

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
600322

2013 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。

二、 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	外出	武静
独立董事	张云集	因公外出	漆腊水

三、 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、 公司负责人张建台、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。

五、 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：2013 年母公司实现净利润为 59,034,150.60 元，加年初未分配利润 504,028,008.21 元，扣除提取法定盈余公积金 5,903,415.06 元和已分配 2012 年普通股股利 82,927,500.00 元，截至 2013 年 12 月 31 日可供分配利润为 474,231,243.75 元，公司决定以 2013 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 0.40 元（含税），需用分红资金 44,228,000 元，剩余未分配利润结转至以后年度分配。

六、 前瞻性陈述的风险声明

本公司 2013 年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。

七、 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

八、 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.....	8
第五节	重要事项.....	18
第六节	股份变动及股东情况.....	21
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	24
第八节	公司治理.....	30
第九节	内部控制.....	33
第十节	财务会计报告.....	34
第十一节	备查文件目录.....	116

第一节 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：

公司已在本报告中描述存在的相关风险，请查阅“董事会报告”中关于公司未来发展的讨论与分析中“可能面对的风险”部分的内容。

第二节 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（特殊普通合伙）
	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	祁卫红
		吴兴华

第三节 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	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
营业收入	1,749,436,595.88	3,213,143,485.40	-45.55	3,253,956,143.53
归属于上市公司股东的净利润	143,704,443.04	260,219,560.87	-44.78	267,888,908.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	81,834,148.83	244,212,866.39	-66.49	186,468,453.88
经营活动产生的现金流量净额	-1,500,823,919.18	-88,074,561.35	1,604.04	152,735,839.39
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	4,464,901,593.52	4,404,198,503.70	1.38	4,221,438,640.41
总资产	17,604,480,748.38	12,423,408,244.88	41.70	12,315,769,358.26

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.13	0.24	-45.83	0.24
稀释每股收益 (元 / 股)	0.13	0.24	-45.83	0.24
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.07	0.22	-68.18	0.17
加权平均净资产收益率 (%)	3.23	6.03	减少 2.8 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 (%)	1.84	5.66	减少 3.82 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	2013 年金额	附注 (如适用)	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	48,251.15		800,823.49	7,815,782.19
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	82,193,624.96	主要为汉沽土地整理项目政府补助	21,187,544.88	100,778,262.53

一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	328,919.64		86,754.27	162,058.15
少数股东权益影响额	-57,802.61		-549,647.50	-146,622.12
所得税影响额	-20,642,698.93		-5,518,780.66	-27,189,025.72
合计	61,870,294.21		16,006,694.48	81,420,455.03

第四节 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

2013 年度，公司管理层按照董事会的部署，谨慎研判形势，积极开展工作，有针对性地抓住销售、融资和项目取得等重点环节。同时，年内公司制定了新一期的发展战略规划，明确了未来一阶段的发展方向，确定了具体目标。2013 年度，公司主要经营成果如下：

2013 年度，公司施工面积 250.70 万平方米，公司各项目进度均按计划安排进行；公司销售情况良好，全年共实现合同销售面积 24.63 万平方米，实现合同销售金额 28.25 亿元，均较上年同期有较大幅度提升；截至 2013 年末，公司预收账款余额为 40.11 亿元，也较去年同期大幅增加。但因受项目结算影响，使本年度公司营业收入和利润下降，2013 年公司实现营业收入 17.49 亿元，归属于母公司所有者净利润 1.44 亿元。截至报告期末，公司总资产为 176.04 亿元，归属于上市公司股东净资产 44.65 亿元。

2013 年度，天津住宅市场全年都呈现出平稳上升态势，成交量在刚性需求和改善性需求不断入市的带动下稳步上升。针对此，公司抢抓市场机遇，牢牢把握上半年反季节旺销的市场行情，各项目及时补充房源，调整售价，形成与市场同步发展。对内打破代理公司和项目界限，共享客户资源的整合机制；对外与汽车、家居等专业卖场进行合作展示、资源共享的跨界合作机制，较好地推进了销售工作。

土地市场方面，2013 年土地出让金排行前十位的城市天津在列，高溢价地块频现，优质地块推出量减少，成交价格不断攀升。公司通过紧盯项目动态，提前做好策划，进行全方位准备，准确研判形势，合理掌握节奏，在天津市土地市场出现较大涨幅之前成功获取栖塘佳苑、美塘佳苑（津西陈塘挂 029、030 号）两个地块。

2013 年度，为了对公司下一阶段发展积蓄力量，公司加大了对融资工作的推进力度，公司完成新增融资总额 60 余亿元，达到历史最高水平。融资工作总体呈现两个特点：一是渠道多元化。除传统开发贷款以外，增加了股权质押、资产证券化、结构化融资等多种形式，同时第一时间启动公司债申报工作，成为房地产再融资重启后第一个获得受理的公司债申报项目，目前公司债正在发行中。二是摸索出具有创新意义的融资模式，增加了股权质押、资产证券化等多种形式，在控制资金使用成本的同时，更高效地利用现有资源扩大资产规模。

2013 年，公司针对各项经营性资产的特点，划分类别，逐项分析，逐步探索出一条完整可行的运营路径。通过售卖、重新租赁等方式，全年共实现合同金额 1411 万元，涉及资产面积 7204 平方米。报告期末已出租面积为 3.47 万平方米，实现合同租赁金额 1271.07 万元。工程管理方面，公司坚持从两个方面对工程安全和工程质量进行有效地控制：一是加强现场管理力度。二是成立专项小组，整改隐患。同时，公司通过细排、倒排工期，拼抢进度，确保了各项目建设进度符合计划安排。此外，四新技术的研究应用工作也得以继续深入推进。客户服务和品牌建设方面，2013 年，客户服务解决率 99.5%，回访率 100%，满意率 99%。公司以“责任地产”为主导的品牌战略也继续赢得社会各界认可：在 2013“榜样天津”企业社会责任榜评选中，荣获“榜样天津”企业社会责任榜“宜居生活贡献奖”；荣获“2013 中国地产最具社会责任感企业”称号；荣获“2013 年度天津市最佳雇主”称号。

1、公司项目情况

(1) 公司房地产开发项目情况

项目名称	项目位置	项目类型	项目金额 (亿元)	项目规划建 筑面积(万平 方米)	权益 比例	项目进度	项目状态 (待开发、在 建、竣工)	年度销售 面积(万平 方米)	年度销售 金额(亿 元)
天房美域二期凌口项目	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	商品房与限价房	11.87	限价房 12 万平方米，商品房 4.25 万平方米	100%	目前，商品房项目正在进行精装修施工，正在销售中；限价房项目即将竣工，已销售完毕。	基本竣工	4.38	6.07

融邦大厦	该项目位于友谊北路	商业写字楼项目	1.6	2.3	100%	正在办理土地置换手续。	待开发	0	0
天欣锦园、天欣颐园	该项目位于东丽区华明新家园 06#地块	商品房	15	16.42	100%	天欣锦园业主已入住，正在销售中；天欣颐园正在进行装修和配套施工。	天欣锦园已竣工、天欣颐园在建	2.08	2.17
新科园	该项目位于津南区双港新家园 124#地块	商品房	12.9	14.27	100%	已基本竣工、正在销售中。	基本竣工	1.9	2.4
新盈庄园	该项目位于津南区双港新家园 125#地块	商品房	13	15.27	100%	正在进行配套施工，正在销售中。	在建	0.62	0.81
新景园	该项目位于津南区双港新家园 117#—121#地块，共计五宗地块	限价商品房	12.62	17.92	100%	目前，项目正在进行主体装修和配套施工，正在销售中。	在建	6.81	4.95
翠海佳园	该项目位于东丽区程新道	商品房	6.9	10.7	100%	该项目已全配套竣工，正在销售中。	竣工	3.18	3.42
栖塘佳苑(津西陈塘(挂)2013-029号)	该项目位于河西区洞庭路西侧	商品房和中小学幼儿园用地	9.67	5.02（居住用地）	100%	正在办理前期手续。	待开发	0	0
美塘佳苑(津西陈塘(挂)2013-030号)	该项目位于河西区洞庭路西侧	商品房	16.68	8.86	100%	正在办理前期手续。	待开发	0	0
滨海新区核心区天津汉沽河西旧城综合开发建设项目(包含澜岸雅苑、美域澜苑两个项目)	该项目位于滨海新区汉沽旅游度假区北侧	旧城综合开发建设	预计总投资 33.5 亿元。澜岸雅苑预计总投资 5.5 亿元，美域澜苑预计总投资 1.35 亿元。	土地整理区域 3300 亩，可出让面积 1711 亩。澜岸雅苑规划建筑面积 8.98 万平方米，美域澜苑规划建筑面积 2.3 万平方米	100%	目前，澜岸雅苑、美域澜苑项目已完成正负零，正在进行主体施工。	在建	0	0
美域新城	该项目位于蓟县津蓟高速出口东侧。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。	居住及商业金融	16.86	居住 29.16 商业金融 10.21	60%	正在进行主体施工，正在销售中。	在建	1.43	1.07
天津湾	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	住宅及商业用地	79.29	B 地块 19.83 C 地块 32.99 D 地块 44.52 E 地块 1.80	50%	C 地块海景文苑正在销售中，目前结构施工已基本完成，部分已封顶。	C 地块在建，D 地块待开发，其余已竣工	3.68	6.99
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。由公司受天津市保障住房建设投资有限公司委托开发建设	公共租赁住房（委托开发）	委托开发	规划建筑面积 120 万平方米，建房总套数 2.2 万套	—	土建部分已基本完工。	在建	-	-

(2) 公司租赁业务情况

A 吉利大厦

吉利大厦系我公司控股子公司天津吉利大厦有限公司持有经营,坐落于天津市南京路和滨江道交口,总建筑面积 6.1 万平方米,目前可出租面积 4.2 万平方米,截止 2013 年 12 月底合同出租率 98%,平均租金单价 2.5 元/㎡·日,合同期限 3 至 10 年。

B 其他物业租赁情况

公司其他物业为公司开发项目所建设公建、底商、车库以及部分投资性房产。其中部分投资性房产已委托天津市天房物业管理有限公司经营管理(请参阅本报告重要事项部分),车库主要由天津市德霖停车场有限公司管理(请查阅公司子公司经营情况),其余由裕成分公司管理的底商、公建等物业为 7.06 万平方米,报告期末已出租面积为 3.47 万平方米,实现合同租赁金额 1271.07 万元。

公司经营性房产均按成本法计量。

(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	1,749,436,595.88	3,213,143,485.40	-45.55
营业成本	1,085,857,184.28	2,304,026,462.41	-52.87
销售费用	121,543,826.96	94,577,790.60	28.51
管理费用	162,262,882.00	149,163,208.37	8.78
财务费用	92,442,557.95	29,391,425.48	214.52
经营活动产生的现金流量净额	-1,500,823,919.18	-88,074,561.35	1,604.04
投资活动产生的现金流量净额	-9,225,249.82	-38,074,289.72	-75.77
筹资活动产生的现金流量净额	3,450,206,013.74	794,985,952.75	334.00

2、 收入

(1) 主要销售客户的情况

单位:元 币种:人民币

客户	业务内容	金额
中铁十八局建筑安装工程公司	房地产开发	19,620,850

天津天房建设工程有限公司	销售建筑材料	41,278,810.03
天津市房信建筑工程总承包有限公司	销售建筑材料	36,380,532.95
中天建设集团有限公司	销售建筑材料	29,774,284.72
天津荣华富强贸易有限公司	销售建筑材料	14,189,418.80
中建二局第四建筑工程有限公司	销售建筑材料	4,832,675.13

3、 成本

(1) 成本分析表

单位:元 币种:人民币

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		899,952,310.91	82.88	2,106,198,922.84	91.41	-57.27
建筑材料		140,101,635.17	12.90	157,325,433.39	6.83	-10.95
出租		39,235,771.68	3.61	37,178,009.07	1.61	5.53
物业管理		6,567,466.52	0.61	3,324,097.11	0.15	97.57

及其他						
合计		1,085,857,184.28	100	2,304,026,462.41	100	-52.87
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		823,601,216.21	75.85	2,030,514,799.74	88.13	-59.44
经济适用房销售		76,351,094.70	7.03	75,684,123.10	3.28	0.88
建筑材料		140,101,635.17	12.90	157,325,433.39	6.83	-10.95
出租		39,235,771.68	3.61	37,178,009.07	1.61	5.53
物业管理及其他		6,567,466.52	0.61	3,324,097.11	0.15	97.57
合计		1,085,857,184.28	100	2,304,026,462.41	100	-52.87

4、 费用

单位:元 币种:人民币

项 目	本期金额	上期金额	同期对比
销售费用	121,543,826.96	94,577,790.60	28.51%
管理费用	162,262,882.00	149,163,208.37	8.78%
财务费用	92,442,557.95	29,391,425.48	214.52%
所得税费用	64,925,419.02	113,519,245.55	-42.81%

① 财务费用较上期增长 214.52%，主要是由于本期融资额和融资成本同时增加所致。

② 所得税费用较上期减少 42.81%，主要是由于本期利润总额较上期大幅下降所致。

5、 现金流

单位:元 币种:人民币

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	-1,500,823,919.18	-88,074,561.35	1,604.04
投资活动产生的现金流量净额	-9,225,249.82	-38,074,289.72	-75.77
筹资活动产生的现金流量净额	3,450,206,013.74	794,985,952.75	334.00

说明：① 经营活动产生现金流量净流出金额本期较上年同期增加 14.13 亿元，增幅达 1,604.04%。主要原因为本期加大土地储备力度，取得津西陈塘（挂）2013-029、津西陈塘（挂）2013-030 两宗地块，共计支付土地出让金 17.40 亿元所致。

② 投资活动产生的现金流量净流出金额本期较上年同期减少 2,884.90 万元，减幅达 75.77%。主要原因为本期发生对外权益性投资较上期大幅减少所致。

③ 筹资活动产生的现金流量净流入金额本期较上年同期增长 26.55 亿元，增幅达 334%。主要原因由于本期为加大土地储备，增大融资力度弥补运营资金的缺口所致。

④ 本期经营活动产生现金流量净额为-150,082.39 万元，本年度净利润为 14,370.44 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

公司 2008-2013 年度战略规划已经执行完毕，在本战略期内，公司明确了自身的发展愿景："打造中国最具影响力的房地产开发企业"和企业使命："以人为本，以高度社会责任感铸造高品质生活空间"，并结合外部环境变化，确立了公司的战略定位："加强两大运营，夯实四大能力，实施六大战略，打造环渤海房地产龙头企业"的"6421"工程。战略发展期内，

