

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

二 00 二年半年度报告

目 录

一、重要提示.....	3
二、公司基本情况.....	4
三、股本变动及主要股东持股情况.....	6
四、董事、监事、高级管理人员情况.....	7
五、管理层讨论与分析.....	8
六、重要事项.....	11
七、财务报告（未经审计）.....	13
财务报表附注.....	13
资产负债表.....	45
利润及利润分配表.....	48
现金流量表.....	49
八、备查文件.....	51

一、重要提示

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、准确性和完整性负个别及连带责任。

朱玉栓独立董事、白小龙董事委托张连选董事长、白雅文董事委托王大铮董事、欧阳勇董事、周宏光董事委托陈长来董事出席并签署董事会决议。

公司半年度财务会计报告未经审计。

二、公司基本情况

（一）公司法定中、英文名称及缩写

中文名称：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

中文简称：天房发展

英文名称：Tianjin Reality Development (Group) Co., Ltd.

英文缩写：TJRP.

（二）公司股票上市交易所：上海证券交易所

股票简称：天房发展

股票代码：600322

（三）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

国际互联网网址：<http://www.tfgroup.com.cn>

电子信箱：FDCDKF@EYOU.COM

（四）公司法定代表人：吴延龙

（五）公司董事会秘书：陈长来

联系地址：天津市和平区常德道 80 号

联系电话：(022) 23317185

传 真：(022) 23317185

电子信箱：FDCDKF@EYOU.COM

（六）公司选定的信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》

登载半年度报告的指定网站网址：<http://www.sse.com.cn>

公司半年度报告备置地点：公司董事会办公室

（七）主要财务数据和指标

单位：人民币元

财务指标	2002 年 1-6 月	2001 年 1-6 月
净利润	13,579,985.06	22,403,715.88
扣除非经常性损益后净利润	13,645,674.45	12,434,094.25
净资产收益率	1%	2.11%
每股收益	0.03	0.07
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.20	-0.01

单位：人民币元

财务指标	2002年6月30日	2001年12月31日	
		调整后年初数	调整前年初数
股东权益	1,650,896,499.54	1,637,328,699.04	1,637,303,329.51
每股净资产	3.8963	3.8643	3.8642
调整后的每股净资产	3.7147	3.8211	3.8210

在扣除非经常性损益的净利润中的扣除项目及金额是：

单位：人民币元

财务指标	金 额
补贴收入	-610,774.62
营业外收入	-217,998.86
营业外支出	926,817.34
合计	98,043.86
所得税影响	-32,354.47
对净利润影响	65,689.39

三、股本变动及主要股东持股情况

（一）股本变动情况

报告期内公司股份总数及结构未发生变动。

（二）报告期期末股东总数 97320 户。

（三）主要股东持股情况介绍

报告期末公司前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	股份性质	持股数额（股）	本期增减	持股比例
1	天津市房地产开发经营集团有限公司	国家股	178457417	0	42.12%
2	海南农业租赁股份有限公司	法人股	1000000	0	0.236%
3	中国黑色金属材料华北公司	法人股	1000000	0	0.236%
4	深圳市建鹏达房地产开发有限公司	法人股	1000000	0	0.236%
5	中国农业生产资料集团公司	法人股	1000000	0	0.236%
6	中证北太（全称不详）	流通股	1000000	+ 1000000	0.236%
7	景搏基金	流通股	1000000	+ 1000000	0.236%
8	华泰证券股份有限公司	法人股	1000000	0	0.236%
9	广东控股集团有限公司	法人股	750000	0	0.177%
10	开元基金	流通股	727900	+ 7279000	0.172%

说明:1、中国黑色金属材料华北公司持有的 100 万法人股因诉讼已被司法冻结。

2、本公司控股股东为天津市房地产开发经营集团有限公司，此外，公司无其他持股在 5%（含 5%）以上股份的股东。

3、前十名股东之间不存在关联关系。

（四）公司控股股东或实际控制人报告期内没有发生变化。

四、董事、监事、高级管理人员情况

（一）报告期内公司董事、监事、高级管理人员持有的公司股票没有变动。

（二）董事、监事、高级管理人员变动情况

1、2002 年 5 月 29 日，公司召开的 2001 年度股东大会上选举吴延龙、张连选、王宏彬、张建台、王大铮、陈长来、周宏光、欧阳勇、白小龙、白雅文、郭乃勤为公司第四届董事会董事，罗永泰、朱玉栓为公司第四届董事会独立董事；选举兰国茗、陈作石、田聪敏为公司第四届监事会监事，与公司职工代表大会选举产生的职工监事徐建中共同组成公司第四届监事会。

