	款项时间长，预计难以收回
合计	1,669,335.75	1,669,335.75		

(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：本报告期收回前期已核销坏帐 13,600 元。

(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	15.57
天津市建设工程质量安全监督管理总队	非关联方	11,521,106.21	一至三年以上	13.90
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	12.21
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	11.52
天津市华昌新联经贸公司	非关联方	4,513,076.02	三年以上	5.44
合计		48,614,010.06		58.64

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	1,813,323,000.21		1,182,441,637.60	
开发成本	7,885,261,268.00		9,268,500,186.86	
低值易耗品				
合 计	9,698,584,268.21		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		3,709,361.77	1,867,251.69
南门西公建	2006	30,773,004.17		30,773,004.17	0.00
晴川大厦	2008	396,223.14			396,223.14
吉利A区	2008	15,161,377.95		2,654,023.84	12,507,354.11
美域一期住宅	2007	5,934,641.22		3,486,063.31	2,448,577.91
美域二期10至 12组团	2009	28,695,856.46		3,390,328.34	25,305,528.12
美域二期14至 16组团底商	2012		32,319,400.81		32,319,400.81
美域二期14至 20组团住宅	2012		480,866,659.70	99,466,486.47	381,400,173.23
美域二期13、 21、22组团	2012		220,490,042.06	2,350,506.77	218,139,535.29
美域二期2-5 号公建	2012		98,921,723.30	23,069,046.11	75,852,677.19
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	453,541,855.58	410,349,591.00
天津湾	2007	225,156,836.23	185,581,744.02	268,895,332.67	141,843,247.58

新尚园(双港新家园 123#地块)	2012		862,396,795.83	854,753,990.44	7,642,805.39
天欣家园(华明新家园)	2010	151,153,253.74		67,162,007.75	83,991,245.99
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		9,371,860.63	346,849,315.47
合计		1,182,441,637.60	2,749,333,280.34	2,118,451,917.73	1,813,323,000.21

说明:本报告期翠海红山车库、汉沽区雅安里底商共计 26,610,989.92 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
平城大厦	107,892,271.94	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
天房美域三期(凌口地块)	921,501,241.68	697,141,727.15
国风园	16,778,188.18	16,658,407.57
零星小项目	3,768,009.65	3,768,009.65
海景水上运动世界(天津湾)	1,307,108,912.45	1,204,977,324.25
双港新家园	1,948,133,775.38	2,441,785,508.46
双港新家园二期	644,863,451.80	599,055,017.58
华明新家园	1,253,208,551.24	1,097,205,154.13
天蓟 010 号地块	362,924,054.10	353,379,296.85
滨海新区核心区汉沽河西老城综合开发项目	1,312,945,807.48	1,300,991,792.68
合计	7,885,261,268.00	9,268,500,186.86

说明：本报告期天房美域二期项目决算，其中车库会馆等出租使用资产 53,455,706.20 元转入投资性房地产科目核算。

(4) 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		45,000.00
天房美域三期(凌口地块)	31,350.00	40,000.00
滨海新区核心区空港物流配套服务区住宅项目	15,400.00	20,000.00
华明新家园	41,750.00	0.00
双港新家园	40,000.00	41,610.00
双港新家园二期	10,000.00	14,900.00
天津湾B地块	4,000.00	3,600.00
天津湾c地块		20,000.00
汉沽雅安里住宅项目	5,000.00	3,500.00
合计	147,500.00	188,610.00

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	144,751,542.24	79,937,053.97	64,814,488.27	11,499,056.21	-21,981,495.26
天津市天房物业管理有限公司	219,148,543.20	177,583,203.05	41,565,340.15	103,502,396.93	4,097,329.20

天津大树房地产经营销售有限公司	2,396,882.60	1,922,502.62	474,379.98	2,480,000.00	-267,943.91
天津市天房房地产销售有限公司	45,226,958.15	11,949,617.16	33,277,340.99	9,559,693.18	-327,436.05

