

**天津市房地产发展（集团）股份有限公司**

**600322**

**2009 年半年度报告**

# 目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	3
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	4
五、董事会报告.....	4
六、重要事项.....	9
七、财务报告.....	12
八、备查文件目录.....	27

## 一、重要提示

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四) 本公司不存在被控股股东及其关联方非经常性占用资金情况。

(五) 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

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

## 二、公司基本情况

### (一) 公司基本情况简介

1、公司法定中文名称：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

公司法定中文名称缩写：天房发展

公司英文名称：Tianjin Realty Development（Group）Co., Ltd.

公司英文名称缩写：TJRP

2、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

公司 A 股简称：天房发展

公司 A 股代码：600322

3、公司注册地址：天津市和平区常德道 80 号

公司办公地址：天津市和平区常德道 80 号

邮政编码：300050

公司国际互联网网址：www.tffzgroup.cn

公司电子信箱：tffz@sina.com

4、法定代表人：张勇

5、公司董事会秘书：陈长来

电话：022-23317185

传真：022-23317185

E-mail：tffz@sina.com

联系地址：天津市和平区常德道 80 号

公司证券事务代表：杨新喆

电话：022-23317185

传真：022-23317185

E-mail：tffz@sina.com

联系地址：天津市和平区常德道 80 号

6、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》

登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn

公司半年度报告备置地点：公司董事会办公室

### (二) 主要财务数据和指标

#### 1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减（%）
总资产	9,610,912,544.80	9,520,443,481.46	0.95
所有者权益（或股东权益）	3,711,600,317.97	3,703,755,038.84	0.21
每股净资产(元)	3.357	3.350	0.21

	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期 增减（%）
营业利润	49,795,516.82	143,690,417.72	-65.35
利润总额	50,917,626.59	146,030,680.16	-65.13
净利润	41,016,279.13	101,305,810.94	-59.51
扣除非经常性损益后的净利润	40,145,069.47	101,060,647.34	-60.28
基本每股收益(元)	0.04	0.09	-55.56
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.04	0.09	-55.56
稀释每股收益(元)	0.04	0.09	-55.56
净资产收益率(%)	1.11	2.74	减少 1.63 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-63,324,900.02	-1,863,721,647.76	96.60
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.057	-1.686	96.62

## 2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-21,203.39
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,143,313.16
少数股东权益影响额	39,503.11
所得税影响额	-290,403.22
合计	871,209.66

## 三、股本变动及股东情况

## (一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

## (二) 股东和实际控制人情况

## 1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					158,919 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内 增减	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结的股份数量
天津市房地产开发经营集团有限公司	国有法人	25.11	277,661,690		64,885,166	质押 129,770,332
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	未知	2.27	25,099,488	10,899,779		无
南方工业资产管理有限责任公司	国有法人	1.83	20,250,000	-2,740,000		无
深圳市津房物业发展有限公司	国有法人	1.81	20,000,000			无
深圳市建设(集团)有限公司	国有法人	1.81	20,000,000			质押 2,600,000
上海锦江国际投资管理有限公司	国有法人	1.81	20,000,000			无
北京东方家园经贸有限公司	未知	1.59	17,600,000	-900,000		无

中国银行股份有限公司-友邦华泰盛世中国股票型开放式证券投资基金	未知	1.54	16,999,870	16,999,870	无
中国农业银行-交银施罗德成长股票证券投资基金	未知	1.13	12,499,930	12,499,930	无
中信证券-建行-中信证券股债双赢集合资产管理计划	未知	0.86	9,458,498	9,458,498	无
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	
天津市房地产开发经营集团有限公司		212,776,524		人民币普通股	
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金		25,099,488		人民币普通股	
南方工业资产管理有限责任公司		20,250,000		人民币普通股	
深圳市建设(集团)有限公司		20,000,000		人民币普通股	
上海锦江国际投资管理有限公司		20,000,000		人民币普通股	
深圳市津房物业发展有限公司		20,000,000		人民币普通股	
北京东方家园经贸有限公司		17,600,000		人民币普通股	
中国银行股份有限公司-友邦华泰盛世中国股票型开放式证券投资基金		16,999,870		人民币普通股	
中国农业银行-交银施罗德成长股票证券投资基金		12,499,930		人民币普通股	
中信证券-建行-中信证券股债双赢集合资产管理计划		9,458,498		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		未知前十名无限售条件股东和前十名股东之间有何关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。			

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	天津市房地产开发经营集团有限公司	64,885,166	2010年10月20日	64,885,166	非公开发行认购股份,自发行股份登记之日起锁定36个月。

## 2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

## 四、董事、监事和高级管理人员情况

### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2009年2月26日六届十次董事会,张界义先生不再担任公司总经济师职务。

2009年3月20日2008年度股东大会,聘任张景泉先生为公司独立董事。

2009年4月28日六届十一次董事会,聘任林德君先生担任公司总经济师职务。

## 五、董事会报告

### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内,随着国家经济刺激计划的出台,坚定不移地实施积极财政政策和宽松的货币政策,落实和完善刺激经济的相关政策措施,经济企稳回升,保增长、调结构、促改革、惠民生取得明显成效。在此良好经济政策环境下,在国家及天津市支持居民住房消费一系列政策措施的促进下,天津市房地

产市场形势良好,房屋交易量升价稳,居民住房消费信心日见增强。公司审时度势,及时应对市场发展的变化,积极把握好公司本年度生产经营计划的实施方向、重点、力度和节奏,全力做好商品房经营销售、重点工程建设。但由于上年房地产市场的低迷状态,本期可结算项目较少,因此在营业收入、利润方面与上年同期相比有较大下滑。报告期内,公司共实现营业收入4.8亿元,与去年同期相比下降59.77%;实现利润总额5091.76万元,与去年同期相比下降65.13%;实现净利润4101.63万元,与去年同期相比下降59.51%。截止本报告期末,公司资产总额为96.11亿元,比年初资产总额增长0.95%;净资产额37.12亿元,比今年初净资产额增长0.21%。

工程建设方面。公司在建项目有天房美域、晴川家园、汉沽河西老城改造、双港新家园123号、翠海家园、天房雅韵(昆俞路项目)、华明新家园03号等项目。报告期内房地产市场发生了翻天覆地的变化,公司各项工程的实施也出现较大的调整,对施工的要求工期紧、进度快,公司进一步加强了工程施工及配套计划、资金使用计划和工程质量计划的管理,积极抓好工程手续办理,高效组织落实配套工程,较好地完成了上半年工程建设任务计划。通过质量安全大检查、日常检查、质量例会制度、发布质量验收及施工工艺标准、质量研讨等一系列得力措施,有效保证和提升了公司产品品质,取得了建设速度快、工程质量好的双赢效果。

经营销售及客户服务方面。公司积极顺应市场变化,对天房美域、晴川家园、吉利经典、天房雅韵、天津湾等重点项目采取针对性、实效性强的经营措施,取得了很好的营销效果。一是密切关注市场回暖动向,紧抓房产政策机遇,快速反映,灵活应对,销售实现了公司经济和社会共赢的目标。二是坚持以活动促销售,周密策划项目推介,营造项目声势,加大了项目销售力度。三是积极拓展营销渠道,积极实施异地营销和大客户整买策略。四是针对不同项目情况,采取不同销售对策,明确了目标客户,提高了销售效率,加快了签约回款力度,较好的实现了预期销售效果。公司秉承“和谐天房、责任地产”的核心理念,以客户为本,以服务至上,组建了客户俱乐部——天房·嘉友会,为企业与消费者更好地搭建了沟通平台,促进了客户服务和企业品牌及责任公民建设。报告期内,公司共签订销售合同面积10.06万平方米,合同额8.95亿元。

经营管理方面。今年是公司确定的“企业管理年”,公司根据“狠抓内部管理、夯实管理基础”的工作思路,从公司发展的战略高度采取一系列富有成效的管理举措,进一步提高了管理水平、提升了企业核心竞争力和增强了品牌影响力。一是对公司制订了2009—2013年五年发展战略,这是在巩固2005年公司发展战略成果基础上,对公司的战略进一步提升、完善与优化。二是进一步完善了公司管理模式和管理链条,公司扁平化、专业化、项目化、科学化管理水平进一步增强。三是建立了成本动态管理机制,从项目前期到工程竣工每一个环节均确定成本目标、跟踪控制和评估机制,实现开发建设成本全程动态管理。四是制订了《公司项目管理信息化规划》,通过业务数据库建设和公司信息化建设,消除公司业务单位之间的“信息化孤岛”,协调和整合内部资源,提高运作效率,通过信息化提高管理水平和企业核心竞争力。五是制订了《天房商品住宅产品性能标准》,逐步建立企业内部设计标准。并通过以设计任务书明确设计要求、联合内部审查、设计单位签署设计质量承诺书等形式,进一步提高了施工图设计质量。六是进一步对分公司、项目部管理、集中采购及招投标、人力资源管理、项目现场管理等方面深化和细化了管理规定与措施,取得很好的管理效果。

## (二) 公司主营业务及其经营状况

### 1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比 上年增减(%)	营业成本比上 年增减(%)	营业利润率比上 年 增减(%)
分行业						
房地产开发经营	437,388,638.46	273,282,052.91	37.52	-60.41	-66.67	增加11.74个百分点
建筑材料	18,277,522.21	18,005,312.49	1.49	-69.02	-69.13	增加0.37个百分点
出租	22,461,786.80	12,929,923.59	42.44	5.81	91.49	减少25.76个百分点
物业管理	1,844,060.94	298,822.59	83.80	31.93	23.39	增加1.12个百分点
其他	11,692.70		100.00	-99.83	-100.00	增加49.44个百分点
分产品						
商品房销售	437,388,638.46	273,282,052.91	37.52	-60.41	-66.67	增加11.74个百分点
建筑材料	18,277,522.21	18,005,312.49	1.49	-69.02	-69.13	增加0.37个百分点
房屋出租	22,461,786.80	12,929,923.59	42.44	5.81	91.49	减少25.76个百分点
物业管理	1,844,060.94	298,822.59	83.80	31.93	23.39	增加1.12个百分点
其他	11,692.70		100.00	-99.83	-100.00	增加49.44个百分点

## 2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
天津市	479,983,701.11	-59.77

## 3、参股公司经营情况（适用投资收益占净利润10%以上的情况）

单位:元 币种:人民币

公司名称	经营范围	净利润	参股公司贡献的投资收益	占上市公司净利润的比重(%)
天津吉利大厦有限公司	房地产开发建设销售、物业管理、餐饮、装修	446,780.35	335,085.26	0.82
天津市华驰租赁有限公司	场地租赁、餐饮、娱乐、室内装修等	32.76	29.48	
天津海景实业有限公司	房地产开发及商品房销售、企业投资咨询服务	-12,491,396.00	-6,245,698.00	
天津市华升物业管理有限公司	物业管理,房屋租赁,家政服务等等	-22,529.71	-20,276.74	
天津市凯泰建材经营有限公司	建筑材料与构件、基础材料、化工产品、轻工材料、建筑机械等	1,929,934.17	1,929,934.17	4.71
天津市天房海滨建设发展有限公司	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	-2,128,609.57	-2,128,609.57	
天津市华兆房地产开发有限公司	房地产开发、商品房销售			
天津市华亨房地产开发有限公司	房地产开发、商品房销售			
天津大树房地产经营销售有限公司	房地产商品房销售代理, 房地产信息咨询	7,904.83	3,161.95	0.01
天津市天房物业管理有限公司	物业管理, 家政服务, 水暖维修, 日用百货、五金建材零售批发, 房屋出租、供热	705,723.62	210,549.54	0.51
天津市天房房地产销售有限公司	房屋销售代理, 房地产项目策划, 房屋中介服务, 物业管理	3,031,577.22	1,364,209.75	3.33
天津市华富宫大饭店有限公司	酒店经营管理, 演出场所经营, 摄影、仓储、商业	-11,667,087.90	-5,405,157.03	
天津市津茂置业有限公司	房地产开发及商品房销售, 自有房屋租赁, 房地产信息咨询	-2,466,672.64	-863,335.42	

## 4、利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

受上年商品房预售量大大幅度下滑的影响, 公司本期可结算项目面积大幅减少。

## (三) 公司投资情况

## 1、募集资金总体使用情况

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2007	非公开发行	190,462	4,455.90	179,176.77	11,448.85	专户存储
合计	/	190,462	4,455.90	179,176.77	11,448.85	/

## (一) 实际募集资金金额、资金到位时间

经中国证券监督管理委员会证监发行字〔2007〕314号文核准, 并经上海证券交易所同意, 本公司由主承销商方正证券有限责任公司向2007年度非公开发行确认的特定投资者发行了普通股(A股)股票258,285,166股, 发行价为每股人民币7.55元。截至2007年10月17日, 本公司共募集资金1,950,053,003.30元, 扣除承销保荐费45,436,234.98元后, 募集资金净额为1,904,616,768.32元, 分别存放于中国农业银行天津和平支行营业部募集资金专户350,000,000元、中国建设银行股份有限公司天

津和平支行募集资金专户 554,616,768.32 元、天津银行长康支行募集资金专户 1,000,000,000 元。该事项业经中喜会计师事务所有限公司验证并由其出具中喜验字（2007）第 01046 号《验资报告》。

(二) 以前年度已使用金额、本年度使用金额及当前余额。

1、以前年度已使用金额

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司募集资金累计投入募投项目 174,720.87 万元，尚未使用的金额为 15,903.62 万元（其中募集资金 15,741.13 万元，专户存储累计利息扣除手续费支出累计结余 162.49 万元）。

2、本年度使用金额及当前余额

2009 年 1-6 月，本公司募集资金使用情况为：

① 以募集资金 4,455.90 万元投入空港物流服务区 10.7 万<sup>m</sup>住宅项目；

② 募集资金专用账户 2009 年 1-6 月利息收入扣除手续费支出后 1.13 万元。

综上，截至 2009 年 6 月 30 日，募集资金累计投入金额为 179,176.77 万元，募集资金专户余额为 11,448.85 万元（其中募集资金 11,285.23 万元，专户存储累计利息扣除手续费支出上年及本年累计结余 163.62 万元）。