公司营业收入和净利润年复合增长率分别为 20.9%和 23.4%，公司五年累计实现销售合同金额 123 亿元，完成销售面积 153 万平方米，公司总资产规模达到 176.04 亿元，净资产规模达到 44.65 亿元。公司于战略期内开展了内容丰富、效果突出的管理提升工作，公司"内部控制、标准化、信息化"三位一体的管理架构初具雏形，达到理顺管理链条、提高运营效率的目的。同时，公司坚持主动为客户提供贴心服务，真正解决客户问题，不断健全完善相关制度与工作流程并积极拓展客服形式，提高客户满意度，拉近企业与业主之间的关系，让业主切身感受到企业作为责任地产的品牌服务。履行社会责任方面，公司战略期内以高度的责任感与使命感，推进保障性住房建设，所承建的保障性住房均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"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。总体看，公司较好地执行了战略规划制定的工作部署，基本实现了战略规划目标。

(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	1,514,054,058.94	899,952,310.91	40.56	-49.19	-57.27	增加 11.24 个百分点
建筑材料	142,636,037.46	140,101,635.17	1.78	-10.74	-10.95	增加 0.23 个百分点
出租	61,420,720.45	39,235,771.68	36.12	0.57	5.53	减少 3.01 个百分点
物业管理及其他	31,325,779.03	6,567,466.52	79.03	149.14	97.57	增加 5.47 个百分点
合计	1,749,436,595.88	1,085,857,184.28	37.93	-45.55	-52.87	增加 9.64 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	1,423,684,621.94	823,601,216.21	42.15	-50.72	-59.44	增加 12.44 个百分点
经济适用房销售	90,369,437.00	76,351,094.70	15.51	-0.41	0.88	减少 1.09 个百分点
建筑材料	142,636,037.46	140,101,635.17	1.78	-10.74	-10.95	增加 0.23 个百分点
房屋出租	61,420,720.45	39,235,771.68	36.12	0.57	5.53	减少 3.01 个百分点
物业管理及其他	31,325,779.03	6,567,466.52	79.03	149.14	97.57	增加 5.47 个百分点
合计	1,749,436,595.88	1,085,857,184.28	37.93	-45.55	-52.87	增加 9.64 个百分点

说明：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。本期营业收入中利润较低的限价商品房比例较上年同期大幅减少，造成商品房毛利率大幅增长。

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
天津市	1,749,436,595.88	-45.55

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元 币种:人民币

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	3,159,647,798.03	18.33	1,296,310,953.29	10.63	72.44
应收款项	165,644,230.49	0.96	113,248,649.73	0.93	3.23
存货	12,851,716,381.20	74.58	9,698,584,268.21	79.51	-6.20
长期股权投资	85,922,248.51	0.50	82,654,920.18	0.68	-26.47
投资性房地产	775,628,516.18	4.50	811,772,520.80	6.65	-32.33
固定资产	139,572,965.75	0.81	146,500,475.13	1.20	-32.50
预收账款	4,011,088,499.58	23.28	2,743,461,018.69	22.49	3.51
短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券	6,928,498,062.52	40.20	3,440,560,000.00	28.21	42.50

货币资金：本报告期期末占总资产的比例较上年同期增加 72.44%，主要系本年借款大幅增长所致。

投资性房地产：本报告期占总资产的比例较上年同期减少 32.33%，主要系本年度加大了原作为出租使用的车库类资产的销售力度，造成投资性房地产减少，同时本报告期资产总额较上年同期大幅增长所致。

固定资产：本报告期期末占总资产的比例较上年同期减少 32.50%，系本报告期内资产总额大幅增长所致。

短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券：本报告期期末占总资产的比例较上年同期增加 42.50%，系本期融资金额增长所致。

(四) 核心竞争力分析

公司自成立以来，一直专注于房地产开发事业，通过数十年的成长，公司形成了资源整合能力、市场营销能力、产品开发设计能力、成本控制能力、风险控制能力、人才开发能力等核心竞争力。通过发挥这些核心竞争力，公司已经发展成为以房地产开发经营为主、物业管理为辅的房地产综合性企业。报告期内，公司核心竞争力未发生变化，在下一阶段，公司将通过对传统优势能力进行梳理，积极开展新的优势能力的培育工作进一步加强公司核心竞争力。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

单位:元 币种:人民币

报告期内投资额	本期金额		上期金额		投资增减变动额	投资额增减幅度(%)
	被投资单位	金额	被投资单位	金额		
母公司报表内	天津市华塘房地产开发有限公司	500,000,000.00	天津市凯泰建材经营有限公司	100,000,000.00		
	天津市华升物业管理	2,550,000.00				

	理有限公司					
	小计	502,550,000.00	小计	100,000,000.00	402,550,000.00	402.55
合并报表内	天津天保物业服务 有限公司	2,765,080.00	天津瑞银小额贷 款有限公司	30,000,000.00		
			天津天保物业服 务有限公司	556,000.00		
	小计	2,765,080.00	小计	30,556,000.00	27,790,920.00	-90.95
合计		505,315,080.00	合计	130,556,000.00	374,759,080.00	

被投资公司	主要经营活动	占被投资公司权 益的比例%	备注
天津市华塘房地产开 发有限公司	房地产开发	100	注册资金 5 亿元，其中本报告期投资 5 亿 元
天津市华升物业管理 有限公司	物业管理	100	注册资金 300 万元，本报告期收购少数股 东 5 万元、增资 250 万元
天津天保物业服务有 限公司	物业管理	10	注册资金 555.6 万元，本报告期投资 276.508 万元

(1) 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	800,000	0.02	800,000			长 期 股 权 投 资	
天津瑞银小额贷款 有限公司	30,000,000	30,000,000	15	30,000,000			长 期 股 权 投 资	
合计	30,800,000	30,800,000	/	30,800,000			/	/

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

(1) 其他

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 币种:人民币

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	2,478,077,647.38	932,112,369.73	391,540,229.76	100,073,947.36	74,445,260.97
天津市天房海滨 建设发展有限公	房地 产 开 发	房 地 产 开 发 及	1,200,000,000.00	1,828,710,207.91	1,361,697,587.69	85,310,697.00	7,021,786.57	66,433,892.71

司		市 政 开 发						
天津市华亨房地	房 地 产 开 发	房 地 产 开 发	800,000,000.00	3,920,560,216.46	815,968,916.70	4,158,005.41	-21,148,719.52	-15,864,274.92

(2) 其他控股子公司情况

单位:元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	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	96,015,789.09	73,108,908.36	1,846,330.49
天津市华驰租赁有限公司	租赁	房屋出租	3,000,000.00	15,815,690.93	1,748,746.89	-4,989.56
天津市华升物业管理有限公司	物业管理	物业管理	3,000,000.00	12,358,091.35	7,930,809.06	2,262,111.64
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	621,565,618.21	166,213,406.28	4,258,197.60
天津市华兆房地产开发有限公司	房地产开发	房 地 产 开 发	1,300,000,000.00	2,056,145,197.72	1,285,989,770.33	-6,842,233.41
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	579,610,997.54	336,737,302.23	-6,037,922.57
天津市华塘房地产开发有限公司	房地产开发	房 地 产 开 发	500,000,000.00	2,399,723,546.60	500,213,032.10	213,032.10

(3) 参股子公司情况

单位:元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	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	138,733,703.84	55,410,285.46	-9,403,202.47
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	311,441,564.71	45,449,324.75	4,280,384.59
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	2,090,359.44	154,861.90	-319,518.08
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	54,502,748.02	33,277,340.99	9,183,591.18

5、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

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 年房地产市场整体运行健康，房地产行业调控从以往的行政调控为主转向市场调控为主，从需求调控为主转向供求双向调控，从“一刀切”转向目标差别化。这说明，三中全会提出的市场在资源配置中起决定性作用的核心思想，正引导着各地调控机制的稳步建立。随着销售面积增速持续放缓，新开工增速止跌回升，价格涨幅在供求关系缓解的背景下逐步收窄，预计 2014 年这一趋势将继续延续。2014 年，土地制度、财税制度改革将进一步推进，房地产税等相关长效机制有望逐步确立，但是市场化改革和长效机制的建立不可能一蹴而就，限购限贷政策仍然不会放松，现有的行政化调控手段很难在短期内退出，不同城市的政策取向继续差别化。中长期来看，不动产登记、财产公示等制度出台，房地产税改革的推进，将进一步促进长效机制的建立和完善，限购限贷等行政性措施才有望逐步退出，促使房地产业发展更加健康。在全面深化改革的大背景下，房地产业也必将迎来更加市场化的机遇和挑战，市场供需关系将更趋良性。

在上述背景下，2014 年天津市的宏观政策仍将保持连续性和稳定性，市场环境将走向成熟和稳定。市场预期的渐趋稳定，将使商品住宅市场在刚性需求和改善需求的支撑下继续呈现较为稳定的发展态势。其中，2014 年京津冀一体化概念的提出，将会使天津市的房地产市场和北京等区域形成一定程度的联动，创造出更大的发展空间和更新的发展机遇。此外，天津市推动的万企转型升级工作，鼓励集约节约用地，关停并转企业现有用地，可以通过公

开出让的方式，依法将土地用途变更为商业、旅游等经营性用地；关停企业现有用地可调整置换使用。上述政策或将对区域内的局部地区发展产生推动作用，存在盘活中心区域优质存量土地，也会带动天津市房地产市场多元化投资的机会。

（二）公司发展战略

公司新一期发展战略规划（2014-2018）已制定完毕并经公司七届二十九次董事会会议审议通过。基于对外部战略环境及内部资源能力的分析，在这一战略期内，公司在坚持“打造中国最具影响力的房地产开发企业”的企业愿景与“以人为本，以高度社会责任感铸造高品质生活空间”的企业使命，并结合外部环境变化确立公司新的战略定位（“134-12”工程）：“加强三大业务领域融合，聚焦四大战略议题，着力十二项战略能力提升，成为可持续发展的环渤海地区最具影响力的房地产开发龙头企业之一”，即加强战略核心业务、战略辅助业务与战略培育业务的融合互动，聚焦“以规模扩张为导向的资本运作”、“以快速增长为目标的高效周转”、“以客户导向为基础的能力提升”和“以目标管理为核心的运营升级”四大战略议题，从“资本运营能力提升”、“拓展投资能力提升”、“市场营销能力提升”等十二个方面保障战略方案的落地与战略目标的实现，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

2014 年，公司计划全年施工面积 285.52 万平方米；主营业务收入 34.60 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

2014 年，公司将根据实际业务需求，通过公司债发行，自有资金、银行贷款以及创新融资手段等多种融资方式解决资金来源问题。如出现需披露的融资需求，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。2014 年度，公司计划总支出：121.62 亿元，其中土地开发建设投资 87.98 亿元，偿还贷款 25.19 亿元，其他支出 8.45 亿元。

（五）可能面对的风险

1、行业政策风险

在进一步推进城镇化建设的大背景下，未来的房地产市场将有新的发展空间和机遇。但近年来，国家相继出台一系列的措施抑制投资性住房需求，短期内国家对于房地产市场的调控力度没有放松，公司仍须谨慎看待房地产市场。同时，严格的土地政策将对未来的土地市场供求产生重大影响，导致公司未来土地成本可能增加。公司必须在宏观调控的大背景下准确把握经济形势、政策导向，规避公司未来发展不利影响风险。

2、金融政策风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金是影响房地产企业发展的关键因素之一。如果金融政策变化导致资金面趋紧，会增加公司融资的难度以及消费者购房融资的难度，将可能对公司的运营成本和产品销售产生一定程度的不利影响。

3、财务风险

公司存货主要由开发产品、未完成开发产品和土地储备等构成。公司存货变现受房地产市场和土地交易市场活跃度影响较大，且变现时间相对较长，可能会对公司保持流动性稳定产生一定的不利影响。

4、业务区域集中风险

目前公司所有开发项目均在天津市，没有异地开发项目。公司对单一区域市场的依赖将导致公司的经营业绩与天津房地产市场的变化直接相关。公司将充分利用熟悉本地市场的优势掌握所开发项目的情况，有效规避未知风险因素，保证公司的稳步发展。同时积极跟进外埠项目，在规避地域风险的同时拓展公司业务规模。

5、成本上升的风险

土地是房地产企业重要的生产要素，由于其稀缺性和不可再生性，土地价格不断上涨，进而直接提高了项目的开发成本。此外，近年来建筑材料及设备价格的上涨趋势明显，进一步增加了开发项目的建筑安装成本。如果上述生产要素价格持续上升，可能影响公司的盈利能力。

6、销售风险

随着国内房地产市场的快速发展，房地产开发企业将面临着更加激烈的市场竞争环境。市场需求、项目位置、户型设计等因素都将给房地产销售带来一定程度的不确定性。传统的销售旺季淡季可能会被政策和消费者预期打乱，一定程度上会加大推盘的难度。此外，诸如首付比例、住房按揭贷款等政策调整，以及未来可能出台征收物业税、房产税和利率波动等因素都会影响消费者购房行为，可能对公司项目的销售构成不利影响。

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，公司未对现金分红政策进行调整。公司严格执行 2012 年度股东大会的决议进行了现金分红，现金分红比例符合《公司章程》规定。

(二) 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(%)
2013 年	0	0.40	0	4,422.80	14,370.444304	30.78
2012 年	0	0.75	0	8,292.75	26,021.956087	31.87
2011 年	0	0.7	0	7,739.90	26,788.890891	28.89

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《2013 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)

第五节 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

√ 不适用

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

(一) 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
公司受天津市保障住房建设投资有限公司的委托，建设天津市大寺新家园公租房项目。天房建设是天津市大寺新家园公租房项目的施工总承包单位。因工程建设需要，且为了保证工程质量，公司全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司（以下简称“凯泰建材”）与天津天房建设工程有限公司（以下简称“天房建设”）签订了《钢材购销合作框架协议》，向其销售钢材不超过 40,000 吨，合计金额不超过 15,000 万元，合同期限 12 个月，用于大寺新家园公租房建设项目。该笔交易的定价基础为《我的钢铁网》送货当日天津市场建筑钢材工地采购价格行情的唐、承、宣钢的单价为基准价（如遇节假日按放假前最后一日网上的价格执行）。该笔关联交易在公允、公平、自愿平等的原则下进行，本次定价与其他非关联方交易定价相同。该事项已经独立董事事前认可并发表独立意见，董事会预算与审计委员会出具了书面审核意见。公司董事会审议该笔关联交易时，关联董事回避表决。	关于天津市房地产发展（集团）股份有限公司全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司向关联方销售钢材的关联交易公告（公告编号：2013-014）
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。2013 年，公司经七届二十九次董事会会议审议通过并与天房物业续签了协议，关联董事回避表决。该协议委托时间：2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，协议其他条款不变。该事项已经独立董事事前认可并发表独立意见，董事会预算与审计委员会出具了书面审核意见。	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、2013—031）

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项
无

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 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	59,322,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	1,336,322,000.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	1,336,322,000.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	29.93

(三) 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

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	天津市房地产开发经营集团有限公司	公司首次公开发行股票时控股股东天津市房地产开发经营集团有限公司出具了《放弃竞争和利益冲突的承诺书》。	该承诺明确了履行期限长期有效，直至集团公司不再处于本公司的控股股东地位为止。	是	是		