2、2002 年 5 月 29 日公司第四届董事会第一次会议选举吴延龙为公司董事长，聘任陈长来为公司董事会秘书。

3、2002 年 5 月 29 日公司第四届监事会第一次会议选举兰国茗为公司监事会主席。

五、管理层讨论与分析

上半年,公司针对天津市房地产市场逐渐降温的趋势,通过进一步调整公司产品销售结构,加大对项目销售宣传和市场运作力度,对重点项目加大了资金投入,加快竣工结算并分别制定销售策略,提高了商品房销售收入。报告期内,实现主营业务收入 2.212 亿元,其中,完成商品房销售收入 1.985 亿元,比去年同期增长 13.48%,实现主营业务利润 5422.52 万元,比去年同期增长 28.37%,但净利润比去年同期有所下降,这主要是由于公司利润结构的变化,报告期内投资收益比去年同期下降 1309 万元,各项费用比去年同期不同程度的增加所致,公司在今后的生产经营过程中将采取积极措施加以改进。

(一) 报告期公司主要财务指标分析:

1、主营业务收入、主营业务利润、净利润、现金及现金等价物净增加额同比增减变化:

单位:人民币元

项目	2002年1-6月	2001年1-6月	增减比例(%)
主营业务收入	221,168,365.26	207,846,193.52	+6.41
主营业务利润	54,225,151.52	42,241,608.24	+28.37
净利润	13,579,985.06	22,403,715.88	-39.39
现金及现金等价物净增加额	-122,379,412.36	-32,312,039.32	-278.74

其中:

(1) 公司主营业务收入同比增长 6.41%,是由公司商品房销售收入增长所致。

(2) 公司主营业务利润同比增长 28.37%,是由于报告期内公司销售商品结构调整所致。

(3) 公司净利润同比减少 39.39%,是由于报告期内投资回报同比减少而营业费用、财务费用、管理费用同比增加所致。

(4) 公司现金及现金等价物净增加额同比减少 278.74%,是由于公司目前在建项目瑞江花园、吉利花园正处于全面开工、集中投入期,现金回收量较小所致。

2、总资产、股东权益与期初相比的变化:

单位:人民币元

项目	2002年6月30日	2001年12月31日	增减比例(%)
总资产	3,103,397,342.82	3,059,179,286.02	+1.45
股东权益	1,650,896,499.54	1,637,328,699.04	+0.83

其中:

股东权益与期初相比增加 0.83%,是由于公司当期净利润增加所致。

（二）报告期内公司经营情况：

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，是一家集综合开发、科研设计、经营销售和咨询服务为一体的综合性房地产企业。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。

公司主营业务行业构成情况：

单位：人民币元

项目	主营业务收入	主营业务成本
房地产开发经营	198,496,396.79	153,012,254.20
出租	22,670,947.25	3,954,215.42
其他	1,021.22	
合计	221,168,365.26	156,966,469.62

报告期内，公司主营业务仍然是以房地产开发及销售为主。上半年，公司实现商品房销售收入 1.98 亿元，约占天津市市场份额的 2.98%。

（三）报告期内公司投资情况：

募集资金的使用情况：

公司 2001 年 8 月发行股票实际募集资金 5.3355 亿元，公司承诺的投资项目为瑞江花园项目，实际投资项目没有变更。截止 2002 年 6 月 30 日募集资金已累计投入 3.616 亿元，实际进度为 74.71%，与计划进度基本一致，剩余 1.224 亿元为银行存款。

上半年，瑞江花园项目募集资金投入 0.969 亿元，完成全年计划的 49.95%；新开工面积 13.33 万平方米，完成全年计划的 55.13%；实现销售收入 6541.32 万元，完成全年计划的 12.23%，这主要由于瑞江花园完全竣工的面积相对较少，期房销售所形成的收入无法确认为有效的销售收入，影响了该项目销售目标的实现。

2、非募集资金投资项目情况：

报告期内，公司非募集资金投资的重大项目为吉利花园项目，该项目在报告期内完成投资 14579.9 万元，实现销售收入 2318.04 万元。

（四）实际销售收入与计划的对比分析：

报告期内，公司实现主营业务收入 2.21 亿元，完成全年计划的 31.57%。这主要是由于天津市上半年商品房销售收入比去年同期整体下降 44%，销售面积下降 28%，而公司商品房分布与销售主要在本市。同时公司计划在报告期内完成的整体销售转让项目在上半年未能实现销售，同时瑞江花园竣工面积较少，无法确认销售收入。