2、承诺项目使用情况

单位:元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
增资天津市天房海滨建设发展有限公司	否	100,000	100,045	是	拆迁房建设中	112,100	尚未产生收益	否	经济危机楼市交易大幅萎缩	
空港物流服务区 10.7 万 <sup>m</sup> 住宅项目	否	35,000	23,714.77	是	主体施工中	18,000	尚未产生收益	否	经济危机楼市交易大幅萎缩	
补充流动资金	否	55,462	55,462	是	完毕					
合计	/	190,462	179,221.77	/	/	130,100	/	/	/	/

3、非募集资金项目情况

(1) 城南新世家：南门西 A 地块项目，该项目位于南马路与服装街之间，全部为中高层建筑组成的高档楼盘，项目规划建筑面积 12.54 万平方米，计划总投资 6.53 亿元。住宅部分已经竣工交付入住。城南公建楼 2.43 万平方米正在进行内部改造，计划于年底全配套竣工，尚未进行销售。

(2) 吉利经典：该项目位于中心城区，和平区国际商场西南侧，规划总建筑面积 3.98 万平方米，计划总投资 2.5 亿元。该项目住宅部分于 2008 年 8 月实现全配套竣工入住，尚有少量余房在销售中。公建部分正在进行底商改造，仅余几套有待销售。

(3) 晴川家园：该项目位于南开区宜宾道，规划总建筑面积 8 万平方米，其中居住部分建筑面积 6.6 万平方米，商业公建部分建筑面积 1.83 万平方米，计划总投资 4.28 亿元。该项目住宅部分已于 2008 年 10 月实现全配套竣工并交付入住。报告期内商业公建已土建交付竣工。截止报告期末，该项目住宅部分销售基本售罄。

(4) 天房美域：该项目位于河西区津淄公路以西、王兰庄村珠江道规划线北侧，周边环境优雅，是高尚居住区的理想选择。项目总规模约 620 亩，拟规划建筑面积 50 万平方米左右，计划总投资 13.67 亿元。报告期内，该项目 10、12 组团已全配套竣工。11、13、21、22、14-16 组团和公建会馆已完成内檐装修，正在进行外檐装修施工。该项目在销售中。

(5) 融邦大厦：该项目位于友谊北路，地理位置非常优越，为商业写字楼项目，规划建筑面积 5.2 万平方米，计划总投资 3.5 亿元。该项目初步确定了土地置换和费用核定方案，已完成规划方案调整



工作。

(6) 翠海家园（滨海新区空港物流配套加工服务区住宅项目）：该项目位于天津市东丽区程新道，项目总规模 10.7 万平方米，计划总投资 6.9 亿元。该项目正进行主体施工，主体部位过半，计划年底土建竣工。预计下半年开盘销售。

(7) 华明新家园 03 号项目：该项目位于市东丽区杨北公路南侧，东至规划东区九路，南至规划东区二路，西至规划东区八路，北至规划东区一路。用地性质为经济适用房，规划总建筑面积为 13.43 万平方米，预计投资约为 4.9 亿元。截止报告期末，该项目正在主体施工。

(8) 华明新家园 06 号项目：该项目位于市东丽区杨北公路南侧，东至规划东区九路，南至规划东区四路，西至规划东区八路，北至规划东区二路。用地性质为居住用房，规划总建筑面积为 16.42 万平方米，预计投资约为 15 亿元。该项目正在前期手续办理中。

(9) 双港新家园 123 号项目：该项目位于市津南区梨双公路南侧（06-01#地），东至规划次干路十，南至规划次干路八，西至微山路延长线，北至规划主干路五。用地性质为限价商品房，项目规划总建筑面积为 17.63 万平方米，预计投资约为 8.2 亿元。截止报告期末，该项目正在施工阶段。

(10) 双港新家园 124 号项目：该项目位于市津南区梨双公路南侧（06-02#地），东至规划主干路六，南至规划次干路八，西至规划次干路十，北至规划主干路五。用地性质为商品房，项目规划总建筑面积为 14.27 万平方米，预计投资约为 12.9 亿元。该项目正在前期手续办理中。

(11) 双港新家园 125 号项目：该项目位于市津南区梨双公路南侧（06-03#地）东至规划主干路六，南至南边界，西至规划次干路十，北至规划次干路八。用地性质为商品房，项目规划总建筑面积为 15.27 万平方米，预计投资约为 13 亿元。该项目正在前期手续办理中。

(12) 天房雅韵（原昆俞路项目）：该项目位于东丽区昆俞北路东侧，土地用途为居住。该地块包括 A、B 两个地块，规划建筑面积分别为 18.15 万平方米和 18.41 万平方米，用地性质均为限价商品房用地，预计总投资分别为 8.62 亿元和 8.74 亿元。B 地块原规划为商品房项目，为减少投入、降低风险、促进销售，公司通过积极运作将 B 地块调整为限价商品房。该项目 A 地块正进行主体施工，B 地块正在基础施工阶段。该项目 A 地块已在开盘销售中。

(13) 沙柳路项目：该项目位于河东区，东至雪山路，南至成林道，西至柳北路，北至卫国道，项目规划总建筑面积 21.7 万平方米。计划先行启动一期工程，一期项目规划建筑面积 10.6 万平方米，计划总投资约 5.1 亿元。该项目为公司与河东区政府合作的定向安置经济适用房项目，双方签订了合作框架协议。该项目正在前期启动手续办理中。

(14) 滨海新区核心区天津汉沽河西旧城综合开发建设项目：该项目位于国家重点规划项目---汉沽区滨海旅游度假区北侧，土地整理区域达 3.22 平方公里，项目预计总投资 43.49 亿元，随着房地产市场的变化和发展，以及拆迁成本的提高，预计总投资将会逐渐加大。报告期内，该项目在施工面积 22 万平方米，共计 34 栋楼，均已达到主体封顶，正进行内部施工和装修施工，计划年底全配套竣工。该项目已完成 11A 北地块拆迁工作。二方块和四五经路间住宅拆迁工作基本完成，正进行非住宅的拆迁工作。土地整理方面，已就四五经路间非住宅、留庄李自沽和崔庄全部土地与汉沽区土地整理中心签订了《委托土地整理协议》和《委托征收土地协议》，并已按照计划接管 660 亩土地，目前正在办理 11A 北、11B 地块的出让手续以及崔庄 1500 亩土地收储证手续。拟出让的崔庄 150 亩土地的出让手续和前期工作已办理完毕，已进入实质出让操作阶段。

(15) 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，规划地上建筑面积约 89 万平方米，地下建筑面积 18 万平方米，总投资额约 46 亿元。项目由天房发展与北京天鸿宝业股份有限公司各占 50% 股份的天津海景实业有限公司开发建设。报告期内，该项目在施工面积 19.23 万平方米，其中 B 区住宅 17.41 万平方米，E 区公建为 1.83 万平方米，均处于主体施工阶段。已完成了 CD 地块（即棉纺四厂厂区）的土地接管工作，标志着该该项目土地整理工作全部解决。海景雅苑（即 B 地块住宅）开盘热销中。

#### (四) 公司财务状况、经营成果分析

##### 1、完成盈利预测的情况

单位:元 币种:人民币

	盈利预测（本报告期）	本报告期实际数
主营收入		479,983,701.11
利润总额		50,917,626.59
净利润		34,880,026.53

## 2、完成经营计划情况

单位:元 币种:人民币

	原拟订的本报告期经营计划	本报告期实际数
收入		479,983,701.11
成本及费用		304,516,111.58

## 六、重要事项

## (一) 公司治理的情况

1、关于股东与股东大会：严格按照《股东大会规范意见》和《公司股东大会规则》的规定执行，让全体股东最大限度的行使股东权力，参加股东大会。在股东大会召开前，本公司分别在《中国证券报》和《上海证券报》上刊登会议通知和提示性公告。

2、关于控股股东与上市公司的关系：本公司与控股股东除了在资产关系上是投资和被投资的关系外，是各自独立的法人实体，公司按照现代企业制度要求运作规范。

3、关于董事与董事会：公司严格按照《公司章程》及《董事会议事规则》规定的董事选聘程序选举董事，做到了董事选聘公开、公平、公正、独立，董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求，当选的董事能够认真履行董事的职责并能切实的维护公司和股东的权益。

4、关于监事与监事会：公司严格按照《监事会议事规则》，监事会本着对全体股东负责的精神，对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

5、关于绩效评价与激励约束机制：报告期内，公司严格按照公司董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准和程序，对公司董事、监事、高级管理人员进行考评及激励机制。

6、利益相关者：报告期内，公司按照《信息披露管理制度》、《投资者关系管理办法》尊重和维护利益相关者的合法权益，对股东的来访、来电咨询认真接待，并及时的向银行及债权人提供公司的信息，员工通过职代会等方式建立与董事会、监事会和高级管理人员的沟通渠道，公司非常重视所负的社会责任。

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

## (二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

公司 2008 年度利润分配方案为，以 2008 年末股本总额 1,105,700,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元（含税），共计派发现金红利 33,171,000.00 元，剩余未分配利润转至以后年度分配。2009 年 5 月 6 日刊登了 2008 年度分红实施公告，股权登记日：2009 年 5 月 11 日。除息日：2009 年 5 月 12 日。现金红利到帐日：2009 年 5 月 20 日。

## (三) 报告期内现金分红政策的执行情况

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

2、报告期现金分红实施情况。公司 2008 年度利润分配方案为，以 2008 年末股本总额 1,105,700,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元（含税），共计派发现金红利 33,171,000.00 元，剩余未分配利润转至以后年度分配。2009 年 5 月 6 日刊登了 2008 年度分红实施公告，股权登记日：2009 年 5 月 11 日。除息日：2009 年 5 月 12 日。现金红利到帐日：2009 年 5 月 20 日。

## (四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## (五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

## 1、持有非上市金融企业股权情况

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

## (六) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

## (七) 报告期内公司重大关联交易事项

## 1、其他重大关联交易

公司与天津市天房物业管理有限公司于2008年8月1日签订了将部分固定资产和投资性房产继续委托给天津市天房物业管理有限公司经营管理的协议,此次委托给天津市天房物业管理有限公司经营的有友谊公寓、川北里、长寿公寓、环湖大厦、欣苑公寓、德恩里等地点的房产,合计面积11067.19平方米,帐面原值21,339,040.11元,委托时间:2008年1月1日至2010年12月31日。委托经营管理期间,上述资产的日常维护、发生的相关费用及经营收入均由天房物业管理有限公司承担和享有。

## (八) 重大合同及其履行情况

## 1、托管、承包、租赁事项

## (1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

## (2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

## (3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

## 2、担保情况

单位: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	200,000,000
报告期末对子公司担保余额合计(B)	1,455,000,000
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)	
担保总额(A+B)	1,455,000,000
担保总额占公司净资产的比例(%)	39.2

## 3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

## 4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

## (九) 承诺事项履行情况

## 1、公司、持股5%以上股东及其实质控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺及其履行情况

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	1. 天津市房地产开发经营集团有限公司承诺,所持有的本公司非流通股股份取得流通权后,在十二个月法定锁定期满后的二十四个月内,不通过证券交易所挂牌交易方式出售。2. 所持有的本公司非流通股股份取得流通权后,在三十六个月的承诺锁定期满后的三十六个月内,当价格低于5.0元/股(若自非流通股股份获得流通权之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转增股本、增资扩股等事项,则对该价格作相应调整)时,不通过证券交易所挂牌交易方式出售。	按照承诺履行义务
发行时所作承诺	非公开发行认购股份,自发行股份登记之日起锁定36个月。	按照承诺履行义务

(1) 截至半年报披露日,是否存在尚未完全履行的业绩承诺: 否

(2) 截至半年报披露日,是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺: 否

## (十) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	原聘任
境内会计师事务所名称	中喜会计师事务所有限责任公司
审计费用	60
注册会计师姓名	王会栓 田钰山

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

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

## (十二) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

本报告期公司无其他重大事项。

## (十三) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
六届九次董事会决议公告	中国证券报 C008 版、上海证券报 11 版	2009 年 1 月 10 日	www.sse.com.cn
为控股子公司天津海景实业有限公司向中国建设银行股份有限公司天津分行和平支行申请贷款提供担保的公告	中国证券报 C008 版、上海证券报 11 版	2009 年 1 月 10 日	www.sse.com.cn
业绩预增公告	中国证券报 A05 版、上海证券报 C8 版	2009 年 1 月 22 日	www.sse.com.cn
六届十次董事会决议公告	中国证券报 C025 版、上海证券报 14 版	2009 年 2 月 28 日	www.sse.com.cn
六届五次监事会决议公告	中国证券报 C025 版、上海证券报 14 版	2009 年 2 月 28 日	www.sse.com.cn
关于召开 2008 年度股东大会的通知	中国证券报 C025 版、上海证券报 14 版	2009 年 2 月 28 日	www.sse.com.cn
2008 年度股东大会决议公告	中国证券报 C005 版、上海证券报 14 版	2009 年 3 月 21 日	www.sse.com.cn
有限售条件的流通股上市公告	中国证券报 D025 版、上海证券报 C6 版	2009 年 3 月 24 日	www.sse.com.cn
2009 年第一季度业绩预告公告	中国证券报 C012 版、上海证券报 57 版	2009 年 4 月 11 日	www.sse.com.cn
六届十一次董事会决议公告	中国证券报 D020 版、上海证券报 C73 版	2009 年 4 月 30 日	www.sse.com.cn
2008 年度分红派息实施公告	中国证券报 C12 版、上海证券报 C16 版	2009 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn
2007 年非公开发行股票保荐机构变更公告	中国证券报 C12 版、上海证券报 C16 版	2009 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn

## 七、财务报告

## 合并资产负债表

2009年6月30日

编制单位:天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		617,129,350.58	1,003,510,557.02
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		8,235,922.31	11,189,030.78
预付款项		93,495,481.85	186,861,736.02
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		44,518,455.03	55,937,258.86
买入返售金融资产			
存货		7,795,815,474.39	7,312,990,262.50
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		407,464.93	860,580.00
流动资产合计		8,559,602,149.09	8,571,349,425.18
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款及垫款			
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		305,375,502.28	301,066,073.49
投资性房地产		540,708,264.99	452,793,760.15
固定资产		157,809,388.59	148,400,292.17
在建工程			
工程物资			
固定资产清理		-15,726.77	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			333.15
开发支出			
商誉		10,548,333.22	10,548,333.22
长期待摊费用		9,704,670.06	10,247,653.22
递延所得税资产		11,933,138.34	10,328,760.88
其他非流动资产		15,246,825.00	15,708,850.00
非流动资产合计		1,051,310,395.71	949,094,056.28
资产总计		9,610,912,544.80	9,520,443,481.46
<b>流动负债:</b>			
短期借款		90,000,000.00	642,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			

拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据		354,000,000.00	375,500,000.00
应付账款		356,051,230.23	481,801,097.25
预收款项		588,094,509.60	213,467,579.98
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		233,920.07	5,042,320.04
应交税费		-39,705,768.29	-27,702,453.55
应付利息			
应付股利		46,998,377.43	38,494,406.19
其他应付款		555,513,908.35	529,729,411.13
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		1,081,692,000.00	1,009,880,000.00
其他流动负债		741,760.26	767,539.78
流动负债合计		3,033,619,937.65	3,268,979,900.82
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,563,243,000.00	2,239,123,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		17,214,253.45	17,214,253.45
递延所得税负债		1,815,734.67	1,815,734.67
其他非流动负债		8,020,246.16	8,020,246.16
非流动负债合计		2,590,293,234.28	2,266,173,234.28
负债合计		5,623,913,171.93	5,535,153,135.10
<b>股东权益：</b>			
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			
盈余公积		221,571,035.69	221,571,035.69
一般风险准备			
未分配利润		179,087,449.96	171,242,170.83
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		3,711,600,317.97	3,703,755,038.84
少数股东权益		275,399,054.90	281,535,307.52
股东权益合计		3,986,999,372.87	3,985,290,346.36
负债和股东权益合计		9,610,912,544.80	9,520,443,481.46

公司法定代表人：张勇

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

2009年6月30日

编制单位:天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		201,475,410.40	242,674,694.83
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		8,235,922.31	9,099,030.78
预付款项		21,507,784.34	119,308,074.43
应收利息			
应收股利		374,012.14	12,406,243.72
其他应收款		1,563,632,597.79	1,669,167,750.38
存货		2,036,584,280.26	2,165,568,814.73
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,831,810,007.24	4,218,224,608.87
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		2,870,406,462.24	2,866,097,033.45
投资性房地产		495,331,308.93	402,941,734.21
固定资产		118,217,551.47	107,317,023.43
在建工程			
工程物资			
固定资产清理		-15,726.77	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		6,960,804.78	7,160,804.78
递延所得税资产		11,842,437.41	10,238,059.95
其他非流动资产		15,246,825.00	15,708,850.00
非流动资产合计		3,517,989,663.06	3,409,463,505.82
资产总计		7,349,799,670.30	7,627,688,114.69
<b>流动负债:</b>			
短期借款			402,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		302,763,047.87	376,347,104.78
预收款项		135,792,477.17	72,368,552.17
应付职工薪酬		197,732.78	4,748,292.68
应交税费		11,566,979.96	1,385,144.75
应付利息			
应付股利		46,998,377.43	38,369,735.48
其他应付款		1,658,303,574.24	1,633,836,778.51
一年内到期的非流动负债		711,692,000.00	869,220,000.00

其他流动负债		619,764.86	619,764.86
流动负债合计		2,867,933,954.31	3,398,895,373.23
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		758,243,000.00	519,123,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		17,214,253.45	17,214,253.45
递延所得税负债		1,815,734.67	1,815,734.67
其他非流动负债			
非流动负债合计		777,272,988.12	538,152,988.12
负债合计		3,645,206,942.43	3,937,048,361.35
<b>股东权益：</b>			
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			
盈余公积		217,963,934.16	217,963,934.16
未分配利润		175,801,059.88	161,848,085.35
外币报表折算差额			
股东权益合计		3,704,592,727.87	3,690,639,753.34
负债和股东权益合计		7,349,799,670.30	7,627,688,114.69

公司法定代表人：张勇

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

2009年1—6月

编制单位:天津市房地产发展（集团）股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		479,983,701.11	1,193,195,257.89
其中：营业收入		479,983,701.11	1,193,195,257.89
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		425,497,613.08	1,046,393,768.95
其中：营业成本		304,516,111.58	888,620,957.19
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		25,904,929.77	74,061,535.06
销售费用		39,302,382.49	25,285,213.30
管理费用		39,216,367.88	37,301,270.82
财务费用		16,701,870.50	22,785,688.57
资产减值损失		-144,049.14	-1,660,895.99
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		-4,690,571.21	-3,111,071.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		49,795,516.82	143,690,417.72
加：营业外收入		1,275,938.55	5,451,845.49
减：营业外支出		153,828.78	3,111,583.05
其中：非流动资产处置净损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		50,917,626.59	146,030,680.16
减：所得税费用		16,037,600.06	35,636,750.67
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		34,880,026.53	110,393,929.49
归属于母公司所有者的净利润		41,016,279.13	101,305,810.94
少数股东损益		-6,136,252.60	9,088,118.55
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.04	0.09
（二）稀释每股收益		0.04	0.09

公司法定代表人：张勇

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

2009年1—6月

编制单位:天津市房地产发展（集团）股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		432,749,388.02	638,003,704.65
减：营业成本		275,717,796.73	406,060,040.07
营业税金及附加		24,310,813.55	42,041,040.81
销售费用		26,585,418.03	21,966,756.62
管理费用		20,679,910.02	18,506,523.14
财务费用		19,508,710.50	25,627,917.44
资产减值损失		-6,812.00	-1,673,611.57
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		-4,690,571.21	-3,111,071.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		61,262,979.98	122,363,966.92
加：营业外收入		1,121,734.12	418,931.01
减：营业外支出		17,470.00	2,000,000.00
其中：非流动资产处置净损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		62,367,244.10	120,782,897.93
减：所得税费用		15,243,269.57	29,278,377.55
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		47,123,974.53	91,504,520.38

公司法定代表人：张勇

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

2009年1—6月

编制单位:天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		784,280,090.94	560,377,519.54
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			4,657,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		160,794,010.61	566,941,200.42
经营活动现金流入小计		945,074,101.55	1,131,975,719.96
购买商品、接受劳务支付的现金		841,422,162.30	2,359,187,202.18
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		29,706,431.48	27,092,790.04
支付的各项税费		60,188,713.58	113,012,783.84
支付其他与经营活动有关的现金		77,081,694.21	496,404,591.66
经营活动现金流出小计		1,008,399,001.57	2,995,697,367.72
经营活动产生的现金流量净额		-63,324,900.02	-1,863,721,647.76
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			180,356.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			2,450.00
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			182,806.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,414,497.00	1,243,086.41
投资支付的现金		9,000,000.00	31,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		16,414,497.00	32,243,086.41
投资活动产生的现金流量净额		-16,414,497.00	-32,060,280.41
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			

取得借款收到的现金		818,000,000.00	2,107,000,000.00
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		818,000,000.00	2,107,000,000.00
偿还债务支付的现金		974,068,000.00	942,147,825.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		149,663,382.42	170,181,974.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		124,670.71	1,672,873.28
支付其他与筹资活动有关的现金		910,427.00	4,059,110.00
筹资活动现金流出小计		1,124,641,809.42	1,116,388,909.83
筹资活动产生的现金流量净额		-306,641,809.42	990,611,090.17
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-386,381,206.44	-905,170,838.00
加：期初现金及现金等价物余额		1,003,510,557.02	1,905,401,192.55
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		617,129,350.58	1,000,230,354.55

公司法定代表人：张勇

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

2009年1—6月

编制单位:天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		444,455,902.87	345,107,207.93
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		517,414,110.76	2,851,055,048.20
经营活动现金流入小计		961,870,013.63	3,196,162,256.13
购买商品、接受劳务支付的现金		145,369,404.81	1,695,942,594.10
支付给职工以及为职工支付的现金		20,126,695.90	17,861,234.17
支付的各项税费		32,624,891.67	66,448,357.95
支付其他与经营活动有关的现金		400,456,698.62	967,418,198.66
经营活动现金流出小计		598,577,691.00	2,747,670,384.88
经营活动产生的现金流量净额		363,292,322.63	448,491,871.25
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		12,032,231.58	10,180,356.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			2,450.00
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		12,032,231.58	10,182,806.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,256,955.00	313,658.10
投资支付的现金		9,000,000.00	1,031,000,000.00
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		16,256,955.00	1,031,313,658.10
投资活动产生的现金流量净额		-4,224,723.42	-1,021,130,852.10
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		348,000,000.00	1,287,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		348,000,000.00	1,287,000,000.00
偿还债务支付的现金		668,408,000.00	857,147,825.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		79,336,726.64	136,174,955.06
支付其他与筹资活动有关的现金		522,157.00	3,855,810.00
筹资活动现金流出小计		748,266,883.64	997,178,590.06
筹资活动产生的现金流量净额		-400,266,883.64	289,821,409.94
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加: 期初现金及现金等价物余额		242,674,694.83	869,523,712.67
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		201,475,410.40	586,706,141.76

公司法定代表人: 张勇

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

2009年1—6月

编制单位:天津市房地产发展（集团）股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	股本	资本公积	减： 库存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,105,700,000.00	2,205,241,832.32		221,571,035.69		171,242,170.83		281,535,307.52	3,985,290,346.36
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	1,105,700,000.00	2,205,241,832.32		221,571,035.69		171,242,170.83		281,535,307.52	3,985,290,346.36
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						7,845,279.13		-6,136,252.62	1,709,026.51
（一）净利润						41,016,279.13		-6,136,252.60	34,880,026.53
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								-0.02	-0.02
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相									

关的所得税影响									
4. 其他								-0.02	-0.02
上述 (一)和 (二)小计						41,016,279.13		-6,136,252.62	34,880,026.51
(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						-33,171,000.00			-33,171,000.00
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-33,171,000.00			-33,171,000.00
4. 其他									
(五)所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	1,105,700,000.00	2,205,241,832.32		221,571,035.69		179,087,449.96		275,399,054.90	3,986,999,372.87

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	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	2,200,863,909.34		210,750,605.67		129,414,805.76		265,268,798.51	3,911,998,119.28
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年年初余额	1,105,700,000.00	2,200,863,909.34		210,750,605.67		129,414,805.76		265,268,798.51	3,911,998,119.28
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)						46,020,810.94		9,088,118.56	55,108,929.50
(一)净利润						101,305,810.94		9,088,118.55	110,393,929.49
(二)直接计入所有者权益的利得和损失								0.01	0.01
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4.其他								0.01	0.01
上述(一)和(二)小计						101,305,810.94		9,088,118.56	110,393,929.50
(三)所有者投入和减少资本									
1.所有者									



投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配						-55,285,000.00			-55,285,000.00
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配						-55,285,000.00			-55,285,000.00
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期末余额	1,105,700,000.00	2,200,863,909.34		210,750,605.67		175,435,616.70		274,356,917.07	3,967,107,048.78

公司法定代表人：张勇

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

2009年1—6月

编制单位:天津市房地产发展（集团）股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减： 库存 股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	1,105,700,000.00	2,205,127,733.83		217,963,934.16	161,848,085.35		3,690,639,753.34
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,105,700,000.00	2,205,127,733.83		217,963,934.16	161,848,085.35		3,690,639,753.34
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					13,952,974.53		13,952,974.53
（一）净利润					47,123,974.53		47,123,974.53
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述（一）和（二）小计					47,123,974.53		47,123,974.53
（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					-33,171,000.00		-33,171,000.00
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者（或股东）的分配					-33,171,000.00		-33,171,000.00
3. 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							
四、本期期末余额	1,105,700,000.00	2,205,127,733.83		217,963,934.16	175,801,059.88		3,704,592,727.87

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额						
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其它	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,105,700,000.00	2,200,749,810.85		207,168,438.28	135,729,267.33		3,649,347,516.46
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	2,200,749,810.85		207,168,438.28	135,729,267.33		3,649,347,516.46
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					36,219,520.38		36,219,520.38
（一）净利润					91,504,520.38		91,504,520.38
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述（一）和（二）小计					91,504,520.38		91,504,520.38
（三）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配					-55,285,000.00		-55,285,000.00
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者（或股东）的分配					-55,285,000.00		-55,285,000.00
3. 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							
四、本期期末余额	1,105,700,000.00	2,200,749,810.85		207,168,438.28	171,948,787.71		3,685,567,036.84

公司法定代表人：张勇

主管会计工作负责人：王大铮

会计机构负责人：纪建刚

#### 八、备查文件目录

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

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董事长：张勇

2009年8月28日

## 财务报表附注

### 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、货物运输等。

### 二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部2006年2月15日颁布的企业会计准则及其应用指南的有关规定，并基于以下重要会计政策、会计估计编制财务报表。

### 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）记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为基础，如无特别指明以历史成本为计价原则。

#### （二）会计年度

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

公司以人民币为记账本位币。

#### （四）外币折算和汇兑损益会计处理方法

##### 1、发生外币交易时的外币折算方法

(1) 公司对于发生的外币交易，应当将外币金额折算为记账本位币金额。

(2) 外币交易应当在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。

##### 2、公司在资产负债表日的外币折算方法

公司在资产负债表日，应当按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

(1) 外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率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汇兑差额，计入当期损益。