九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	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	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	60	60
境内会计师事务所审计年限	10	10

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	30

2013 年 12 月，中喜会计师事务所有限责任公司更名为中喜会计师事务所（特殊普通合伙）。根据《关于证券资格会计师事务所转制为特殊普通合伙会计师事务所有关业务延续问题的通知》（财会[2012]17 号）文件规定，该更名"不视为更换或重新聘任会计师事务所，上市公司和中央企业不需要召开股东（大）会或履行类似程序对相关事项作出决议"，故公司未召开股东大会履行重新聘任的程序。

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

无

十一、 面临暂停上市和终止上市风险的情况

(一) 导致暂停上市或终止上市的原因以及公司采取的消除暂停上市或终止上市情形的措施

不适用

(二) 终止上市后投资者关系管理工作的详细安排和计划

不适用

十二、 其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

第六节 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

(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

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(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

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数			135,234	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		130,481	
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	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	0		0
深圳市津房物业发展有限公司	国有法人	1.70	18,832,732	-350,000	0		0
张小霞	未知	0.36	4,000,000	2,856,363	0		0
孙学军	未知	0.359	3,965,176	0	0		0
北京元翔恒基投资有限公司	未知	0.29	3,200,335	0	0		0
赵荣林	未知	0.27	3,000,000	3,000,000	0	未知	3,000,000
黄友平	未知	0.24	2,666,005	2,666,005	0		0
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	未知	0.20	2,173,871	2,173,871	0		0
中国长城资产管理公司	未知	0.18	2,000,000	0	0		0
中国农业生产资料集团公司	未知	0.18	2,000,000	0	0		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		18,832,732			人民币普通股	18,832,732	
张小霞		4,000,000			人民币普通股	4,000,000	
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	
赵荣林		3,000,000			人民币普通股	3,000,000	
黄友平		2,666,005			人民币普通股	2,666,005	
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金		2,173,871			人民币普通股	2,173,871	
中国长城资产管理公司		2,000,000			人民币普通股	2,000,000	
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。					

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：万元 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	邸达
成立日期	1999 年 7 月 6 日
组织机构代码	718225436
注册资本	54,008.00
主要经营业务	国家授权资产投资、控股；房地产开发、销售；建筑设计；工程承包；

	工程监理；物业经营及管理；建筑材料、设备的批发、零售；仓储；装饰装修；基础设施工程管理服务；建筑工程技术咨询、服务；房产交易中介服务；房屋租赁；房地产信息咨询服务；建筑智能化工程；因特网信息服务（限分支机构经营）（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。
经营成果	2012 年度，天房集团实现营业收入 1,068,454.61 万元，利润总额 104,912.93 万元，净利润 66,680.21 万元。
财务状况	截至 2012 年末，天房集团总资产为 5,734,987.95 万元，净资产 1,209,746.89 万元。
现金流和未来发展战略	2012 年度，天房集团经营活动产生的现金流量净额为-291,264.39 万元。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	报告期内，天房集团控股的天津市天房科技发展股份有限公司（股票简称：天房科技，股票代码：430228）在全国股份转让系统（三板）上市，天房集团持有其 95,178,300.00 股股份，占其总股本的 69.98%。

（二）实际控制人情况

1、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 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	58	2011 年 4 月 26 日	2014 年 4 月 25 日					43.26	
毛铁	董事、总经理	男	53	2011 年 4 月 26 日	2014 年 4 月 25 日					40.53	
孙建峰	董事、副总经理	男	50	2011 年 4 月 26 日	2014 年 4 月 25 日					33.78	
王大铮	董事、总会计师	男	60	2011 年 4 月 26 日	2014 年 4 月 25 日	8,220	8,220			34.03	
李越	董事、副总经理	男	53	2011 年 4 月 26 日	2014 年 4 月 25 日	9,590	9,590			34.08	
杨宾	董事、总工程师	男	48	2012 年 4 月 20 日	2014 年 4 月 25 日	8,220	8,220			33.85	
乔小明	董事	男	60	2011 年 4 月 26 日	2014 年 4 月 25 日	23,290	23,290				
武静	董事	女	54	2011 年 4 月 26 日	2014 年 4 月 25 日						
常修泽	独立董事	男	68	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	65	2011 年 4 月 26 日	2014 年 4 月 25 日					8	
王天举	独立董事	男	58	2011 年 4 月 26 日	2014 年 4 月 25 日					8	
张云集	独立董事	男	59	2011 年 4 月 26 日	2014 年 4 月 25 日					8	
张景泉	独立董事	男	60	2011 年 4 月 26 日	2014 年 4 月 25 日					8	
兰国茗	监事会主席	男	57	2011 年 4 月 26 日	2014 年 4 月 25 日						
王宁	监事	男	60	2011 年 4 月 26 日	2014 年 4 月 25 日					33.11	
陈长来	监事	男	60	2011 年 4 月 26 日	2014 年 4 月 25 日					33.67	
李岩	监事	男	48	2011 年 4 月 26 日	2014 年 4 月 25 日					23.89	
王福建	监事	男	58	2011 年 4 月 26 日	2014 年 4 月 25 日					25.58	

王子惠	副总经理	男	53	2011 年 4 月 26 日	2014 年 4 月 25 日	8,220	8,220			34.08	
崔耀明	总经济师	男	58	2012 年 3 月 28 日	2014 年 4 月 25 日					33.99	
杨新喆	董事会秘书	男	40	2011 年 4 月 26 日	2014 年 4 月 25 日					33.24	
合计	/	/	/	/	/	64,390	64,390		/	477.09	

张健台：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。

天津市天房科技发展股份有限公司监事会主席。

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，中外企业集团发展研究中心专家组组长、中国经济学术基金（香港）学术委员会副秘书长。曾任南开大学经济研究所副所长、教授，国家计委经济研究所常务副所长。

漆腊水：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、天津融昇鑫业投资发展有限公司总经理。曾任中国工商银行天津市分行副行长、行长助理兼营业部总经理。

张景泉：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。

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	副总经理、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	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	任期起始日期	任期终止日期
张建台	中国房地产协会	副会长		
张建台	天津市房地产协会	会长		
张建台	天津上市公司协会	副会长		
张建台	天津市凯泰建材经营有限公司	董事长兼总经理		
张建台	天津海景实业有限公司	董事长		
张建台	天津天房津滨新城投资有限公司	董事长		
张建台	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		
李越	天津市华亨房地产开发有限公司	董事长		
李越	天津市华塘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		
乔小明	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		
常修泽	国家发展和改革委员会宏观经济研究院	教授		
常修泽	中外企业集团发展研究中心	专家组组长		
常修泽	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		
漆腊水	天津国正投资咨询公司	董事长		
漆腊水	中国国际经济贸易仲裁委员会	仲裁员		
漆腊水	天津市仲裁委员会	仲裁员		
漆腊水	天津财经大学	MBA 客座教授		
漆腊水	天津天保基建股份有限公司	独立董事		
漆腊水	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		
王天举	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		
武静	天津市天房科技发展有限公司	监事会主席		
崔耀明	天津市凯泰建材经营有限公司	执行董事兼经理		

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	薪酬与考核委员会根据公司年初核定的经营目标，年底按照考核评定程序对高级管理人员进行绩效考核，最后根据考核结果确定公司高级管理
---------------------	--

	人员的薪酬标准。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据天津市房地产发展（集团）股份有限公司章程、董事会议事规则及薪酬与考核委员会工作细则的有关规定，制定的高级管理人员年度绩效考核方案。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	公司应付董事、监事和高级管理人员报酬金额为 477.09 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 477.09 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

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

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

母公司在职员工的数量	220
主要子公司在职员工的数量	357
在职员工的数量合计	577
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	88
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	13
技术人员	76
财务人员	30
行政人员	48
管理人员	262
秩序维护、保洁人员（吉利大厦、华升物业公司物业人员）	148
合计	577
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	31
本科	184
专科	94
中专及以下	268
合计	577

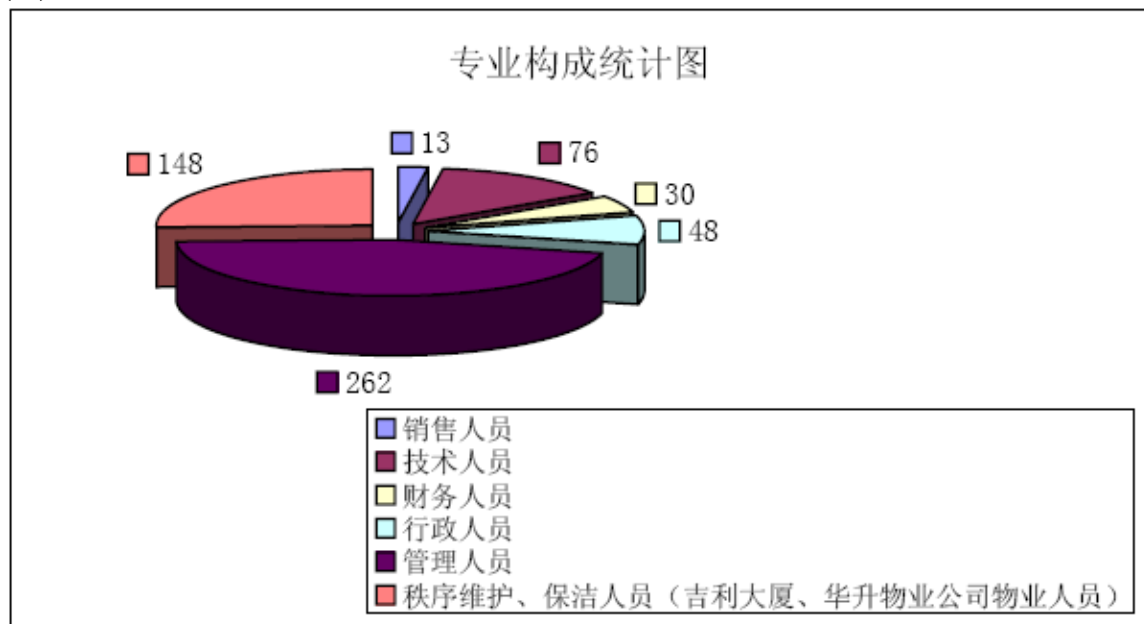
（二） 薪酬政策

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。

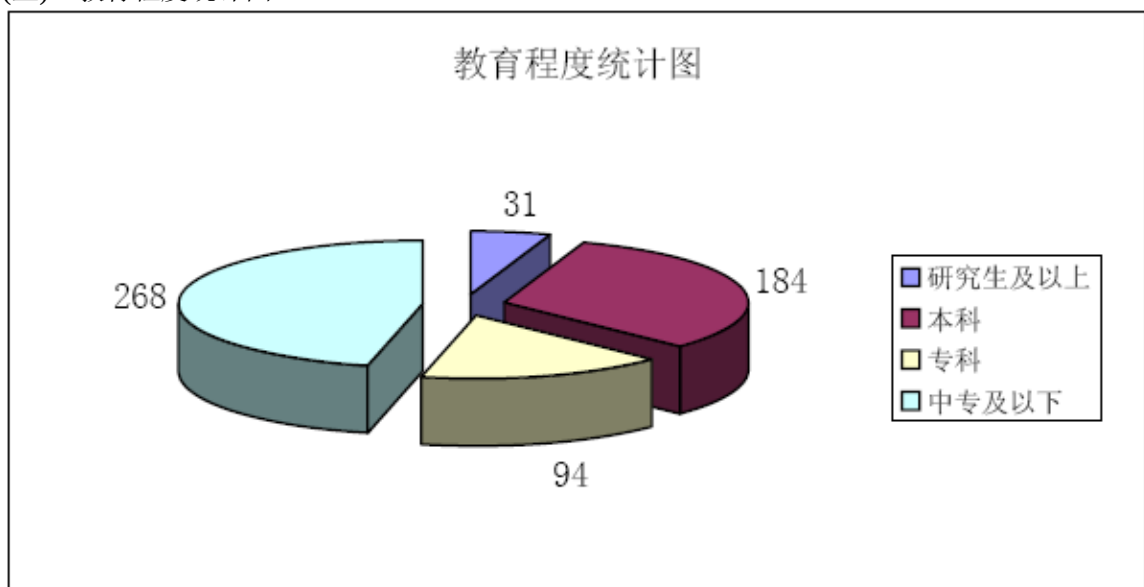
（三） 培训计划

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

第八节 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。

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。本年度，公司本年度接受了天津证监局对内控和内幕知情人的专项检查。通过检查，公司内控和内幕知情人管理工作取得监管部门的认可，公司就监管部门提出的建议对相关工作具体实施措施进行了进一步改进提升。

此外，根据天津证监局的要求，公司开展了投资者保护月宣传活动，在公司网站上开辟了“投资者保护宣传教育专栏”，刊载投资者宣传教育文章，营造投资者宣传活动氛围，积极推动投资者树立“价值投资、理性投资”理念。在投资者保护宣传月活动中，证券部认真解答投资者询问。通过电话及利用召开股东大会的机会加强投资者关系维护，向投资者合理合法宣传公司经营管理情况，引导投资者价值投资、理性投资。公司在此次活动中进一步加强了投资者关系管理工作，对提升公司形象起到了积极作用。

公司治理建设基本情况未发生变化，公司治理详情请参阅公司《2012 年年度报告》“公司治理”部分。

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
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 1 月 14 日	审议公司关于为公司全资子公司天津市华亨房地产开发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	2013 年 1 月 15 日
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 1 月 30 日	审议公司关于为公司全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司提供担保的议案。	经审议议案全部通过	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2013 年 1 月 31 日
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 3 月 22 日	1、审议公司关于为公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司提供担保的议案（农业银行）；2、审议公司关于为公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司提供担保的议案（西藏信托）。	经审议议案全部通过	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2013 年 3 月 23 日
2012 年度股东大会	2013 年 6 月 14 日	1、审议公司 2012 年度董事会工作报告；2、审议公司 2012 年度监事会工作报告；3、审议公司	经审议议案全部通过	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2013 年 6 月 15 日

