

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

二〇〇五年半年度报告

二〇〇五年八月十八日

目 录

一、重要提示.....	1
二、公司基本情况.....	1
三、股本变动及主要股东持股情况.....	2
四、董事、监事、高级管理人员情况.....	4
五、管理层讨论与分析.....	4
六、重要事项.....	6
七、财务报告(未经审计).....	8
资产负债表.....	9
利润及利润分配表.....	11
现金流量表.....	13
合并资产减值表.....	15
母公司资产减值表.....	16
股东权益增减变动表.....	17
财务报表附注.....	18
八、备查文件.....	38

一、重要提示

1、本公司董事会及其董事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。

2、因工作原因，独立董事朱玉栓委托独立董事罗永泰、董事白小龙委托董事王大铮出席董事会会议并行使表决权。

3、公司半年度财务报告未经审计。

4、公司负责人张连选，主管会计工作负责人王大铮，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

公司英文名称：Tianjin Reality 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：<http://www.tfgroup.com.cn>

公司电子信箱：tffz@sina.com.cn

4、公司法定代表人：张连选

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

6、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》

登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.sse.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司董事会办公室

（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

主要会计数据	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减（%）
流动资产	3,491,905,869.84	3,154,008,459.96	10.71
流动负债	1,869,771,209.41	1,478,173,166.72	26.49
总资产	3,880,888,083.32	3,550,169,182.71	9.32
股东权益（不含少数股东权益）	1,667,076,086.22	1,675,473,454.52	-0.5
每股净资产	3.9345	3.9543	-0.5
调整后的每股净资产	3.7256	3.8192	-2.45
	报告期（1 - 6 月）	上年同期	本报告期比上年同 期增减（%）
净利润	8,550,928.38	3,821,149.86	123.78
扣除非经常性损益后的净利润	11,061,847.97	4,850,684.62	128.05
每股收益	0.0202	0.009	123.78
净资产收益率（%）	0.5129	0.2297	123.29
经营活动产生的现金流量净额	-93,947,304.99	-20,857,540.07	-350.42

2、扣除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
处置除公司产品外的其他资产产生的损益	-3,408,724.91
扣除资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-338,916.27
所得税影响数	-1,236,721.59
合计	-2,510,919.59

3、按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第9号的要求计算的净资产收益率及每股收益

单位:元 币种:人民币

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	5.52		0.217	
营业利润	1.17		0.046	
净利润	0.5129		0.02	
扣除非经常性损益后的净利润	0.6635		0.026	

三、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

单位:股

	期初值	本次变动增减(+,-)					小计	期末值
		配股	送股	公积金转股	增发	其他		
一、未上市流通股份								
1、发起人股份	178,457,417							178,457,417
其中:								
国家持有股份	178,457,417							178,457,417
境内法人持有股份								
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份	50,468,500							50,468,500
3、内部职工股								
4、优先股或其他								
未上市流通股份合计	228,925,917							228,925,917
二、已上市流通股份								
1、人民币普通股	194,781,500							194,781,500
2、境内上市的外资股								
3、境外上市的外资股								
4、其他								
已上市流通股份合计	194,781,500							194,781,500
三、股份总数	423,707,417							423,707,417

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。

(二) 股东情况

1、报告期末股东总数为 81,698 户。

2、前十名股东持股情况

单位:股

股东名称(全称)	报告期内增减	报告期末持股数量	比例(%)	股份类别 股份类别 (已流通 或未流 通)	质押或冻 结情况	股东性质 (国有股 东或外 资股 东)
天津市房地产开发经营集团有限公司		178,457,417	42.12	未流通		国有股东
山西省信托投资公司		1,690,700	0.399	已流通		法人股东
交通银行天津分行		1,250,000	0.295	未流通		法人股东
中国农业生产资料集团公司		1,000,000	0.236	未流通		法人股东
海南农业租赁股份有限公司		1,000,000	0.236	未流通		法人股东
深圳市建鹏达房地产开发有限 公司		1,000,000	0.236	未流通		法人股东
上海海基物业发展有限公司		1,000,000	0.236	未流通		法人股东
渤海证券有限责任公司		950,000	0.224	未流通		法人股东
广东控股集团有限公司		750,000	0.177	未流通		法人股东
山西宏丰蜂产品有限公司		700,000	0.165	未流通		法人股东

前十名股东关联关系或一致行动的说明

未知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。

(1) 控股股东情况

公司名称：天津市房地产开发经营集团有限公司

法人代表：马鹤亭

注册资本：54,008 万元人民币

成立日期：1999年7月6日

主要经营业务或管理活动：国家授权资产投资、控股；房地产、销售等。

天津市房地产开发经营集团有限公司是国有股东授权代表单位，代表天津市国有资产管理局持有国家股，并对股份公司的国有股权进行管理，行使出资者权利。

(2) 控股股东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。

3、前十名流通股股东持股情况

股东名称	期末持有流通股的数量	种类(A、B、H股或其它)
山西省信托投资公司	1,690,700	A股
王国英	660,000	A股
山西信托投资有限公司全富信托	632,800	A股
聂仁杰	578,000	A股
陕西省科技风险投资有限总公司	548,000	A股
莊顺福	500,000	A股
陕西长兴仕业科技发展有限公司	482,100	A股
吴向东	460,300	A股
凌锡华	405,000	A股
易金凤	351,148	A股

前十名流通股股东关联关系的说明

第一、三流通股股东系同一公司，未知其他前十名流通股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。

前十名流通股股东和前十名股东之间关联关系的说明

第二大股东与第三流通股股东系同一公司,未知其他前十名流通股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。

4、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

(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

公司于2005年5月11日召开的公司2004年度股东大会上选举张连选、张建台、乔小明、王大铮、陈长来、周永斌、郭乃勤、白小龙、罗永泰、朱玉栓、徐春立、王建廷、孔繁昌为公司第五届董事会董事,其中罗永泰、朱玉栓、徐春立、王建廷、孔繁昌为独立董事。

公司于2005年5月11日召开的五届一次董事会上选举张连选先生为新一届董事会董事长,并审议通过了聘任张建台先生担任公司总经理;聘任陈长来先生担任公司董事会秘书;聘任乔小明先生、杭天明先生、孙建峰先生为公司副总经理,王大铮先生为公司总会计师,杨宾先生为公司总工程师,张界义先生为公司总经济师的议案

五、管理层讨论与分析

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

2005年上半年,国家继续加强宏观调控,出台多项政策抑制房地产市场的过热投资,消费者对房地产市场的观望和持币待购,造成天津房地产市场销售增幅呈现出回落的态势。报告期内,公司在售项目共签订合同销售面积61296平方米,合同金额32059万元,这其中主要来自于海景假日项目、天发科技园项目的销售。由于公司紧盯市场变化、结合项目特点适时调整销售策略,海景假日项目和天发科技园项目并未受到外部政策环境的影响,销售形势保持良好。

经济适用房项目是天津市政府为解决拆迁安置及中低收入家庭住房问题而开发建设的项目,公司投标取得了康馨佳苑一期、康馨佳苑二期、城市阳光3个经济适用房项目,并于2005年上半年全面开工建设,目前已有2个经济适用房项目开盘销售,上半年签订合同销售面积6514.09平方米,签订合同金额1941.77万元,预计随着拆迁量的增加和政府政策的调整,下半年的销售回款速度将会加快。

报告期内,公司实现主营业务收入2.41亿元,实现主营业务利润9209.36万元,同比增长26.45%,实现净利润855.09万元,同比增长123.78%。这主要得益于产品适销对路,销售策略的调整以及销售价格的提升。报告期内,公司各项费用支出7267.35万元,同比增长12.2%,其中管理费支出同比增长19.8%,财务费支出增长8.14%,主要是由于2005年公司项目开发量的大幅增长,使得费用提高以及利息支出增加。

(二) 报告期公司经营情况

1、公司主营业务的范围及其经营情况

(1) 公司主营业务经营情况的说明

公司主营业务集中在房地产的开发经营、销售与出租等方面,是一家以房地产开发经营为主,物业管理为辅,集建筑设计、商品房销售、房屋出租和咨询服务为一体的房地产综合性大型企业。目前,公司的房地产开发项目均在天津市,没有异地开发的项目及业务。

(2) 占报告期主营业务收入或主管业务利润10%以上(含10%)的行业或产品

单位:元 币种:人民币

	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)	主营业务收入比上年同期增减(%)	主营业务成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产开发经营	217,648,457.38	131,631,905.01	39.52	-11.94	-27.70	13.19
租金	23,078,798.24	3,921,854.35	83	-0.44	7.56	-1.27

分产品						
房地产开发经营	217,648,457.38	131,631,905.01	39.52	-11.94	-27.70	13.19
租金	23,078,798.24	3,921,854.35	83	-0.44	7.56	-1.27

(3) 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

分地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减(%)
天津市	240,736,091.12	-10.96

(4) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位:元 币种:人民币

公司名称	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
天津吉利大厦有限公司	房地产开发、建设、销售、物业管理, 餐饮娱乐等	66,618,000.00	121,600,380.86	4,574,875.83
天津市华驰租赁有限公司	场地租赁、餐饮、娱乐、室内装修等	3,000,000.00	21,222,892.78	89.63
天津市津茂置业有限公司	房地产开发及商品房销售、租赁、中介服务	60,000,000.00	59,296,663.54	-142,287.64
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	100,000,000.00	310,065,264.71	-1,749,642.32

2、在经营中出现的问题与困难及解决方案

、2005年,国家继续加大对房地产市场过热的调控力度,通过一系列政策发布,传达出对房地产市场的调控决心。在这种政策环境下,公司上半年开盘销售的商品房销售受到一定影响,预期将延长项目的投资回收周期。为此,公司正在调整销售策略,加大销售项目在市场营销、广告宣传上的投入力度,努力消化政策调控对公司项目销售的不良影响。

、公司去年通过投标取得的3个定向式经济适用房项目已全部开工建设。由于市政府对经济适用房建设政策有严格的限定,规定了销售对象和销售价格,以及上半年天津市拆迁量的下降,使得经济适用房的销售没有达到预期水平。公司正积极采取措施建议政府放宽购买条件或采取政府部分回购的方式,加快经济适用房的销售。