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	-10,184,003.82	30,028,552.59	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	1,321,300.35	8,512,716.81	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	-107,177.56	189,751.99	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	-7,731,734.32	5,350,783.79	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	
天津瑞银小额贷款有限公司	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00	15.00	15.00	
天津天保物业服务服务有限公司	成本法	556,000.00		556,000.00	556,000.00	10.00	10.00	
合计		82,437,055.00	68,800,535.53	13,854,384.65	82,654,920.18			75,467.70

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	80,066,696.12	4,168,308.06	990,985,420.63
1、房屋、建筑物	915,087,032.57	80,066,696.12	4,168,308.06	990,985,420.63
2、土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销	135,927,283.79	37,901,197.91	424,553.28	173,403,928.42
1、房屋、建筑物	135,927,283.79	37,901,197.91	424,553.28	173,403,928.42
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			811,772,520.80
1、房屋、建筑物	773,350,777.37			811,772,520.80

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、天房美域二期车库、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、吉利 A、城南家园等项目车库所致。

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	
吉利大厦 13-15 层/吉利花园 1-2 层商铺	15,000.00	5,000.00
吉利花园 3-4 层商铺	11,000.00	
城南家园车库、美域兰庭车库、美域华庭车库、晴川花园车库、吉利 A、B 车库、翠海红山车库、云翔大厦、南开区红旗南路 192 号增 3 等房产		25,000.00

合计	38,000.00	30,000.00
----	-----------	-----------

说明：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5,000.00万元。

2、本报告期内，城南家园车库、美域兰庭车库、美域华庭车库等房产为天津市凯泰建材经营有限公司发行2.5亿元中小企业私募债券提供抵押。

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	5,815,849.15		709,878.97	220,504,641.22
生产设备	2,179,653.74	13,410.00		517,856.64	1,675,207.10
运输设备	19,176,026.55	158,478.00		996,984.00	18,337,520.55
办公设备	67,001,050.44	1,832,095.71		928,001.25	67,905,144.90
合 计	303,755,401.77	7,819,832.86		3,152,720.86	308,422,513.77
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	82,525,569.51		7,600,744.63	170,433.15	89,955,880.99
生产设备	1,613,261.92		103,807.58	508,935.72	1,208,133.78
运输设备	10,539,457.94		1,964,693.64	670,623.40	11,833,528.18
办公设备	58,745,403.46		1,022,168.97	843,076.74	58,924,495.69
合 计	153,423,692.83		10,691,414.82	2,193,069.01	161,922,038.64
三、固定资产净值					
房屋及建筑物	132,873,101.53				130,548,760.23
生产设备	566,391.82				467,073.32
运输设备	8,636,568.61				6,494,518.67
办公设备	8,255,646.98				8,990,122.91
合 计	150,331,708.94				146,500,475.13
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	130,548,760.23
生产设备	566,391.82	467,073.32
运输设备	8,636,568.61	6,503,992.37
办公设备	8,255,646.98	8,980,649.21
合 计	150,331,708.94	146,500,475.13

(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：

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 5,000.00 万元。

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	143,619.92		538,574.70
应用软件				
累计摊销合计	394,954.78	143,619.92		538,574.70
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	6,642,421.30
应用软件		
无形资产账面价值合计	6,786,041.22	6,642,421.30

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

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			400,000.00	6,028,139.74	5,560,804.78	168 月
工程项目管理软件技术服务费	6,840,000.00		6,840,000.00		114,000.00	114,000.00	6,726,000.00	59 月
吉利大厦改造工程	3,429,831.60	1,028,949.48			685,966.32	3,086,848.44	342,983.16	6 月
吉利大厦改造工程	260,000.00	252,770.00			86,664.00	93,894.00	166,106.00	23 月
吉利大厦改造工程	595,000.00	528,896.00			198,336.00	264,440.00	330,560.00	20 月
吉利大厦改造工程	998,448.00	970,725.00			332,820.00	360,543.00	637,905.00	23 月
合计	23,712,224.12	8,742,145.26	6,840,000.00		1,817,786.32	9,947,865.18	13,764,358.94	

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	12,572,505.81	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	2,406,004.92	
递延所得税资产小计	16,430,753.59	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	5,939,736.11
其他应收款	44,350,287.16
与联营企业交易未实现的内部收益	9,624,019.66
投资性房地产	5,808,971.41
可抵扣亏损	
可抵扣差异项目小计	65,723,014.34