(2) 以历史成本计量的外币非货币性项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

(3) 以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算。

#### （五）金融工具的会计处理方法

##### 1、金融资产和金融负债的分类

(1) 金融资产应当在初始确认时划分为下列四类：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

② 持有至到期投资；

- ③ 贷款和应收款项；
- ④ 可供出售金融资产。

(2) 金融负债应当在初始确认时划分为下列两类：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

② 其他金融负债。

## 2、金融工具确认

(1) 公司成为金融工具合同的一方时，应当确认一项金融资产或金融负债。

(2) 金融资产满足下列条件之一时，应当终止确认：

① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

② 该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第23号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

(3) 金融负债的现时义务全部或部分已解除时，才能终止确认该金融负债或其一部分。

## 3、金融工具计量

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债：在初始计量时以公允价值计量，交易费用计入当期费用；后续计量时仍以公允价值计量、其变动计入当期损益。

(2) 持有到期的投资、贷款和应收款项：在初始计量时以公允价值计量，交易费用计入初始入账金额，构成成本的组成部分；后续计量时以摊余成本计量。

以摊余成本计量的金融资产，在终止确认，发生减值或摊销时产生的利得或损失，应当计入当期损益。

(3) 可供出售的金融资产：在初始计量时以公允价值计量，交易费用计入初始入账金额，构成成本的组成部分；后续计量时以公允价值计量、其变动计入所有者权益。在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

(4) 其他金融负债：在初始计量时以公允价值计量，交易费用计入初始入账金额，构成成本的组成部分；后续计量时以摊余成本或其他基础计量。

## 4、金融资产的转移

(1) 金融资产转移，是指公司（转让方）将金融资产让与或交付该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

(2) 金融资产转移的确认

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，应当终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不应当终止确认该金融资产。

(3) 金融资产转移的计量

① 整体转移满足终止确认条件时的计量

金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：

i 所转移金融资产的账面价值；

ii 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

② 部分转移满足终止确认条件时的计量

金融资产部分转移满足终止确认条件的，应当将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

i 终止确认部分的账面价值；

ii 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

③ 未满足终止确认条件时的计量

公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

④ 继续涉入条件下金融资产转移的计量

公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，应当根据其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债。所确认的金融资产和金融负债，应当充分反映公司所保留的权利和承担的义务。

## 5、金融资产减值

(1) 在资产负债表日对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，应当计提减值准备

(2) 金融资产减值损失的计量

① 持有到期投资、贷款和应收款项减值的计量

持有到期投资、贷款和应收款项以摊余成本计量的金融资产发生减值时，应当将该金融资产的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，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大的进行单独减值测试；对单项金额不重大的，在具有类似信用风险特征的金融资产组中进行减值测试。

② 可供出售的金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

6、公允价值确定

(1) 公允价值，是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。

(2) 存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。

(3) 金融工具不存在活跃市场的，公司应当采用估值技术确定其公允价值。采用估值技术得出的结果，应当反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(4) 初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，应当以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

(六) 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。

(七) 应收款项的坏账损失的核算方法

(1) 坏账的确认标准：

对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，如债务人已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

(2) 坏账准备的计提：

① 对公司的的坏账损失，采用备抵法核算。

② 对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，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，确认减值损失，计提坏账准备。对单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起，按账龄划分为若干组合，再按这些应收款项组合余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。根据以前年度与之相同或相类似的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计年提的坏账准备。对合并会计报表范围内的应收款项不提取坏账准备。本公司按账龄组合确定计提坏账准备的比例如下：

账龄	比例（%）
1 年以内（含 1 年，以下类推）	5
1-2 年	10
2-3 年	15
3 年以上	30

对有确凿证据表明不能收回的应收款项，或收回的可能性不大的（如债务单位破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在短期内无法偿付债务的），以及其它足以证明应收款项可能发生损失的证据，可全额提取坏账准备。

(八) 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原材料和低值易耗品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。

### (九) 长期股权投资的核算方法

#### 1、初始计量

(1)企业合并形成的长期股权投资，应当按照下列规定确定其初始投资成本：

①同一控制下的企业合并中，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初始投资成本、长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②非同一控制下的企业合并中，购买方在购买日应当以按照《企业会计准则第20号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

(2)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，应当按照下列规定确定其初始投资成本：

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初始投资成本。初始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初始投资成本。

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初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。



④通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值均能够可靠计量的，其长期股权投资成本以换出资产的公允价值计量，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；如果该交换不具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值不能可靠计量，则长期股权投资成本以换出资产的账面价值计量。

⑤通过债务重组取得的长期股权投资，将放弃债权而享有的股份的公允价值确认为对债务人的投资，重组债权的账面余额与长期股权投资的公允价值之间的差额，记入当期损益；债权人已计提坏账准备的，先将该差额冲减减值准备，不足冲减的部分，记入当期损益。

## 2、后续计量

(1)下列长期股权投资成本法核算：

①投资企业能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

投资企业对于子公司的长期股权投资采用成本法核算，编制合并财务报表时，应当按照权益法进行调整。

②投资企业对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

(2)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采用权益法核算。

## 3、投资收益的确认

(1)采用成本法核算的单位，在被投资单位宣告分派利润或现金股利时，确认投资收益。

(2)采用权益法核算的单位，中期期末或年度终了，按分享或分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资损益。

(3)处置股权投资时，将股权投资的账面价值与实际取得的价款的差额，作为当期投资的损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时应当将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

## 4、长期股权投资减值准备。

(1)长期股权投资减值准备的确认标准：公司期末对由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值，并且这种降低的价值在可预见的未来期间内不能恢复，应将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额确认为长期股权投资减值准备。长期股权投资减值准备一经计提，不予转回。

(2)长期股权投资减值准备的计提方法：年末按单个投资项目可收回金额低于其账面价值的差额，计提长期股权投资减值准备。

## (十) 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。

## (十一) 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。

## (十二) 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。

## (十三)、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。

#### （十四）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。

#### （十五）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的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者可对外销售的，应当在该资产整体完工时停止借款费用的资本化。

#### **(十六)、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。

#### **(十七) 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，并附中作相应说明。

### （十八）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。

### （十九）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）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。

### （二十一）营业收入确认原则及方法

根据《企业会计准则-收入》规定，结合房地产行业特点，对各类业务收入具体确认原则和方法：

#### 1、营业收入：

##### 1、转让、销售土地和商品房：

(1) 商品房竣工验收具备入住交房条件，并具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；

(2) 履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；

(3) 成本能够可靠计量，确认为营业收入的实现。

2、分期收款方式销售土地和商品房：按合同规定的收款数额，根据应当收取的款项的公允价值确定为实现的营业收入。应收的合同或协议的价款与其公允价值之间的差额，确认为未确认融资收益。在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，作为当期财务费用的抵减，计入当期损益。

##### 3、对接受委托代建房屋或其他工程：

(1) 如工程开始与完成在同一会计年度工程竣工验收并办妥交接手续，开具“代建工程价款结算账单”，经委托单位签字认可后，确认为营业收入的实现；

(2) 如工程开始与完成不在同一会计年度，在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，应当根据完工百分比法确认合同收入和费用。

① 公司在资产负债表日，应当按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

② 当期完成的建造合同，应当按照实际合同总收入扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照累计实际发生的合同成本扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

(3) 如工程开始与完成不在同一会计年度，在资产负债表日，建造合同的结果不能够可靠估计的，应当区别以下情况处理：

① 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

② 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认收入。

4、物业出租收入：①具有承租人认可的租赁合同、协议或者其他结算通知书；②履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；③成本能够可靠计量，确认为营业收入的实现。

5、物业管理收入：在物业管理服务已提供，对物业管理服务相关的经济利益能够流入公司，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量，确认物业管理收入的实现。

6、提供劳务：在同一年度内开始并完成的，以劳务已经提供、与交易相关的价款已经收到或已取得收取款项的证据，并且与该项劳务有关的成本能够可靠的计量时，确认营业收入的实现。如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果可靠估计的情况下，在资产负债日按完工比例百分比法确认相关的劳务收入。

确定提供劳务交易的完工进度，可以选用下列方法：

(1) 已完工作的计量；

(2) 已经提供的劳务占应提供的劳务总量的比例；

(3) 已发生的成本占估计总成本的比例。

7、他人使用本公司资产：他人使用本公司资产所发生的利息收入，按使用现金的时间和适用利率计算确定；发生的使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

上述收入的确定应同时满足：

(1) 与交易相关的经济利益能够流入公司；

(2) 收入的金额能够可靠的计量。

## (二十二) 所得税的会计处理方法

采用资产负债表债务法核算所得税

### 1、所得税会计核算的一般程序

公司应于每一资产负债表日进行所得税的核算。发生特殊交易或事项时，如企业合并，在确认因交易或事项取得的资产、负债时即应确认相关的所得税影响。

(1) 确定资产负债表中除递延所得税资产和递延所得税负债以外的其他资产和负债项目账面价值；

(2) 以适用的税收法规为基础，确定资产负债表中有关资产、负债项目的计税基础。

(3) 比较资产、负债的账面价值与其计税基础，对于两者之间存在差异的，分析其性质，除准则中规定的特殊情况外，分别应纳税暂时性差异与可抵扣性差异并乘以所得税税率，确定资产负债表日递延所得税负债和递延所得税资产的应有金额，并与期初递延所得税负债和递延所得税资产的余额相比，确定当期应予进一步确认的递延所得税资产和递延所得税负债或应予转销的金额，作为构成利润表中所得税费用的其中一个组成部分—递延所得税。

(4) 按照适用的税法规定计算当期所得税额，将应纳税所得额与适用的所得税税率计算的结果确认为当期应交所得税，作为利润表中应予确认的所得税费用的另一个组成部分—当期所得税。

(5) 确定利润表中所得税费用。利润表的所得税费用包括当期所得税和递延所得税两个组成部分，两者之和或之差构成利润的所得税费用。

### 2、递延所得税负债的确认依据

(1) 除不确认递延所得税负债的特殊情况外，对于所有的应纳税暂时性差异均应确认相关的递延所得税负债。

(2) 不确认递延所得税负债的特殊情况

① 商誉的初始确认。

② 除企业合并以外的其他交易事项，如果该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额，则所产生的资产、负债的初始确认金额与其计税基础不同，形成应纳税暂时性差异的，交易或事项发生时不确认相应的递延所得税负债。

③ 公司对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，应当确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：

i 投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；

ii 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

### 3、递延所得税资产的确认依据

(1) 资产、负债的账面价值与其计税基础不同产生可抵扣暂时性差异的，在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用该可抵扣暂时性差异时，应当以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。

(2) 有关交易或事项发生时，对税前利润或应纳税所得额产生影响的，所确认的递延所得税资产应作为利润表所得税表中所得税费用的调整；有关的可抵扣暂时性差异产生于直接计入所有者权益的交易或事项的，确认的递延所得税资产也应计入所有者权益；企业合并中取得的有关资产、负债产生的可抵扣暂时性差异，其所得税影响应相应调整合并中确认的商誉或是应计入合并当期损益的金额。

(3) 对子公司、联营企业、合营企业的投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，应确认相关的递延所得税资产：

- ① 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- ② 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(4) 对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，应视同可抵扣暂时性差异处理。在预计利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间很可能取得足够的应纳税所得额时，应当以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少确认当期的所得税费用。

(5) 不确认递延所得税资产的特殊情况

除企业合并以外的其他交易事项，如果该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额，则所产生的资产、负债的初始确认金额与其计税基础不同，形成可抵扣暂时性差异的，交易或事项发生时不确认相应的递延所得税资产。

#### 4、递延所得税资产的减值

(1) 在资产负债表日应当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取得足够的应纳税所得额用以利用可抵扣暂时性差异带来的经济利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应减记当期的所得税费用。

(2) 因无法取得足够的应纳税所得额利用可抵扣暂时性差异而减记递延所得税资产账面价值的，继后期间根据新的环境和情况判断能够产生足够的应纳税所得额利用可抵扣暂时性差异，应相应恢复递延所得税资产的账面价值。

#### 5、适用税率变化对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债的影响

因适用税收法规的变化，导致公司在某一会计期间适用的所得税税率发生变化的，应对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债按照新的税率进行重新计量。

除直接计入所有者权益的交易或事项产生的递延所得税资产及递延所得税负债，相关的调整金额应计入所有者权益以外，其他的情况下产生的递延所得税资产及递延所得税负债的调整金额应确认为税率变化当期的所得税费用（或收益）。

### （二十三）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。

### （二十四）企业合并

1、同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照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账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。合并形成母子公司关系的，母公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。合并利润表包括参与合并各方自

合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

2、非同一控制下的企业合并，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加上各项直接相关费用为合并成本。购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买方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。购买方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时，应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；经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。企业合并形成母子关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

#### （二十五）合并财务报表的编制方法

##### （1）合并范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。本公司对其他单位投资占被投资单位有表决权资本总额 50%（不含 50%）以上，或虽不足 50%但有实质控制权的，全部纳入合并范围。

##### （2）合并财务报表所采用的会计方法

合并财务报表系根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定，以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，在抵销母公司权益性资本投资与子公司所有者权益中母公司所持有的份额和公司内部之间重大交易及内部往来后编制而成。少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东收益”项目列示。母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

##### （3）子公司会计政策

控股子公司执行的会计政策与本公司一致。

#### （二十六）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 5%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 企业年金由公司和个人分别按照 1:1 的比例缴纳。公司和个人缴费标准的基数均为员工上年度工资总额收入，缴费比例均为 5%。

③ 公司出现亏损和关、停、并、转等情况下暂时无法履行缴费义务时可暂停或延迟缴费，待公司出现盈利好转的情况下恢复缴费义务或弥补暂停缴费金额。

###### （3）个人缴费

① 参加人的个人缴费部分由公司从个人工资中代为扣缴。

② 个人缴费周期与公司缴费同期相同。

④ 公司可以根据实际情况的需要调整缴费方式及公司缴费的分配方式。

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

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

##### 3、账户管理



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

#### 4、基金管理和分配

##### (1) 基金管理

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

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

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

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

##### (2) 基金分配

企业年金基金投资运营净收益,按照员工系数比例分配计入个人账户。

#### 5、年金支付

符合下列条件之一的参加人,可以领取本方案的企业年金待遇:

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

#### 6、组织管理和监督

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

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

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

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

(5) 企业年金理事会设立办事机构,行使相关的管理职权。

#### (二十七) 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。

#### (二十八) 会计政策、会计估计变更及前期差错更正

本报告期内无会计政策、会计估计变更及前期差错更正事项发生。

### 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、防洪工程维护费:按应纳流转税额的1%计算缴纳。

### 六、所控制的子公司:

1、截至2009年6月30日,纳入合并报表范围的子公司(金额单位:人民币元):

单位名称	注册资本	投资金额	投资比例	经营范围
天津吉利大厦有限公司	66,618,000.00	51,259,500.00	75.00%	房地产开发、建设、销售、物业管理,餐饮娱乐等
天津市华驰租赁有限公司	3,000,000.00	2,700,000.00	90.00%	场地租赁、餐饮、娱乐、室内装修等
天津海景实业有限公司	500,000,000.00	250,000,000.00	50.00%	房地产开发及商品房销售、企业投资咨询服务

天津市华升物业管理有限公司	500,000.00	450,000.00	90.00%	物业管理、房屋租赁、家政服务等
天津市凯泰建材经营有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00%	建筑材料与构件、基础材料、化工产品、轻工材料、建筑机械等
天津市天房海滨建设发展有限公司	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	100.00%	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
天津市华亨房地产开发有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00	100.00%	房地产开发、商品房销售
天津市华兆房地产开发有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00	100.00%	房地产开发、商品房销售
天津市德霖停车场有限公司	200,000.00	200,000.00	100.00%	停车场经营、物业管理

## 2、报告期内合并会计报表范围增减变动情况:

本报告期内合并会计报表范围无增减变动情况。

## 七、合并会计报表项目注释 (金额单位:人民币元)

## 1、货币资金

项目	期末账面余额	年初账面余额
现金	765,607.08	153,716.80
银行存款	386,915,928.66	675,085,095.32
其他货币资金	229,447,814.84	328,271,744.90
<b>合计</b>	<b>617,129,350.58</b>	<b>1,003,510,557.02</b>

说明:①期末银行存款较期初减少了38.50%,主要原因系本报告期公司开发项目投入资金及归还到期银行借款及银行承兑汇票所致。

②其他货币资金中229,000,000.00元为公司全资子公司-天津市凯泰建材经营有限公司开具银行承兑汇票的保证金。

## 2、应收账款

## (1)按类别分析

种类	期末余额			期初余额		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
单项金额重大的应收账款	9,298,092.84	74.38	2,624,427.85	12,446,426.70	77.20	2,819,653.24
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	3,203,341.80	25.62	1,641,084.48	3,676,334.71	22.80	2,114,077.39
其他不重大应收账款						
<b>合计</b>	<b>12,501,434.64</b>	<b>100.00</b>	<b>4,265,512.33</b>	<b>16,122,761.41</b>	<b>100.00</b>	<b>4,933,730.63</b>

说明:应收账款分类标准如下:

①单项金额重大的应收账款:期末余额前五名或一百万元以上的应收账款

②单项金额不重大但信用风险较大的应收账款:三年以上应收账款

③其他不重大应收账款:除已包含在上述①和②的应收账款

## (2)按账龄分析

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内				2,200,000.00	13.65	110,000.00
1-2年				1,821,373.86	11.30	182,137.39
2-3年	1,100,000.00	8.80	165,000.00			
3年以上	11,401,434.64	91.20	4,100,512.33	12,101,387.55	75.05	4,641,593.24
<b>合计</b>	<b>12,501,434.64</b>	<b>100.00</b>	<b>4,265,512.33</b>	<b>16,122,761.41</b>	<b>100.00</b>	<b>4,933,730.63</b>

(3)单独进行减值测试应收账款:公司对分公司天房材料公司的应收账款971,545.63元单独进行了减值测试,并全额计提了坏账准备。

## (4)本报告期实际核销的应收账款:

单位名称	应收款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
凯华公司	应收钢材款	472,992.91	无法收回	否

## (5) 期末应收账款前五名

单位名称	所欠金额	账龄	占应收账款总额的比例
红桥危改指挥部	3,705,735.00	三年以上	29.64
振兴轧钢厂	1,915,284.49	三年以上	15.32
铁城公寓	1,412,253.28	三年以上	11.30
津联线材厂	1,164,820.07	三年以上	9.32
上海吉亨经济发展有限公司	1,100,000.00	二至三年	8.80
<b>合计</b>	<b>9,298,092.84</b>		<b>74.38</b>

(6) 期末应收账款较期初减少了 22.46%，主要原因系本报告期公司加大收款力度，收回前期部分欠款所致；

(7) 本科目无持有公司 5%以上股份的股东单位款项。

## 3、预付账款

账龄结构	期末账面余额	年初账面余额
一年以内(含一年)	5,417,729.92	181,571,955.30
一年至二年(含二年)	85,337,769.41	2,152,102.44
二年至三年(含三年)	63,104.24	583,910.00
三年以上	2,676,878.28	2,553,768.28
<b>合计</b>	<b>93,495,481.85</b>	<b>186,861,736.02</b>

说明: ①期末预付账款较期初减少了 49.97%，主要原因系本报告期公司预付的材料款转入各项目工程成本所致；

②本科目无持有公司 5%以上股份的股东单位款项。

## 4、其他应收款

## (1) 按类别分析

种类	期末余额			期初余额		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	51,474,419.17	83.28	13,893,454.55	62,115,510.43	84.88	13,863,430.68
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	6,350,949.87	10.27	3,071,915.96	6,045,632.83	8.26	2,983,317.00
其他不重大其他应收款	3,985,331.52	6.45	326,875.02	5,017,184.88	6.86	394,321.60
<b>合计</b>	<b>61,810,700.56</b>	<b>100.00</b>	<b>17,292,245.53</b>	<b>73,178,328.14</b>	<b>100.00</b>	<b>17,241,069.28</b>

说明: 其他应收款分类标准如下:

①单项金额重大的其他应收款: 期末余额前五名或一百万元以上的其他应收款

②单项金额不重大但信用风险较大的其他应收款: 三年以上其他应收款

③其他不重大其他应收款: 除已包含在上述①和②的其他应收款

## (2) 按账龄分析

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	4,552,306.14	7.36	227,615.32	17,192,331.50	23.49	859,616.58
1-2年	5,770,010.98	9.33	577,001.10	7,387,089.14	10.09	738,708.91
2-3年	6,509,473.02	10.53	976,420.96	952,990.82	1.31	142,948.63
3年以上	44,978,910.42	72.78	15,511,208.15	47,645,916.68	65.11	15,499,795.16
<b>合计</b>	<b>61,810,700.56</b>	<b>100.00</b>	<b>17,292,245.53</b>	<b>73,178,328.14</b>	<b>100.00</b>	<b>17,241,069.28</b>

(3) 单独进行减值测试其他应收款: 公司对分公司天房材料公司的其他应收款 1,669,335.75 元单独进行了减值测试, 并全额计提了坏账准备。

## (4) 期末其他应收款前五名

单位名称	所欠金额	账龄	占其他应收款总额的比例
华钜房地产开发有限公司	12,907,938.41	三年以上	20.88
北京中益国际经济集团有限责任公司	10,120,000.00	三年以上	16.37
华升房地产开发有限公司	9,551,889.42	三年以上	15.45
天津市建交中心	7,985,867.33	一至三年	12.92
天津市华昌新联经贸公司	4,513,076.02	三年以上	7.30
<b>合计</b>	<b>45,078,771.18</b>		<b>72.92</b>

(5) 本科目无持有公司 5%以上股份的股东单位款项。

## 5、存货：

(1) 分类明细：

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
开发产品	850,981,228.78	46,038,320.00	355,100,516.70	541,919,032.08
开发成本	6,461,832,520.07	861,762,411.98	69,901,780.77	7,253,693,151.28
低值易耗品	638,430.33	185,006.65	158,229.27	665,207.71
<b>合计</b>	<b>7,313,452,179.18</b>	<b>907,985,738.63</b>	<b>425,160,526.74</b>	<b>7,796,277,391.07</b>
跌价准备	461,916.68	0.00	0.00	461,916.68
存货账面价值	7,312,990,262.50			7,795,815,474.39

(2) 存货明细及计提跌价情况：

① 开发产品

项目	竣工或购买时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南门西住宅	2006	4,910,593.55			4,910,593.55
玉兰庄二期	2008	219,836,250.65		30,347,506.57	189,488,744.08
南门西公建	2006	114,298,443.25		2,714,313.76	111,584,129.49
晴川车库	2008	17,090,726.37		17,090,726.37	0.00
友谊路	1997	1,328,291.16			1,328,291.16
围堤道 107 号综合楼	1999	1,640,951.26			1,640,951.26
圣德园	2000	817,548.99		391,507.78	426,041.21
云翔大厦	1998	22,295,214.55			22,295,214.55
长寿住宅	2000	772,319.15			772,319.15
吉利 A 区	2008	115,761,252.01		57,018,520.32	58,742,731.69
海景公寓住宅	2005	500,495.65			500,495.65
东城家园住宅	2005	241,598.53		-100.13	241,698.66
东城家园公建	2005	3,927,565.36		3,927,565.36	0.00
健强里		480,196.87			480,196.87
欣苑大厦住宅	2006	1,177,143.90			1,177,143.90
欣苑社服	1998	6,338,956.52			6,338,956.52
美域一期住宅	2007	33,251,420.54		5,309,977.27	27,941,443.27
瑞益园	2007	10,801,836.28		934,797.78	1,453,861.50
瑞盈园	2006	1,864,405.84			1,864,405.84
晴川毛坯	2008	150,691,687.57		93,610,813.24	57,080,874.33
晴川精装	2008	120,723,597.17		98,124,731.62	22,598,865.55
瑞江插建			46,038,320.00	30,535,941.15	15,502,378.85
天津湾	2007	22,230,733.61		6,681,038.61	15,549,695.00
<b>合计</b>		<b>850,981,228.78</b>	<b>46,038,320.00</b>	<b>355,100,516.70</b>	<b>541,919,032.08</b>

说明：开发产品美域二期 3-5 组团住宅车库、晴川花园车库、吉利经典车库、东城家园公建和瑞益园底商等共计 81,818,463.79 元，转入投资性房地产项目核算。

② 开发成本

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
玉兰庄				653,675,882.26	564,226,469.89
靖江路				1,574,970.00	1,574,970.00
红桥 12 亩地				933,009.96	933,009.96
平城大厦				58,999,116.23	58,936,558.70
欣苑大厦	1998.3		4800 万元	0.00	17,483,537.76
宜宾道				81,870,455.97	73,056,451.60
瑞江				0.00	16,317,365.75
滨海新区核心区空港物流配套服务区住宅项目	2007	2009	56000 万元	447,342,736.83	380,873,808.35
王顶堤				9,598.00	9,598.00
汉阳道工程				476,476.00	476,476.00
欣苑游泳馆				0.00	4,272,660.94
昆俞路项目				251,789,427.85	205,959,349.58

沙柳路项目				400,000.00	
国风园				13,605,186.76	13,159,979.71
海景水上运动世界 (天津湾)				1,723,886,315.05	1,438,026,717.93
双港新家园				1,535,420,924.77	1,513,286,857.36
华明新家园				1,177,518,023.51	1,103,615,172.01
滨海新区核心区汉 沽河西老城综合开 发项目	2007	2010	434900 万元	1,306,191,028.09	1,069,623,536.53
<b>合计</b>				<b>7,253,693,151.28</b>	<b>6,461,832,520.07</b>

## ③存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
开发产品:				
云翔大厦	461,916.68			461,916.68
<b>合计</b>	<b>461,916.68</b>			<b>461,916.68</b>

## (3)存货中用于银行借款抵押明细:

单位: 万元

借款单位	抵押物	借款金额
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	晴川花园	14,220.00
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	天房美域	59,884.20
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	吉利花园 A 区	4,365.00
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	滨海新区核心区汉沽河西老城综合开发项目-汉沽 12A	4,800.00
天津市华亨房地产开发有限公司	欣苑大厦	2,359.00
天津市天房海滨建设发展有限公司	华明新家园	28,000.00
天津市天房海滨建设发展有限公司	滨海新区核心区汉沽河西老城综合开发项目-汉沽 12A	10,000.00
天津海景实业有限公司	海景水上运动世界(天津湾) A2 地块	9,000.00
天津海景实业有限公司	海景水上运动世界(天津湾) B 地块	40,000.00
<b>合计</b>		<b>172,628.20</b>

## 6、其他流动资产

项目	期末账面价值	年初账面价值
采暖费	407,464.93	860,580.00
<b>合计</b>	<b>407,464.93</b>	<b>860,580.00</b>

## 7、长期股权投资

## (1)投资项目

项目	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额
长期股权投资	305,375,502.28		305,375,502.28	301,066,073.49
<b>合计</b>	<b>305,375,502.28</b>		<b>305,375,502.28</b>	<b>301,066,073.49</b>

## (2)长期股权投资分类明细

## ①权益法核算的对联营企业的长期股权投资:

被投资单位名称	投资起止日期	原始投资成本	追加/减少投资	所占比例	本期权益增减额	累计权益增减额	期末数
天津市华富宫大饭店有限公司	1987.5-2021.5	17,680,440.00	17,070,550.19	46.33%	-5,405,157.03	25,608,935.97	60,359,926.16
华伟装饰工程(天津)有限公司	1992.10-	1,500,000.00		50.00%		-9,496.41	1,490,503.59
天津市天房物业管理有限公司	2000.6-2050.1	2,000,000.00		31.89%	210,549.54	4,180,919.95	6,180,919.95
天津大树房地产经营销售有限公司	2001.12-2011.12	400,000.00		40.00%	3,161.95	-293,101.72	106,898.28
天津市天房房地产销售有限公司	2003.7-2023.7	450,000.00		45.00%	1,364,209.75	2,019,873.58	2,469,873.58
天津市津茂置业有限公司	2004.-4--2024.4	21,000,000.00	210,700,000.00	35.00%	-863,335.42	-10,956,844.86	220,743,155.14
<b>合计</b>		<b>43,030,440.00</b>	<b>227,770,550.19</b>		<b>-4,690,571.21</b>	<b>20,550,286.51</b>	<b>291,351,276.70</b>