、2005年是公司近几年项目开发量最大的一年,对各类专业技术人员需求增加,存在一定缺口。公司通过多种形式加大人力资源配置的力度,基本满足了项目建设的需要,保证了项目管理的顺利实施。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

(1) 海景假日项目:该项目位于海河综合开发“六大节点”之一的“水上运动世界”范围内,总建筑面积5.83万平方米,总投资2.4亿元,已全配套竣工交付使用。自2004年10月份开盘销售以来,公司采取分段开盘的销售策略,较好的抓住了天津市房地产市场升温的时机,目前所有楼栋已全部开盘销售,销售情况良好。报告期内,该项目签订合同销售面积27659平方米,合同金额17244.2万元。

(2) 天发科技园项目:该项目位于天津市华苑新技术产业园区内,总建筑面积31412.06平方米,总投资8000万元,项目定位于小型科技公司、办公用房。自2004年上半年开盘销售以来,因其良好的位置,合理的定价,准确的定位,销售情况良好。报告期内,该项目签订合同销售面积11788.45平方米,合同金额4371.86万元,已全部实现销售。

(3) 城南新世家项目:即南门西A地块项目,该项目位于天津市中心区域,地理位置优越,全部为中高层建筑组成的高档楼盘,主要以住宅为主。项目总建筑面积125400平方米,计划总投资4.34亿元。该项目已于2004年下半年全面开工,目前正在进行主体施工,预计四季度全部主体封

顶。报告期内,该项目通过春季房交会的宣传,以及前期销售策划、市场定位等工作,于6月11日开盘销售,销售情况较为平稳。

(4) 康馨佳苑一期(经济适用房02号项目):该项目位于天津瑞景居住区,属于经济适用房项目,总建筑面积137764平方米,计划总投资3.8亿元。该项目报告期内已有部分楼栋封顶,其余楼栋计划将于三季度全部封顶。该项目已于4月份开盘销售,报告期内,签订合同销售面积5034.07平方米,合同金额1502.09万元。

(5) 城市阳光(经济适用房03号项目):该项目位于天津市东丽区雪山路东侧,属经济适用房项目,规划总建筑面积11万平方米,计划总投资2.7亿元。报告期内,该项目部分楼栋已实现封顶,预计7月份全部栋号主体封顶。该项目已于4月份开盘销售,报告期内,签订合同销售面积1480.02平方米,合同金额439.7万元。

(6) 康馨佳苑二期(经济适用房07号项目):该项目位于天津瑞景居住区,属于经济适用房项目,总建筑面积179200平方米,计划总投资5.82亿元。该项目目前已进入主体施工阶段。

(7) 王兰庄项目:该项目坐落在津淄公路以西、王兰庄村珠江道规划线北侧,具有良好的地理优势,周围已经建成住宅约200万平方米,周边环境优雅,是高尚居住区的理想选择。项目占地约400余亩,公司还对王兰庄项目周边220多亩地块进行了统筹规划,使该项目总占地规模达到620多亩,拟规划建筑规模达到45万平方米,计划总投资12.4亿元。截止报告期末,公司已对该项目累计投入资金2.95亿元。目前,该项目规划方案审批过程中。

(8) 吉利A项目:该项目主要为公建和住宅,规划总建筑面积44702平方米,计划总投资2.2亿元。目前该项目已完成项目重新定位、规划方案正在进行审批,预计四季度复工建设。

(9) 南门西B、C地块项目:该项目位于天津市中心区域,与城南新世家项目紧邻,规划为24万平方米的大型公建,由公司下属子公司天津市津茂置业有限责任公司开发建设,目前正在进行前期规划设计。

(10) 海河水上运动世界项目:由公司控股子公司天津海景实业有限公司开发建设海河水上运动世界项目。该项目总规划用地约80.5公顷,规划新建、改建的地上建筑面积约80万平方米,总投资额约46亿元。目前该项目A地块规划方案完成审批,正在进行基础施工。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

为完善公司的法人治理结构、规范运作,公司依照《上市公司治理准则》等相关法律法规的要求,在本报告期内,治理情况如下:

1、关于股东与股东大会:公司严格按照《股东大会规范意见》和《公司股东大会议事规则》的规定执行,为了保证最大限度的股东能行使股东权力,参加股东大会,在股东大会召开前,本公司先后两次分别在《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:报告期内,公司严格按照《公司章程》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:报告期内,公司严格按照《公司章程》规定的监事选聘程序选举监事,监事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求,当选的监事能够认真的履行监事的职责。监事会已制定了《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《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

公司以于2005年6月28日实施了2004年度分红工作，2004年度分红派息方案为，以2004年末股本总额423,707,417股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.40元(含税)，共计派发现金红利16,948,296.68元，剩余未分配利润69,614,552.95元转至以后年度分配。该方案已经天津市房地产发展(集团)股份有限公司于2005年5月11日召开的公司2004年度股东大会审议通过，并将公告刊登在2005年5月12日的《中国证券报》和《上海证券报》。

(三) 公司中期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本

(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) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

1、资产置换情况

(六) 报告期内公司重大关联交易事项

1、购买商品、接受劳务的重大关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易额的比重(%)	结算方式	市场价格	对公司利润的影响
天津市大树房地产经营销售有限公司	代理销售	市场价格		3,000,000.00	49.72	转帐		
天津市天房房地产销售有限公司	代理销售	市场价格		3,033,623.22	50.28	转帐		
天津市房地产开发经营集团有限公司	出租房屋			98,591.58	0.43	转帐		
天津市房地产开发经营集团有限公司	承租土地			13,120.40	100	转帐		
合计				6,145,335.20				

2、关联债权债务往来

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	收取的资金占用费的金额	发生额	余额
天津市天房物业管理有限公司		1,619.64	5,313,147.39			
林克森华澳(天津)房地产开发有限公司		-50,030.00	39,010,185.82			12,516,725.54
天津凯华房地产开发有限公司			472,992.91			5,000,000.00
华伟装饰工程(天津)有限公司						1,516,937.00
天津泽达房地产开发有限公司					-3,509,583.44	8,151,671.11
天津市天房科技发展有限公司	母公司的控股子公司				1,424,381.00	1,564,826.00
合计	/	-48,410.36	44,796,326.12	/	-2,085,202.44	28,750,159.65

(七) 重大合同及其履行情况

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。

4、担保情况

本报告期公司无担保事项。

5、委托理财情况

6、其他重大合同

公司于 2004 年 8 月 12 日与北京天鸿宝业房地产股份有限公司签订股权转让协议,报告其内公司已收到股权转让价款,并已完成股权转让的各项手续。公司原持有天津华升房地产发展有限公司 62.75%, 现将华升公司的 52.75% 股份转让给天鸿宝业公司, 转让价格以 2004 年 7 月 31 日经审计的公司净资产为基准, 股权转让价款为 24935508.29 元。此次股权转让完毕后, 公司还持有天津华升房地产发展有限公司 10% 股份。

(八) 公司或持有 5% 以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

报告期内或持续到报告期内, 公司或持股 5% 以上股东没有承诺事项。

(九) 公司、董事会、董事受处罚及整改情况

报告期内公司、公司董事会及董事均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 其它重大事项

报告期内公司无其他重大事项。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
四届二十一次董事会决议公告	中国证券报 9 版、上海证券报 c1 版	2005-02-01	www.sse.com.cn
四届二十二次董事会决议公告	中国证券报 c21 版、上海证券报 c20 版	2005-03-31	www.sse.com.cn
召开 2004 年度股东大会通知	中国证券报 A09 版、上海证券报 48 版	2005-04-09	www.sse.com.cn
日常关联交易公告	中国证券报 c08 版、上海证券报 c1 版	2005-04-14	www.sse.com.cn
召开 2004 年度股东大会提示性公告	中国证券报 c01 版、上海证券报 c36 版	2005-04-22	www.sse.com.cn
2004 年度股东大会决议公告	中国证券报 b09 版、上海证券报 c4 版	2005-05-12	www.sse.com.cn
五届一次董事会决议公告	中国证券报 b09 版、上海证券报 c4 版	2005-05-12	www.sse.com.cn
2004 年度分红派息实施公告	中国证券报 c01 版、上海证券报 c1 版	2005-06-22	www.sse.com.cn

七、财务会计报告(未经审计)

(一) 审计报告

审计报告

(二) 财务报表

资产负债表

2005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		合并		母公司	
	合并	母公司	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产：						
货币资金			421,310,784.06	479,739,127.98	371,513,734.20	403,672,598.58
短期投资						
应收票据						
应收股利					10,884,831.54	10,884,831.54
应收利息						
应收账款			13,982,476.58	20,255,531.86	13,982,476.58	20,255,531.86
其他应收款			79,003,957.66	88,712,763.58	97,034,052.13	106,311,471.14
预付账款			700,617,839.46	501,097,488.10	620,296,660.68	618,153,908.20
应收补贴款						
存货			2,275,363,012.28	2,064,108,283.20	2,161,844,881.34	1,941,290,933.53
待摊费用			1,627,799.80	95,265.24	1,564,207.10	1,800.00
一年内到期的长期债权投资						
其他流动资产						
流动资产合计			3,491,905,869.84	3,154,008,459.96	3,277,120,843.57	3,100,571,074.85
长期投资：						
长期股权投资			127,612,935.90	127,412,483.59	255,355,049.58	282,302,708.01
长期债权投资						
长期投资合计			127,612,935.90	127,412,483.59	255,355,049.58	282,302,708.01
其中：合并价差			5,344,820.97	10,320,296.40		
其中：股权投资差额			-5,548,260.04	-5,727,236.18	-203,439.07	4,593,060.22
固定资产：						
固定资产原价			265,648,373.03	264,517,075.28	149,031,185.65	149,538,007.90
减：累计折旧			107,680,949.71	103,552,638.50	32,329,183.53	29,541,384.63
固定资产净值			157,967,423.32	160,964,436.78	116,702,002.12	119,996,623.27
减：固定资产减值准备						
固定资产净额			157,967,423.32	160,964,436.78	116,702,002.12	119,996,623.27
工程物资						
在建工程			13,346,000.42	13,066,700.42	13,346,000.42	13,066,700.42
固定资产清理						
固定资产合计			171,313,423.74	174,031,137.20	130,048,002.54	133,063,323.69
无形资产及其他资产：						
无形资产						
长期待摊费用			8,675,609.79	8,977,659.79	8,663,993.12	8,963,993.12
其他长期资产			81,380,244.05	85,739,442.17		
无形资产及其他资产合计			90,055,853.84	94,717,101.96	8,663,993.12	8,963,993.12
递延税项：						
递延税款借项						
资产总计			3,880,888,083.32	3,550,169,182.71	3,671,187,888.81	3,524,901,099.67
流动负债：						
短期借款			629,000,000.00	507,500,000.00	611,000,000.00	482,500,000.00
应付票据			203,805,616.00	150,000,000.00	203,805,616.00	150,000,000.00
应付账款			54,414,094.55	57,908,525.46	53,643,261.18	56,622,882.99
预收账款			133,235,014.30	106,218,998.55	129,270,104.84	102,196,227.22
应付工资						
应付福利费			-966,480.14	-1,109,292.80	-1,018,129.25	-1,537,021.07
应付股利			44,937,783.35	31,321,874.60	44,937,783.35	29,720,790.90
应交税金			-10,443,745.06	-3,848,592.48	-11,632,271.02	-5,215,341.89