15、 资产减值准备

项目	年初余额	本年计提数	本年转出数			年末余额
			转回	转销	合计	

一、坏账准备合计	50,660,781.32	384,358.05	-13,600.00	370,758.05	50,290,023.27
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	384,358.05	-13,600.00	370,758.05	56,098,994.68

16、 短期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款	200,000,000.00	
保证借款	140,000,000.00	96,000,000.00
信用借款	218,210,000.00	
合 计	558,210,000.00	96,000,000.00

说明1：本报告期短期借款较期初增长481.47%，系新增流动资金贷款所致。

说明2：本报告期新增抵押借款20,000万元，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	50,000,000.00	128,000,000.00
合 计		50,000,000.00	128,000,000.00

说明：本报告期应付票据期末数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。

18、 应付账款

项目	期末数	期初数
合 计	650,059,738.05	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	91,666,636.61	一至三年以上	14.10
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	施工单位	44,755,283.20	一至三年以上	6.88
天津市三房建建筑工程有限公司	施工单位	42,239,990.25	一至三年以上	6.50
北京住总集团有限责任公司天津分公司	施工单位	18,663,588.00	一年以内	2.87
安徽省第二建筑工程公司	施工单位	17,648,565.90	一至二年	2.71
合计		214,974,063.96		33.06

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	2,743,461,018.69	4,225,097,091.73

说明 1: 本报告期，预收账款较期初减少 35.07%，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	52,607,342.56	52,672,876.56	4,095,752.80
二、职工福利费		3,163,538.35	3,163,538.35	0.00
三、社会保险费	276,730.31	21,439,317.92	21,348,746.69	367,301.54
其中：1、医疗保险费	41,184.45	4,673,924.20	4,658,356.60	56,752.05
2、基本养老保险费	9,863.80	10,875,835.76	10,885,699.56	0.00
3、年金缴费	221,457.10	4,278,348.60	4,193,180.00	306,625.70
4、失业保险费	4,224.96	1,147,063.72	1,147,364.89	3,923.79

5、工伤保险费		205,217.33	205,217.33	0.00
6、生育保险费		258,928.31	258,928.31	0.00
四、住房公积金	754.65	18,355,963.00	18,320,091.00	36,626.65
五、工会经费和职工教育费	286,392.50	4,557,230.96	4,455,695.98	387,927.48
六、非货币性福利		0.00	0.00	-
七、因解除劳动关系给予的补偿		0.00	0.00	-
八、其它	7,291.99	41,796.49	40,343.50	8,744.98
其中：以现金结算的股份支付		0.00	0.00	-
合计	4,732,456.25	100,165,189.28	100,001,292.08	4,896,353.45

21、 应交税费

税 种	期末数	期初数	税负
土地增值税	-46,342,007.77	-40,783,573.09	
营业税	-97,206,861.08	-140,603,981.09	预收房款 5%
应交增值税	54,889.69	38,771.49	
城建税	-6,814,155.38	-9,852,621.07	流转税额 7%
企业所得税	-12,080,934.34	-48,354,232.60	
个人所得税	3,795.13	19,287.51	
教育费附加	-2,919,877.85	-4,494,980.53	流转税额 3%
地方教育费	-1,883,164.41	-597,030.14	流转税额 2%
房产税及其他	425,565.00	71,995.97	
防洪费	-973,301.90	-1,407,368.45	流转税额 1%
合 计	-167,736,052.91	-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		3,650,000.00

短期借款应付利息

合 计	3,650,000.00
-----	--------------

说明：2009 年发行 3 年期公司债券 300,000,000.00 元，本债券于 2012 年 10 月到期，本期末利息支付完毕。

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	27,035,481.60	25,683,734.35	持有人未领取
应付限售流通股股利			
应付其他股东股利	341,423.87	284,080.93	
合计	27,376,905.47	25,967,815.28	