		2012 年年度报告及报告摘要；4、审议公司 2012 年财务决算报告；5、审议公司 2012 年度利润分配预案；6、审议公司 2013 年预算方案；7、审议续聘 2013 年度财务和内控审计机构的议案；8、审议公司关于为公司全资子公司天津市天房海滨建设发展有限公司提供担保的议案；9、听取独立董事述职报告。			
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 8 月 28 日	审议公司关于为控股子公司天津市天蓟房地产开发有限责任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 www.sse.com.cn	2013 年 8 月 29 日
2013 年第五次临时股东大会	2013 年 9 月 6 日	1、审议公司关于公司符合发行公司债券条件的议案；2、审议公司关于公开发行公司债券的议案；（1）、发行规模（2）、发行对象及向公司股东配售的安排（3）、债券期限（4）、债券利率及其确定方式（5）、担保方式（6）、募集资金的用途（7）、发行方式（8）、发行对象（9）、拟上市交易场所（10）、偿债保障措施（11）、决议的有效期。3、审议公司关于提请股东大会授权董事会办理本次发行公司债券相关事项的议案。	经审议议案全部通过	上海证券交易所网 www.sse.com.cn	2013 年 9 月 7 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	
张建台	否	11	6	5	0	0	否	6
毛铁	否	11	6	5	0	0	否	6
孙建峰	否	11	6	5	0	0	否	6
王大铮	否	11	6	5	0	0	否	6
李越	否	11	5	5	1	0	否	6
杨宾	否	11	6	5	0	0	否	5
乔小明	否	11	2	5	4	0	是	2
武静	否	11	4	5	2	0	否	5
常修泽	是	11	3	5	3	0	否	2
漆腊水	是	11	6	5	0	0	否	4
王天举	是	11	5	5	1	0	否	4
张云集	是	11	5	5	1	0	否	3
张景泉	是	11	6	5	0	0	否	3

公司董事乔小明先生因出差未能亲自出席公司七届二十一次、二十二次董事会会议，乔小明先生均通过书面委托方式行使表决权。

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(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

报告期内，公司战略委员会对公司新一期发展战略规划提出了有针对性的建设性意见。公司根据战略委员会的意见要求，最终确定了公司未来五年发展的总体思路和分年度的具体工作部署，为公司下一阶段发展提供了支持。此外，公司预算与审计委员会在审议公司定期报告的工作中，对公司财务及内控审计工作的改进也提出了建设性意见。

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。

第九节 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 2011 年 11 月完成了内部控制体系建设工作，《内控手册》与《内控制度汇编》正式实施。公司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 2013 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 2013 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【2014】第 vxxx 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

公司已建立《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（特殊普通合伙）注册会计师祁卫红、吴兴华审计，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【2014】第 0622 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 2013 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表、2013 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。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 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 北京

中国注册会计师：祁卫红
中国注册会计师：吴兴华

二〇一四年四月二十八日

二、 财务报表

合并资产负债表

2013 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		3,159,647,798.03	1,296,310,953.29
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			

应收账款		3,883,288.46	3,750,587.27
预付款项		40,283,906.36	70,951,158.43
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		121,477,035.67	38,546,904.03
买入返售金融资产			
存货		12,851,716,381.2	9,698,584,268.21
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		373,169,527.50	226,950,590.49
流动资产合计		16,550,177,937.22	11,335,094,461.72
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		85,922,248.51	82,654,920.18
投资性房地产		775,628,516.18	811,772,520.80
固定资产		139,572,965.75	146,500,475.13
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		6,498,801.38	6,642,421.30
开发支出			
商誉		10,548,333.22	10,548,333.22
长期待摊费用		14,370,323.78	13,764,358.94
递延所得税资产		21,761,622.34	16,430,753.59
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,054,302,811.16	1,088,313,783.16
资产总计		17,604,480,748.38	12,423,408,244.88
流动负债：			
短期借款		1,672,530,000.00	558,210,000.00
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		27,160,000.00	50,000,000.00

应付账款		523,862,473.99	650,059,738.05
预收款项		4,011,088,499.58	2,743,461,018.69
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		4,974,352.30	4,896,353.45
应交税费		13,764,249.07	57,320,877.58
应付利息			
应付股利		49,316,870.23	27,376,905.47
其他应付款		436,175,111.90	413,080,136.74
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债		1,361,000,000.00	343,000,000.00
其他流动负债		619,764.86	619,764.86
流动负债合计		8,100,491,321.93	4,848,024,794.84
非流动负债：			
长期借款		3,647,570,000.00	2,293,100,000.00
应付债券		247,398,062.52	246,250,000.00
长期应付款		29,794.21	12,326,341.87
专项应付款			
预计负债		15,324,073.50	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		3,920,157,911.06	2,586,836,396.20
负债合计		12,020,649,232.99	7,434,861,191.04
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
资本公积		2,205,241,832.32	2,205,241,832.32
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		288,836,997.73	282,933,582.67
一般风险准备			
未分配利润		865,122,763.47	810,323,088.71
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		4,464,901,593.52	4,404,198,503.70
少数股东权益		1,118,929,921.87	584,348,550.14
所有者权益合计		5,583,831,515.39	4,988,547,053.84
负债和所有者权益总计		17,604,480,748.38	12,423,408,244.88

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

母公司资产负债表

2013 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		847,480,674.27	193,050,152.93
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		3,643,645.80	3,653,145.80
预付款项		3,248,215.69	40,916,399.92
应收利息			
应收股利		3,122,787.50	1,876,514.41
其他应收款		2,458,941,283.56	1,800,838,299.64
存货		2,022,053,665.96	2,228,562,665.36
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		216,844,706.52	179,804,565.24
流动资产合计		5,555,334,979.30	4,448,701,743.30
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		4,030,182,128.47	3,527,129,880.14
投资性房地产		559,698,538.15	594,921,334.93
固定资产		94,291,602.84	99,381,947.65
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		6,498,801.38	6,642,421.30
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		10,518,804.78	12,286,804.78
递延所得税资产		15,492,690.62	15,538,671.57
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,716,682,566.24	4,255,901,060.37
资产总计		10,272,017,545.54	8,704,602,803.67
流动负债:			
短期借款		1,492,580,000.00	448,210,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		305,355,558.55	440,828,766.59

预收款项		2,204,811,377.74	2,158,447,757.64
应付职工薪酬		4,831,339.98	4,441,143.68
应交税费		4,958,482.07	45,756,326.71
应付利息			
应付股利		48,901,445.87	27,035,481.60
其他应付款		472,501,100.31	194,515,189.37
一年内到期的非流动负债		650,000,000.00	343,000,000.00
其他流动负债		619,764.86	619,764.86
流动负债合计		5,184,559,069.38	3,662,854,430.45
非流动负债：			
长期借款		1,000,000,000.00	908,100,000.00
应付债券			
长期应付款		29,794.21	12,326,341.87
专项应付款			
预计负债		15,324,073.50	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		1,017,169,602.38	947,566,150.04
负债合计		6,201,728,671.76	4,610,420,580.49
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		285,229,896.20	279,326,481.14
一般风险准备			
未分配利润		474,231,243.75	504,028,008.21
所有者权益（或股东权益）合计		4,070,288,873.78	4,094,182,223.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,272,017,545.54	8,704,602,803.67

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

2013 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		1,749,436,595.88	3,213,143,485.40
其中：营业收入		1,749,436,595.88	3,213,143,485.40
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,589,048,819.51	2,777,503,991.69

其中：营业成本		1,085,857,184.28	2,304,026,462.41
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		126,098,996.79	200,729,462.88
销售费用		121,543,826.96	94,577,790.60
管理费用		162,262,882.00	149,163,208.37
财务费用		92,442,557.95	29,391,425.48
资产减值损失		843,371.53	-384,358.05
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）		718,086.03	-7,002,127.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		502,248.33	-7,077,595.69
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		161,105,862.40	428,637,365.72
加：营业外收入		82,770,676.03	22,226,913.35
减：营业外支出		199,880.28	151,790.71
其中：非流动资产处置损失		91,893.07	116,790.71
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		243,676,658.15	450,712,488.36
减：所得税费用		64,925,419.02	113,519,245.55
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		178,751,239.13	337,193,242.81
归属于母公司所有者的净利润		143,704,443.04	260,219,560.87
少数股东损益		35,046,796.09	76,973,681.94
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.13	0.24
（二）稀释每股收益		0.13	0.24
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		178,751,239.13	337,193,242.81
归属于母公司所有者的综合收益总额		143,704,443.04	260,219,560.87
归属于少数股东的综合收益总额		35,046,796.09	76,973,681.94

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
2013 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		970,744,271.91	1,383,759,843.98
减：营业成本		564,761,969.86	936,932,553.80

营业税金及附加		73,092,085.12	91,300,648.89
销售费用		54,644,196.20	40,826,968.60
管理费用		98,598,618.60	89,290,439.19
财务费用		103,367,191.02	34,885,707.16
资产减值损失		180,069.83	-396,331.84
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）		1,964,359.12	64,398,123.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		502,248.33	-16,701,615.35
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		78,064,500.40	255,317,982.14
加：营业外收入		72,446.51	5.00
减：营业外支出		99,352.37	76,281.20
其中：非流动资产处置损失		79,352.37	41,281.20
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		78,037,594.54	255,241,705.94
减：所得税费用		19,003,443.94	46,421,985.54
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		59,034,150.60	208,819,720.40
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		59,034,150.60	208,819,720.40

法定代表人：张健台

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

2013 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		2,941,806,896.28	1,538,775,616.10
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		15,420.30	
收到其他与经营活动有关的现金		2,283,147,024.95	1,648,627,917.53
经营活动现金流入小计		5,224,969,341.53	3,187,403,533.63

购买商品、接受劳务支付的现金		3,786,320,393.84	1,284,995,429.63
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		116,170,974.44	107,678,201.87
支付的各项税费		388,629,079.36	247,929,167.46
支付其他与经营活动有关的现金		2,434,672,813.07	1,634,875,296.02
经营活动现金流出小计		6,725,793,260.71	3,275,478,094.98
经营活动产生的现金流量净额		-1,500,823,919.18	-88,074,561.35
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		215,837.70	75,467.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,380.00	1,464,555.02
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		218,217.70	1,540,022.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,628,387.52	9,058,312.44
投资支付的现金		2,815,080.00	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		9,443,467.52	39,614,312.44
投资活动产生的现金流量净额		-9,225,249.82	-38,074,289.72
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		500,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		500,000,000.00	
取得借款收到的现金		5,537,900,000.00	3,297,060,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		137,247,000.00	128,000,000.00
筹资活动现金流入小计		6,175,147,000.00	3,425,060,000.00
偿还债务支付的现金		2,051,110,000.00	2,157,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		534,706,456.28	363,167,585.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		341,423.87	80,284,080.93

支付其他与筹资活动有关的现金		139,124,529.98	109,406,461.84
筹资活动现金流出小计		2,724,940,986.26	2,630,074,047.25
筹资活动产生的现金流量净额		3,450,206,013.74	794,985,952.75
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		1,940,156,844.74	668,837,101.68
加：期初现金及现金等价物余额		1,205,910,953.29	537,073,851.61
六、期末现金及现金等价物余额		3,146,067,798.03	1,205,910,953.29

法定代表人：张建台

主管会计工作负责人：王大铮

会计机构负责人：纪建刚

母公司现金流量表

2013 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		957,740,510.91	602,098,706.48
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,826,630,360.28	5,683,189,282.71
经营活动现金流入小计		7,784,370,871.19	6,285,287,989.19
购买商品、接受劳务支付的现金		264,312,377.13	675,494,195.79
支付给职工以及为职工支付的现金		80,787,340.21	76,248,171.70
支付的各项税费		172,426,905.58	122,201,561.82
支付其他与经营活动有关的现金		7,241,402,245.68	5,153,956,694.82
经营活动现金流出小计		7,758,928,868.60	6,027,900,624.13
经营活动产生的现金流量净额		25,442,002.59	257,387,365.06
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		215,837.70	80,075,467.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		680.00	775.00
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		216,517.70	80,076,242.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		494,613.00	7,106,673.00
投资支付的现金		502,550,000.00	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		503,044,613.00	107,106,673.00
投资活动产生的现金流量净额		-502,828,095.30	-27,030,430.30
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		2,742,580,000.00	1,567,810,000.00
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		2,742,580,000.00	1,567,810,000.00
偿还债务支付的现金		1,299,310,000.00	1,623,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		308,165,269.95	192,681,986.24
支付其他与筹资活动有关的现金		3,288,116.00	14,139,471.50
筹资活动现金流出小计		1,610,763,385.95	1,830,321,457.74
筹资活动产生的现金流量净额		1,131,816,614.05	-262,511,457.74
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		654,430,521.34	-32,154,522.98
加：期初现金及现金等价物余额		193,050,152.93	225,204,675.91
六、期末现金及现金等价物余额		847,480,674.27	193,050,152.93

法定代表人：张建台

主管会计工作负责人：王大铮

会计机构负责人：纪建刚

合并所有者权益变动表

2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,105,700,000.00	2,205,241,832.32			282,933,582.67		810,323,088.71		584,348,550.14	4,988,547,053.84
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,105,700,000.00	2,205,241,832.32			282,933,582.67		810,323,088.71		584,348,550.14	4,988,547,053.84
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					5,903,415.06		54,799,674.76		534,581,371.73	595,284,461.55
（一）净利润							143,704,443.04		35,046,796.09	178,751,239.13
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							143,704,443.04		35,046,796.09	178,751,239.13
（三）所有者投入和减少资本									499,950,000.00	499,950,000.00
1．所有者投入资本									499,950,000.00	499,950,000.00
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他										

（四）利润分配					5,903,415.06		-88,904,768.28		-415,424.36	-83,416,777.58
1. 提取盈余公积					5,903,415.06		-5,903,415.06			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-82,927,500.00		-415,424.36	-83,342,924.36
4. 其他							-73,853.22			-73,853.22
（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			288,836,997.73		865,122,763.47		1,118,929,921.87	5,583,831,515.39

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	1,105,700,000.00	2,205,241,832.32			262,051,610.63		648,445,197.46		587,716,292.07	4,809,154,932.48	
加：会计											

政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,105,700,000.00	2,205,241,832.32			262,051,610.63		648,445,197.46		587,716,292.07	4,809,154,932.48
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					20,881,972.04		161,877,891.25		-3,367,741.93	179,392,121.36
（一）净利润							260,219,560.87		76,973,681.94	337,193,242.81
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							260,219,560.87		76,973,681.94	337,193,242.81
（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		-98,341,669.62		-80,341,423.87	-157,801,121.45
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		-80,341,423.87	-157,740,423.87
4．其他							-60,697.58			-60,697.58
（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			282,933,582.67		810,323,088.71		584,348,550.14	4,988,547,053.84

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

2013 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			279,326,481.14		504,028,008.21	4,094,182,223.18
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			279,326,481.14		504,028,008.21	4,094,182,223.18
三、本期增减变动金额（减少以 “—”号填列）					5,903,415.06		-29,796,764.46	-23,893,349.40
（一）净利润							59,034,150.60	59,034,150.60
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							59,034,150.60	59,034,150.60
（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					5,903,415.06		-88,830,915.06	-82,927,500.00
1. 提取盈余公积					5,903,415.06		-5,903,415.06	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-82,927,500.00	-82,927,500.00
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			285,229,896.20		474,231,243.75	4,070,288,873.78

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存 股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,105,700,000.00	2,205,127,733.83			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

法定代表人：张登台

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，计算每平米的土地开发单位成本，根据用途及使用面积，分别计算转入开发产品—各明细项目。