（五）公司下半年的经营计划：

1、下半年，公司将继续抓好各项经营管理工作，根据市场情况，适时调整计划，力争实现全年销售收入目标。

2、公司针对各投资项目进展情况，加强跟踪、分析和考核，尤其要组织好公司募集项目瑞江花园的工程建设和项目销售工作。

3、下半年，公司将针对上半年各项费用成本比去年同期有所增加的情况，努力在公司日常管理及资金管理上有效控制费用的支出。

4、公司继续进行项目土地的储备工作，并对现有土地提出具体开发方案。

5、公司将以上市公司建立现代企业制度大检查为契机，以《上市公司治理准则》为规范依据，继续完善公司法人治理结构，完善公司各项内控制度，提高公司规范运作水平。

六、重要事项

（一）法人治理结构整改情况：

公司通过与中国证监会和国家经贸委 2002 年 1 月 7 日发布的《上市公司治理准则》相比较表明，公司治理情况基本符合准则的要求，但在个别方面还存在差距，为此公司已对公司相关规则进行了修改。同时，公司在三届九次董事会上审议通过了公司独立董事制度、公司信息披露管理制度、公司董事会设立战略与投资评审、提名、审计、薪酬与考核四个专业委员会及专业委员会工作细则、公司董事、经理人员薪酬制度改革方案及独立董事津贴标准等议案，以上议案在 2002 年 5 月 28 日召开的公司 2001 年度股东大会上获得通过。

（二）公司上年度利润分配方案及其执行情况：

2001 年度利润分配方案是以 2001 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 16,948,296.68 元，其余未分配利润 63,545,820.37 元转至以后年度分配。该方案已经 2002 年 5 月 28 日召开的公司 2001 年股东大会审议通过。该公告已刊登在 2002 年 7 月 8 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

本次利润分配已于报告期后 2002 年 7 月 22 日发放。

（三）重大诉讼、仲裁事项：

报告期内或持续到报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

（四）重大资产收购、出售或处置以及企业兼并收购事项：

报告期内，公司无重大资产收购、出售或处置以及企业兼并收购事项。

（五）重大关联交易情况：

报告期内，公司无重大关联交易情况。

（六）重大合同及其履行情况：

1、报告期内或持续到报告期内，公司无重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事项。

2、在本报告期内，根据公司章程对董事长授权的有关规定，于 2002 年 4 月 12 日为天津环球磁卡股份有限公司提供 5000 万元人民币的银行贷款担保。

3、报告期内或持续到报告期内，公司无重大委托他人进行现金资产管理的事项。

（七）承诺事项：

报告期内或持续到报告期内，公司或持股 5% 以上（含 5%）的股东未在指定报

刊或网站上刊登承诺事项。

（八）财务报告审计情况：

本期财务报告未经审计。

（九）其他重要事项：

报告期内，公司无其他重要事项。

（十）持续到报告期的其他重要事项：

报告期内或持续到报告期内公司无其他重要事项。

七、财务报告（未经审计）

（一）财务报表（见附表）

（二）财务报表附注

财务报表附注

2002 年 6 月 30 日

一、公司简介：

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 11,000 万股，2001 年 8 月 14 日，公司收到新出资者投入的股本，经天津五洲联合合伙会计师事务所出具五洲会字（2001）1—0215 号验资报告进行验证。截止 2002 年 6 月 30 日，公司净资产为 1,650,704,866.63 元，其中股本为 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。

二、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：

1、会计制度

公司执行《企业会计制度》及其补充规定。

2、会计年度

本报告所载财务资料的会计期间为 2002 年 1 月 1 日至 2002 年 6 月 30 日止。

3、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为基础，各项财产物资按取得时的实际成本计价。

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、现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，一般以三个月到期，流动性强，易于转换为已知金额现金，价值变动风险很小的投资作为确定现金等价物的标准

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、坏账损失的核算方法

(1) 坏账的确认标准:

公司对于不能收回的应收款项应查明原因, 追究责任。对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项, 如债务人已撤消、破产、资不抵债、现金流量严重不足等, 根据企业的管理权限, 经股东大会或董事会批准, 作为坏账损失, 冲销提取的坏账准备。

(2) 坏账准备的计提:

根据公司董事会规定, 公司采用备抵法核算坏账准备, 即采用账龄分析法计提坏账准备金, 按照年末应收款项余额扣除纳入汇总及合并范围的公司之间的应收款项, 因汇总及合并会计报表时可以抵消的部分后计提坏账准备金。计提的比例为:

账龄	计提比例
1年以内	5%
1年—2年	10%
2年—3年	15%
3年以上	30%

9、存货核算方法

(1) 存货分类为: 库存材料、生产成本、开发产品、出租开发产品、周转房、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。生产成本按土地开发、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。(期末余额不进入该报表项目)

(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—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施,按其性质和用途不同分为两类:一类是开发小区内,各种国土局批准的公共配套设施,包括开发住宅小区内的道路、商店、银行、邮局、派出所、消防、水塔等非营业性的文教、卫生、行政管理等;另一类是开发小区外的各种市政公共配套设施等无偿交付管理部门使用,其所需建设费用通过生产成本科目核算,在核算中并限定在不能有偿转让的开发小区内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生产成本,凡与小区住宅建设不同步进行的,将尚未发生的公共配套设施费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生产成本科目预先提取,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费用。对改变出租产品用途,将其作为商品房对外销售,按出租房的摊余价值结转成本;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,按周转房摊余价值结转经营成本。

(7) 存货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,除开发产品、开发成本、出租开发产品、周转房的存货,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、出租开发产品、周转房以及生产成本,按市价或周边市场行情(可比较),结合公司开发产品、开发成本的层次、朝向、房型等因素,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、长期投资的核算方法

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。对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的,长期股权投资采用成本法核算;对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的,长期股权投资采用权益法核算。通常情况下,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。投资额在 50%以上的,纳入合并报表范围。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。

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,股权投资差额的摊销期限,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,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,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,按不低于 10 年的期限摊销。

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,扣除已计提的长期投资减值准备后按与股权投资账面余额的差额,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确认利息收入。

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、委托贷款的核算方法

企业委托贷款,按实际委托贷款金额作为本金,期末时,按照委托贷款收到的利息计入当期收益。对有可能存在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

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、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,可计入固定资产的购建成本;属于为开发房地产有关的,一般在期间费用核算,并按结算期计入当期损益,但对开工面积大、工期较长、短期内无法取得销售收入和收益的项目,经公司董事会批准在开发产品完工前计入生产成本。

上述借款费用资本化开始,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。

14、长期待摊费用核算方法

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，包括固定资产改良支出、租赁费、房屋修缮费等，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。

15、维修基金核算方法

公司根据国家规定及《天津市住宅小区物业管理办法规定》，按住宅区建安工程费的 2% 计提公用设施物业管理维修基金，列入存货生产成本项目，用于住宅区公用设施的重大维修工程，按规定收取的住宅公用部位、公共设施、设备维修基金，作为代收代缴款项管理，并专户存储，在向物业管理公司移交维修基金时，相应冲减代收代缴款项，滞留企业的银行存款利息转入维修基金。

16、质量保证金核算方法

公司根据售房协议，允许按照施工单位工程总值的 5% 留给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。

17、收入确认原则及方法

公司根据《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：在取得预售许可证后开始预售，预售商品房所取得价款，先作为预收账款管理；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；成本能够可靠计量时，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，根据实际收入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，按照财务规定做账务处理；

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；成本能够可靠计量时，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，与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时，确认物业管理收入的实现；

7) 销售商品：公司已将商品所有权上的重要风险和报酬已转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关收入已经收到，或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠的计量时，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时，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能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

2) 他人使用本公司资产：他人使用本公司资产发生的利息收入，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：A、与交易相关的经济利益能够流入公司；B、收入的金额能够可靠的计量。

公司在确认收入的方法上，未采取建造合同完工比例法。

18、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。

19、合并会计报表的编制方法

(1) 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。公司对本部及内部核算单位的会计报表采取汇总方式编制，在汇总过程中，除对公司内部往来项目相互抵销外，其余账项逐一加总形成公司会计报表；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。根据上述文件要求，不需合并的未予合并。

（2）对合作开发项目编制合并报表采用的方法：对合作开发项目，公司不按项目单独设立控股公司或参股公司，因此不存在对合作开发项目需编制合并报表，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：

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。

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，合同中规定属于分配按各方出资比例分配项目开发产品的，收到投资额时作预收账款管理。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。

与土地方合作开发项目，按土地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《企业会计制度》规定进行日常核算。