其他应交款		-108,307.76	8,528.88	-109,406.91	7,665.32
其他应付款		319,774,546.54	70,652,095.12	246,159,744.98	220,835,177.87
预提费用		62,622,687.63	61,021,029.39	62,622,687.63	58,864,852.02
预计负债					
一年内到期的长期负债		433,500,000.00	498,500,000.00	433,500,000.00	498,500,000.00
其他流动负债					
流动负债合计		1,869,771,209.41	1,478,173,166.72	1,772,179,390.80	1,592,495,233.36
长期负债：					
长期借款		230,000,000.00	255,000,000.00	230,000,000.00	255,000,000.00
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
其他长期负债		8,020,246.16	18,074,638.00		
长期负债合计		238,020,246.16	273,074,638.00	230,000,000.00	255,000,000.00
递延税项：					
递延税款贷项					
负债合计		2,107,791,455.57	1,751,247,804.72	2,002,179,390.80	1,847,495,233.36
少数股东权益		106,020,541.53	123,447,923.47		
所有者权益(或股东权益)：					
实收资本(或股本)		423,707,417.00	423,707,417.00	423,707,417.00	423,707,417.00
减：已归还投资					
实收资本(或股本)净额		423,707,417.00	423,707,417.00	423,707,417.00	423,707,417.00
资本公积		982,103,815.60	982,103,815.60	982,103,815.60	982,103,815.60
盈余公积		189,649,454.80	189,649,454.80	187,143,780.74	187,143,780.74
其中：法定公益金		50,746,342.04	50,746,342.04	50,746,342.04	50,746,342.04
未分配利润					
拟分配现金股利		71,615,398.82	63,064,470.44	76,053,484.67	67,502,556.29
外币报表折算差额			16,948,296.68		16,948,296.68
减：未确认投资损失					
所有者权益(或股东权益)合计		1,667,076,086.22	1,675,473,454.52	1,669,008,498.01	1,677,405,866.31
负债和所有者权益(或股东权益)总计		3,880,888,083.32	3,550,169,182.71	3,671,187,888.81	3,524,901,099.67

公司法定代表人:张连选

主管会计工作负责人:王大铮

会计机构负责人:纪建刚

利润及利润分配表

2005年

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		合并		母公司	
	合并	母公司	本期数	上期数	本期数	上期数
一、主营业务收入			240,736,091.12	270,364,900.22	217,648,457.38	238,362,484.58
减:主营业务成本			135,553,759.36	185,714,290.55	131,840,678.65	174,810,656.31
主营业务税金及附加			13,088,722.89	11,821,556.64	11,926,247.56	10,425,647.01
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)			92,093,608.87	72,829,053.03	73,881,531.17	53,126,181.26
加:其他业务利润(亏损以“-”号填列)			81,288.76	288,900.00	81,288.76	288,900.00
减:营业费用			14,760,754.79	14,753,858.59	14,344,172.29	12,996,425.65
管理费用			39,275,809.33	32,784,805.93	26,967,125.28	21,484,954.50
财务费用			18,637,015.37	17,234,065.65	18,377,279.06	16,184,116.63
三、营业利润(亏损以“-”号填列)			19,501,318.14	8,345,222.86	14,274,243.30	2,749,584.48
加:投资收益(损失以“-”号填列)			-3,486,946.08	275,047.76	-980,850.99	2,861,680.01
补贴收入						
营业外收入			35,600.00	225,483.50	35,600.00	173,874.00
减:营业外支出			374,516.27	1,835,556.14	83,306.93	1,564,904.28
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)			15,675,455.79	7,010,197.98	13,245,685.38	4,220,234.21
减:所得税			6,948,107.62	2,477,274.88	4,694,757.00	399,084.35
减:少数股东损益			176,419.79	711,773.24		
加:未确认投资损失(合并报表填列)						
五、净利润(亏损以“-”号填列)			8,550,928.38	3,821,149.86	8,550,928.38	3,821,149.86
加:年初未分配利润			63,064,470.44	69,614,552.95	67,502,556.29	73,319,235.99
其他转入						
六、可供分配的利润			71,615,398.82	73,435,702.81	76,053,484.67	77,140,385.85
减:提取法定盈余公积						
提取法定公益金						
提取职工奖励及福利基金(合并报表填列)						
提取储备基金						
提取企业发展基金						
利润归还投资						
七、可供股东分配的利润						
减:应付优先股股利						
提取任意盈余公积						
应付普通股股利						
转作股本的普通股股利						
八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)			71,615,398.82	73,435,702.81	76,053,484.67	77,140,385.85
补充资料:						
1.出售、处置部门或被投						

资单位所得收益						
2.自然灾害发生的损失						
3.会计政策变更增加(或减少)利润总额						
4.会计估计变更增加(或减少)利润总额						
5.债务重组损失						
6.其他						

公司法定代表人:张连选

主管会计工作负责人:王大铮

会计机构负责人:纪建刚

现金流量表
2005年

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		合并数	母公司数
	合并	母公司		
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			270,291,113.25	291,868,710.63
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金			227,180,854.53	3,399,678.29
现金流入小计			497,471,967.78	295,268,388.92
购买商品、接受劳务支付的现金			509,503,622.00	311,020,689.49
支付给职工以及为职工支付的现金			12,414,703.60	6,724,123.80
支付的各项税费			27,090,488.39	21,727,209.28
支付的其他与经营活动有关的现金			42,410,458.78	34,268,408.00
现金流出小计			591,419,272.77	373,740,430.57
经营活动产生的现金流量净额			-93,947,304.99	-78,472,041.65
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金			30,000,000.00	30,000,000.00
其中：出售子公司收到的现金			30,000,000.00	30,000,000.00
取得投资收益所收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金			1,550.00	1,550.00
收到的其他与投资活动有关的现金				
现金流入小计			30,001,550.00	30,001,550.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			2,175,970.00	547,510.00
投资所支付的现金				
支付的其他与投资活动有关的现金				
现金流出小计			2,175,970.00	547,510.00
投资活动产生的现金流量净额			27,825,580.00	29,454,040.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金				
借款所收到的现金			388,000,000.00	370,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金				0.00
现金流入小计			388,000,000.00	370,000,000.00
偿还债务所支付的现金			356,500,000.00	331,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			23,806,618.93	21,640,862.73
其中：支付少数股东的股利				
支付的其他与筹资活动有关的现金				
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金				
现金流出小计			380,306,618.93	353,140,862.73
筹资活动产生的现金流量净额			7,693,381.07	16,859,137.27
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额			-58,428,343.92	-32,158,864.38
补充材料				
1、将净利润调节为经营活动现金流量：				

净利润			8,550,928.38	8,550,928.38
加:少数股东损益(亏损以“-”号填列)			176,419.79	
减:未确认的投资损失				
加:计提的资产减值准备			6,587,756.67	6,584,294.53
固定资产折旧			4,259,487.89	3,353,831.06
无形资产摊销				
长期待摊费用摊销			302,050.00	300,000.00
待摊费用减少(减:增加)			-1,532,534.56	-1,562,407.10
预提费用增加(减:减少)			1,601,658.24	3,757,835.61
处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)			106,504.88	67,485.93
固定资产报废损失				
财务费用			20,474,231.00	19,909,558.50
投资损失(减:收益)			3,486,946.08	980,850.99
递延税款贷项(减:借项)				
存货的减少(减:增加)			-211,254,729.08	-220,553,947.81
经营性应收项目的减少(减:增加)			-185,295,908.02	6,908,391.44
经营性应付项目的增加(减:减少)			258,589,883.74	93,231,136.82
其他				
经营活动产生的现金流量净额			-93,947,304.99	-78,472,041.65
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动:				
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增加情况:				
现金的期末余额			421,310,784.06	371,513,734.20
减:现金的期初余额			479,739,127.98	403,672,598.58
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			-58,428,343.92	-32,158,864.38

公司法定代表人:张连选

主管会计工作负责人:王大铮

会计机构负责人:纪建刚

合并资产减值表
2005年

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	期初余额	本期增加数	本期减少数		期末余额
			其他原因转出数	合计	
坏账准备合计	23,265,323.62	5,998,227.39	224,561.46	224,561.46	29,038,989.55
其中:应收账款	5,727,280.81		224,561.46	224,561.46	5,502,719.35
其他应收款	17,538,042.81	5,998,227.39			23,536,270.20
短期投资跌价准备合计					
其中:股票投资					
债券投资					
存货跌价准备合计	5,808,971.41				5,808,971.41
其中:库存商品	5,808,971.41				5,808,971.41
原材料					
长期投资减值准备合计	34,414.04				34,414.04
其中:长期股权投资	34,414.04				34,414.04
长期债权投资					
固定资产减值准备合计					
其中:房屋、建筑物					
机器设备					
无形资产减值准备					
其中:专利权					
商标权					
在建工程减值准备					
委托贷款减值准备					
资产减值合计	29,108,709.07	5,998,227.39	224,561.46	224,561.46	34,882,375.00