24、其他应付款

项目	期末数	期初数
合 计	413,080,136.74	486,516,500.12

25、一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
抵押借款	343,000,000.00	1,201,500,000.00
担保借款		50,000,000.00
企业债券		297,229,608.34
合计	343,000,000.00	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	18,250,000.00	21,900,000.00	0.00	0.00
-------	----------------	------------	----	----------------	--------------	---------------	---------------	------	------

说明：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，本报告期已全部偿还该债券本金及利息。

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		157,822.68
合计	619,764.86	777,587.54

27、长期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,393,100,000.00	653,500,000.00
质押借款	300,000,000.00	
保证借款	600,000,000.00	
合计	2,293,100,000.00	653,500,000.00

说明:1、本报告期，期末数较上期增加250.90%，原因系由于资金需求增加贷款所致。

2、本报告期新增质押贷款30,000万元，质押物为公司持有的天津市天房海滨建设发展有限公司100%股权。

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
中小企业私募债券	250,000,000.00	2012.12.13	3年	250,000,000.00					246,250,000.00

说明：本报告期子公司天津市凯泰建材经营有限公司发行3年期中小企业私募债券，债券面

值250,000,000.00元，发行费用3,750,000.00元，票面利率7.80%（年），每年付息一次。

29、长期应付款

项目	期末数	期初数
大寺公租房代建项目	12,326,341.87	

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 512,882,689.74 元，本公司已支付 500,577,476.44 元于该项目施工单位，其余款项为尚未支付项目建设资金及其产生的利息收入扣除付款手续费后的余额。

30、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。

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	20,881,972.04		207,610,050.87
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	20,881,972.04		282,933,582.67

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	260,219,560.87	
减：提取法定盈余公积	20,881,972.04	10%
提取任意盈余公积		
提取职工奖励及福利基金	60,697.58	
提取一般风险准备		
应付普通股股利	77,399,000.00	
未分配利润	810,323,088.71	

说明：经 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	2,979,700,163.23	92.73	3,155,386,779.47	96.97
其他业务收入	233,443,322.17	7.27	98,569,364.06	3.03
合 计	3,213,143,485.40	100.00	3,253,956,143.53	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	2,888,954,233.23	96.95	2,915,878,440.67	92.41
经济适用房收入	90,745,930.00	3.05	239,508,338.80	7.59

合 计	2,979,700,163.23	100.00	3,155,386,779.47	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	2,106,198,922.84	91.41	2,203,970,512.45	97.04
其他业务成本	197,827,539.57	8.59	67,210,948.10	2.96
合 计	2,304,026,462.41	100.00	2,271,181,460.55	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	2,030,514,799.74	96.41	1,984,702,581.43	90.05
经济适用房成本	75,684,123.10	3.59	219,267,931.02	9.95
合 计	2,106,198,922.84	100.00	2,203,970,512.45	100.00

说明：经天津市相关部门批准，华明新家园经济适用房项目提高了销售价格，故本报告期经济适用房利润率较上期增幅较大。

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	152,540,165.47	162,380,070.90	营业收入 5%
城建税	10,706,932.92	10,532,999.25	流转税额 7%
教育费附加	5,056,617.03	4,572,963.07	流转税额 3%
土地增值税	31,691,350.83	65,609,080.42	
地方教育费附加	713,519.03	41,400.06	
其他	20,877.60		
合 计	200,729,462.88	243,136,513.70	

39、营业费用

项目	本期数	上年同期数
广告及业务宣传费	14,401,084.00	15,543,965.60
维修基金	34,496,698.04	46,491,062.07
销售代理费	29,493,022.80	26,332,103.97
物业管理费	5,279,749.48	8,665,566.70
折旧费用	1,202,453.03	1,168,315.24
职工薪酬	1,502,092.51	1,428,661.54
办公费	374,230.56	320,084.58
产权登记及测量费	250,364.03	1,374,029.22
销售策划费	1,355,660.00	1,300,000.00
样板间装修费	0.00	1,202,349.50
空房采暖费	1,591,813.99	
其他	4,630,622.16	1,518,389.91
合计	94,577,790.60	105,344,528.33