凡符合合并会计报表范围的子公司，无论有无合作开发项目，均按《合并会计报表暂行规定》进行编制合并会计报表。

三、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国家税务部门确定的比例税率 33% 计算缴纳；控股子公司按国家税务部门确定的比例缴纳；

（2）营业税：公司按房地产开发收入（扣除按规定允许扣除的配套费）、租金及建筑设计收入等 5% 的税率计算缴纳；

（3）增值税：公司材料、物资销售，按销售收入 17% 的税率计算当期销项税额，扣除按规定允许在当期抵扣的进项税后缴纳；

（4）城建税、教育费附加及防洪工程维护费：公司分别按实际缴纳流转税额的 7%、3% 和 1% 计算缴纳；

（5）房产税：公司按资产租金收入的 12% 缴纳。

四、公司所控制的子公司及合营企业：

1、2002年6月底纳入合并报表范围的：

单位名称	注册资本	投资金额	投资比例	经营范围
天津华升房地产发展有限公司	50,000,000.00	31,375,000.00	62.75%	房地产开发、建设、销售及材料销售
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。
天津市华学房地产经营有限公司	2,000,000.00	1,950,000.00	97.50%	房地产租赁、经营；商品房销售等。
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。
天津瑞巨贸易发展有限公司	2,000,000.00	1,800,000.00	90.00%	商业、物资供销业批发、兼零售、室内外装饰等。
天津市钜贵物业发展有限公司	500,000.00	450,000.00	90.00%	物业管理，商品房销售。房地产开发、销售等。
天津凯银房地产开发有限公司	99,397,500.00	59,638,500.00	60.00%	房地产开发、销售、咨询等。
天津市华旺物业管理有限公司	500,000.00	400,000.00	80.00%	物业管理、室内外装饰等。
天津华昌房地产开发经营有限公司	25,719,315.00	12,250,000.00	49.02%	房地产开发建设、销售，装饰材料和建筑材料的开发、生产、销售，有关房地产工程的咨询服务等
天津市工建房地产联合发展有限公司	5,000,000.00	3,000,000.00	60.00%	房地产开发、商品房销售
天津泽达房地产开发有限公司	41,386,000.00	20,279,140.00	49.00%	房地产开发、销售等。

2、2002年6月底未纳入合并报表范围的：

单位名称	注册资本	投资总额	投资比例	经营范围
天津市凯发汽车技术维护有限公司	600,000.00	540,000.00	90.00%	汽车修理、配件零售兼批发。

该公司由于资产总额、营业收入及当期净利润额三项指标低于财政部财会二字(1996)2号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》文件规定的重要性标准，故未纳入合并报表范围。

五、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	期末数	期初数
现金	281,766.59	122,913.55
银行存款	302,331,653.35	399,571,040.82
其他货币资金	1,747,013.47	27,045,891.40
合计	304,360,433.41	426,739,845.77

说明：

公司其它货币资金主要是公司的定期存款、银行保证金和委托贷款银行帐户可动用资金等。

期末比期初下降 28.68%，主要是因为公司募股资金到位后，陆续投入瑞江项目加大了项目投入，同时增加其他投资项目。

2、短期投资

项 目	期末数		期初数	
	投资金额	跌价减值准备	投资金额	跌价减值准备
股票投资	802,871.87	170,481.87	802,871.81	194,671.81
其他投资	17,060,000.00	123,287.32	12,060,000.00	546,460.91
合 计	17,862,871.87	293,769.19	12,862,871.81	741,132.72

其他投资项目	投资时间	投资金额	利息	跌价(减值)准备	期末金额	性质
天津信托投资公司	2001.3.-2002.3.	17,060,000.00		123,287.32	16,936,712.68	委托放款
合 计		17,060,000.00			16,936,712.68	

说明：

- 1) 本期股票计提投资跌价准备所选用的证券期末市价资料由证券时报提供；
- 2) 根据截止 2002 年 6 月 30 日公司与天津信托投资公司签订《债权信托协议书》委托该公司为公司办理债权信托业务，指定的债务人贷款发放情况如下：

客户名称	贷款期限	金额	月利率	担保期限
天津市华富宫大饭店有限公司	2002.3.1-2003.3.1	500 万元	5.115‰	2004.3.1
希隆(天津)国际租赁有限公司	2001.12.31-2003.12.31	206 万元	5.3625‰	2003.12.31
林克森·华澳(天津)房地产开发有限公司		500 万元	5.115‰	2003.3.1
天津市房地产开发经营集团有限公司	2002.1.4-2002.12.28	500 万元	5.3625‰	2002.12.28