②成本法核算的除合并范围内的对子公司的长期股权投资和对联营企业的长期股权投资外的长期股权投资:

被投资单位名称	投资起止日	原始投资额	所占比例	期末余额\减值准备		期初余额\减值准备	
				期末余额	减值准备	期初余额	减值准备
天津市滨海高新技术产业股份有限公司		1,280,000.00	0.80%	1,280,000.00		1,280,000.00	
珠海经济特区中珠置业股份有限公司		6,667,115.00	3.33%	6,667,115.00		6,667,115.00	
福州市土地房屋综合开发公司	1992.5-	500,000.00	5.20%	500,000.00		500,000.00	
天津银行股份有限公司		800,000.00	0.02%	800,000.00		800,000.00	
天津市华学房地产经营有限公司	2002.3-2018.11	50,000.00	2.50%	50,000.00		50,000.00	
天津华升房地产发展有限公司	1993.3-2012.7	4,727,110.58	10.00%	4,727,110.58		4,727,110.58	
<b>合计</b>		<b>14,024,225.58</b>		<b>14,024,225.58</b>		<b>14,024,225.58</b>	

## 8、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、原价合计	503,568,505.56	100,476,332.15	0.00	604,044,837.71
1、房屋、建筑物	503,568,505.56	100,476,332.15	0.00	604,044,837.71
2、土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	45,427,690.68	12,561,827.31	0.00	57,989,517.99
1、房屋、建筑物	45,427,690.68	12,561,827.31	0.00	57,989,517.99
2、土地使用权				
三、投资性房地产减值准备累计金额合计	5,347,054.73	0.00	0.00	5,347,054.73
1、房屋、建筑物	5,347,054.73	0.00	0.00	5,347,054.73
2、土地使用权				
四、投资性房地产帐面价值合计	452,793,760.15			540,708,264.99
1、房屋、建筑物	452,793,760.15			540,708,264.99
2、土地使用权				

说明:投资性房地产原值期末较期初增加 100,476,332.15 元,原因系公司决定部分开发产品由销售变为出租,将开发产品转入投资性房地产 81,818,463.79 元,以及欣苑大厦底商用于出租,本报告期结算转入投资性房地产 18,657,868.36 元所致。

以上投资性房地产中用于银行借款抵押的:

单位:万元

借款单位	抵押物	借款金额
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	吉利大厦	43,000.00
天津市华亨房地产开发有限公司	川北公建	781.00
天津市天房海滨建设发展有限公司	吉利花园商铺	10,500.00
<b>合计</b>		<b>54,281.00</b>

## 9、固定资产及累计折旧

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
固定资产原值:				
房屋及建筑物	197,269,568.07	12,349,588.41	0.00	209,619,156.48
办公设备	67,382,062.21	227,001.00	19,830.00	67,589,233.21
运输设备	9,247,836.25	1,552,173.86	85,400.00	10,714,610.11
生产设备	2,711,806.49	6,500.00	738,290.75	1,980,015.74
<b>合计</b>	<b>276,611,273.02</b>	<b>14,135,263.27</b>	<b>843,520.75</b>	<b>289,903,015.54</b>
累计折旧:				
房屋及建筑物	61,949,457.17	3,357,569.91	0.00	65,307,027.08
办公设备	57,879,067.01	516,841.62	18,838.80	58,377,069.83
运输设备	6,397,759.57	673,424.79	1,126.77	7,070,057.59
生产设备	1,984,697.10	70,917.70	716,142.35	1,339,472.45
<b>合计</b>	<b>128,210,980.85</b>	<b>4,618,754.02</b>	<b>736,107.92</b>	<b>132,093,626.95</b>
固定资产净值	148,400,292.17			157,809,388.59

说明:截至 2009 年 6 月 30 日已提足折旧继续使用的固定资产原值合计 65,130,124.57 元。

**10、无形资产**

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
计算机软件	333.15		333.15	
<b>合计</b>	<b>333.15</b>		<b>333.15</b>	

**11、商誉**

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

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

**12、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	剩余摊销年限
租赁费	11,588,944.52	7,160,804.78			200,000.00	4,628,139.74	6,960,804.78	17.5
吉利大厦改造工程	3,429,831.60	3,086,848.44			342,983.16	685,966.32	2,743,865.28	4
<b>合计</b>	<b>15,018,776.12</b>	<b>10,247,653.22</b>			<b>542,983.16</b>	<b>5,314,106.06</b>	<b>9,704,670.06</b>	

**13、递延所得税资产**

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
坏账准备	5,466,366.01	19,603.35	139,554.58	5,346,414.78
存货跌价准备	115,479.17			115,479.17
投资性房地产减值准备	1,336,763.68			1,336,763.68
可抵扣的亏损	77,333.96			77,333.96
股权投资转让损益	1,862,938.01	1,724,328.69		3,587,266.70
与联营企业交易未实现的内部收益	1,469,880.05			1,469,880.05
<b>合计</b>	<b>10,328,760.88</b>	<b>1,743,932.04</b>	<b>139,554.58</b>	<b>11,933,138.34</b>

**14、其他非流动资产**

项目名称	原值	期初数	本期增加	本期转出	本期摊销	累计摊销	期末数	剩余摊销年限
万德会馆	6,128,475.00	5,082,150.00			149,475.00	1,195,800.00	4,932,675.00	16.5
万德车库	12,814,550.00	10,626,700.00			312,550.00	2,500,400.00	10,314,150.00	16.5
<b>合计</b>	<b>18,943,025.00</b>	<b>15,708,850.00</b>			<b>462,025.00</b>	<b>3,696,200.00</b>	<b>15,246,825.00</b>	

**15、资产减值准备**

项目	年初余额	本年计提数	本年转回数		合计	年末余额
			转回	转销		
坏账准备	22,174,799.91	78,413.39	222,462.53	472,992.91	695,455.44	21,557,757.86
存货跌价准备	461,916.68					461,916.68
投资性房地产减值准备	5,347,054.73					5,347,054.73
<b>合计</b>	<b>27,983,771.32</b>	<b>78,413.39</b>	<b>222,462.53</b>	<b>472,992.91</b>	<b>695,455.44</b>	<b>27,366,729.27</b>

**16、所有权受到限制的资产**

(1) 资产所有权受到限制的原因:用于向银行借款的抵押物。

(2) 所有权受到限制(用于抵押)的资产明细如下:

资产类别	单位:万元	
	年初借款金额	期末借款金额
存货	189,993.30	172,628.20
其中:明细如下		
晴川花园	19,400.00	14,220.00
天房美域	72,834.30	59,884.20
滨海新区核心区空港物流配套服务区住宅项目	26,700.00	
滨海新区核心区汉沽河西老城综合开发项目-汉沽 12A		14,800.00
华明新家园	28,000.00	28,000.00
欣苑大厦	2,359.00	2,359.00
海景水上运动世界(天津湾)B地块	20,000.00	40,000.00

海景水上运动世界(天津湾)A2地块	9,000.00	9,000.00
吉利花园A区	11,700.00	4,365.00
投资性房地产	27,281.00	54,281.00
其中:明细如下		
川北公建	781.00	781.00
吉利大厦	26,500	43,000.00
吉利花园商铺		10,500.00
<b>合 计</b>	<b>217,274.30</b>	<b>226,909.20</b>

**18、短期借款**

<b>借款类别</b>	<b>期末账面余额</b>	<b>年初账面余额</b>
抵押借款	90,000,000.00	492,000,000.00
担保借款		150,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>90,000,000.00</b>	<b>642,000,000.00</b>

## (1)借款抵押情况:

单位:万元

<b>借款单位</b>	<b>抵押物</b>	<b>借款金额</b>
天津海景实业有限公司	海景水上运动世界(天津湾)A2地块	9,000.00
<b>合 计</b>		<b>9,000.00</b>

**19、应付票据**

<b>项目</b>	<b>期末账面余额</b>	<b>年初账面余额</b>
银行承兑汇票	354,000,000.00	375,500,000.00
<b>合 计</b>	<b>354,000,000.00</b>	<b>375,500,000.00</b>

说明:公司本报告期为子公司天津市凯泰建材经营有限公司提供银行承兑汇票担保额度230,000,000.00元,截止2009年6月30日天津市凯泰建材经营有限公司在此担保范围内已开出尚未到期银行承兑汇票230,000,000.00元。

**20、应付账款**

<b>账龄结构</b>	<b>期末账面余额</b>	<b>年初账面余额</b>
1年以内	76,374,624.64	268,780,903.22
1-2年	110,744,296.63	155,450,720.58
2-3年	118,341,341.25	36,343,670.56
3年以上	50,590,967.71	21,225,802.89
<b>合 计</b>	<b>356,051,230.23</b>	<b>481,801,097.25</b>

说明:①期末应付账款较期初减少了26.01%,主要原因系本报告期结算项目较少及大量支付已结算项目工程款所致;

②本科目无持有公司5%以上股份的股东单位款项。

**21、预收账款**

<b>账龄结构</b>	<b>期末账面余额</b>	<b>年初账面余额</b>
1年以内	437,543,871.60	154,868,701.31
1-2年	106,303,397.85	45,697,427.04
2-3年	40,899,188.50	119,000.00
3年以上	3,348,051.65	12,782,451.63
<b>合 计</b>	<b>588,094,509.60</b>	<b>213,467,579.98</b>

说明:①期末预收账款较期初增加了175.50%,主要原因系本报告期公司几个项目销售情况良好所致;

②本科目无持有公司5%以上股份的股东单位款项。

**22、应付职工薪酬**

<b>项目</b>	<b>年初账面余额</b>	<b>本期增加额</b>	<b>本期支付额</b>	<b>期末账面余额</b>
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,830,651.30	13,351,760.54	18,174,070.74	8,341.10
二、职工福利费		438,364.68	438,364.68	
三、社会保险费	103,548.31	5,948,280.70	5,950,539.51	101,289.50
其中:1、医疗保险费	43,257.75	1,413,673.60	1,412,805.02	44,126.33
2、基本养老保险费	18,614.88	3,165,240.43	3,167,665.31	16,190.00



3、年金缴费	36,496.31	984,810.20	985,359.60	35,946.91
4、失业保险费	5,179.37	337,397.17	337,550.28	5,026.26
5、工伤保险费		23,579.65	23,579.65	
6、生育保险费		23,579.65	23,579.65	
四、住房公积金	27,883.65	3,378,758.00	3,351,876.00	54,765.65
五、工会经费和职工教育费	77,754.20	139,878.72	193,758.18	23,874.74
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其它	2,482.58	43,166.50		45,649.08
其中：以现金结算的股份支付				
<b>合计</b>	<b>5,042,320.04</b>	<b>23,300,209.14</b>	<b>28,108,609.11</b>	<b>233,920.07</b>

说明：期末应付职工薪酬较期初减少了 95.36%，主要原因系上年计提的 2008 年绩效工资在本报告期内支付所致。

### 23、应交税费

税种	期末账面余额	年初账面余额
营业税	-18,151,257.41	-4,424,503.42
城建税	-1,280,412.73	94,202.48
企业所得税	-7,137,303.51	-16,441,527.73
个人所得税	90,984.25	57,301.78
土地增值税	-12,587,062.30	-7,432,601.50
房产税及其他	73,494.12	316,267.15
防洪费	-183,188.87	13,524.92
教育费附加	-548,743.34	40,372.49
应交增值税	17,721.50	74,510.28
<b>合计</b>	<b>-39,705,768.29</b>	<b>-27,702,453.55</b>

说明：期末应交税费较期初减少 43.33%，主要原因系公司本报告期内预收账款增加导致预交各项税金增加所致。

### 24、应付股利

主要投资者名称	期末账面余额	年初账面余额
应付流通股股利	24,946,319.83	24,486,650.98
应付限售流通股股利	22,052,057.60	13,883,084.50
应付其他股东股利		124,670.71
<b>合计</b>	<b>46,998,377.43</b>	<b>38,494,406.19</b>

### 25、其他应付款

账龄结构	期末账面余额	年初账面余额
1年以内	252,197,628.20	269,376,933.36
1-2年	231,303,304.01	199,533,076.57
2-3年	43,470,243.45	44,353,004.81
3年以上	28,542,732.69	16,466,396.39
<b>合计</b>	<b>555,513,908.35</b>	<b>529,729,411.13</b>

说明：本科目无持有公司 5%以上股份的股东单位款项。

### 26、一年内到期的非流动负债

借款类别	期末账面余额	年初账面余额
抵押借款	711,692,000.00	869,220,000.00
担保借款	370,000,000.00	140,660,000.00
<b>合计</b>	<b>1,081,692,000.00</b>	<b>1,009,880,000.00</b>

#### 借款担保情况：

借款单位	担保单位	担保借款金额
天津海景实业有限公司	天津市房地产发展(集团)股份有限公司	5,000.00
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市房地产发展(集团)股份有限公司	20,000.00
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市房地产发展(集团)股份有限公司	12,000.00
<b>合计</b>		<b>37,000.00</b>

说明：本公司为天津海景实业有限公司 5,000.00 万元银行借款提供 10,000 万元连带责任担保。

**借款抵押情况:**

借款单位	抵押物	借款金额
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	吉利大厦	13,000.00
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	天房美域	39,584.20
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	晴川花园	14,220.00
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	吉利花园 A 区	4,365.00
<b>合计</b>		<b>71,169.20</b>