40、管理费用

项目	本期数	上年同期数
职工薪酬	84,051,344.74	68,031,144.48
办公费	8,535,366.52	11,254,812.41
市内交通费及差旅费	3,160,858.24	3,247,599.87
折旧费用及投资性房地产摊销	10,574,906.39	10,469,161.68
修理费	1,948,785.77	1,275,480.30
低值易耗品	979,303.43	997,667.43
财产保险费	357,384.02	535,711.66
劳动保护费	1,528,237.70	917,035.31

审计咨询费	3,459,831.50	2,179,785.00
董事会费	848,407.00	1,486,209.56
上级管理费	5,150.00	1,672,719.66
业务招待费	5,371,922.33	8,430,199.80
无形资产摊销	143,619.92	143,619.92
长期待摊费用摊销	1,817,786.32	1,103,314.80
房产税、土地使用税、印花税、车船使用税等税费	14,892,373.30	18,312,408.01
会议费	2,189,898.70	668,664.00
办公楼租金	0.00	402,000.00
环境保护费	1,180,616.32	997,962.00
水电及采暖费	3,853,296.23	4,315,199.17
其他	4,264,119.94	2,454,778.47
合 计	149,163,208.37	138,895,473.53

41、财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	34,652,609.95	32,246,582.42
减：利息收入	6,392,765.77	7,896,846.82
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	1,131,581.30	439,028.65
合 计	29,391,425.48	24,788,764.25

42、资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-384,358.05	20,338,441.58
存货跌价损失		

合 计	-384,358.05	20,338,441.58
-----	-------------	---------------

说明：本报告期较上年减幅较大，主要原因系本报告期经减值测试无新增需单独计提的应收款项。

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	-7,077,595.69	-4,549,356.51
处置长期股权投资产生的投资收益		7,794,889.42
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	-7,002,127.99	3,245,532.91

(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
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	-107,177.56	280,901.47	
天津市华富宫大饭店有限公司	-10,184,003.82	-10,592,717.16	
天津市天房物业管理有限公司	1,321,300.35	489,052.68	
天津市天房房地产销售有限公司	1,892,285.34	5,273,406.50	
合 计	-7,077,595.69	-4,549,356.51	

(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
天津华升房地产发展有限公司		7,794,889.42	
合 计		7,794,889.42	

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	917,614.20	35,833.51
其中: 固定资产处置利得	917,614.20	35,833.51
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	21,187,544.88	100,778,262.53
违约金及罚款收入	92,900.32	161,682.37
无法支付的往来款		198,528.75
其 他	28,853.95	39,007.03
合 计	22,226,913.35	101,213,314.19

说明: 本报告期较上年减少 78.04%, 主要原因系全资子公司-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较去年同期减少所致。

(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	20,000,000.00	100,000,000.00
3、其他	1,187,544.88	778,262.53

合 计	21,187,544.88	100,778,262.53
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	116,790.71	14,940.74
其中：固定资产处置损失	116,790.71	14,940.74
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	8,000.00
赞助支出		
违约金		163,737.05
其 他	25,000.00	65,422.95
合 计	151,790.71	252,100.74
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	115,832,560.95	152,988,202.08
递延所得税费用	-2,313,315.40	-4,316,991.09
合 计	113,519,245.55	148,671,210.99

说明：本报告期所得税费用较上期减少 23.64%，主要系利润总额下降所致。

47、每股收益

2012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	5.91%	6.03%	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	5.55%	5.66%	0.22	0.22

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

项目	2012 年 1-12 月
归属于公司普通股股东的净利润	260,219,560.87
非经常性损益	16,006,694.48
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	244,212,866.39
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	60,697.58
期初净资产	4,221,438,640.41
期末净资产	4,404,198,503.70
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	4,312,818,572.05
加权平均股本	1,105,700,000.00

48、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
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	
小计	-76,307.55
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	
转为被套期项目初始确认金额的调整	
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

49、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
利息收入	6,392,765.77
政府补助及违约金收入	21,287,206.38
往来款	1,620,947,945.38
合 计	1,648,627,917.53