3、应收款项

(1) 应收账款

账龄分析

账龄	期末数			期初数		
	金额	所占比例	坏账准备	金额	所占比例	坏账准备
1年以内	2,479,544.20	83.17%	4,623,977.21	53,194,288.16	71.07%	2,659,714.41
1—2年	17,407,512.60	15.65%	1,740,751.26	10,852,226.80	14.50%	1,085,222.68
2—3年	466,711.48	0.42%	70,006.72	2,078,802.44	2.78%	311,820.37
3年以上	42,056.32	0.76%	252,616.90	8,720,259.22	11.65%	2,616,077.77
合 计	11,195,824.60	100.00%	6,687,352.09	74,845,576.62	100.00%	6,672,835.22

上述应收账款中，欠款金额前五名的单位应收账款总计 41,754,317.53 元，占应收账款总额 37.55%；

以上应收账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的欠款；

金额较大的单位：

债务单位名称	金额	期限	性质及欠款原因
天津市建发房地产开发公司	13,015,213.00	1年以内	购房款
豪迈公司	9,082,036.60	1年以内	购房款
天津市红桥区新村二段拆迁指挥部	7,399,584.00	1-2年	购房款
天津市梅宏房地产开发有限公司	7,230,100.00	1年以内	购房款
天津华钜房地产开发有限公司	5,027,383.93	3年以上	材料分公司销售材料款

本公司应收帐款较年初增加 3635.02 万元,增幅 48.57%。原因是公司商品房销售后,因办理产权证未到位等原因,客户暂欠购房尾款。

(2) 其他应收款

账龄分析

账龄	期末数			期初数		
	金额	所占比例	坏账准备	金额	所占比例	坏账准备
1年以内	103,677,116.71	85.89%	5,183,855.84	2,956,737.00	54.63%	2,645,336.85
1—2年	5,342,860.60	4.43%	534,286.06	8,364,689.06	8.64%	836,468.91
2—3年	1,563,230.63	1.30%	234,484.59	23,233,967.19	23.99%	3,485,095.08
3年以上	10,120,690.27	7.81%	3,036,207.08	12,339,741.90	12.74%	3,701,922.57
合计	120,703,898.21	100.00%	8,988,833.57	96,895,135.15	100.00%	10,668,823.41

上述应收款项中欠款金额前五名的单位其他应收款总计 33,547,109.37, 占总
数 35.12% ;

以上应收账款中除第一大股东天津市房地产开发经营集团有限公司占用公司
资金 11,379,592.24 元以外,无其他持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的
欠款;

金额较大的单位：

债务单位名称	金额	期限	性质及欠款原因
林克森·华澳(天津)房地产开发有限公司	8,503,475.00	1年以内	往来款
天津华钜房地产开发有限公司	7,880,554.48	1年以内	代垫款
欧亚特种车(天津)有限公司	7,605,000.00	2-3年	短期投资到期转入待收回
天津华钜餐饮娱乐有限公司	5,936,152.89	1-2年	借款
希望公司	3,621,927.00	1年以内	往来款

(3) 预付账款

账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额	所占比例	金额	所占比例
1年以内	51,035,216.98	29.99%	97,024,790.33	53.61%
1—2年	56,770,954.28	33.35%	22,164,943.60	12.25%
2—3年	12,884,792.50	7.57%	53,933,934.49	29.80%
3年以上	49,507,011.94	29.09%	7,848,267.12	4.34%
合计	170,197,975.70	100.00%	180,971,935.54	100.00%

说明：

以上预付款项中无持有本公司5%（含5%）以上股份的股东单位的欠款；

一年以上预付款为：预付合作建房款 27,800,000.00 元，预付工程款 46,629,858.72 元，预付购房款 5,082,900.00 元，委托北京中力代理购买设备 39,650,000.00 元。

上述没有归还的理由：主要原因是由于房地产行业的生产经营周期长造成的，大部分项目的生产周期为12—24个月，大型项目的有时长达2年以上，因此一般预付合作项目款、出包工程款等一年之内不能结转，待项目竣工结算或部分结转时方能转入成本项目。

4、存货及存货跌价准备

(1) 分类明细：

项目	期末数		期初数	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
开发产品	674,817,771.95	12,231,063.73	634,749,103.88	12,261,063.73
开发成本	1,162,280,090.45		1,163,519,249.14	0.00
出租开发产品及周转房	189,480,823.94	406,372.40	124,292,303.48	376,372.40
库存商品	42,479,239.96	900,000.00	13,032,010.55	900,000.00
库存材料	1,796,612.18		36,974,773.12	0.00
合计	2,070,854,538.48	13,537,436.13	1,972,567,480.17	13,537,436.13