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

5、公共配套设施费用的核算方法

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

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

6、存货计提跌价准备的确认标准、计提方法

(1) 资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。

(2) 原材料和低值易耗品按照存货类别计提存货跌价准备，对开发产品按存货单项计提存货跌价准备。

(3) 资产负债表日，公司应当确定存货的可变现净值。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(十二) 长期股权投资的核算方法

(1) 长期股权投资的投资成本确定：

企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

①同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

②非同一控制下的企业合并中，购买方在购买日应当按照《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。长期股权投资的可回收金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可回收金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。所计提的长期股权投资减值准备在以后年度将不再转回。本公司对因企业合并所形成的商誉，无论是否存在减值迹象，均在每年末进行减值测试。

(十三) 投资性房地产的核算方法

1、投资性房地产包括：

- (1) 已出租的土地使用权。
- (2) 长期持有并准备增值后转让的土地使用权。
- (3) 公司拥有并已出租的建筑物。

2、初始计量。

- (1) 外购投资性房地产的成本，包括购买价款和可直接归属于该资产的相关税费。
- (2) 自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

- (3) 以其他方式取得的投资性房地产的成本，适用相关会计准则的规定确认。

- (4) 与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的，在发生时计入当期损益。

3、采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

采用成本模式计量的建筑物的后续计量，适用《企业会计准则第4号——固定资产》。

采用成本模式计量的土地使用权的后续计量，适用《企业会计准则第6号——无形资产》。

存在减值迹象的，按《企业会计准则第8号——资产减值》的规定处理。

(十四) 固定资产计价和折旧方法

1、固定资产的标准

固定资产是指同时具有下列两个特征的有形资产：

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

2、固定资产确认条件

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

3、固定资产的分类

房屋或建筑物、运输设备、生产设备、办公设备

4、固定资产的计量

(1) 固定资产的初始计量

固定资产应当按照成本计量。

(2) 固定资产的后续计量

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

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

③ 固定资产折旧方法为年限平均法。

④ 固定资产的减值，应当按照《企业会计准则第8号——资产减值》处理。

公司固定资产的分类、估计使用年限、年折旧率、残值率如下：

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

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

(十五) 无形资产的会计处理方法

1、无形资产的确认

同时满足下列条件的无形项目，才能确认为无形资产：

- (1) 符合无形资产的定义；
- (2) 与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司；
- (3) 该资产的成本能够可靠计量。

2、初始计量

(1) 外购无形资产的成本，包括购买价款、其他税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 自行开发的无形资产，其成本包括自满足《企业会计准则第 6 号—无形资产》第四条和第九条规定后至达到预定用途前所发生的支出总额，但是对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

(3) 投资者投入的无形资产，应当按照投资合同或协议约定的价值作为成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 企业合并取得的无形资产的成本，应当按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定。

非货币性资产交换取得的无形资产的成本，应当按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。

债务重组取得的无形资产的成本，应当按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

政府补助取得的无形资产的成本，应当按照《企业会计准则第 16 号——政府补助》确定。

3、后续计量

(1) 使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销。如果预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限的，按相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限两者之中较短的年限分期平均摊销。如果合同和法律没有明确规定有效使用年限的，按不超过 10 年的期限摊销。

(2) 使用寿命不确定的无形资产不应摊销。

(3) 无形资产的减值，

年末公司对无形资产逐项进行检查，如果其可收回金额低于账面价值，则按单项无形资产可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备。无形资产减值准备一经计提，不予转回。

(十六)、商誉

1、商誉：在非同一控制下的企业合并中，公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

2、公司区别下列情况确定合并成本：

(1) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

(2) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

(3) 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。

(4) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方将其计入合并成

本。

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

（十七）长期待摊费用核算方法

长期待摊费用是指公司已经支出，但摊销期限在一年以上（不含一年）的各项费用，按实际发生额核算，在项目受益期内平均摊销，无受益期的按五年平均摊销。

（十八）借款费用的会计处理方法

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

2、确认与计量

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

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

（2）借款费用只有同时满足以下三个条件时，才应当开始资本化：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

专门借款，是指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项。

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

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

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

生的利息金额。

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

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

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

一般借款发生的辅助费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

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

(十九)、预计负债的确认原则

1、若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- (1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；
- (2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

(二十) 资产减值损失的会计处理方法

1、资产减值，是指资产的可收回金额低于其账面价值。

2、资产减值会计政策的适用范围

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

3、资产减值的认定、资产可回收金额的计量和资产减值损失的确定

- (1) 公司应当在会计期末判断资产是否存在可能发生减值的迹象。
- (2) 资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

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

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

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

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

(3) 资产减值损失的确定

① 可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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

③ 资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

4、资产组的认定及减值处理

有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以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。

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，归集完后将公司和个人缴费款项直接足额汇至托管人处开立的受托财产托管专户，由托管人进

行基金托管管理。

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

(2) 基金分配

企业年金基金投资运营净收益，按照员工系数比例分配计入个人账户。

5、年金支付

符合下列条件之一的参加人，可以领取本方案的企业年金待遇：

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

6、组织管理和监督

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

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

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

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

(5) 企业年金理事会设立办事机构，行使相关的管理职权。

(二十八) 利润分配方法

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

(二十九) 会计政策、会计估计变更及前期差错更正

本报告期无会计政策、会计估计变更及前期会计差错调整。

五、税项：

公司主要税种和税率如下：

- 1、企业所得税：以应纳税所得额为基数按 25% 计算缴纳。
- 2、营业税：按应税收入的 5% 计算缴纳。
- 3、城建税：按应纳流转税额的 7% 计算缴纳。
- 4、教育费附加：按应纳流转税额的 3% 计算缴纳。
- 5、地方教育费附加：按应纳流转税额的 2% 计算缴纳。

6、防洪工程维护费：按应纳流转税额的1%计算缴纳。

7、土地增值税：按应税收入的2%、3%、5%计算预缴，达到清算条件后据实清算。

六、企业合并及合并财务报表

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司：

单位：元 币种：人民

币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
天津吉利大厦有限公司	有限责任	天津市和平区南京路	房地产开发	66,618,000.00	房地产开发建设销售、物业管理、餐饮、装修	51,259,500.00	
天津市华驰租赁有限公司	有限责任	天津河北区江都路鹤山里3号	租赁	3,000,000.00	场地租赁、餐饮、娱乐、室内装修等	2,700,000.00	
天津海景实业有限公司	有限责任	天津市河西区平山道16号增6号4层	房地产开发	500,000,000.00	房地产开发及商品房销售、企业投资咨询服务	250,000,000.00	
天津市华升物业管理有限公司	有限责任	天津市南开区万德花园1-5-701	物业管理	3,000,000.00	物业管理,房屋租赁,家政服务等	3,123,126.74	
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	1,300,000,000.00	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	天津市南开区欣苑路欣苑大厦1层	物业管	200,000.00	停车场经营、物业管理	200,000.00	

	任		理			
天津市天蓟 房地产开发 有限责任公 司	有 限 责 任	天津专用汽 车产业园盘 龙山路 2 号	房 地 产 开 发	350,000,000.00	房地产开发及商 品房销售、自有房 屋租赁等	210,000,000.00
天津海景游 艇俱乐部有 限公司	有 限 公 司	天津市河西 区南北大街 1 号 702	服 务	1,000,000.00	体育赛事、水上娱 乐活动组织；游艇 管理，船务服务； 游艇维修、保养、 租赁；房屋租赁、 泊位租赁	1,000,000.00
天津市华塘 房地产开发 有限公司	有 限 责 任	天津市河西 区洞庭路 20 号陈塘科技 商务区服务 中心 318-8 号 房间	房 地 产 开 发	500,000,000.00	房地产开发；商品 房销售；自有房屋 租赁；工程准备服 务；市政道路工程 建筑	500,000,000.00

单位：元 币种：人民币

子公司全称	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	是否 合并 报表	少数股东权 益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司 少数股东分担的本期亏损超 过少数股东在该子公司期初所 有者权益中所享有份额后的余 额
天津吉利大厦 有限公司	75.00	75.00	是	18,004,365.50		
天津市华驰租 赁有限公司	90.00	90.00	是	174,450.61		
天津海景实业 有限公司	50.00	50.00	是	466,056,184.87		
天津市华升物 业管理有限公 司	100.00	100.00	是			
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	61.54	61.54	是	500,000,000.00		
天津市德霖停 车场有限公司	100.00	100.00	是			
天津市天蓟房	60.00	60.00	是	134,694,920.89		

地产开发有限 责任公司			
天津市海景游 艇俱乐部有限 公司	100.00	100.00	是
天津市华塘房 地产开发有限 公司	100.00	100.00	是

注：本报告期原全资子公司天津市华兆房地产开发有限公司由北方国际信托股份有限公司增资 5 亿元，公司持股比例由原来 100% 变为 61.54%。

2、报告期内合并会计报表范围增减变动情况：

报告期内本公司新成立全资子公司天津市华塘房地产开发有限公司，本公司能够对上述公司实施控制，从成立之日起纳入合并范围。

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 2013 年 12 月 31 日的数，期初数指 2012 年 12 月 31 日的数，本期数指 2013 年 1-12 月份的数据，上年同期数指 2012 年 1-12 月份的数据。

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：			285,389.35			158,163.39
人民币			285,389.35			158,163.39
银行存款：			3,145,648,389.96			1,205,568,247.50
人民币			3,145,648,389.96			1,205,568,247.50
其他货币资金：			13,714,018.72			90,584,542.40
人民币			13,714,018.72			90,584,542.40
合计			3,159,647,798.03			1,296,310,953.29

说明 1：本报告期期末数较期初增加 143.74%，主要系期末银行借款及销售商品房回款增加所致。

2：其他货币资金中 13,580,000.00 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	5,468,860.38	55.60	1,585,571.92	28.99	5,323,476.58	54.94	1,572,889.31	29.55
组合小计	5,468,860.38	55.60	1,585,571.92	28.99	5,323,476.58	54.94	1,572,889.31	29.55
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	44.40	4,366,846.80	100.00	4,366,846.80	45.06	4,366,846.80	100.00
合计	9,835,707.18	100.00	5,952,418.72	60.52	9,690,323.38	100.00	5,939,736.11	61.30

(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	155,383.80	2.84	7,769.19	10,000.00	0.19	500.00
一至二年				108,268.30	2.03	10,826.83
二至三年	108,268.30	1.98	16,240.25			
三年以上	5,205,208.28	95.18	1,561,562.48	5,205,208.28	97.78	1,561,562.48
合 计	5,468,860.38	100.00	1,585,571.92	5,323,476.58	100.00	1,572,889.31

(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	31.52
振兴轧钢厂	客户	1,915,284.49	三年以上	19.47
铁城公寓	客户	1,207,413.28	三年以上	12.28
津联线材厂	客户	1,164,820.07	三年以上	11.84
刘晓波欣苑房款	客户	459,172.00	三年以上	4.67
合计		7,847,312.84		79.78

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。

3、 预付账款

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
一年以内	37,405,782.56	92.86	69,695,099.29	98.23
一至二年	2,642,064.66	6.56	1,206,857.00	1.70
二至三年	206,857.00	0.51	20,000.00	0.03
三年以上	29,202.14	0.07	29,202.14	0.04
合 计	40,283,906.36	100.00	70,951,158.43	100.00

期末预付账款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额	账 龄	占其预付账款总额的比例%
中天建设集团有限公司	非关联方	9,649,402.33	一年以内	23.95
天津市房屋维修资金管理中心	非关联方	8,433,583.79	一年以内	20.94
天津市房信建筑工程总承包有限公司	非关联方	4,458,860.52	一年以内	11.07

天津市繁荣昌盛钢铁贸易有限公司	非关联方	2,625,165.39	一年以内	6.52
北京融信房地产经纪有限公司天津分公司	非关联方	2,380,404.73	一年以内	5.91
合计		27,547,416.76		68.39

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。

4、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	117,092,903.85	22.24	37,092,903.85	31.68	37,092,903.85	44.75	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	48,012,979.55	76.76	6,535,943.88	13.61	44,134,951.59	53.24	5,588,047.56	12.66
组合小计	48,012,979.55	76.76	6,535,943.88	13.61	44,134,951.59	53.24	5,588,047.56	12.66
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	1.00	1,669,335.75	100.00	1,669,335.75	2.01	1,669,335.75	100.00
合计	166,775,219.15	100.00	45,298,183.48	27.16	82,897,191.19	100.00	44,350,287.16	53.50

（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
北京首都开发股份有限公司	80,000,000.00			能够全额收回，单项不计提
合计	117,092,903.85	37,092,903.85	31.68	

说明：公司子公司海景公司为本公司与北京首都开发股份有限公司共同设立的房地产开发企业，海景实业年初未分配利润已达到 3 亿多元，双方股东约定本期不进行利润

分配，各借款 8000 万元，预计上述款项发生坏账可能性较小，因此没有计提坏账准备。

(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	24,860,655.09	51.78	1,243,032.76	17,248,187.09	39.08	862,409.36
一至二年	4,991,134.32	10.39	499,113.44	11,184,942.69	25.34	1,118,494.27
二至三年	4,363,729.10	9.09	654,559.36	7,356,017.49	16.67	1,103,402.63
三年以上	13,797,461.04	28.74	4,139,238.32	8,345,804.32	18.91	2,503,741.30
合 计	48,012,979.55	100.00	6,535,943.88	44,134,951.59	100.00	5,588,047.56

(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
北洋钢材批发交市场	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 117,207.40 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%
北京首都开发股份有限公司	非关联方	80,000,000.00	一年以内	47.97
天津市汉沽区城市建设综合开发管理站	非关联方	15,000,000.00	一年以内	8.99
华钜房地产有限责任公司	非关联方	12,907,938.41	三年以上	7.74
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	6.07
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	5.73
合 计		127,579,827.83		76.50

(8) 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。

(9) 其他应收款期末余额比期初增加了 101.18%，主要是由于本期公司子公司海景公司向其股东首开股份借款 8000 万元所致。

5、 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	1,167,773,374.46		1,813,323,000.21	
开发成本	11,683,943,006.74		7,885,261,268.00	
合 计	12,851,716,381.20		9,698,584,268.21	

(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	1,867,251.69		689,495.72	1,177,755.97
晴川大厦	2008	396,223.14			396,223.14
吉利 A 区	2008	12,507,354.11			12,507,354.11
美域一期住宅	2007	2,448,577.91		1,026,383.41	1,422,194.50
美域二期 10 至 12 组团	2009	25,305,528.12		11,220,469.15	14,085,058.97
美域二期 14 至 16 组团底商	2012	32,319,400.81		27,918,643.95	4,400,756.86
美域二期 14 至 20 组团住宅	2012	381,400,173.23		141,800,412.84	239,599,760.39