50、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
往来款	1,554,532,751.21
维修基金	14,308,200.49
广告及宣传费	11,637,839.00
代理费	9,207,734.92
手续费	1,260,693.66
办公费	8,402,616.87
水电及采暖费	9,258,928.29
物业管理费	4,564,938.88
审计及咨询费	3,394,607.50
招待费	4,441,485.49
董事会费	759,940.00
修理费	2,262,695.92
市内交通费及差旅费	1,247,566.03
会议费	2,158,861.70
财产保险费	351,492.56
低值易耗品	523,481.68
劳动保护费	13,438.00
车船使用费	7,812.75
营业外支出	35,000.00
其他	6,505,211.07
合计	1,634,875,296.02

51、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
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	18,316,983.34
银行承兑汇票保证金	90,400,000.00
评估费	287,657.00
保险及抵押登记费	401,821.50
合 计	109,406,461.84

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	337,193,242.81	405,806,496.96
加: 资产减值准备	-384,358.05	20,338,441.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	48,592,612.73	59,500,106.60
无形资产摊销	143,619.92	143,619.92
长期待摊费用摊销	1,817,786.32	1,187,023.32
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)	-800,823.49	-39,102.27
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)	34,652,609.95	32,246,582.42
投资损失(收益以“-”号填列)	7,002,127.99	-3,245,532.91

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	2,831,386.53	-4,316,991.09
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）	859,505,252.13	-34,675,271.12
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	58,011,111.52	-26,649,515.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,436,639,129.71	-297,560,018.26
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-88,074,561.35	152,735,839.39

2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

融资租入固定资产

3.现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	1,205,910,953.29	537,073,851.61
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	668,837,101.68	-733,402,768.86

(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	1,205,910,953.29	537,073,851.61
其中：库存现金	158,163.39	135,554.62
可随时用于支付的银行存款	1,205,568,247.50	536,661,583.91
可随时用于支付的其他货币资金	184,542.40	276,713.08

可用于支付的存放中央银行款项

存放同业款项

拆放同业款项

二、现金等价物

其中：三个月内到期的债券投资

三、期末现金及现金等价物余额	1,205,910,953.29	537,073,851.61
----------------	------------------	----------------

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	商品流通	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	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	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	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	144,751,542.24	79,937,053.97	64,814,488.27	11,499,056.21-21,981,495.26		联营企业
天津市天房物业管理有限公司	219,148,543.20	177,583,203.05	41,565,340.15	103,502,396.93	4,097,329.20	联营企业
天津大树房地	2,396,882.60	1,922,502.62	474,379.98	2,480,000.00	-267,943.91	联营企业

产经营销售有
限公司

天津市天房房

地产销售有限 45,226,958.15 11,949,617.16 33,277,340.99 9,559,693.18 -327,436.05 联营企业
公司

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	10,023,688.79	43.19	885,392.41	4.78
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	16,292,146.09	56.81	17,644,995.88	95.22
合计				26,315,834.88	100.00	18,530,388.29	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股份有限公司	市场价交易	销售不动产	按市场价	18,606,590.00	26.30	103,291,972.48	100
天津市天房房地产销售有限公司	市场价交易	销售不动产	按市场价	52,145,103.00	73.70		

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。

⑤公司与参股公司—天津市天房房地产销售有限公司于 2012 年 12 月签订了《商品房销售合同》，合同约定，该公司购买公司开发建设的城南家园 10 号楼商品房 5 套，建筑面积 2,157.49 平方米，总价款为 52,145,103.00 元，该合同已执行完毕。

天津市天房科技发展股份有限公司

公司与天津市天房科技发展股份有限公司于 2012 年 11 月签订了“商品房买卖合同”，协议约定，该公司购买公司开发建设的城南家园 10 号楼商品房 2 套，建筑面积 674.95 平方米，地下车位 30 个，总价款为 18,606,590.00 元，该协议已执行完毕。

(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	31,800.00
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	24,900.00
天津市房地产发展（集团）股份有限公司	天津市天房海滨建设发展有限公司	30,000.00
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（银行借款）	11,000.00
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）	5,000.00
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（中小企业私募债券）	25,000.00
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	63,000.00