(2) 存货明细及计提准备：

开发产品

项目名称	面积(m ²)	期末余额	跌价准备	竣工日期
千里堤	277.16	356,624.03	6,624.03	1996
友谊公寓	1,243.89	2,257,968.66	0.00	1997
万新村	891.63	800,088.35	0.00	
体北小区	1,361.17	2,787,709.28	237,447.40	1997
川北里	1,388.18	1,961,200.85	23,425.70	1996
围堤道	435.79	1,640,951.26	0.00	1999

圣德园	1,951.02	5,808,201.75	373,801.35	2000
旧房	315.86	929,053.00	322,825.03	
居祥里	218.50	800,300.00	0.00	
福桥里	313.06	480,458.91	60,000.00	
富润里	1,053.46	1,759,021.09		1997
增兴窑	5,531.53	6,325,997.24	646,993.98	1997
何兴庄	1,027.00	1,136,299.23	139,564.48	1996
体北一区	65.54	157,839.73		1997
南江西里	60.70	81,151.64		
民权门	62.11	65,616.57		
德恩里	2,352.39	5,945,282.96	369,144.10	1999
镇江里	1,682.41	2,098,739.18		
靖江路	675.28	929,827.03		
华钜公寓	2,966.23	5,926,272.00	1,260,000.00	1997
马庄	200.00	1,417,114.48	219,704.48	
永庆里	122.45	526,437.45		
长寿公寓	16,648.78	51,611,218.00	2,247,038.65	2000
贵桥里	1,992.39	2,543,630.23		1996
吉利花园	44,009.66	224,570,776.51		2001
云翔大厦	1,021.20	7,072,175.74	353,608.79	1998
三合里	140.00	420,000.00		
大沽路	78.00	262,110.40		
美湖里	35.00	150,000.00		
越秀大厦	5,797.47	19,738,091.29	1,899,074.00	
万科花园	9,282.17	30,632,061.00	3,058,381.00	1997
平山道	2,669.57	10,431,072.56	624,430.74	1996
天娇园	2,880.46	19,011,036.00	298,000.00	1999
欣苑小区	7,808.13	17,684,211.03		2001
瑞江小区	44,816.30	93,724,807.604		2001
万德花园	28,925.71	109,619,483.89		2000
华昌大厦	4,397.99	14,350,464.24		
柳成里	13,725.67	19,636,532.01		2001
万新村	236.29	-103,182.00		
金福温泉公寓	1,560.00	5,005,590.40	91,000.00	2001
昆仑里	1,372.81	1,341,866.90		
川府里	194.43	535,884.61		
靖江里底商	125.80	377,400.00		
万隆花园	197.81	384,166.00		
国风园	1,501.85	1,626,220.54		
合计	165,301.99	674,817,771.95	12,231,063.73	

开发成本

项目名称	期末余额	预计总投资
南门西	666,850,921.32	143300万元
吉利花园	72,259,826.01	42259万元
欣苑小区	28,617,644.63	1900万元
平城大厦	32,854,946.64	3720万元
瑞江小区	210,662,472.58	78000万元
万新村	11,225,460.12	
新纪元	26,879,859.26	4748.3万元
万德花园	89,312,712.88	30000万元
靖江路	1,574,970.00	
王顶堤	9,598.00	
汉阳道	476,476.00	
服装街	372,000.00	
农贸市场	330,904.73	
海景公寓	20,802,233.28	
丁字沽	50,065.00	
小计	1,162,280,090.45	

出租开发产品及周转房

项目名称	期末余额	存货跌价准备
稍口底商及川北里公建	3,510,981.94	-
营口道60号	1,720,662.96	150,372.40
日方里	187,180.38	-
贵桥里	1,922,221.22	-
质贤里	259,187.32	226,000.00
健强里	1,710,548.36	-
华钜公寓	603,069.66	-
长寿公寓	17,321,083.00	-
欣苑小区	2,894,963.88	-
*吉利大厦	105,923,574.66	-
吉利花园	47,811,889.32	-
万家利	615,455.42	-
万新村	44,932.66	-
体院北	34,546.58	-
靖江路	924,689.63	-
何兴庄	2,291,307.31	-
体北一区	125,019.14	-
友谊公寓	580,000.00	-
幸福花园	143,469.50	-
王串场	174,291.00	-
河西美好里	308,000.00	-
滨河小区	273,750.00	-
南开卧龙里	100,000.00	30,000.00
小计	189,480,823.94	406,372.40