公司法定代表人:张连选

主管会计工作负责人:王大铮

会计机构负责人:纪建刚

母公司资产减值表
2005年

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	期初余额	本期增加数	本期减少数		期末余额
			其他原因转出数	合计	
坏账准备合计	23,173,533.44	5,994,765.25	224,561.46	224,561.46	28,943,737.23
其中:应收账款	5,727,280.81		224,561.46	224,561.46	5,502,719.35
其他应收款	17,446,252.63	5,994,765.25			23,441,017.88
短期投资跌价准备合计					
其中:股票投资					
债券投资					
存货跌价准备合计	5,808,971.41				5,808,971.41
其中:库存商品	5,808,971.41				5,808,971.41
原材料					
长期投资减值准备合计	34,414.04				34,414.04
其中:长期股权投资	34,414.04				34,414.04
长期债权投资					
固定资产减值准备合计					
其中:房屋、建筑物					
机器设备					
无形资产减值准备					
其中:专利权					
商标权					
在建工程减值准备					
委托贷款减值准备					
资产减值合计	29,016,918.89	5,994,765.25	224,561.46	224,561.46	34,787,122.68

公司法定代表人:张连选

主管会计工作负责人:王大铮

会计机构负责人:纪建刚

股东权益增减变动表
2005年

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	本期数	上期数
一、实收资本(或股本)		
期初余额	423,707,417.00	423,707,417.00
本期增加数		
其中:资本公积转入		
盈余公积转入		
利润分配转入		
新增资本(股本)		
本期减少数		
期末余额	423,707,417.00	423,707,417.00
二、资本公积		
期初余额	982,103,815.60	982,023,174.44
本期增加数		80,641.16
其中:资本(或股本)溢价		
接受捐赠非现金资产准备		
接受现金捐赠		
股权投资准备		
关联交易差价		
拨款转入		
外币资本折算差额		
其他资本公积		80,641.16
本期减少数		
其中:转增资本(或股本)		
期末余额	982,103,815.60	982,103,815.60
三、法定和任意盈余公积		
期初余额	138,903,112.76	135,439,162.29
本期增加数		3,463,950.47
其中:从净利润中提取数		3,463,950.47
法定盈余公积		1,571,866.86
任意盈余公积		1,571,866.86
储备基金		160,108.38
企业发展基金		160,108.38
法定公益金转入数		
本期减少数		
其中:弥补亏损		
转增资本(或股本)		
分派现金股利或利润		
分派股票股利		
期末余额	138,903,112.76	138,903,112.76
其中:法定盈余公积	71,303,551.76	71,303,551.76
任意盈余公积金	65,093,886.93	65,093,886.93
储备基金	1,252,837.04	1,252,837.04
企业发展基金	1,252,837.03	1,252,837.03
四、法定公益金		

期初余额	50,746,342.04	49,174,475.18
本期增加数		1,571,866.86
其中：从净利润中提取数		1,571,866.86
本期减少数		
其中：其他集体福利支出		
期末余额	50,746,342.04	50,746,342.04
五、未分配利润		
期初未分配利润	63,064,470.44	69,614,552.95
本期净利润(净亏损以“-”号填列)	8,550,928.38	15,718,668.60
本期利润分配		22,268,751.11
期末未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)	71,615,398.82	63,064,470.44

公司法定代表人:张连选

主管会计工作负责人:王大铮

会计机构负责人:纪建刚

公司概况

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,至此,公司总股本为423,707,417.00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。

(三)公司主要会计政策、会计估计和会计报表的编制方法

1、会计准则和会计制度

公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》、《企业会计制度》和《合并会计报表暂行规定》。

2、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。

3、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4、编制基础记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为基础,以历史成本为计价原则。

5、外币业务核算方法

公司会计年度涉及外币的经济业务,按业务发生时当月1日中国人民银行公布的市场汇价的中间价(简称市场汇价)折合人民币记账,期末对外币账户的外币余额按市场汇价进行折算,统一调整账面汇率,所产生的汇兑损益按规定进行账务处理。

6、现金及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》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。

7、短期投资核算方法

短期投资,是指能够随时变现并且持有时间不准备超过1年(含1年)的投资,包括股票、债券、基金等。短期投资按照以下原则核算:

(1) 短期投资在取得时按照投资成本计量。短期投资取得时的投资成本按以下方法确定：

1) 以现金购入的短期投资，按实际支付的全部价款，包括税金、手续费等相关费用。实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息单独核算，不构成短期投资成本。

已存入证券公司但尚未进行短期投资的现金，先作为其他货币资金处理，待实际投资时，按实际支付的价款或实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，作为短期投资的成本。

2) 投资者投入的短期投资，按投资各方确认的价值，作为短期投资成本。

3) 接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的短期投资，或以应收债权换入的短期投资，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为短期投资成本。

4) 以非货币性交易换入的短期投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为短期投资成本。

(2) 短期投资持有期间的现金股利或利息，除已计入应收项目的现金股利或利息外，均应冲减投资的账面价值。

(3) 期末短期投资以成本与市价孰低计量，当市价低于成本时，按单项投资计提短期投资跌价准备。

(4) 处置短期投资时，将短期投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资损益。

8、应收款项坏账损失核算方法

坏账的确认标准为：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。

坏账的核算方法：公司的坏账核算采用备抵法，期末公司对应收款项（包括应收账款和其他应收款）按账龄分析法计提坏账准备

帐龄	应收帐款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
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

9、存货核算方法

(1) 存货分类为：原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品、出租开发产品、库存商品等，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，以及对出租房进行装饰等发生的出租房工程支出。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) 取得和发出的计价方法：各类存货按取得时的实际成本计价。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；为开发房地产而借入的资金所发生的利息费用，在开发产品完工之前，计入开发成本或开发产品成本；发出时采用个别认定法确定其实际成本，期末按成本与可变现净值孰低计价；对债务重组取得债务人用以抵债的存货，以应收债权的账面价值为基础确定其入账价值；非货币性交易换入的存货以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

(3) 低值易耗品采用一次摊销法核算。

(4) 开发用地的核算方法：对纯土地开发项目，在开发成本科目中单独设置土地开发明细科目，核算土地开发过程中所发生的各项费用，包括土地征用及拆迁补偿费、购入土地使用权价款、交纳土地使用权出让金、过户费及三通一平前期工程费等直接或间接费用，计算每平方米的土地开发单位成本，根据用途及使用面积，分别计算转入开发产品—其他项目；对连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，一般按实际占用面积分摊计入商品房成本。

(5) 公共配套设施费用的核算方法：因建设商品房住宅小区而一并开发建设的配套设备，按其性质和用途不同分为两类：一类是开发小区内的公共配套设施，包括开发住宅小区内的道路、商店、

银行、邮局、派出所、消防、水塔等非营业性文教、卫生、行政管理等；另一类是开发小区外的无偿交付管理部门使用的市政公共配套设施，其所需建设费用通过开发成本核算。公共配套设施费用的核算内容是指非经营性公共配套设施发生的支出，凡与小区住宅建设同步开发的列入当期开发成本，凡与小区住宅设施不同步进行的，将尚未发生的公共配套设施一般采用预提的方法，首先确定预提数额，根据预算成本经批准后从开发成本科目预先提取，待以后各期支付。

(6) 出租开发产品及周转房的摊销方法：出租开发产品按用于出租经营的土地和房屋的实际成本，按固定资产——房屋建筑物的预计使用年限采用直线法计算出月摊销额，计入出租开发产品的经营成本；周转房摊销，根据用于安置拆迁居民周转使用的房屋实际成本，按固定资产——房屋建筑物的预计使用年限进行摊销；改变周转房用途，作为商品房对外销售，按周转房摊销余额结转经营成本。

(7) 存货计提跌价准备的确认标准、计提方法：期末公司在对存货进行全面盘点的基础上，开发产品、开发成本、出租开发产品、周转房按重要性原则对主要存货项目以其单个存货的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备；如果以后存货价值又得以恢复，在已计提存货跌价准备的范围内转回；对开发产品、开发成本、出租开发产品、周转房按市价及周边市场行情(可比较)，结合公司开发产品、开发成本的层次、朝向、房形等因素，确定可变现净值，以成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备；存货跌价损失计入当年损益，可变现净值按市价减去相应税金和费用确定。

10、长期投资核算方法

公司长期投资包括长期股权投资和长期债权投资等。

(1) 长期股权投资

1) 长期股权投资在取得时按照初始投资成本入账。初始投资成本按以下方法确定：

以现金购入的长期股权投资，按实际支付的全部价款(包括支付的税金、手续费等相关费用)，作为初始投资成本；实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，按实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。

接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期股权投资，或以应收债权换入长期股权投资的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。

以非货币性交易换入的长期股权投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。

2) 对长期股权投资分别采用成本法或权益法核算。对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%以下，或对其他单位投资虽占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，但不具有重大影响的，采用成本法核算。对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但具有重大影响的，采用权益法核算。

采用权益法核算时，初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额处理。初始投资成本超过应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，合同规定了投资期限的，按投资期限摊销；合同没有规定投资期限的，按不超过 10 年的期限摊销；初始投资成本低于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，记入资本公积。

3) 期末对股权投资按照其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，计提长期投资减值准备。

4) 处置股权投资时，以实际取得的价款与股权投资账面价值余额的差额，作为当期投资损益。

(2) 长期债权投资

1) 长期债权投资在取得时，按取得时的实际成本作为初始投资成本。

2) 长期债权投资按照票面价值与票面利率按期计算的票面利息收入，加上当期的折价或减去当期的溢价摊销，最后确认为长期债权投资的当期利息收入。

3) 处置长期债权投资时，按实际取得的价款与长期债权投资账面价值的差额，作为当期投资损益。

4) 期末对债权投资按照其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，计提长期投资减值准备。

11、委托贷款核算方法

公司的委托贷款，按规定视同短期投资进行核算。以实际委托贷款的金额作为本金入账，期末按照委托贷款应当收取的利息计入当期收益。对有迹象表明委托贷款本金高于可收回金额的，应计提相

应的减值准备。如果已计提减值准备的委托贷款的价值又得以恢复,应在已计提的减值准备的范围内转回。

12、固定资产计价和折旧方法及减值准备的计提方法

公司固定资产指使用期限超过一年的房屋、建筑物、机器设备、运输工具及其他与经营有关的设备、器具、工具等。属于非生产经营的设备和物品,单价在 2000 元以上,且使用年限超过两年的也作为固定资产核算。固定资产按实际成本计价,并按企业财务制度规定分类和确定折旧年限。全部固定资产采用平均年限法计算折旧。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	3.23-6.47
运输设备	6	3	16.17
生产设备	8	3	12.13
办公设备	5-10	3	9.7-19.4