(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	14,418,401.00	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股份有限公司	206,626.56	3,020,193.36
应付账款	天津市天房物业管理有限公司	144,000.00	144,000.00
其他应付款	天津大树房地产经营销售有限公司	4,306,874.14	346,958.16
其他应付款	天津市天房房地产销售有限公司	4,518,256.31	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

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

根据 2013 年 4 月 1 日董事会通过的决议：2012 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0.75元(含税),共计现金股利82,927,500元。上述利润分配预案尚需股东大会批准。

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12月31日的数据,期初数指2011年12月31日的数据,本期数指2012年的数据,上年同期数指2011年的数据。

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	5,215,208.28	54.38	1,562,062.48	30.00	5,205,208.28	54.38	1,561,562.48	30.00	
组合小计	5,215,208.28	54.38	1,562,062.48	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	9,582,055.08	100.00	5,928,909.28	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	10,000.00	0.19	500.00			
一至二年						

二至三年						
三年以上	5,205,208.28	99.81	1,561,562.48	5,205,208.28	100.00	1,561,562.48
合计	5,215,208.28	100.00	1,562,062.48	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
振兴轧钢厂	1,915,284.49	1,915,284.49	100.00	款项时间长, 预计难以收回
津联线材厂	1,164,820.07	1,164,820.07	100.00	款项时间长, 预计难以收回
沈阳鞍本	397,037.20	397,037.20	100.00	款项时间长, 预计难以收回
构件四厂	256,620.61	256,620.61	100.00	款项时间长, 预计难以收回
河北景县孙镇建筑公司	243,988.40	243,988.40	100.00	款项时间长, 预计难以收回
钢绞线厂	134,338.54	134,338.54	100.00	款项时间长, 预计难以收回
福丰年工贸公司	103,223.56	103,223.56	100.00	款项时间长, 预计难以收回
浙江有色勘查院	58,576.00	58,576.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
河西物贸中心	50,084.73	50,084.73	100.00	款项时间长, 预计难以收回
宝地中天物资公司	42,873.20	42,873.20	100.00	款项时间长, 预计难以收回
合计	4,366,846.80	4,366,846.80	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	32.36
振兴轧钢厂	客户	1,915,284.49	三年以上	19.99
铁城公寓	客户	1,207,413.28	三年以上	12.60

津联线材厂	客户	1,164,820.07	三年以上	12.16
刘晓波（欣）	客户	459,172.00	三年以上	4.79
合计		7,847,312.84		81.90

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	2.01	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	12,268,118.56	0.67	2,030,546.28	16.55	13,694,930.56	0.72	2,413,778.12	17.63
子公司往来	1,790,600,727.36	97.23			1,843,196,455.15	97.23		
组合小计	1,802,868,845.92	97.90	2,030,546.28	0.11	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	1,841,631,085.52	100.00	40,792,785.88	2.22	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
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
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
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	1,216,008.68	9.91	60,800.44	1,857,113.97	13.56	92,855.70
一至二年	1,365,603.49	11.13	136,560.35	4,876,703.20	35.61	487,670.33
二至三年	4,776,703.20	38.94	716,505.48	145,479.25	1.06	21,821.89
三年以上	4,909,803.19	40.02	1,116,680.01	6,815,634.14	49.77	1,811,430.20
合计	12,268,118.56	100.00	2,030,546.28	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
静海天影	498,244.12	498,244.12	100.00	款项时间长,预计难以收回
北洋钢材批发市场	300,000.00	300,000.00	100.00	款项时间长,预计难以收回
亨利灭蝇设备厂	240,000.00	240,000.00	100.00	款项时间长,预计难以收回
建工局物资中心	182,968.50	182,968.50	100.00	款项时间长,预计难以收回
第二中级人民法院	150,530.00	150,530.00	100.00	款项时间长,预计难以收回
室内外装饰配套公司	80,000.00	80,000.00	100.00	款项时间长,预计难以收回
鞍钢供销公司结算处	54,000.00	54,000.00	100.00	款项时间长,预计难以收回
联合办公物资	44,000.00	44,000.00	100.00	款项时间长,预计难以收回
其他	41,205.65	41,205.65	100.00	款项时间长,预计难以收回
承德市双湾区法院	40,598.53	40,598.53	100.00	款项时间长,预计难以收回
轧四	18,494.45	18,494.45	100.00	款项时间长,预计难以收回
天影金属制品厂	15,994.50	15,994.50	100.00	款项时间长,预计难以收回