单位: 万元

**27、其他流动负债**

项目	期末账面余额	年初账面余额
配套开发成本	619,764.86	619,764.86
供热费	121,995.40	147,774.92
<b>合计</b>	<b>741,760.26</b>	<b>767,539.78</b>

**28、长期借款**

借款类别	期末账面余额	年初账面余额
抵押借款	1,554,643,000.00	910,523,000.00
担保借款	1,008,600,000.00	1,328,600,000.00
<b>合计</b>	<b>2,563,243,000.00</b>	<b>2,239,123,000.00</b>

**借款担保情况:**

借款单位	担保单位	担保借款金额
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	天津市房地产开发经营集团有限公司	12,000.00
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市房地产发展(集团)股份有限公司	50,000.00
天津市华亨房地产开发有限公司	天津市房地产开发经营集团有限公司	23,860.00
天津市华兆房地产开发有限公司	天津市安居建设发展总公司	15,000.00
<b>合计</b>		<b>100,860.00</b>

单位: 万元

**借款抵押情况:**

借款单位	抵押物	借款金额
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	天房美域	20,300.00
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	吉利大厦	30,000.00
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	华富宫大饭店	8,724.30
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	滨海新区核心区汉沽河西老城综合开发项目-汉沽 12A	4,800.00
天津市天房海滨建设发展有限公司	滨海新区核心区汉沽河西老城综合开发项目-汉沽 12A	10,000.00
天津市天房海滨建设发展有限公司	华明新家园	28,000.00
天津市天房海滨建设发展有限公司	吉利花园商铺	10,500.00
天津海景实业有限公司	海景水上运动世界(天津湾) B 地块	40,000.00
天津市华亨房地产开发有限公司	川北公建	781.00
天津市华亨房地产开发有限公司	欣苑大厦	2,359.00
<b>合计</b>		<b>155,464.30</b>

单位: 万元

说明: ① 本公司为天津市天房海滨建设发展有限公司 10,500 万元的银行借款提供 10,500 万元的连带责任担保;

② 本公司为天津海景实业有限公司 40,000 万元的银行借款提供 20,000 万元的连带责任担保。

**29、预计负债**

项目	期末账面余额	年初账面余额
预计土地增值税	17,214,253.45	17,214,253.45
<b>合计</b>	<b>17,214,253.45</b>	<b>17,214,253.45</b>

说明: 根据《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187号)及天津市《天津市房地产开发企业土地增值税清算管理办法(试行)》津地税地[2007]25号文件的规定, 本公司 2007 年预计土地增值税 17,214,253.45 元, 本报告期公司没有新的达到土地增值税清算条件的开发项目。

**30、递延所得税负债**

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
已转销的股权投资差额贷方数	1,815,734.67			1,815,734.67
<b>合计</b>	<b>1,815,734.67</b>			<b>1,815,734.67</b>

**31、其他非流动负债**

项目	期末账面余额	年初账面余额
筹建期间汇兑收益	5,329,855.77	5,329,855.77
待转销汇兑收益	2,690,390.39	2,690,390.39
<b>合计</b>	<b>8,020,246.16</b>	<b>8,020,246.16</b>

**32、股本**

项目	期末余额	期初余额
(一)限售流通股		
其中：境内法人持有股份	64,885,166.00	277,661,690.00
限售流通股合计	64,885,166.00	277,661,690.00
(二)已上市流通股	1,040,814,834.00	828,038,310.00
境内上市的人民币流通股	1,040,814,834.00	828,038,310.00
(三)股份总数	1,105,700,000.00	1,105,700,000.00

**33、资本公积**

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	2,150,744,621.06			2,150,744,621.06
其他资本公积	54,497,211.26			54,497,211.26
<b>合计</b>	<b>2,205,241,832.32</b>			<b>2,205,241,832.32</b>

**34、盈余公积**

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	146,247,503.87			146,247,503.87
任意盈余公积	71,716,430.28			71,716,430.28
储备基金	1,803,550.77			1,803,550.77
企业发展基金	1,803,550.77			1,803,550.77
<b>合计</b>	<b>221,571,035.69</b>			<b>221,571,035.69</b>

**35、未分配利润**

项目	本期发生额	上期发生额
期初数	171,242,170.83	129,414,805.76
加：会计政策变更、会计差错调整		-3,968,676.14
会计政策变更、会计差错调整后期初未分配利润		125,446,129.62
加：本期净利润转入数	41,016,279.13	112,364,598.92
减：本期转出数		
减：提取法定盈余公积金		11,236,459.89
提取任意盈余公积		
提取职工奖励及福利基金		22,163.68
提取储备基金		12,467.07
提取企业发展基金		12,467.07
分配普通股股利	33,171,000.00	55,285,000.00
期末数	179,087,449.96	171,242,170.83

说明：根据2008年度股东大会决议，以2008年12月31日总股本1,105,700,000.00股为基数，每10股分配现金股利0.30元（含税），共计派发现金股利元33,171,000.00元

**36、营业收入及营业成本**

项目	营业收入		营业成本	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
商品房收入	437,388,638.46	1,104,775,671.94	273,282,052.91	819,929,444.57
建筑材料	18,277,522.21	58,993,780.48	18,005,312.49	58,334,884.51
租金收入	22,461,786.80	21,228,218.77	12,929,923.59	6,752,405.78
物业管理	1,844,060.94	1,397,793.14	298,822.59	242,183.02
其他收入	11,692.70	6,799,793.56		3,362,039.31
<b>合计</b>	<b>479,983,701.11</b>	<b>1,193,195,257.89</b>	<b>304,516,111.58</b>	<b>888,620,957.19</b>

**37、营业税金及附加**

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	23,083,530.46	56,444,949.88
城建税	1,558,213.51	3,936,504.41
教育费附加	667,805.80	1,687,073.31
土地增值税	595,380.00	11,984,549.56
其他		8,457.90
<b>合计</b>	<b>25,904,929.77</b>	<b>74,061,535.06</b>

**38、财务费用**

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	21,079,553.60	34,132,959.92
减:利息收入	4,776,800.18	11,609,987.17
手续费	399,117.08	262,715.82
<b>合计</b>	<b>16,701,870.50</b>	<b>22,785,688.57</b>

说明:本期财务费用较上期减少 26.70%，主要原因系本期贷款利率较上期降低较大所致。

**39、资产减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备	-144,049.14	-1,660,895.99
<b>合计</b>	<b>-144,049.14</b>	<b>-1,660,895.99</b>

**40、投资收益**

项目	本期发生额	上期发生额
采用权益法核算的股权投资损益调整	-4,690,571.21	-3,291,427.22
采用成本法核算的股权投资分回利润		180,356.00
股权转让损益		
清算损益		
<b>合计</b>	<b>-4,690,571.21</b>	<b>-3,111,071.22</b>

**41、营业外收入**

项目	本期发生额	上期发生额
1、非流动资产处置利得合计	1,936.21	577,364.21
其中:固定资产处置利得	1,936.21	577,364.21
2、违约金及罚款	1,107,191.12	5,000.00
3、政府补助	142,268.22	4,657,000.00
4、其他	24,543.00	212,481.28
<b>合计</b>	<b>1,275,938.55</b>	<b>5,451,845.49</b>

说明:本期营业外收入较上期减少 76.70%，主要由于子公司天津海景实业有限公司本报告期末收到营业税返还所致。

**42、营业外支出**

项目	本期发生额	上期发生额
1、非流动资产处置损失合计	23,139.60	
其中:固定资产清理损失	23,139.60	
2、违约金	126,146.18	105,174.18
3、捐赠支出		3,000,000.00
4、其他	4,543.00	6,408.87
<b>合计</b>	<b>153,828.78</b>	<b>3,111,583.05</b>

说明:本期营业外支出较上期减少 95.06%，主要由于本期无公益性捐赠支出所致。

**43、所得税费用**

所得税费用组成	本期发生额	上期发生额
当期所得税	17,641,977.52	30,259,895.22
递延所得税	-1,604,377.46	5,376,855.45
<b>合计</b>	<b>16,037,600.06</b>	<b>35,636,750.67</b>

**44、每股收益计算过程**

	2009年1-6月		2008年1-6月	
	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	1.11%	1.11%	0.04	0.04
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	1.08%	1.08%	0.04	0.04

项目	2009.1-6月		2008.1-6月	
	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	41,016,279.13		101,305,810.94	
非经常性损益	871,209.66		245,163.60	
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	40,145,069.47		101,060,647.34	
分配红利	33,171,000.00		55,285,000.00	
期初净资产	3,703,755,038.84		3,646,729,320.77	
期末净资产	3,711,600,317.97		3,692,750,131.71	
期初股本	1,105,700,000.00		1,105,700,000.00	
期末股本	1,105,700,000.00		1,105,700,000.00	
加权平均净资产	3,707,677,678.41		3,688,168,059.57	
扣除非经常性损益加权平均净资产	3,707,242,073.58		3,688,045,477.77	
加权平均股本	1,105,700,000.00		1,105,700,000.00	

**45、收到的其他与经营活动有关的现金共计 160,794,010.61 元**

其中: 利息收入	4,518,240.25
违约金收入	546,343.44
往来款	155,729,426.92

**46、支付的其他与经营活动有关的现金共计 77,081,694.21 元**

其中: 往来款	35,656,271.65
维修基金	12,145,810.62
代理及手续费	8,205,422.10
广告费	6,883,533.25
其他	2,168,266.25
办公费	3,076,063.02
审计咨询及法律顾问费	3,008,418.77
采暖费及能源费	1,724,186.35
业务招待费	1,479,216.61
交通差旅费	677,936.01
物业管理费	674,550.00
董事会费	484,679.60
修理费	480,376.80
金融机构手续费	416,963.18

**47、现金流量表补充资料**

项 目	本期金额	上年同期数
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	34,880,026.53	110,393,929.49
加: 资产减值准备	-144,049.14	-1,660,895.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,642,596.33	13,708,284.38
无形资产摊销	333.15	400.02
长期待摊费用摊销	542,983.16	200,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	21,203.39	-1,840,469.33

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)	21,079,553.60	34,137,289.92
投资损失(收益以“-”号填列)	4,690,571.21	3,111,071.22
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,604,377.46	5,376,855.45
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)	-483,864,617.94	-1,168,349,309.37
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	107,006,811.56	-294,851,184.30
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	236,424,065.59	-563,947,619.25
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-63,324,900.02	-1,863,721,647.76
<b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3.现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	617,129,350.58	1,000,230,354.55
减: 现金的期初余额	1,003,510,557.02	1,905,401,192.55
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	-386,381,206.44	-905,170,838.00

## 八、比较式母公司会计报表主要项目注释: (金额单位: 人民币元)

### 1、应收账款

#### (1) 按类别分析

种 类	期末余额			期初余额		
	金额	比例%	坏帐准备	金额	比例%	坏帐准备
单项金额重大的应收账款	9,298,092.84	74.38	2,624,427.85	10,246,426.70	73.59	2,709,653.24
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	3,203,341.80	25.62	1,641,084.48	3,676,334.71	26.41	2,114,077.39
其他不重大应收账款						
<b>合 计</b>	<b>12,501,434.64</b>	<b>100.00</b>	<b>4,265,512.33</b>	<b>13,922,761.41</b>	<b>100.00</b>	<b>4,823,730.63</b>

说明: 应收账款分类标准如下:

①单项金额重大的应收账款: 期末余额前五名或一百万元以上的应收账款

②单项金额不重大但信用风险较大的应收账款: 三年以上应收账款

③其他不重大应收账款: 除已包含在上述①和②的应收账款

#### (2) 按账龄分析

账 龄	金额	期末数 比例%	坏账准备	金额	期初数 比例%	坏账准备
1年以内						
1-2年				1,821,373.86	12.72	182,137.39
2-3年	1,100,000.00	8.80	165,000.00			
3年以上	11,401,434.64	91.20	4,100,512.33	12,101,387.55	87.28	4,641,593.24
<b>合 计</b>	<b>12,501,434.64</b>	<b>100.00</b>	<b>4,265,512.33</b>	<b>13,922,761.41</b>	<b>100.00</b>	<b>4,823,730.63</b>

(3) 单独进行减值测试应收账款: 公司对分公司天房材料公司的应收账款 971,545.63 元单独进行了减值测试, 并全额计提了坏账准备。

#### (4) 本报告期实际核销的应收账款:

单位名称	应收款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
凯华公司	应收钢材款	472,992.91	无法收回	否

## (5) 期末应收账款前五名

单位名称	所欠金额	账龄	占应收账款总额的比例
红桥危改指挥部	3,705,735.00	三年以上	29.64
振兴轧钢厂	1,915,284.49	三年以上	15.32
铁城公寓	1,412,253.28	三年以上	11.30
津联线材厂	1,164,820.07	三年以上	9.32
上海吉亨经济发展有限公司	1,100,000.00	二至三年	8.80
<b>合计</b>	<b>9,298,092.84</b>		<b>74.38</b>

本科目无持有公司5%以上股份的股东单位款项;

## 2、其他应收款

## (1) 按类别分析

种类	期末余额			期初余额		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	1,572,331,068.76	99.47	13,818,260.80	1,677,807,330.10	99.50	13,799,070.16
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	6,251,337.69	0.40	3,042,077.31	5,866,557.83	0.35	2,942,044.50
其他不重大其他应收款	2,116,870.28	0.13	206,340.83	2,482,128.00	0.15	247,150.89
<b>合计</b>	<b>1,580,699,276.73</b>	<b>100.00</b>	<b>17,066,678.94</b>	<b>1,686,156,015.93</b>	<b>100.00</b>	<b>16,988,265.55</b>

说明: 其他应收款分类标准如下:

- ① 单项金额重大的其他应收款: 期末余额前五名或一百万元以上的其他应收款
- ② 单项金额不重大但信用风险较大的其他应收款: 三年以上其他应收款
- ③ 其他不重大其他应收款: 除已包含在上述①和②的其他应收款