美域二期 13、21、22 组团	2012	218,139,535.29		106,327,396.12	111,812,139.17
美域二期 2-5 号公建	2012	75,852,677.19		9,797,712.85	66,054,964.34
昆俞路 A	2011	5,535,900.42			5,535,900.42
昆俞路 B	2011	3,032,792.64			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	410,349,591.00		227,806,484.53	182,543,106.47
天津湾	2012-2013	141,843,247.58	256,591,176.41	240,502,533.79	157,931,890.20
新尚园(双港新家园 123#地块)	2012	7,642,805.39		3,288,667.95	4,354,137.44
天欣家园(华明新家园)	2010	83,991,245.99		71,286,552.48	12,704,693.51
泰安里(汉沽河西老城综合开发项目)	2010	60,510,435.97		37,653,333.99	22,857,101.98
雅安里(汉沽河西老城综合开发项目)	2010	346,849,315.47		22,822,715.38	324,026,600.09
合 计		1,813,323,000.21	256,591,176.41	902,140,802.16	1,167,773,374.46

(3) 开发成本明细

项 目	期末余额	期初余额
平城大厦	114,147,659.92	107,892,271.94
滨海新区核心区空港物流配套服务区住宅项目	7,857,004.10	6,137,004.10
天房美域三期(凌口地块)	1,233,504,099.67	921,501,241.68
国风园	16,877,941.38	16,778,188.18
零星小项目	3,768,009.65	3,768,009.65
天津湾	1,486,286,510.28	1,307,108,912.45
双港新家园	2,688,144,843.83	1,948,133,775.38
双港新家园二期	863,073,174.92	644,863,451.80
华明新家园	1,516,796,761.65	1,253,208,551.24
天蓊 010 号地块	485,193,833.03	362,924,054.10
滨海新区核心区汉沽河西老城综合开发项目	1,413,520,467.73	1,312,945,807.48
陈塘庄项目	1,854,772,700.58	0.00
合 计	11,683,943,006.74	7,885,261,268.00

说明：本报告期新增的陈塘庄项目为公司拍得津西陈塘（挂）2013-029、津西陈塘（挂）2013-030 地块（陈塘庄项目），总价款 17.4 亿元，已按期支付土地出让金 17.4 亿元，交易手续费及契税 5,706.55 万元，配套及其他开发费用 5,770.72 万元。

（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）	40,000.00	
滨海新区核心区空港物流配套服务区住宅项目	20,000.00	
双港新家园	41,610.00	96,890.00
双港新家园二期	14,900.00	15,000.00
天津湾 B 地块	3,600.00	
天津湾 c 地块	20,000.00	37,300.00
汉沽雅安里住宅项目	3,500.00	
陈塘庄项目土地使用权		100,000.00
天蓟 010 号地块		5,637.00
华明新家园 117# 地块		50,000.00
合计	188,610.00	304,827.00

（5）存货期末余额比期初增加了 32.51%，主要是由于本期公司拍的陈塘庄项目和在开发项目投入加大所致。

6、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额)
吉利大厦采暖费	1,721,160.00	1,721,160.00
鹤山里大厦维修	122,406.50	172,500.00
预交营业税	193,175,225.12	132,836,734.96
预交城建税	13,425,867.63	9,299,098.64
预交教育费附加	5,795,290.43	3,985,328.01
预交地方教育费附加	3,820,873.93	2,593,636.01
预交防洪费	1,931,763.43	1,328,442.64

预交土地增值税	91,262,436.32	55,882,819.50
预交企业所得税	61,021,075.97	19,130,870.73
预交房产税及其他	893,428.17	
合计	373,169,527.50	226,950,590.49

注：为准确地表述公司预交税费，会计报表中将预交税费重新分类至其他流动资产列示；并将 2012 年 12 月 31 日预交税费合计 225,056,930.49 元重新分类至本项目列示。

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	138,733,703.84	83,323,418.38	55,410,285.46	26,858,065.01	-9,403,202.47
天津市天房物业管理有限公司	311,441,564.71	265,992,239.96	45,449,324.75	110,244,644.81	4,280,384.59
天津大树房地产经营销售有限公司	2,090,359.44	1,935,497.54	154,861.90	4,149,530.01	-319,518.08
天津市天房房地产销售有限公司	54,502,748.02	11,949,617.16	33,277,340.99	25,068,709.29	9,183,591.18

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	30,028,552.59	-4,356,967.34	25,671,585.25	46.33	46.33	
天津市天房物业管理有限公司	权益法	2,000,000.00	8,512,716.81	373,205.88	8,885,922.69	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	189,751.99	-127,807.22	61,944.77	40.00	40.00	
天津市天房房地产销售有限公司	权益法	450,000.00	5,350,783.79	4,613,817.01	9,964,600.80	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	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	5.20	5.20	

合开发公司

天津银行股份有限公司	成本法	800,000.00	800,000.00		800,000.00	0.02	0.02	215,837.70
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	
天津天保物业服务集团有限公司	成本法	3,321,080.00	556,000.00	2,765,080.00	3,321,080.00	10.00	10.00	
合计		85,202,135.00	82,654,920.18	3,267,328.33	85,922,248.51			215,837.70

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	990,985,420.63	14,222,313.78	12,132,777.14	993,074,957.27
1、房屋、建筑物	990,985,420.63	14,222,313.78	12,132,777.14	993,074,957.27
2、土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销	173,403,928.42	38,588,740.99	355,199.73	211,637,469.68
1、房屋、建筑物	173,403,928.42	38,588,740.99	355,199.73	211,637,469.68
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	811,772,520.80			775,628,516.18
1、房屋、建筑物	811,772,520.80			775,628,516.18
2、土地使用权				

说明：本报告期投资性房地产减少，系出售翠海红山、天房美域 13、21、22 组团车库所致。

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		40,000.00
吉利大厦 13-15 层/吉利花园 1-2 层商铺	5,000.00	
吉利花园 3-4 层商铺		22,530.00
欣苑大厦 1-3 层、欣苑社服楼、欣苑游泳馆、川北公建		20,000.00
城南家园车库、美域兰庭车库、美域华庭车库、晴川花	25,000.00	25,000.00

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

合计	30,000.00	107,530.00
----	-----------	------------

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	220,504,641.22	19,200.00		220,523,841.22	
生产设备	1,675,207.10	584,787.00	47,560.00	2,212,434.10	
运输设备	17,999,601.80	990,523.00	2,002,507.00	16,987,617.80	
办公设备	68,243,063.65	2,500,319.52	1,850,409.27	68,892,973.90	
合 计	308,422,513.77	4,094,829.52	3,900,476.27	308,616,867.02	
二、累计折旧					
	期末帐面余额	本期新增	本期计提	本期减少	期末帐面余额
房屋及建筑物	89,955,880.99		7,359,920.16		97,315,801.15
生产设备	1,208,133.78		134,100.27	46,043.00	1,296,191.05
运输设备	11,847,186.30		2,052,362.83	1,734,932.26	12,164,616.87
办公设备	58,910,837.57		1,062,725.04	1,706,270.41	58,267,292.20
合 计	161,922,038.64		10,609,108.30	3,487,245.67	169,043,901.27
三、固定资产净值					
房屋及建筑物	130,548,760.23				123,208,040.07
生产设备	467,073.32				916,243.05
运输设备	6,152,415.50				4,823,000.93
办公设备	9,332,226.08				10,625,681.70
合 计	146,500,475.13				139,572,965.75
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	130,548,760.23				123,208,040.07
生产设备	467,073.32				916,243.05

运输设备	6,152,415.50	4,823,000.93
办公设备	9,332,226.08	10,625,681.70
合 计	146,500,475.13	139,572,965.75

(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：无

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	538,574.70	143,619.92		682,194.62
应用软件				
累计摊销合计	538,574.70	143,619.92		682,194.62
无形资产减值准备				
无形资产账面价值				
土地使用权	6,642,421.30			6,498,801.38
应用软件				
无形资产账面价值合计	6,642,421.30			6,498,801.38

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	5,560,804.78			400,000.00	6,428,139.74	5,160,804.78	156 月
工程项目管理软 件技术服务费	6,840,000.00	6,726,000.00			1,368,000.00	1,482,000.00	5,358,000.00	47 月
吉利大厦改造工 程	3,429,831.60	342,983.16			342,983.16	3,429,831.60		0 月
吉利大厦改造工 程	1,258,448.00	804,011.00			419,484.00	873,921.00	384,527.00	11 月
吉利大厦改造工 程	595,000.00	330,560.00			198,336.00	462,776.00	132,224.00	8 月
吉利大厦装修改 造工程	3,334,768.00		3,334,768.00				3,334,768.00	36 月
合 计	27,046,992.12	13,764,358.94	3,334,768.00		2,728,803.16	12,676,668.34	14,370,323.78	

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	12,812,650.53	12,572,505.81
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	5,211,024.28	
股权投资转让损益		
与联营企业交易未实现的内部收益	2,285,704.67	2,406,004.92
递延所得税资产小计	21,761,622.34	16,430,753.59
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	5,952,418.72
其他应收款	45,298,183.48
与联营企业交易未实现的内部收益	9,142,818.68
投资性房地产	5,808,971.41
可抵扣亏损	20,844,097.14
可抵扣差异项目小计	87,046,489.43

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	50,290,023.27	843,371.53	-117,207.40		-117,207.40	51,250,602.20
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	56,098,994.68	843,371.53	-117,207.40		-117,207.40	57,059,573.61

16、 短期借款

(1) 短期借款按分类列示如下：

项目	期末数	期初数
信用借款	204,480,000.00	218,210,000.00
保证借款	219,950,000.00	140,000,000.00
保证及质押借款	998,100,000.00	
保证及抵押借款	250,000,000.00	200,000,000.00
合计	1,672,530,000.00	558,210,000.00

(2) 截止2013年12月31日保证借款情况：

单位：万元

贷款机构	借款单位	金额	借款日期	到期日	担保单位
天津银行第六中心支行	天津市房地产发展(集团)股份有限公司	2,000.00	2013.05.20	2014.05.19	天津市房地产开发经营集团有限公司

天津银行第六中心支行	天津市房地产发展(集团)股份有限公司	2,000.00	2013.11.06	2014.11.05	天津市房地产开发经营集团有限公司
廊坊银行天津分行	天津市凯泰建材有限公司	1,995.00	2013.02.20	2014.02.19	天津市房地产开发经营集团有限公司
廊坊银行天津分行	天津市凯泰建材有限公司	2,000.00	2013.03.29	2014.03.28	天津市房地产开发经营集团有限公司
天津农村商业银行和平支行	天津市凯泰建材有限公司	2,000.00	2013.05.16	2014.05.15	天津市房地产开发经营集团有限公司
天津农村商业银行和平支行	天津市凯泰建材有限公司	1,000.00	2013.06.05	2014.05.15	天津市房地产开发经营集团有限公司
天津银行第一中心支行	天津市凯泰建材有限公司	1,000.00	2013.05.24	2014.05.22	天津市房地产开发经营集团有限公司
天津银行第一中心支行	天津市凯泰建材有限公司	1,000.00	2013.05.27	2014.05.22	天津市房地产开发经营集团有限公司
中信银行天津分行	天津市凯泰建材有限公司	2,000.00	2013.09.30	2014.09.30	天津市房地产开发经营集团有限公司
盛京银行天津分行	天津市凯泰建材有限公司	3,000.00	2013.11.05	2014.10.23	天津市房地产开发经营集团有限公司
天津滨海农村商业银行海港支行	天津市凯泰建材有限公司	4,000.00	2013.12.03	2014.11.24	天津市房地产开发经营集团有限公司
合计		21,995.00			

(3) 截止2013年12月31日保证及质押借款情况:

单位: 万元

贷款机构	借款单位	金额	借款日期	到期日	担保单位
北京方正富邦创融资产管理有限公司	天津市房地产发展(集团)股份有限公司	99,810.00	2013.09.25	2014.09.25	天津市房地产开发经营集团有限公司
合计		99,810.00			

(4) 截止2013年12月31日保证及抵押借款情况:

单位: 万元

贷款机构	借款单位	金额	借款日期	到期日	担保单位
厦门国际信托有限公司	天津市房地产发展(集团)股份有限公司	25,000.00	2013.04.01	2014.04.01	天津市房地产开发经营集团有限公司
合计		25,000.00			

说明1: 本报告期短期借款较期初增长199.62%, 系新增流动资金贷款所致。

说明2: 本报告期保证及质押借款99,810万元, 为公司以对全资子公司华亨公司13亿元应收款设立的财产权信托受益权, 取得的信托收益权融资, 同时公司以持有的全资子公司华亨公司的100%股权进行质押。

说明3: 本报告期保证及抵押借款25,000万元, 抵押资产为东丽单国用2008第100号《国有土地使用权》(华明新家园117地块)。

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	27,160,000.00	50,000,000.00
合 计		27,160,000.00	50,000,000.00

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	523,862,473.99	650,059,738.05

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	54,516,620.11	一至三年以上	10.41
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	施工单位	19,941,586.87	一至三年以上	3.81
天津市三房建建筑工程有限公司	施工单位	19,506,648.95	一至三年以上	3.72
北京建工集团有限责任公司	施工单位	15,698,948.00	一年以内	3.00
天津一建建筑工程有限公司	施工单位	9,697,365.14	一年以内	1.85
合计		119,361,169.07		22.79

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	4,011,088,499.58	2,743,461,018.69

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

说明 2：预收账款期末余额比期初余额 46.21%，是由于本期公司达到预售条件并收到款项的项目较多所致。

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	4,095,752.80	62,470,799.07	61,988,059.07	4,578,492.80

二、职工福利费		3,660,321.04	3,660,321.04	
三、社会保险费	367,301.54	23,582,609.51	23,889,920.04	59,991.01
其中：1、医疗保险费	56,752.05	5,136,355.85	5,136,683.35	56,424.55
2、基本养老保险费		11,923,509.51	11,923,703.09	-193.58
3、年金缴费	306,625.70	4,714,033.94	5,020,659.64	
4、失业保险费	3,923.79	1,248,344.77	1,248,508.52	3,760.04
5、工伤保险费		221,307.81	221,307.81	
6、生育保险费		339,057.63	339,057.63	
四、住房公积金	36,626.65	20,113,849.00	20,099,746.00	50,729.65
五、工会经费和职工教育费	387,927.48	3,492,341.60	3,652,480.22	227,788.86
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其它	8,744.98	66,509.04	17,904.04	57,349.98
其中：以现金结算的股份支付				
合计	4,896,353.45	113,386,429.26	113,308,430.41	4,974,352.30

21、 应交税费

税 种	期末数	期初数	税负
土地增值税	4,649,936.95	9,540,811.73	
营业税	6,956,580.08	35,629,873.88	
应交增值税	17,973.89	54,889.69	
城建税	418,417.05	2,484,943.25	流转税额 7%
企业所得税	761,725.94	7,049,936.39	
个人所得税	140,693.98	3,795.13	
教育费附加	204,070.16	1,065,450.16	流转税额 3%
地方教育费	136,341.16	710,471.61	流转税额 2%
房产税及其他	410,471.25	425,565.00	
防洪费	68,038.61	355,140.74	流转税额 1%
合 计	13,764,249.07	57,320,877.58	