杭州市中法	3,300.00	3,300.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
合计	1,669,335.75	1,669,335.75		

(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: 本报告期收回前期已核销坏帐 13,600 元。

(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	1,294,134,142.32	一年以内、一至二年	70.27
天津市华兆房地产开发有限公司	全资子公司	430,201,305.24	一年以内、一至二年	23.36
天津市天蓟房地产开发有限公司	控股子公司	52,232,300.00	一至二年	2.84
天津市华驰租赁有限公司	控股子公司	13,676,817.88	三年以上	0.74
华钜房地产有限责任公司	非关联方	12,907,938.41	三年以上	0.70
合计		1,803,152,503.85		97.91

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	1,024,271.61
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	80,000,000.00
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			81,024,271.61

(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	-10,184,003.82	30,028,552.59	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	1,321,300.35	8,512,716.81	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	-107,177.56	189,751.99	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	-7,731,734.32	5,350,783.79	45.00	45.00
合计		43,863,940.00	60,783,420.53	-16,701,615.35	44,081,805.18		

(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			75,467.70

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	1,372,704,529.43	99.20	1,722,217,560.69	99.32
其他业务收入	11,055,314.55	0.80	11,748,458.60	0.68
合 计	1,383,759,843.98	100.00	1,733,966,019.29	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	1,372,704,529.43	100.00	1,722,217,560.69	100.00
合 计	1,372,704,529.43	100.00	1,722,217,560.69	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	915,276,409.62	97.69	1,297,971,970.31	98.20
其他业务成本	21,656,144.18	2.31	23,782,758.18	1.80
合 计	936,932,553.80	100.00	1,321,754,728.49	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	915,276,409.62	100.00	1,297,971,970.31	100.00
合 计	915,276,409.62	100.00	1,297,971,970.31	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	81,099,739.31	96,182,997.10
权益法核算的联营企业的投资收益	-16,701,615.35	-4,549,356.51
处置长期股权投资产生的投资收益		7,794,889.42
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	64,398,123.96	99,428,530.01

(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	1,024,271.61	852,242.80
天津天房海滨建设发展有限公司	0.00	55,330,754.30
天津海景实业有限公司	80,000,000.00	40,000,000.00
天津银行股份有限公司	75,467.70	0.00
合计	81,099,739.31	96,182,997.10

(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	-107,177.56	280,901.47
天津市华富宫大饭店有限公司	-10,184,003.82	-10,592,717.16
天津市天房物业管理有限公司	1,321,300.35	489,052.68
天津市天房房地产销售有限公司	-7,731,734.32	5,273,406.50
合计	-16,701,615.35	-4,549,356.51

(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
天津华升房地产发展有限公司		7,794,889.42
合计		7,794,889.42

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	208,819,720.40	157,890,122.94

加：资产减值准备	-396,331.84	18,147,596.38
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,286,756.90	42,847,498.06
无形资产摊销	143,619.92	143,619.92
长期待摊费用摊销	514,000.00	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“一”号填列)	41,281.20	5,335.99
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)	34,652,472.35	32,246,572.21
投资损失(收益以“一”号填列)	-64,398,123.96	-99,428,530.01
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-2,310,321.96	-4,523,149.10
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)	397,836,642.31	317,347,836.05
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	128,200,256.79	-895,904,248.19
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-473,002,607.05	408,541,679.99
其他		
经营活动产生的现金流量净额	257,387,365.06	-22,285,665.76
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	193,050,152.93	225,204,675.91
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 -32,154,522.98 -312,572,845.08

十三、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	800,823.49
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）	21,187,544.88
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	86,754.27
少数股东权益影响额	-549,647.50
所得税影响额	-5,518,780.66
合 计	16,006,694.48

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	6.03	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	5.66	0.22	0.22

第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、总会计师、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董事长：张建台



2013 年 4 月 1 日