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。

13、开办费长期待摊费用摊销方法

长期待摊费用是指企业已经支出,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。

14、借款费用的会计处理方法

公司经营期间借入资金所发生的借款费用,属于生产经营期间的计入财务费用;为购建固定资产而专门借入的款项,在固定资产达到预定可使用状态前,计入固定资产的购建成本;属于为开发房地产有关的,在开发产品完工之前,计入开发成本。

上述借款费用资本化应同时具备以下三个条件:

- (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状态所必要的购建活动已经开始。

当上述所开发的产品已经完工、所购建固定资产达到预定可使用状态时,停止借款费用的资本化,以后发生的借款费用于发生当期确认为财务费用。

15、收入确认原则

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) 主营业务收入:

1) 转让、销售土地和商品房: 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; 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; 成本能够可靠计量,确认为营业收入的实现。

2) 分期付款销售土地和商品房: 按合同规定的收款时间和数额,根据应当收取的款项确定为营业收入的实现,同时,按开发产品全部销售成本占全部销售收入的比率计算本期应结转销售成本。

3) 出售自用房屋: 视同销售产品,进行相应的账务处理。

4) 对接受委托为对方代建房屋或其他工程,在工程竣工验收办妥交接手续,开具“代建工程价款结算账单”,经委托单位签证认可后,确认为营业收入的实现。

5) 物业出租收入: 具有承租人认可的租赁合同、协议或者其他结算通知书; 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; 成本能够可靠计量,确认为营业收入的实现。

6) 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企业,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。

7) 商品销售: 公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方,企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施控制,与交易相关的经济利益能够流入公司,相关的收入和成本能够可靠地计量时,确认为营业收入的实现。

(2) 其他业务收入:

1) 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。

2) 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：与交易相关的经济利益能够流入公司；收入的金额能够可靠的计量。

16、所得税的会计处理方法

公司采用应付税款法核算本期应交所得税。

17、合并会计报表合并范围的确定原则及合并会计报表的编制方法：

对控股子公司编制合并报表采用的方法：按照《合并会计报表暂行规定》及财政部《关于合并会计报表合并范围请示的复函》的要求，公司将拥有其超过半数以上（不含半数）权益性资本的被投资企业或有权控制该企业的财务和经营政策的被投资企业，纳入合并会计报表的范围。合并会计报表以公司和纳入合并范围的控股子公司对其权益性投资项目的数额，与子公司所有者权益中母公司所持有的份额以及母公司与并表单位之间的往来项目相互抵销，在此基础上合并各项目进行编制。

18、主要会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正

(1) 会计政策变更

1)、根据财会〔2004〕3号文《关于执行企业会计制度和相关会计准则有关问题解答(四)》，对以出租为目的的出租开发产品的账面价值，在资产负债表“其他长期资产”项目中列示，并进行追溯调整。

(2) 会计估计变更

无

(3) 会计差错更正

无

(四) 税项

公司主要税种和税率如下：

- 1、所得税：以应纳税所得额为基数按33%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。

(五) 控股子公司及合营企业

单位:元 币种:人民币

单位名称	注册地	法定代表人	注册资本	经营范围	投资额	权益比例(%)		是否合并
						直接	间接	
天津吉利大厦有限公司	天津市	张天授	66,618,000.00	房地产开发、建设、销售、物业管理，餐饮娱乐等	51,259,500.00	75		是
天津市华驰租赁有限公司	天津市	徐义刚	3,000,000.00	场地租赁、餐饮、娱乐、室内装修等	2,700,000.00	90		是
天津市津茂置业有限公司	天津市	张建台	60,000,000.00	房地产开发及商品房销售、租赁、中介服务	21,000,000.00	35		是
天津海景实业有限公司	天津市	张建台	100,000,000.00	房地产开发及商品房销售、企业投资咨询服务	50,000,000.00	50		是

合并报表范围发生变更的内容和原因：

本报告期公司将持有的天津华升房地产发展有限公司的62.75%股权中的52.75%转让给北京天鸿宝业股份有限公司，对该公司由权益法改为成本法核算，本期未纳入本报告期合并报表范围。

(六) 合并会计报表附注

1、货币资金：

(1) 货币资金分类

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
现金	228,569.96	179,129.17
银行存款	412,831,337.52	479,116,267.60
其他货币资金	8,250,876.58	443,731.21
合计	421,310,784.06	479,739,127.98

2、应收账款：

(1) 应收账款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面净额	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
一年以内						3,418,075.00	13.16	170,903.75	5	3,247,171.25
一至二年	194,000	1.00	19,400.00	10	174,600.00	2,863,463.56	11.02	286,346.36	10	2,577,117.20
二至三年	2,698,295.56	13.83	404,744.34	15	2,293,551.22	4,269,010.19	16.43	640,351.53	15	3,628,658.66
三年以上	16,592,900.37	85.17	5,078,575.01	30	11,514,325.36	15,432,263.92	59.39	4,629,679.17	30	10,802,584.75
合计	19,485,195.93	100.00	5,502,719.35		13,982,476.58	25,982,812.67	100.00	5,727,280.81		20,255,531.86

(2) 应收帐款坏帐准备变动情况

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			转回数	转出数	合计	
应收帐款坏帐准备	5,727,280.81			224,561.46	224,561.46	5,502,719.35

(3) 应收账款前五名欠款情况

单位:元 币种:人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
前五名欠款单位合计及比例	10,795,839.56	55.41	10,283,585.74	39.58

(4) 应收帐款主要单位

单位:元 币种:人民币

单位名称	欠款金额	欠款时间	欠款原因	计提坏帐金额	计提坏帐比例
红桥危改指挥部	3,705,735.00	3年以上		1,111,720.50	30
华联装饰	1,950,000.00	3年以上		585,000.00	30
希隆公司	2,060,000.00	2-3年		309,000.00	15
津联线材厂	1,164,820.07	3年以上		349,446.02	30
振兴轧钢厂	1,915,284.49	3年以上		574,585.35	30
合计	10,795,839.56	/	/	2,929,751.87	/

(5) 本报告期应收帐款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款

3、其他应收款：

(1) 其他应收款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面净额	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
一年以内	3,380,492.41	3.30	175,212.35	5	3,205,280.06	4,097,225.47	3.86	204,861.27	5	3,892,364.20
一至二年	5,260,141.91	5.13	526,014.19	10	4,734,127.72	43,430,793.72	40.87	4,343,079.37	10	39,087,714.35
二至三年	35,853,444.10	34.97	5,378,016.63	15	30,475,427.47	30,844,893.28	29.03	4,626,733.99	15	26,218,159.29
三年以上	58,046,149.44	56.60	17,457,027.03	30	40,589,122.41	27,877,893.92	26.24	8,363,368.18	30	19,514,525.74
合计	102,540,227.86	100.00	23,536,270.20		79,003,957.66	106,250,806.39	100.00	17,538,042.81		88,712,763.58

(2) 其他应收款坏帐准备变动情况

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			转回数	转出数	合计	
其他应收款坏帐准备	17,538,042.81	5,998,227.39				23,536,270.20

(3) 其他应收款前五名欠款情况

单位:元 币种:人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
前五名欠款单位合计及比例	82,491,061.54	80.45	84,392,817.08	79.43

(4) 其他应收款主要单位

单位:元 币种:人民币

单位名称	欠款金额	欠款时间	欠款原因	计提坏帐金额	计提坏帐比例
林克森公司	26,493,460.28			6,951,042.50	
华钜房地产	12,907,938.41			3,872,381.52	30
华昌新联经贸公司	4,513,076.02			1,353,922.81	30
北京中力国贸	33,630,000.00			5,044,500.00	15
天房物业	4,946,586.83			1,147,421.89	23.20
合计	82,491,061.54	/	/	18,369,268.72	/

(5) 本报告期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

4、预付帐款:

(1) 预付帐款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	403,602,684.68	57.61	405,860,992.74	80.99
一至二年	202,899,418.00	28.96	68,000,000.00	13.57
二至三年	68,000,000.00	9.71	26,000,000.00	5.19
三年以上	26,115,736.78	3.72	1,236,495.36	0.25
合计	700,617,839.46	100.00	501,097,488.10	100.00

(2) 预付帐款前五名欠款情况

单位:元 币种:人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
前五名欠款单位合计及比例	619,321,446.26	88.40	491,937,445.10	98.17

(3) 本报告期预付帐款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款

5、存货：

(1) 存货分类

单位:元 币种:人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	44,466,258.04		44,466,258.04	44,466,258.04		44,466,258.04
库存商品	878,766.69		878,766.69	897,670.04		897,670.04
开发产品	415,219,931.12	3,686,786.71	411,533,144.41	372,124,306.48	3,686,786.71	368,437,519.77
开发成本	1,753,451,071.87		1,753,451,071.87	1,603,954,639.39		1,603,954,639.39
出租开发产品	67,155,955.97	2,122,184.70	65,033,771.27	48,474,380.66	2,122,184.70	46,352,195.96
合计	2,281,171,983.69	5,808,971.41	2,275,363,012.28	2,069,917,254.61	5,808,971.41	2,064,108,283.20

(2) 存货跌价准备

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
原材料				
库存商品				
开发产品	3,686,786.71			3,686,786.71
开发成本				
出租开发产品	2,122,184.70			2,122,184.70
合计	5,808,971.41			5,808,971.41

6、待摊费用：

单位:元 币种:人民币

类别	期初数	本期增加数	本期摊销数	期末数	期末结存原因
房租及采暖费	95,265.24	683,060.00	712,932.54	65,392.70	
绩效工资		2,992,321.58	1,429,914.48	1,562,407.10	
合计	95,265.24	3,675,381.58	2,142,847.02	1,627,799.80	/