如七、6 所述，为更准确地表述公司预交税费，会计报表中将预交税费重新分类至其他流动资产列示，并将 2012 年 12 月 31 日预交税费 225,056,930.49 元进行了重新分类。

22、 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	48,901,445.87	27,035,481.60	持有人未领取
应付限售流通股股利			
应付其他股东股利	415,424.36	341,423.87	
合计	49,316,870.23	27,376,905.47	

23、其他应付款

项目	期末数	期初数
合 计	436,175,111.90	413,080,136.74

24、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债按分类列示如下：

项目	期末数	期初数
保证借款	585,000,000.00	
保证及抵押借款	650,000,000.00	
抵押借款	126,000,000.00	343,000,000.00
合计	1,361,000,000.00	343,000,000.00

(2) 截止2013年12月31日保证借款情况：

单位：万元

贷款机构	借款单位	金额	借款日期	到期日	担保单位
吉林信托有限责任公司	天津海景实业有限公司	58,500.00	2012.09.07	2014.09.07	天津市房地产发展（集团）股份有限公司 北京首都开发股份有限公司
合计		58,500.00			

(3) 截止2013年12月31日保证及抵押借款情况：

单位：万元

贷款机构	借款单位	金额	借款日期	到期日	担保单位	抵押物
华能贵诚信托有限公司	天津市房地产发展（集团）股份有限公司	40,000.00	2012.09.10	2014.09.09	天津市房地产开发经营集团有限公司	吉利大厦 1-3 层、10-11 层
厦门国际信托有限公司	天津市房地产发展（集团）股份有限公司	25,000.00	2013.04.01	2014.07.01	天津市房地产开发经营集团有限公司	东丽单国用 2008 第 100 号《国有土地使用权》

合计	65,000.00
----	-----------

(4) 截止2013年12月31日抵押借款情况：

单位：万元

贷款机构	借款单位	金额	借款日期	到期日	抵押物
广发银行天津狮子林大街支行	天津海景实业有限公司	12,600.00	2012.07.06	2014.07.05	天津湾 c 地块住宅在建工程
合计		12,600.00			

25、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
合 计	619,764.86	619,764.86

26、长期借款

(1) 长期借款按分类列示如下：

项目	期末数	期初数
保证借款	800,000,000.00	600,000,000.00
保证及抵押借款	816,370,000.00	585,000,000.00
保证及质押借款	1,000,000,000.00	300,000,000.00
抵押借款	1,031,200,000.00	808,100,000.00
合计	3,647,570,000.00	2,293,100,000.00

(2) 截止2013年12月31日保证借款情况：

单位：万元

贷款机构	借款单位	金额	借款日期	到期日	担保单位
华能贵诚信托有限公司	天津市华兆房地产开发有限公司	50,000.00	2013.12.03	2015.12.01	天津市房地产开发经营集团有限公司
中融国际信托有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	30,000.00	2013.08.02	2015.08.02	天津市房地产开发经营集团有限公司
合计		80,000.00			

(3) 截止2013年12月31日保证及抵押借款情况：

单位：万元

贷款机构	借款单位	金额	借款日期	到期日	担保单位	抵押物
------	------	----	------	-----	------	-----

中国建设银行 天津和平支行	天津市华亨房地 产开发有限公司	8,000.00	2012.12.03	2015.12.02	天津市房地产发 展（集团）股份有 限公司	双港 117 及 天欣锦园 1-5 号楼
中国建设银行 天津和平支行	天津市华亨房地 产开发有限公司	7,000.00	2012.12.03	2015.12.02	天津市房地产发 展（集团）股份有 限公司	
中国工商银行 天津广厦支行	天津市华亨房地 产开发有限公司	10,000.00	2012.12.27	2015.12.20	天津市房地产发 展（集团）股份有 限公司	
中国工商银行 天津广厦支行	天津市华亨房地 产开发有限公司	1,500.00	2013.01.23	2015.12.20	天津市房地产发 展（集团）股份有 限公司	双港 124#1-25 号 楼
中国工商银行 天津广厦支行	天津市华亨房地 产开发有限公司	8,500.00	2013.01.23	2015.12.20	天津市房地产发 展（集团）股份有 限公司	
中国工商银行 天津广厦支行	天津市华亨房地 产开发有限公司	11,000.00	2013.02.28	2015.12.20	天津市房地产发 展（集团）股份有 限公司	
中国工商银行 天津广厦支行	天津市华亨房地 产开发有限公司	2,000.00	2013.02.28	2015.12.20	天津市房地产发 展（集团）股份有 限公司	
中国工商银行 天津广厦支行	天津市华亨房地 产开发有限公司	3,000.00	2013.05.29	2015.12.20	天津市房地产发 展（集团）股份有 限公司	
中国工商银行 天津广厦支行	天津市华亨房地 产开发有限公司	4,000.00	2013.06.09	2015.12.20	天津市房地产发 展（集团）股份有 限公司	欣苑大厦 1-3 层、欣苑 社服楼、欣 苑游泳馆、 川北公建
中国工商银行 天津广厦支行	天津市华亨房地 产开发有限公司	1,000.00	2013.08.07	2015.12.20	天津市房地产发 展（集团）股份有 限公司	
西藏信托有限 公司	天津市华亨房地 产开发有限公司	20,000.00	2013.03.22	2015.03.20	天津市房地产开 发经营集团有限 公司	
中国银行天津 蓟县支行	天津市天蓟房地 产开发有限责任 公司	5,637.00	2013.8.12	2016.8.12	天津市房地产发 展（集团）股份有 限公司 万事兴投资控股 集团有限公司	天蓟 010 地 块
合计		81,637.00				

(4) 截止2013年12月31日保证及质押借款情况：

单位：万元

贷款机构	借款单位	金额	借款日期	到期日	担保单位
民生加银资产管理 有限公司	天津市房地产发展（集 团）股份有限公司	100,000.00	2013.08.16	2016.08.16	天津市房地产开发 经营集团有限公司
合计		100,000.00			

说明：该借款以公司持有的天津市华塘房地产开发有限公司100%股权进行质押，同时

以津西陈塘（挂）2013-029、津西陈塘（挂）2013-030地块土地使用权进行抵押。

（5）截止2013年12月31日抵押借款情况：

单位：万元

贷款机构	借款单位	金额	借款日期	到期日	抵押物
广发银行天津狮子林大街支行	天津市华亨房地产开发有限公司	7,000.00	2013.06.19	2016.06.15	双港 125 项目 1-20#部分楼号
广发银行天津狮子林大街支行	天津市华亨房地产开发有限公司	5,300.00	2013.07.25	2016.07.21	
广发银行天津狮子林大街支行	天津市华亨房地产开发有限公司	7,120.00	2013.09.02	2016.09.02	双港 125 项目 42-59 部分楼号
广发银行天津狮子林大街支行	天津市华亨房地产开发有限公司	8,000.00	2013.09.30	2016.09.30	双港 125 项目 1、4、5、8、9、10、12、13、14、20 号楼
中国农行银行天津和平支行	天津市华亨房地产开发有限公司	18,800.00	2013.03.28	2016.03.21	吉利花园 B 区 1-4 号楼 3-4 层及双港 118# 土地使用权
中国农行银行天津和平支行	天津市华亨房地产开发有限公司	1,830.00	2013.09.25	2016.03.21	
中国农行银行天津和平支行	天津市华亨房地产开发有限公司	1,900.00	2013.09.29	2016.03.21	
中国银行天津河西支行	天津市华亨房地产开发有限公司	20,000.00	2013.08.30	2016.08.29	双港 125 项目 28、29、30、31（除 WT1）32-41
中国银行天津河西支行	天津市华亨房地产开发有限公司	8,470.00	2013.09.30	2016.08.29	
兴业银行天津分行	天津海景实业有限公司	14,000.00	2013.08.28	2016.08.27	天津湾 c 地块住宅在建工程
浙商银行天津分行	天津海景实业有限公司	6,000.00	2013.10.30	2016.10.30	天津湾 c 地块住宅在建工程
浙商银行天津分行	天津海景实业有限公司	4,700.00	2013.10.30	2016.10.30	天津湾 c 地块住宅在建工程
合计		103,120.00			

27、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		19,500,000.00	19,500,000.00		247,398,062.52

说明：2012年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。报告期按实际利率法计算债券的利息费用。

28、长期应付款

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

大寺公租房代建项目	29,794.21	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 1,140,129,372.20 元，本公司已支付 1,152,434,585.20 元于该项目施工单位，所余款项为项目建设资金产生的利息收入扣除付款手续费后的余额。

29、预计负债

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对外提供担保				
未决诉讼				
产品质量保证				
重组义务				
辞退福利				
待执行的亏损合同				
其他	25,324,073.50		10,000,000.00	15,324,073.50
合计	25,324,073.50		10,000,000.00	15,324,073.50

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，本报告期支付了部分项目的清算税款。

30、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

31、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

32、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

33、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	207,610,050.87	5,903,415.06		213,513,465.93
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	282,933,582.67	5,903,415.06		288,836,997.73

34、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	810,323,088.71	
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	810,323,088.71	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	143,704,443.04	
减：提取法定盈余公积	5,903,415.06	10%
提取任意盈余公积		
提取职工奖励及福利基金	73,853.22	
提取一般风险准备		
应付普通股股利	82,927,500.00	
未分配利润	865,122,763.47	

说明：经 2012 年度股东大会审议通过，以 2012 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 0.75 元（含税），共计派发现金股利 82,927,500.00 元。

35、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	1,514,054,058.94	86.54	2,979,700,163.23	92.73
其他业务收入	235,382,536.94	13.46	233,443,322.17	7.27
合 计	1,749,436,595.88	100.00	3,213,143,485.40	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	1,423,684,621.94	94.03	2,888,954,233.23	96.95
经济适用房收入	90,369,437.00	5.97	90,745,930.00	3.05
合 计	1,514,054,058.94	100.00	2,979,700,163.23	100.00

说明：本报告期营业收入较上年同期下降 45.55%，系本报告期可结算的收入房屋面积减少所致。

36、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	899,952,310.91	82.88	2,106,198,922.84	91.41
其他业务成本	185,904,873.37	17.12	197,827,539.57	8.59
合 计	1,085,857,184.28	100.00	2,304,026,462.41	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	823,601,216.21	91.52	2,030,514,799.74	96.41
经济适用房成本	76,351,094.70	8.48	75,684,123.10	3.59
合 计	899,952,310.91	100.00	2,106,198,922.84	100.00

说明：本报告期营业成本较上年同期下降 52.87%，系本报告期结转营业收入减少，营业成本同时减少所致。

37、营业税金及附加

项 目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	79,680,403.40	152,540,165.47	营业收入 5%
城建税	5,577,210.09	10,706,932.92	流转税额 7%
教育费附加	2,390,232.92	5,056,617.03	流转税额 3%
土地增值税	36,857,305.61	31,691,350.83	
地方教育费附加	1,572,892.34	713,519.03	流转税额 2%
其他	20,952.43	20,877.60	
合 计	126,098,996.79	200,729,462.88	

说明：本报告期营业税金及附加（不包括土地增值税）较上年同期减少 47.21% 主要原因为本期结转收入较上年同期减少所致。土地增值税较上年同期增长 16.30%，主要原因为本报告期销售以商品房为主，上年前同期销售以保障房为主。

38、营业费用

项 目	本期数	上年同期数
广告及业务宣传费	43,995,765.80	14,401,084.00
维修基金	31,436,407.31	34,496,698.04
销售代理费	21,234,484.47	29,493,022.80
物业管理费	6,580,830.90	5,279,749.48
折旧费用	1,186,853.37	1,202,453.03
职工薪酬	2,311,077.71	1,502,092.51
办公费	993,824.37	374,230.56
产权登记及测量费	699,170.63	250,364.03
销售策划费	160,000.00	1,355,660.00
样板间装修费	5,178,754.00	0.00
空房采暖费	342,096.73	1,591,813.99
其他	7,424,561.67	4,630,622.16
合 计	121,543,826.96	94,577,790.60

注：营业费用本年发生额比上年增长了 28.51%，主要是由于本年商品房预售量增加，从而增加广告投入所致。

39、管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	93,266,347.74	84,051,344.74
办公费	10,947,034.69	8,535,366.52
市内交通费及差旅费	3,468,119.57	3,160,858.24
折旧费用及投资性房地产摊销	8,614,298.13	10,574,906.39
修理费	2,216,107.96	1,948,785.77
低值易耗品	285,551.70	979,303.43
财产保险费	474,083.30	357,384.02
劳动保护费	881,680.59	1,528,237.70
审计咨询费	6,360,136.20	3,459,831.50
董事会费	932,068.00	848,407.00
上级管理费		5,150.00
业务招待费	4,064,049.82	5,371,922.33
无形资产摊销	143,619.92	143,619.92
长期待摊费用摊销	960,803.16	1,817,786.32
房产税、土地使用税、印花税、车船使用税等税费	16,532,000.35	14,892,373.30
会议费	918,946.50	2,189,898.70
环境保护费	1,402,502.00	1,180,616.32
水电及采暖费	4,725,778.99	3,853,296.23
其他	6,069,753.38	4,264,119.94
合 计	162,262,882.00	149,163,208.37

40、财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	110,066,249.73	34,652,609.95
减：利息收入	18,230,853.39	6,392,765.77
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	607,161.61	1,131,581.30
合 计	92,442,557.95	29,391,425.48

注：财务费用本年发生额比上年增加了 214.52%，主要是由于本期融资额和融资成本同时增加所致。

41、资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	843,371.53	-384,358.05
存货跌价损失		
合 计	843,371.53	-384,358.05

42、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	215,837.70	75,467.70
权益法核算的对联营企业的投资收益	502,248.33	-7,077,595.69
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		
合 计	718,086.03	-7,002,127.99

(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	215,837.70	75,467.70	
合 计	215,837.70	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	-127,807.22	-107,177.56	
天津市华富宫大饭店有限公司	-4,356,967.34	-10,184,003.82	
天津市天房物业管理有限公司	373,205.88	1,321,300.35	
天津市天房房地产销售有限公司	4,613,817.01	1,892,285.34	
合 计	502,248.33	-7,077,595.69	

43、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	140,144.22	917,614.20
其中：固定资产处置利得	140,144.22	917,614.20
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	82,193,624.96	21,187,544.88
违约金及罚款收入	106,691.84	92,900.32
无法支付的往来款		
其 他	330,215.01	28,853.95
合 计	82,770,676.03	22,226,913.35

说明：本报告期较上年增加 272.39%，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收到政府补贴所致。