## (2) 按账龄分析

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	6,320,835.80	0.40	157,188.23	1,416,918,165.98	84.03	695,696.27
1-2年	1,309,017,240.26	82.81	465,931.50	6,837,056.64	0.41	685,142.99
2-3年	6,491,799.72	0.41	962,144.71	881,148.92	0.05	142,453.63
3年以上	258,869,400.95	16.38	15,481,414.50	261,519,644.39	15.51	15,464,972.66
<b>合计</b>	<b>1,580,699,276.73</b>	<b>100.00</b>	<b>17,066,678.94</b>	<b>1,686,156,015.93</b>		<b>16,988,265.55</b>

(3) 单独进行减值测试其他应收款: 公司对分公司天房材料公司的其他应收款 1,669,335.75 元单独进行了减值测试, 并全额计提了坏账准备。

## (4) 期末其他应收款前五名

单位名称	所欠金额	账龄	占其他应收款总额的比例
天津华亨房地产开发有限公司	769,540,600.18	一至二年	48.68
天津华兆房地产开发有限公司	536,605,487.57	一至二年	33.95
天津海景实业有限公司	205,668,824.05	一至三年以上	13.01
天津华弛租赁有限公司	13,676,817.88	三年以上	0.87
华钜房地产	12,907,938.41	三年以上	0.82
<b>合计</b>	<b>1,538,399,668.09</b>		<b>97.33</b>

本科目无持有公司5%以上股份的股东单位款项。

## 3、长期股权投资

项目	期末数		期初数		账面价值
	账面余额	减值准备	账面价值	减值准备	
长期股权投资	2,870,406,462.24		2,870,406,462.24	2,866,097,033.45	2,866,097,033.45
<b>合计</b>	<b>2,870,406,462.24</b>		<b>2,870,406,462.24</b>	<b>2,866,097,033.45</b>	<b>2,866,097,033.45</b>

## ①权益法核算的对联营企业的长期股权投资:

被投资单位名称	投资起止日期	原始投资成本	追加/减少投资	所占比例	本期权益增减额	累计权益增减额	期末数
天津市华富宫大饭店有限公司	1987.5-2021.5	17,680,440.00	17,070,550.19	46.33%	-5,405,157.03	25,608,935.97	60,359,926.16
华伟装饰工程(天津)有限公司	1992.10-	1,500,000.00		50.00%		-9,496.41	1,490,503.59
天津市天房物业管理有限公司	2000.6-2050.1	2,000,000.00		31.89%	210,549.54	4,180,919.95	6,180,919.95
天津大树房地产经营销售有限公司	2001.12-2011.12	400,000.00		40.00%	3,161.95	-293,101.72	106,898.28
天津市天房房地产销售有限公司	2003.7-2023.7	450,000.00		45.00%	1,364,209.75	2,019,873.58	2,469,873.58
天津市津茂置业有限公司	2004-.4--2024.4	21,000,000.00	210,700,000.00	35.00%	-863,335.42	-10,956,844.86	220,743,155.14
<b>合计</b>		<b>43,030,440.00</b>	<b>227,770,550.19</b>		<b>-4,690,571.21</b>	<b>20,550,286.51</b>	<b>291,351,276.70</b>

## ②成本法核算的除合并范围内的对子公司的长期股权投资和对联营企业的长期股权投资外的长期股权投资:

被投资单位名称	投资起止日	原始投资额	所占比例	期末余额\减值准备		期初余额\减值准备	
				期末余额	减值准备	期初余额	减值准备
天津市滨海高新技术产业股份有限公司		1,280,000.00	0.80%	1,280,000.00		1,280,000.00	
珠海经济特区中珠置业股份有限公司		6,667,115.00	3.33%	6,667,115.00		6,667,115.00	
福州市土地房屋综合开发公司	1992.5-	500,000.00	5.20%	500,000.00		500,000.00	
天津银行股份有限公司		800,000.00	0.02%	800,000.00		800,000.00	
天津华升房地产发展有限公司	1993.3-2012.7	4,727,110.58	10.00%	4,727,110.58		4,727,110.58	
<b>合计</b>		<b>13,974,225.58</b>		<b>13,974,225.58</b>		<b>13,974,225.58</b>	

## ③成本法核算的合并范围内的对子公司的长期股权投资:

被投资单位名称	投资起止日	年初投资成本	期初持股比例(%)	本期追加(减少)投资	期末持股比例(%)	期末账面余额
天津市华驰租赁有限公司	1999.4-2018.4	2,700,000.00	90		90	2,700,000.00
天津市吉利大厦有限公司	1992.9-2012.9	61,807,833.22	75		75	61,807,833.22
天津市海景实业有限公司	2004.8-2024.8	250,000,000.00	50		50	250,000,000.00
天津市华升物业管理有限公司	2005.9-2025.9	573,126.74	90		90	573,126.74
天津市凯泰建材经营有限公司	2007.1-2016.12	50,000,000.00	100		100	50,000,000.00
天津市华兆房地产开发有限公司	2007.11-2027.11	500,000,000.00	100		100	500,000,000.00
天津市华亨房地产开发有限公司	2007.11-2027.11	500,000,000.00	100		100	500,000,000.00
天津市天房海滨建设发展有限公司	2007.5-2027.5	1,200,000,000.00	100		100	1,200,000,000.00
<b>合计</b>		<b>2,565,080,959.96</b>				<b>2,565,080,959.96</b>

## 4、固定资产及累计折旧

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
固定资产原值:				
房屋及建筑物	143,383,680.44	12,349,588.41	0.00	155,733,268.85
办公设备	4,470,245.33	75,959.00	0.00	4,546,204.33
运输设备	6,676,621.92	1,552,173.86	85,400.00	8,143,395.78
生产设备	146,320.00	0.00	0.00	146,320.00
<b>合计</b>	<b>154,676,867.69</b>	<b>13,977,721.27</b>	<b>85,400.00</b>	<b>168,569,188.96</b>
累计折旧:				
房屋及建筑物	38,941,345.03	2,320,569.87	0.00	41,261,914.90
办公设备	3,064,129.62	176,904.12	0.00	3,241,033.74
运输设备	5,289,255.81	487,867.23	1,126.77	5,775,996.27
生产设备	65,113.80	7,578.78	0.00	72,692.58
<b>合计</b>	<b>47,359,844.26</b>	<b>2,992,920.00</b>	<b>1,126.77</b>	<b>50,351,637.49</b>
固定资产净值	107,317,023.43			118,217,551.47

说明: 已提足折旧继续使用的固定资产原值合计 5,268,077.09 元。

## 5、营业收入及营业成本

项目	营业收入		营业成本	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
商品房收入	428,810,360.98	629,129,975.94	266,601,014.30	399,917,777.40
租金收入	3,939,027.04	2,165,915.55	9,116,782.43	2,780,223.36
其他收入		6,707,813.16		3,362,039.31
<b>合计</b>	<b>432,749,388.02</b>	<b>638,003,704.65</b>	<b>275,717,796.73</b>	<b>406,060,040.07</b>



## 6、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
采用权益法核算的股权投资损益调整	-4,690,571.21	-3,291,427.22
采用成本法核算的股权投资分回的利润		180,356.00
清算损益		
股权转让损益		
跌价及减值准备的计提及冲回		
<b>合计</b>	<b>-4,690,571.21</b>	<b>-3,111,071.22</b>

## 九、关联方关系及交易

### (一) 存在控制关系的关联方:

企业名称	注册地点	与本企业关系	经济性质	法定代表人	主营业务
天津市房地产开发经营集团有限公司	天津市河西区滨水道增9号A区A座17-19层	母公司	国有独资	马鹤亭	国家授权资产房地产开发等
天津吉利大厦有限公司	天津市和平区南京路	子公司	中外合资	毛铁	房地产开发建设销售、物业管理、餐饮、装修
天津市华驰租赁有限公司	天津河北区江都路鹤山里3号	子公司	有限公司	史慧琴	场地租赁、餐饮、娱乐、室内装修等
天津海景实业有限公司	天津市河西区平山道16号增6号4层	子公司	有限公司	张建台	房地产开发及商品房销售、企业投资咨询服务
天津市华升物业管理有限公司	天津市南开区万德花园1-5-701	子公司	有限公司	靳胜基	物业管理,房屋租赁,家政服务
天津市凯泰建材经营有限公司	天津市和平区常德道80号	子公司	有限公司	张建台	建筑材料与构件、基础材料、化工产品、轻工材料、建筑机械等
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市汉沽区文化街146号	子公司	有限公司	孙建峰	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
天津市华兆房地产开发有限公司	天津市东丽区华明经济功能区13号楼202	子公司	有限公司	李越	房地产开发、商品房销售
天津市华亨房地产开发有限公司	天津市津南区双港镇久隆街168号	子公司	有限公司	李越	房地产开发、商品房销售
天津市德霖停车场有限公司	天津市南开区欣苑路欣苑大厦1层	孙公司	有限公司	靳胜基	停车场经营、物业管理

### (二) 存在控制关系的关联方的注册资本及变化:

企业名称	期初数	本年增加	本年减少	期末数
天津市房地产开发经营集团有限公司	540,080,000.00			540,080,000.00
天津吉利大厦有限公司	66,618,800.00			66,618,800.00
天津市华驰租赁有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
天津海景实业有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00
天津市华升物业管理有限公司	500,000.00			500,000.00
天津市凯泰建材经营有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
天津市天房海滨建设发展有限公司	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00
天津市华兆房地产开发有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00
天津市华亨房地产开发有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00
天津市德霖停车场有限公司	200,000.00			200,000.00

### (三) 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化:

企业名称	期初数		本年增加		本年减少		期末数	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
天津市房地产开发经营集团有限公司	277,661,690.00	25.11					277,661,690.00	25.11
天津吉利大厦有限公司	51,259,500.00	75.00					51,259,500.00	75.00
天津市华驰租赁有限公司	2,700,000.00	90.00					2,700,000.00	90.00
天津海景实业有限公司	500,000,000.00	50.00					500,000,000.00	50.00
天津市华升物业管理有限公司	450,000.00	90.00					450,000.00	90.00
天津市凯泰建材经营有限公司	50,000,000.00	100.00					50,000,000.00	100.00
天津市华兆房地产开发有限公司	500,000,000.00	100.00					500,000,000.00	100.00
天津市华亨房地产开发有限公司	500,000,000.00	100.00					500,000,000.00	100.00
天津市天房海滨建设发展有限公司	1,200,000,000.00	100.00					1,200,000,000.00	100.00
天津市德霖停车场有限公司	200,000.00	100.00					200,000.00	100.00

**(四) 不存在控制关系的关联方关系及其性质:**

企业名称	与本公司关系	期初持股比例	期末持股比例
华伟装饰工程(天津)有限公司	参股公司	50.00%	50.00%
天津大树房地产经营销售有限公司	参股公司	40.00%	40.00%
天津市天房物业管理有限公司	参股公司	31.89%	31.89%
天津市天房房地产销售有限公司	参股公司	45.00%	45.00%
天津市华富宫大饭店有限公司	参股公司	46.33%	46.33%
天津市津茂置业有限公司	参股公司	35.00%	35.00%

**(五) 关联方交易情况:****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,且不高干其向第三方销售的价格。

**2、 关联交易**

关联方单位	交易内容	2009年1-6月	2008年1-6月
天津市大树房地产经营销售有限公司	代理销售	915,236.65	817,123.07
天津市天房房地产销售有限公司	代理销售	4,342,079.42	6,624,954.88
<b>合计</b>		<b>5,257,316.07</b>	<b>7,442,077.95</b>

**天津市大树房地产经营销售有限公司**

公司与参股公司—天津市大树房地产经营销售有限公司于2007年4月签订了《吉利经典房销售代理协议书》,双方约定,公司建设的吉利A区住宅由该公司代理销售,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月签订了《晴川花园销售代理协议书》,双方约定,公司建设的南开区晴川花园项目由该公司代理销售,按销售额款的1.5%计提代理佣金。

(2) 公司与参股公司—天津市天房房地产销售有限公司于2007年4月签订《天房美域销售代理合同书》,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均价销售,并按售价总额计提1.5%的代理费。

**天津市天房物业管理有限公司**

公司与联营企业-天津市天房物业管理有限公司签订了《委托资产经营管理合同》,委托经营管理友谊公寓、川北里、长寿公寓、环湖大厦、欣苑公寓、德恩里等地点的房产,合计面积11,067.19平方米,委托年限为3年,从2008年1月1日起至2010年12月31日止。委托经营管理期间,上述资产的日常维护、发生的相关费用及经营收入均由天津市天房物业管理有限公司承担和享有。

**3、 关联方应收应付款项余额**

项目	2009年6月30日	2008年12月31日
应付账款		
其中: 华伟装饰工程(天津)有限公司	16,937.00	16,937.00
天津市天房科技发展有限公司	3,816,298.66	5,801,878.666
其他应付款		
华伟装饰工程(天津)有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00
天津大树房地产经营销售有限公司	1,068,415.01	1,755,427.83
天津市天房销售公司	11,040,427.80	10,576,676.98
天津市天房物业管理有限公司	50,000.00	50,000.00

**十、或有事项:**

公司在财务报告出具之前没有需要说明的或有事项。

**十一、资产负债表日后事项:**

公司在本报告期出具之前没有需要说明的资产负债表日后事项。

**十二、其他重要事项：**

公司在本报告期财务报告出具之前没有需要说明的其他重要事项。

**十三、非经常性损益**

非经常性项目	金额
非流动资产处置损益	-21,203.39
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，但与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费，但经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构对非金融企业收取的资金占用费除外	
企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	
非货币性资产交换损益	
委托投资损益	
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	
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	
与公司主营业务无关的预计负债产生的损益	
除上述各项之外的其他营业外收支净额	1,143,313.16
中国证监会认定的其他非经常性损益项目	
少数股东权益影响额	39,503.11
所得税影响额	- 290,403.22
<b>合 计</b>	<b>871,209.66</b>

天津市房地产发展（集团）股份有限公司  
二零零九年六月三十日