7、长期投资：

(1) 长期投资分类

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股票投资	7,947,115.00			7,947,115.00
对子公司投资				
对合营公司投资				
对联营公司投资				
其他股权投资	114,906,722.41	4,996,951.60		119,903,674.01
股权投资差额	-5,727,236.18		-178,976.14	-5,548,260.04
合并价差	10,320,296.40		4,975,475.43	5,344,820.97
合计	127,446,897.63	4,996,951.60	4,796,499.29	127,647,349.94
减：长期股权投资减值准备	34,414.04			34,414.04
长期股权投资净值合计	127,412,483.59	/	/	127,612,935.90

(2) 长期股票投资

单位:元 币种:人民币

被投资公司名称	股份类别	股票数量	占被投资公司注册资本比例(%)	初始投资成本	投资金额
天津滨海高新技术产业股份有限公司	法人股	800,000	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	法人股	6,667,115	3.33	6,667,115.00	6,667,115.00
合计	/		/	7,947,115.00	7,947,115.00

(3) 其他股权投资

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	占被投资公司注册资本比例(%)	投资期限	投资成本	追加投资额	期初余额	本期增减额	累计增减额	期末余额	核算方法
天津市华富宫大饭店有限公司	46.33	1987-05 ~ 2021-05	17,680,440.00	5,754,050.19	56,318,313.63	311,260.82	33,195,084.26	56,629,574.45	权益法
华伟装饰工程(天津)有限公司	50.00	1992-10 ~ 2007-10	1,500,000.00		1,490,503.59		-9,496.41	1,490,503.59	权益法
天津华钜餐饮娱乐有限公司	30.00	1996-04 ~ 2015-07	1,500,000.00		34,414.04		-1,465,585.96	34,414.04	权益法
天津市天房物业管理有限公司	40.00	2000-06 ~	2,000,000.00		829,686.69	-29,240.53	-1,199,553.84	800,446.16	权益法
天津大树房地产经营销售有限公司	40.00	2001-12 ~ 2011-12	400,000.00		975,190.62	-6,229.20	568,961.42	968,961.42	权益法
上海吉亨经济发展有限公司	48.94	2002-03 ~ 2012-03	23,000,000.00		23,027,879.64		27,879.64	23,027,879.64	权益法
天津市天房房地产销售有限公司	45.00	2003-07 ~ 2023-07	450,000.00		291,249.33	1,106.24	-157,644.43	292,355.57	权益法
天津泽达房地产开发有限公司	49.00	1999-04 ~ 2019-04	20,279,140.00		15,069,158.56	-7,056.31	-5,217,037.75	15,062,102.25	权益法
福州市土地房屋综合开发公司	5.20	1992-05 ~	500,000.00		500,000.00			500,000.00	成本法
长青信用社	12.00	~	800,000.00		800,000.00			800,000.00	成本法
天津市华学房地产经营有限公司	2.50	2002-03 ~ 2018-11	50,000.00		50,000.00			50,000.00	成本法
林克森·华澳(天津)房地产开发有限公司	38.00	1997-12 ~ 2017-07	6,607,820.00		5,339,781.24		-1,268,038.76	5,339,781.24	成本法
天津凯华房地产开发有限公司	40.00	1998-11 ~ 2018-10	10,000,000.00		10,180,545.07		180,545.07	10,180,545.07	成本法
天津华升房地产发展有限公司	10.00	1993-03 ~ 2012-07	4,727,110.58			4,727,110.58	4,727,110.58	4,727,110.58	成本法
合计	/	/	89,494,510.58	5,754,050.19	114,906,722.41	4,996,951.60	29,382,223.82	119,903,674.01	/

被投资单位名称	减值准备	
	期初数	期末数
天津华钜餐饮娱乐有限公司	34,414.04	34,414.04
合计	34,414.04	34,414.04

公司已分别将持有的林克森·华澳(天津)房地产开发有限公司、天津凯华房地产开发有限公司股权转让给相应的合作方,2003年对上述两个公司的核算方法由权益法转为成本法,截止报告日股权转让的相关法律手续尚未办理完毕。

(4) 股权投资差额

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期初金额	初始余额	本期减少	摊销金额	期末余额	摊销年限
天津市华富宫大饭店有限公司	-3,279,191.59	-4,508,888.47	-102,474.74	-1,332,171.62	-3,176,716.85	22
天津市华富宫大饭店有限公司	-2,448,044.59	-2,754,050.19	-76,501.40	-382,507.00	-2,371,543.19	18
合计	-5,727,236.18	-7,262,938.66	-178,976.14	-1,714,678.62	-5,548,260.04	/

(5) 合并价差

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	初始余额	期初金额	摊销金额	期末余额	摊销年限
天津吉利大厦有限公司	10,548,333.22	5,713,429.29	5,203,512.25	5,344,820.97	14
天津华升房地产发展有限公司	2,500,000.00	1,614,583.34	2,500,000.00		12
天津华升房地产发展有限公司	4,702,160.19	2,992,283.77	4,702,160.19		11
合计	17,750,493.41	10,320,296.40	12,405,672.44	5,344,820.97	/

合并价差的说明:

本报告期公司将持有的天津华升房地产发展有限公司的62.75%股权中的52.75%转让给北京天鸿宝业股份有限公司,对该公司由权益法改为成本法核算,本期末纳入本报告期合并报表范围。

8、固定资产:

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
一、原价合计:	264,517,075.28	1,834,186.84	702,889.09	265,648,373.03
其中:房屋及建筑物	177,983,627.99	1,550.00		177,985,177.99
机器设备	86,533,447.29	1,832,636.84	702,889.09	87,663,195.04
二、累计折旧合计:	103,552,638.50	4,694,343.37	566,032.16	107,680,949.71
其中:房屋及建筑物	36,026,540.24	3,163,823.06		39,190,363.30
机器设备	67,526,098.26	1,530,520.31		68,490,586.41
三、固定资产净值合计	160,964,436.78			157,967,423.32
其中:房屋及建筑物	141,957,087.75			138,794,814.69
机器设备	19,007,349.03			19,172,608.63
四、减值准备合计				
其中:房屋及建筑物				
机器设备				
五、固定资产净额合计	160,964,436.78			157,967,423.32
其中:房屋及建筑物	141,957,087.75			138,794,814.69
机器设备	19,007,349.03			19,172,608.63

9、在建工程:

单位:元 币种:人民币

项目	期末数			期初数		
	帐面余额	减值准备	帐面净额	帐面余额	减值准备	帐面净额
在建工程	13,346,000.42		13,346,000.42	13,066,700.42		13,066,700.42

(1) 在建工程项目变动情况:

单位:元 币种:人民币

项目名称	预算数	期初数	本期增加	本期减少	转入固定资产	工程投入占预算比例	资金来源	期末数
瑞巨综合楼	13,500,000	13,066,700.42	279,300.00			96.79	自筹	13,346,000.42
合计	13,500,000	13,066,700.42	279,300.00			/	/	13,346,000.42

10、长期待摊费用:

单位:元 币种:人民币

种类	原始金额	期初数	本期摊销	累计摊销	期末数	剩余摊销期限
租赁费	11,588,944.52	8,760,804.78	200,000.00	3,028,139.74	8,560,804.78	25.5
工程费	20,500.00	13,666.67	2,050.00	8,883.33	11,616.67	2
修缮费	2,955,469.40	203,188.34	100,000.00	2,852,281.06	103,188.34	0.5
合计	14,564,913.92	8,977,659.79	302,050.00	5,889,304.13	8,675,609.79	/

11、其他长期资产：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
吉利大厦	81,380,244.05	85,739,442.17
合计	81,380,244.05	85,739,442.17

12、短期借款：

(1) 短期借款分类：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	306,000,000.00	280,500,000.00
担保借款	323,000,000.00	227,000,000.00
信用借款		
合计	629,000,000.00	507,500,000.00

13、应付票据：

单位:元 币种:人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	203,805,616.00	150,000,000.00
合计	203,805,616.00	150,000,000.00

14、应付帐款：

(1) 应付帐款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	18,952,588.71	34.83	41,852,153.41	72.27
一至二年	16,999,198.76	31.24	9,209,265.71	15.90
二至三年	5,524,875.31	10.15	1,202,952.79	2.08
三年以上	12,937,431.77	23.78	5,644,153.55	9.75
合计	54,414,094.55	100.00	57,908,525.46	100.00

15、预收帐款：

(1) 预收帐款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	116,100,612.12	87.14	104,127,358.83	98.03
一至二年	16,366,963.35	12.28	905,005.22	0.85
二至三年				
三年以上	767,438.83	0.58	1,186,634.50	1.12
合计	133,235,014.30	100.00	106,218,998.55	100.00

16、应付福利费：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数	未支付原因
应付福利费	-966,480.14	-1,109,292.80	
合计	-966,480.14	-1,109,292.80	/

17、应付股利：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数	未支付原因
应付国家股股利	8,476,593.36	1,284,721.71	
应付法人股股利	13,105,042.98	12,400,449.16	
应付个人股股利	23,356,147.01	16,035,620.03	
应付其他股东股利		1,601,083.70	
合计	44,937,783.35	31,321,874.60	/

18、应交税金：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数	计缴标准
营业税	-8,350,241.30	-2,932,789.67	按应税收入的5%计算缴纳
所得税	-1,854,341.26	-586,208.31	以应纳税所得额为基数按33%计算缴纳
个人所得税	-37,426.68	5,887.64	
城建税	-204,046.43	-218,384.37	按应纳流转税额的7%计算缴纳
房产税及其他	2,310.61	-117,097.77	
合计	-10,443,745.06	-3,848,592.48	/

19、其他应交款：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数	费率说明
教育费附加	-81,230.82	6,396.66	3
防洪费	-27,076.94	2,132.22	1
合计	-108,307.76	8,528.88	

20、其他应付款：

(1) 其他应付款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	280,277,724.29	87.65	46,937,461.91	66.43
一至二年	18,854,301.19	5.90	6,708,904.85	9.50
二至三年	18,768,933.11	5.87	1,826,065.60	2.58
三年以上	1,873,587.95	0.58	15,179,662.76	21.49
合计	319,774,546.54	100.00	70,652,095.12	100.00

说明：以上其他应付款中无欠持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

一年以内期末比期初大幅增加主要是由于公司控股的天津海景实业有限公司与其投资方北京天鸿宝业的往来款增加所致。

21、预提费用：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数	结存原因
配套开发成本	58,122,687.63	58,453,208.39	
售房代理费	4,500,000.00	2,567,821.00	
合计	62,622,687.63	61,021,029.39	/