(2) 政府补助明细

项 目	本期数	上年同期数
一、与资产相关的政府补助		
合计		
二、与收益相关的政府补助		
1、收到的税费返还		
2、土地整理政府返还收益	81,430,000.00	20,000,000.00
3、其他	763,624.96	1,187,544.88
合 计	82,193,624.96	21,187,544.88

44、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	91,893.07	116,790.71
其中：固定资产处置损失	91,893.07	116,790.71
无形资产处置损失		

债务重组损失

非货币性资产交换损失

捐赠支出		10,000.00
------	--	-----------

赞助支出

违约金	67,371.00	
-----	-----------	--

其 他	40,616.21	25,000.00
-----	-----------	-----------

合 计	199,880.28	151,790.71
-----	------------	------------

45、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	70,256,287.77	115,832,560.95
递延所得税费用	-5,330,868.75	-2,313,315.40
合 计	64,925,419.02	113,519,245.55

46、每股收益及计算过程

项目	2013 年度		2012 年度	
	基本每股	基本每股	稀释每股	稀释每股
归属于公司普通股股东的净利润	0.13	0.24	0.24	0.13
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	0.07	0.22	0.22	0.07

项目	2013 年 1-12 月
归属于公司普通股股东的净利润	143,704,443.04
非经常性损益	61,870,294.21
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	81,834,148.83
分配红利	82,927,500.00
资本公积增减变动	
其他-提取职工奖励及福利基金	73,853.22
期初净资产	4,404,198,503.70
期末净资产	4,464,901,593.52
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	4,448,371,298.61
加权平均股本	1,105,700,000.00

47、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
利息收入	18,230,853.39
政府补助及违约金收入	82,239,210.16
往来款	2,182,676,961.40
合 计	2,283,147,024.95

48、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
往来款	2,288,018,263.02
维修基金	45,677,299.71
广告及宣传费	41,334,765.80
代理费	9,398,918.71
手续费	1,754,652.46
售楼处装修费	5,339,971.00
办公费	9,843,726.42
水电及采暖费	7,746,576.39
物业管理费	5,303,147.96
审计及咨询费	5,914,240.00
招待费	3,114,519.80
董事会费	823,700.00
修理费	3,046,357.09
市内交通费及差旅费	1,303,668.72
会议费	797,246.50
财产保险费	462,318.30
低值易耗品	339,175.22
劳动保护费	21,265.00

车船使用费	5,081.70
营业外支出	99,636.21
其他	4,328,283.06
合计	2,434,672,813.07

49、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	137,247,000.00
合 计	137,247,000.00

50、支付的其它与筹资活动有关的现金

项 目	金 额
财务顾问费	77,140,743.00
银行承兑汇票保证金	60,427,000.00
评估费	452,000.00
保险及抵押登记费	1,104,786.98
合 计	139,124,529.98

51、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	178,751,239.13	337,193,242.81
加：资产减值准备	843,371.53	-384,358.05
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	51,088,852.23	48,592,612.73
无形资产摊销	143,619.92	143,619.92
长期待摊费用摊销	2,728,803.16	1,817,786.32
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）	-48,251.15	-800,823.49
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）	110,066,249.73	34,652,609.95
投资损失（收益以“－”号填列）	-718,086.03	7,002,127.99
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-5,330,868.75	2,831,386.53
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	-2,709,449,918.87	859,505,252.13
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-204,807,263.97	58,011,111.52
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,075,908,333.89	-1,436,639,129.71
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,500,823,919.18	-88,074,561.35

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	3,146,067,798.03	1,205,910,953.29
减：现金的期初余额	1,205,910,953.29	537,073,851.61
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	1,940,156,844.74	668,837,101.68

（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	3,146,067,798.03	1,205,910,953.29
其中：库存现金	285,389.35	158,163.39
可随时用于支付的银行存款	3,145,648,389.96	1,205,568,247.50
可随时用于支付的其他货币资金	134,018.72	184,542.40
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	3,146,067,798.03	1,205,910,953.29
----------------	------------------	------------------

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	全资子公司	有限责任公司	天津市南开区欣苑路欣苑大厦游泳馆二楼	国锋锋	物业管理	3,00,000.00	100.00	100.00
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	崔耀明	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	控股子公司	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	1,300,000,000.00	61.54	61.54
天津市华亨房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津市津南区双港镇久隆街 168 号	李越	房地产开发	800,000,000.00	100.00	100.00
天津市德霖停车场有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	天津市南开区欣苑路欣苑大厦 1 层	靳胜基	物业管理	200,000.00	100.00	100.00
天津市天蓟房地产开发有限责任	控股子公司	有限	天津专用汽车产业园盘	杨宾	房地产开发	350,000,000.00	60.00	60.00

公司	司	责任	龙山路2号					
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
天津市华塘房地产开发有限公司	全资子公司	有限公司	天津市河西区洞庭路20号陈塘科技商务区服务中心318-8号房间	李越	房地产开发	500,000,000.00	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	138,733,703.84	83,323,418.38	55,410,285.46	26,858,065.01	-9,403,202.47	联营企业
天津市天房物业管理有限公司	311,441,564.71	265,992,239.96	45,449,324.75	110,244,644.81	4,280,384.59	联营企业
天津大树房地产经营销售有限公司	2,090,359.44	1,935,497.54	154,861.90	4,149,530.01	-319,518.08	联营企业
天津市天房房地产销售有限公司	54,502,748.02	12,041,815.85	42,460,932.17	25,068,709.29	9,183,591.18	联营企业

3、关联交易情况

(1) 关联方交易的定价标准

本公司与关联方的交易均按照公平的市场价格，并签订有关合同进行交易。

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

(2) 购销商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
天津市大树房地产经营销售有限公司	市场价交易	代理销售	按市场价	40,783.56	0.19	10,023,688.79	43.19
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	16,985,467.34	77.04	16,292,146.09	56.81

(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	100.00
天津天房建设工程有限公司	市场价交易	销售钢材	按市场价	41,278,810.03	32.69	45,428,061.98	28.50

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。

天津天房建设工程有限公司

公司受天津市保障住房建设投资有限公司的委托，代为建设天津市大寺新家园公租房项目。天津天房建设工程有限公司（公司控股股东天津市房地产开发经营集团有限公司的控股子公司）是天津市大寺新家园公租房项目的施工总承包单位。为了保证公租房项目的建材供应和施工需要，公司全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司拟向天津天房建设工程有限公司销售钢材不超过 40,000 吨，合计金额不超过 15,000 万元，用于大寺新家园公租房建设项目。本报告期内，天津市凯泰建材经营有限公司共向天津天房建设工程有限公司销售各类钢材 12,709.25 吨，不含税金额 41,278,810.03 元（含税金额 48,296,207.73 元）。

（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	29,250.00
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	76,000.00
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
天津市房地产发展（集团）股份有限公司	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	3,382.20
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	293,810.00
天津市房地产开发经营集团有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司（承兑汇票）	1,358.00
天津市房地产开发经营集团有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	50,000.00
天津市房地产开发经营集团有限公司	天津市华兆房地产开发有限公司	50,000.00
天津市房地产开发经营集团有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司（银行借款）	17,995.00

（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	天津市天房房地产销售有限公司		14,418,401.00

(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	天津市天房物业管理有限公司	1,494,921.35	144,000.00
其他应付款	天津大树房地产经营销售有限公司	378,127.69	4,306,874.14
其他应付款	天津市天房房地产销售有限公司	1,603,038.65	4,518,256.31

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 2014 年 4 月 28 日董事会通过的决议：2013 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 0.40 元（含税），共计现金股利 44,228,000 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 2013 年 12 月 31 日的数，期初数指 2012 年 12 月 31 日的数，本期数指 2013 年 1-12 月的数据，上年同期数指 2012 年 1-12 月的数据。

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	5,205,208.28	54.38	1,561,562.48	30.00	5,215,208.28	54.38	1,562,062.48	30.00
组合小计	5,205,208.28	54.38	1,561,562.48	30.00	5,215,208.28	54.38	1,562,062.48	30.00
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 应收账款	4,366,846.80	45.62	4,366,846.80	100.00	4,366,846.80	45.62	4,366,846.80	100.00
合计	9,572,055.08	100.00	5,928,409.28	61.93	9,582,055.08	100.00	5,928,909.28	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	100.00	1,561,562.48	5,205,208.28	99.81	1,561,562.48
合 计	5,205,208.28	100.00	1,561,562.48	5,215,208.28	100.00	1,562,062.48

(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	32.39
振兴轧钢厂	客户	1,915,284.49	三年以上	20.01
铁城公寓	客户	1,207,413.28	三年以上	12.61
津联线材厂	客户	1,164,820.07	三年以上	12.17
刘晓波（欣）	客户	459,172.00	三年以上	4.80
合计		7,847,312.84		81.98

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

2、其他应收款

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的其他应收款	37,092,903.85	1.48	37,092,903.85	100.00	37,092,903.85	2.01	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	9,854,496.68	0.39	2,328,323.51	23.63	12,268,118.56	0.67	2,030,546.28	16.55
子公司往来	2,451,415,110.39	98.06			1,790,600,727.36	97.23		
组合小计	2,461,269,607.07	98.45	2,328,323.51	0.09	1,802,868,845.92	97.90	2,030,546.28	0.11
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	0.07	1,669,335.75	100.00	1,669,335.75	0.09	1,669,335.75	100.00
合计	2,500,031,846.67	100.00	41,090,563.11	1.64	1,841,631,085.52	100.00	40,792,785.88	2.22

(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	9,551,889.42	9,551,889.42	100.00	款项时间长, 预计难以收

展有限公司				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	229,026.20	2.32	11,451.31	1,216,008.68	9.91	60,800.44
一至二年	818,255.22	8.30	81,825.52	1,365,603.49	11.13	136,560.35
二至三年	465,689.59	4.73	69,853.44	4,776,703.20	38.94	716,505.48
三年以上	8,341,525.67	84.65	2,165,193.24	4,909,803.19	40.02	1,116,680.01
合 计	9,854,496.68	100.00	2,328,323.51	12,268,118.56	100.00	2,030,546.28

(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
北洋钢材批发交易市场	300,000.00	300,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
亨利灭蝇设备厂	240,000.00	240,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
建工局物资中心	182,968.50	182,968.50	100.00	款项时间长, 预计难以收回
第二中级人民法院	150,530.00	150,530.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
室内外装饰配套公司	80,000.00	80,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
鞍钢供销公司结算处	54,000.00	54,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
联合办公物资	44,000.00	44,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
其他	41,205.65	41,205.65	100.00	款项时间长, 预计难以收回
承德市双湾法院	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 117,207.40 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%
天津市华塘房地产开发有限公司	全资子公司	1,899,439,503.80	一年以内	75.98
天津市华亨房地产开发有限公司	全资子公司	282,911,762.30	一年以内	11.32
天津市天房海滨建设发展有限公司	全资子公司	252,958,227.01	一年以内	10.12
天津市华驰租赁有限公司	控股子公司	13,676,817.88	三年以上	0.54
华钜房地产有限责任公司	非关联方	12,907,938.41	三年以上	0.51
合计		2,461,894,249.40		98.47

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	3,123,126.74	573,126.74	2,550,000.00	3,123,126.74	100.00	100.00	
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	1,246,273.09
天津市海景实业有限公司	成本法	250,000,000.00	250,000,000.00		250,000,000.00	50.00	50.00	
天津市凯泰建材经营有限公司	成本法	150,000,000.00	150,000,000.00		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	61.54	61.54	
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
天津市华塘房地 产开发有限公司	成 本 法	500,000,000.00		500,000,000.00	500,000,000.00	100.00	100.00
合计		3,977,630,959.96	3,475,080,959.96	502,550,000.00	3,977,630,959.96		1,246,273.09

(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	30,028,552.59	-4,356,967.34	25,671,585.25	46.33	46.33	
天津市天房物业管 理有限公司	权益 法	2,000,000.00	8,512,716.81	373,205.88	8,885,922.69	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	189,751.99	-127,807.22	61,944.77	40.00	40.00	
天津市天房房地产 销售有限公司	权益 法	450,000.00	5,350,783.79	4,613,817.01	9,964,600.80	45.00	45.00	
合计		43,863,940.00	44,081,805.18	502,248.33	44,584,053.51			

(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	215,837.70
合计		7,967,115.00	7,967,115.00		7,967,115.00			215,837.70

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	945,717,189.43	97.42	1,372,704,529.43	99.20
其他业务收入	25,027,082.48	2.58	11,055,314.55	0.80
合 计	970,744,271.91	100.00	1,383,759,843.98	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	945,717,189.43	100.00	1,372,704,529.43	100.00
合 计	945,717,189.43	100.00	1,372,704,529.43	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	538,364,575.98	95.33	915,276,409.62	97.69
其他业务成本	26,397,393.88	4.67	21,656,144.18	2.31
合 计	564,761,969.86	100.00	936,932,553.80	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	538,364,575.98	100.00	915,276,409.62	100.00
合 计	538,364,575.98	100.00	915,276,409.62	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	1,462,110.79	81,099,739.31
权益法核算的联营企业的投资收益	502,248.33	-16,701,615.35
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		
合 计	1,964,359.12	64,398,123.96

(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	1,246,273.09	1,024,271.61
天津海景实业有限公司		80,000,000.00

天津银行股份有限公司	215,837.70	75,467.70
合计	1,462,110.79	81,099,739.31

(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	-127,807.22	-107,177.56
天津市华富宫大饭店有限公司	-4,356,967.34	-10,184,003.82
天津市天房物业管理有限公司	373,205.88	1,321,300.35
天津市天房房地产销售有限公司	4,613,817.01	-7,731,734.32
合 计	502,248.33	-16,701,615.35

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	59,034,150.60	208,819,720.40
加: 资产减值准备	180,069.83	-396,331.84
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,950,144.81	27,286,756.90
无形资产摊销	143,619.92	143,619.92
长期待摊费用摊销	1,768,000.00	514,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	79,352.37	41,281.20
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)	110,066,249.73	34,652,472.35
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,964,359.12	-64,398,123.96
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	45,980.95	-2,310,321.96
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)	278,188,353.07	397,836,642.31
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-547,565,735.97	128,200,256.79
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	96,516,176.40	-473,002,607.05
其他		

经营活动产生的现金流量净额	25,442,002.59	257,387,365.06
---------------	---------------	----------------

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	847,480,674.27	193,050,152.93
---------	----------------	----------------

减：现金的期初余额	193,050,152.93	225,204,675.91
-----------	----------------	----------------

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	654,430,521.34	-32,154,522.98
--------------	----------------	----------------

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	48,251.15
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）	82,193,624.96
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 328,919.64

少数股东权益影响额 -57,802.61

所得税影响额 -20,642,698.93

合 计 61,870,294.21

2、净资产收益率及每股收益

2013 年度	净资产收益率%		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股	稀释每股
归属于公司普通股股东的净利润	3.22	3.23	0.13	0.13
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	1.83	1.84	0.07	0.07

2012 年度	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

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 30 日