22、一年到期的长期负债：

单位:元 币种:人民币

种类	借款起始日	借款终止日	期末数		期初数	
			币种	本币金额	币种	本币金额
抵押借款			人民币	287,500,000.00	人民币	287,500,000.00
担保借款			人民币	146,000,000.00	人民币	211,000,000.00
合计	/	/	/	433,500,000.00	/	498,500,000.00

23、长期借款：
(1) 长期借款分类

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	200,000,000.00	150,000,000.00
担保借款	30,000,000.00	105,000,000.00
信用借款		
合计	230,000,000.00	255,000,000.00

24、其他长期负债：

单位:元 币种:人民币

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	12,744,782.23
合计	8,020,246.16	18,074,638.00

本期减少数为华升公司由权益法转为成本法核算，不再合并报表所致。

25、股本：

单位:股

	期初值	本次变动增减(+,-)					小计	期末值
		配股	送股	公积金转股	增发	其他		
一、未上市流通股份								
1、发起人股份	178,457,417.00							178,457,417.00
其中：								
国家持有股份	178,457,417.00							178,457,417.00
境内法人持有股份								
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份	50,468,500.00							50,468,500.00
3、内部职工股								
4、优先股或其他								
未上市流通股份合计	228,925,917.00							228,925,917.00
二、已上市流通股份								
1、人民币普通股	194,781,500.00							194,781,500.00
2、境内上市的外资股								
3、境外上市的外资股								
4、其他								
已上市流通股份合计	194,781,500.00							194,781,500.00
三、股份总数	423,707,417.00							423,707,417.00

26、资本公积：

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	937,435,604.06			937,435,604.06
接受捐赠非现金资产准备				
接受现金捐赠				
股权投资准备	27,576,355.56			27,576,355.56
关联交易差价				
拨款转入				
外币资本折算差额				
其他资本公积	17,091,855.98			17,091,855.98
合计	982,103,815.60			982,103,815.60

27、盈余公积：

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	71,303,551.76			71,303,551.76
法定公益金	50,746,342.04			50,746,342.04
任意盈余公积	65,093,886.93			65,093,886.93
储备基金	1,252,837.03			1,252,837.03
企业发展基金	1,252,837.04			1,252,837.04
其他盈余公积				
合计	189,649,454.80			189,649,454.80

28、未分配利润：

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
净利润	8,850,928.38	15,718,668.60
加：年初未分配利润	63,064,470.44	69,614,552.95
其他转入		
减：提取法定盈余公积		1,892,083.61
提取法定公益金		1,571,866.86
提取职工奖励及福利基金		284,637.10
提取任意盈余公积		1,571,866.86
应付普通股股利		16,948,296.68
未分配利润	71,915,398.82	63,064,470.44

29、主营业务收入及主营业务成本：

(1) 分行业主营业务

单位:元 币种:人民币

行业名称	本期数			上期数		
	营业收入	营业成本	营业毛利	营业收入	营业成本	营业毛利
房地产开发经营	217,648,457.38	131,631,905.01	86,016,552.37	247,165,304.72	182,067,967.74	65,097,336.98
租金	23,078,798.24	3,921,854.35	19,156,943.89	23,181,141.51	3,646,322.81	19,534,818.70
其他	8,835.50		8,835.50	18,453.99		18,453.99
其中:关联交易						
合计						
内部抵消						
合计	240,736,091.12	135,553,759.36	105,182,331.76	270,364,900.22	185,714,290.55	84,650,609.67

(2) 分产品主营业务

单位:元 币种:人民币

产品名称	本期数			上期数		
	营业收入	营业成本	营业毛利	营业收入	营业成本	营业毛利
房地产开发经营	217,648,457.38	131,631,905.01	86,016,552.37	247,165,304.72	182,067,967.74	65,097,336.98
租金	23,078,798.24	3,921,854.35	19,156,943.89	23,181,141.51	3,646,322.81	19,534,818.70
其他	8,835.5		8,835.50	18,453.99		18,453.99
其中:关联交易						
合计						
内部抵消						
合计	240,736,091.12	135,553,759.36	105,182,331.76	270,364,900.22	185,714,290.55	84,650,609.67

(3) 分地区主营业务

单位:元 币种:人民币

地区名称	本期数			上期数		
	营业收入	营业成本	营业毛利	营业收入	营业成本	营业毛利
天津市	240,736,091.12	135,553,759.36	105,182,331.76	270,364,900.22	185,714,290.55	84,650,609.67
其中:关联交易						
合计						
内部抵消						
合计	240,736,091.12	135,553,759.36	105,182,331.76	270,364,900.22	185,714,290.55	84,650,609.67

说明:收入较去年减少 2962.88 万元,主要原因是 2004 年瑞江项目已基本售罄,可销售新项目减少所致。

30、主营业务税金及附加:

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上期数	计缴标准
营业税	11,898,839.99	10,746,869.67	
城建税	832,918.73	752,280.88	
教育费附加	356,965.17	322,406.09	
合计	13,088,723.89	11,821,556.64	/

31、其他业务利润:

单位:元 币种:人民币

项目	本期数			上期数		
	收入	成本	利润	收入	成本	利润
其他租金收入	81,288.76		81,288.76	188,900.00		188,900.00
其他				-21,705.75		-21,705.75
合计	81,288.76		81,288.76	325,253.53		325,253.53

32、财务费用:

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上期数
利息支出	20,328,731.00	19,369,929.61
减:利息收入	1,986,806.20	2,312,666.92
汇兑损失		497.26
减:汇兑收益		
其他	295,090.57	176,305.70
合计	18,637,015.37	17,234,065.65

33、投资收益:

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上期数
债权投资收益	520.62	
长期股权投资差额摊销	-348,582.79	-402,633.46
期末调整被投资公司所有者权益增减金额	269,841.00	398,227.63
股权投资转让收益	-3,408,724.91	73,453.59
长期投资收益减值准备		206,000.00
合计	-3,486,946.08	275,047.76

34、营业外收入:

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上期数
清理收益	5,500.00	51,609.50
其他	30,100.00	173,874.00
合计	35,600.00	225,483.50

35、营业外支出：

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上期数
罚款		
违约金		900,408.50
固定资产清理损失	80,306.93	
固定资产报废		
固定资产减值准备		
补偿费	3,000	8,547.28
其他	291,209.34	926,600.36
合计	374,516.27	1,835,556.14

36、所得税：

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上期数
企业所得税	6,948,107.62	2,477,274.88
合计	6,948,107.62	2,477,274.88

37、收到的其他与经营活动有关的现金

单位:元 币种:人民币

项目	金额
利息收入	1,929,643.39
往来款	225,251,211.14
合计	227,180,854.53

38、支付的其他与经营活动有关的现金

单位:元 币种:人民币

项目	金额
办公费	3,662,999.84
往来款	19,184,549.04
审计咨询及诉讼费	1,324,986.80
广告费	3,396,363.80
代理费	1,067,821.00
维修基金	2,107,782.00
修理费	1,980,276.53
手续费	455,296.11
其他	9,230,383.66
合计	42,410,458.78

(七) 母公司会计报表附注:

1、应收账款：

(1) 应收账款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面净额	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
一年以内						3418075.00	13.16	170903.75	5	3247171.25
一至二年	194000	1.00	19400.00	10	174600.00	2863463.56	11.02	286346.36	10	2577117.20
二至三年	2698295.56	13.83	404744.34	15	2293551.22	4269010.19	16.43	640351.53	15	3628658.66
三年以上	16592900.37	85.17	5078575.01	30	11514325.36	15432263.92	59.39	4629679.17	30	10802584.75
合计	19485195.93	100.00	5502719.35		13982476.58	25982812.67	100.00	5727280.81		20255531.86

以上应收账款中无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

母公司坏账准备的提取是以应收款项期末余额扣除纳入汇总及合并范围的公司之间应收款项后的金额为基础。

上述应收账款期末余额中,欠款单位前五名总欠款金额为人民币10,795,839.56元,占应收账款总额的55.41%;

(2) 应收帐款坏帐准备变动情况

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			转回数	转出数	合计	
应收帐款坏帐准备	5,727,280.81			224,561.46	224,561.46	5,502,719.35

(3) 应收账款前五名欠款情况

单位:元 币种:人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
前五名欠款单位合计及比例	10,795,839.56	55.41	10,283,585.74	39.58

(4) 本报告期应收帐款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款

2、长期投资：

(1) 长期投资分类

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股票投资	7,947,115.00			7,947,115.00
对子公司投资				
对合营公司投资				
对联营公司投资				
其他股权投资	269,796,946.83	2,776,456.71	24,927,615.85	247,645,787.69
股权投资差额	4,593,060.22		4,796,499.29	-203,439.07
合并价差				
合计	282,337,122.05			255,389,463.62
减：长期股权投资减值准备	34,414.04			34,414.04
长期股权投资净值合计	282,302,708.01	/	/	255,355,049.58

(2) 长期股票投资

单位:元 币种:人民币

被投资公司名称	股份类别	股票数量	占被投资公司注册资本比例(%)	初始投资成本	投资金额
天津滨海高新技术产业股份有限公司	法人股	800,000	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	法人股	6,667,115	3.33	6,667,115.00	6,667,115.00
合计	/		/	7,947,115.00	/

(3) 其他股权投资

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	占被投资公司注册资本比例(%)	投资期限	投资成本	追加投资额	期初余额	本期增减额	分得的现金红利	累计增减额	期末余额	核算方法
天津市华富宫大饭店有限公司	46.33	1987-05~2021-05	17,680,440.00	5,754,050.19	56,318,313.63	311,260.82		33,195,084.26	56,629,574.45	权益法
华伟装饰工程(天津)有限公司	50.00	1992-10~2007-10	1,500,000.00		1,490,503.59			-9,496.41	1,490,503.59	权益法

天津华钜餐饮娱乐有限公司	30.00	1996-04~2015-07	1,500,000.00		34,414.04			-1,465,585.96	34,414.04	权益法
天津市天房物业管理有限公司	40.00	2000-06~	2,000,000.00		829,686.69	-29,240.53		-1,199,553.84	800,446.16	权益法
天津大树房地产经营销售有限公司	40.00	2001-12~2011-12	400,000.00		975,190.62	-6,229.20		568,961.42	968,961.42	权益法
上海吉亨经济发展有限公司	48.94	2002-03~2012-03	23,000,000.00		23,027,879.64			27,879.64	23,027,879.64	权益法
天津市华驰租赁有限公司	90.00	1999-04~2018-04	2,700,000.00		1,581,151.09	80.66		-1,118,768.25	1,581,231.75	权益法
天津市天房房地产销售有限公司	45.00	2003-07~2023-07	450,000.00		291,249.33	1,106.24		-157,644.43	292,355.57	权益法
天津泽达房地产开发有限公司	49.00	1999-04~2019-04	20,279,140.00		15,069,158.56	-7,056.31		-5,217,037.75	15,062,102.25	权益法
天津吉利大厦有限公司	75.00	1992-09~2012-09	51,259,500.00		53,441,174.06	3,431,156.87		5,612,830.92	56,872,330.92	权益法
天津市津茂置业有限公司	35.00	2004-04~2024-04	21,000,000.00		20,768,103.73	-49,800.68		-281,696.95	20,718,303.05	权益法
天津海景实业有限公司	50.00	2004-08~2024-08	50,000,000.00		49,495,069.12	-874,821.16		-1,379,752.04	48,620,247.96	权益法
福州市土地房屋综合开发公司	5.20	1992-05~	500,000.00		500,000.00				500,000.00	成本法
长青信用社	12.00	~	800,000.00		800,000.00				800,000.00	成本法
林克森·华澳(天津)房地产开发有限公司	38.00	1997-12~2017-07	6,607,820.00		5,339,781.24			-1,268,038.76	5,339,781.24	成本法
天津凯华房地产开发有限公司	40.00	1998-11~2018-10	10,000,000.00		10,180,545.07			180,545.07	10,180,545.07	成本法
天津华升房地产发展有限公司	10.00	1993-03~2012-07	31,375,000.00		29,654,726.43	-24,927,615.85		-26,647,889.42	4,727,110.58	成本法
合计	/	/	241,051,900.00	5,754,050.19	269,796,946.83	-22,151,159.14		839,837.50	247,645,787.69	/

被投资单位名称	减值准备	
	期初数	期末数
天津华钜餐饮娱乐有限公司	34,414.04	34,414.04
合计	34,414.04	34,414.04

(4) 股权投资差额

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期初金额	初始余额	本期增加	本期减少	摊销金额	期末余额	形成原因	摊销年限
天津市华富宫大饭店有限公司	-3,279,191.59	-4,508,888.47			-1,332,171.62	-3,176,716.85		22
天津市华富宫大饭店有限公司	-2,448,044.59	-2,754,050.19			-382,507.00	-2,371,543.19		18
天津吉利大厦有限公司	5,713,429.29	10,548,333.22			5,203,512.25	5,344,820.97		14
天津华升房地产发展有限公司	1,614,583.34	2,500,000.00			2,500,000.00			12
天津华升房地产发展有限公司	2,992,283.77	4,702,160.19			4,702,160.19			11
合计	4,593,060.22	10,487,554.75			10,690,993.82	-203,439.07	/	/

3、主营业务收入及主营业务成本：

(1) 分行业主营业务

单位:元 币种:人民币

行业名称	本期数			上期数		
	营业收入	营业成本	营业毛利	营业收入	营业成本	营业毛利
房地产开发经营	217,648,457.38	131,840,678.65	85,807,778.73	238,362,484.58	174,810,656.31	63,551,828.27
其中:关联交易						
合计						
内部抵消						
合计	217,648,457.38	131,840,678.65	85,807,778.73	238,362,484.58	174,810,656.31	63,551,828.27

(2) 分产品主营业务

单位:元 币种:人民币

产品名称	本期数			上期数		
	营业收入	营业成本	营业毛利	营业收入	营业成本	营业毛利
房地产开发经营	217,648,457.38	131,840,678.65	85,807,778.73	238,362,484.58	174,810,656.31	63,551,828.27
其中:关联交易						
合计						
内部抵消						
合计	217,648,457.38	131,840,678.65	85,807,778.73	238,362,484.58	174,810,656.31	63,551,828.27

(3) 分地区主营业务

单位:元 币种:人民币

地区名称	本期数			上期数		
	营业收入	营业成本	营业毛利	营业收入	营业成本	营业毛利
天津市	217,648,457.38	131,840,678.65	85,807,778.73	238,362,484.58	174,810,656.31	63,551,828.27
其中:关联交易						
合计						
内部抵消						
合计	217,648,457.38	131,840,678.65	85,807,778.73	238,362,484.58	174,810,656.31	63,551,828.27

4、投资收益：

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上期数
长期股权投资差额摊销	-348,582.79	-402,633.46
期末调整被投资公司所有者权益增减金额	2,776,456.71	2,984,859.88
股权投资转让收益	-3,408,724.91	73,453.59
长期投资收益减值准备		206,000.00
合计	-980,850.99	2,861,680.01

(八) 关联方及关联交易

1、存在控制关系关联方的基本情况

关联方名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	经济性质	法人代表
天津市房地产开发经营集团有限公司	天津市和平区常德道 80 号		控股股东		马鹤亭
天津吉利大厦有限公司	天津市和平区南京路		控股子公司		张天授
天津市华驰租赁有限公司	天津河北区江都路鹤山里 3 号		控股子公司		徐义刚
天津市津茂置业有限公司	天津市南开区南门外大街世纪花园 D 座 502-504		控股子公司		张建台
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		控股子公司		张建台
天津泽达房地产开发有限公司	天津市和平区新华南路 234 号				刘巨友

2、存在控制关系关联方的注册资本及其变化情况

单位:元 币种:人民币

关联方名称	注册资本期初数	注册资本增减	注册资本期末数
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
天津市津茂置业有限公司	60,000,000.00		60,000,000.00
天津海景实业有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00
天津泽达房地产开发有限公司	41,386,000.00		41,386,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份及其变化情况

单位:元 币种:人民币

关联方名称	关联方所持股份期初数	关联方所持股份比例期初数(%)	关联方所持股份增减	关联方所持股份增减比例(%)	关联方所持股份期末数	关联方所持股份比例期末数(%)
天津市房地产开发经营集团有限公司	178,457,417.00	42.12			178,457,417.00	42.12
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
天津市津茂置业有限公司	21,000,000.00	35.00			21,000,000.00	35.00
天津海景实业有限公司	50,000,000.00	50.00			50,000,000.00	50.00
天津泽达房地产开发有限公司	20,279,140.00	49.00			20,279,140.00	49.00

4、不存在控制关系关联方的基本情况

关联方名称	关联方与本公司关系
华伟装饰工程(天津)有限公司	参股子公司
林克森·华澳(天津)房地产开发有限公司	参股子公司
天津凯华房地产开发有限公司	参股子公司
天津大树房地产经营销售有限公司	参股子公司
天津市天房物业管理有限公司	参股子公司
天津市天房房地产销售有限公司	参股子公司
天津市天房科技发展有限公司	母公司的控股子公司

5、关联交易情况

(1) 购买商品、接受劳务的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联交易事项	关联交易定价原则	本期数		上年同期数	
			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	代理销售		3,000,000.00	49.72		
天津市天房房地产销售有限公司	代理销售		3,033,623.22	50.28		
天津市房地产开发经营集团有限公司	出租房屋		98,591.58	0.43		
天津市房地产开发经营集团有限公司	承租土地		13,120.40	100		

关联交易的说明:

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(以下简称大树公司)于2004年4月,签订了《瑞江花园商品房销售代理协议书》及补充协议,双

方约定,公司建设的河西区瑞江花园由大树公司代理销售,宣传费用改由大树公司承担,其代理费为售价总额的2%,本期发生销售代理费为300万元。

天津市天房房地产销售有限公司公司分别于2004年10月和2004年12月与天津市天房房地产销售有限公司签订《海景公寓销售代理合同书》和《天发科技园销售代理合同书》,双方约定,公司建设的海景公寓和天发科技园由该公司代理销售,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。本期发生销售代理费为3033623.22元。

天津市房地产开发经营集团有限公司(1)公司与控股公司—天津市房地产开发经营集团有限公司,根据房屋租赁变动情况于2004年1月1日,解除了原《办公用房租赁合同》,重新签订《房屋租赁合同》,将本公司云翔大厦1825.77平方米出租给该公司使用,租赁期限为10年,从2004年1月1日起至2013年12月31日止。公司每年应收房屋租金98,591.58元。(2)公司与控股公司—天津市房地产开发经营集团有限公司于1999年10月31日签订了《土地使用权租赁合同》,承租该公司部分土地即6575.8平方米地块的使用权,承租年限为10年,从1999年12月1日起至2009年11月30日止。公司每年应支付土地租金13,120.40元。

6、关联方应收应付款项

单位:元 币种:人民币

应收应付款项名称	关联方	期初金额	期末金额
应收帐款	林克森·华澳(天津)房地产开发有限公司	12,439,190.92	12,439,190.92
应收帐款	天津市天房物业管理有限公司	364,940.92	364,940.92
应收帐款	天津凯华房地产开发有限公司	472,992.91	472,992.91
其他应收款	林克森·华澳(天津)房地产开发有限公司	26,621,024.90	26,570,994.90
其他应收款	天津市天房物业管理有限公司	4,946,586.83	4,948,206.47
应付帐款	华伟装饰工程(天津)有限公司	16,937.00	16,937.00
应付帐款	天津泽达房地产开发有限公司	11,661,254.55	8,151,671.11
应付帐款	天津市天房科技发展有限公司	140,445.00	1,564,826.00
其他应付款	林克森·华澳(天津)房地产开发有限公司	12,516,725.54	12,516,725.54
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
其他应付款	天津凯华房地产开发有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00

(九)或有事项

无

(十)承诺事项

无

(十一)资产负债表日后事项

公司在财务报告出具之前没有需要说明的承诺事项。

(十二)其他重要事项

公司在财务报告出具之前没有需要说明的其他重要事项。

八、备查文件目录

包括下列文件：

- （一）载有董事长亲笔签名的半年度报告文本；
- （二）载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的资产负债表、利润表和现金流量表；
- （三）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；
- （四）公司章程文本。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董事长：张连选

2005 年 8 月 18 日