库存商品

期末余额	跌价准备
42,479,239.96	900,000.00

库存材料

期末余额	跌价准备
1,796,612.18	
总计	13,537,436.13

说明：

1) 吉利大厦抵押情况：公司以该项目作为抵押物为在中信实业银行天津市分行 6,000 万元的贷款提供担保，期限为自 2002 年 4 月 23 日—2003 年 12 月 11 日。

2) 南门西在建项目抵押情况：公司以该项目 34000 万元，为公司在中国银行天津市分行贷款 17,750 万元提供担保，担保期限：短期借款 14,750 万元自 2002 年 3 月 9 日至 2003 年 3 月 8 日止，长期借款 3,000 万元自 2000 年 6 月 23 日至 2003 年 6 月 23 日止。

3) 存货按成本与可变现净值孰低的差额计提存货跌价准备，确定可变现净值的依据为有销售的根据最近的销售合同价格，无销售的根据市场同类价。

(3) 为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用计入开发成本情况：

项 目	开发成本余额	开发成本中的利息
吉利花园	72,259,826.01	4,000,000.00
瑞江小区	210,662,472.58	3,620,000.00
南门西	666,850,921.32	23,418,000.00

5、待摊费用

类别	年初数	本期增加	本期摊销	期末余额
办公楼暖气费	524,622.28		521,123.53	3,498.75
工建工程费摊销		712,628.42	237,542.82	475,085.60
待摊审计咨询费		970,833.33		970,833.33
预付下半年宣传广告费		681,417.00		681,417.00
预付工资		451,641.50		451,641.50
其他		151,222.07		151,222.07
合计	524,622.28	2,967,742.32	758,666.35	2,733,698.25

6、长期投资

(1) 投资项目

项目名称	期末数		期初数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
长期股权投资	118,328,841.35	166,452.28	106,439,856.91	232,476.25
长期债权投资	36,000.00		36,000.00	
合计	118,364,841.35	166,452.28	106,475,856.91	232,476.25

(2) 长期股权投资

1) 股票投资

被投资单位名称	股份性质	股票数量	所占比例	投资金额	减值准备	备注
天津滨海高新技术产业股份有限公司	法人股	800,000 股	0.80%	1,280,000.00	0.00	未上市
珠海经济特区中珠置业股份有限公司	法人股	6,667,115 股	3.33%	6,667,115.00	0.00	未上市
合计				7,947,115.00		

2) 其他股权投资

权益法核算的对子公司股权投资：

被投资单位名称	投资起止日	原始投资额	所占比例	本期权益增长额	累计权益增长额	期末数	减值准备
天津市华富宫大饭店	1987.5-2021.5	17,680,440.00	42.46%	574,819.38	-2,644,120.13	43,300,867.33	-
林克森·华澳(天津)房地产开发有限公司	1997.12-2017.7	6,607,820.00	38.00%	0.00	-1,280,845.24	5,341,610.75	-
华伟装饰工程(天津)有限公司	1995.2-2007.10	1,500,000.00	50.00%	297,652.53	-295,129.42	1,204,870.58	-
天津凯华房地产开发有限公司	1998.11-2018.10	10,000,000.00	40.00%	0.00	180,545.07	10,180,545.07	-
天津华钜餐饮娱乐有限公司	1996.4-2015.7	1,500,000.00	30.00%	-66,023.97	-1,458,383.14	41,616.86	41,616.83
天津市凯发汽车技术维护有限公司	1999.10-2009.11	540,000.00	90.00%	-7,457.81	79,114.07	619,114.07	-
天津市平山物业管理有限公司	1999.4-2009.4	200,000.00	40.00%	-2,763.20	-40,607.83	159,392.17	-
天津市天房物业管理有限公司	2000.6	2,000,000.00	40.00%	-99,858.78	-292,312.99	1,707,687.01	-
天津市大树房地产经营销售有限公司	2001.12	4,500,000.00	45%	-26,366.66	-26,366.66	4,473,633.34	-
上海吉亨经济发展有限公司	2002.2	23,000,000.00	48.94%			23,000,000.00	-
合计		67,528,260.00		670,001.49	-5,778,106.27	90,029,337.18	41,616.83

成本法核算对子公司股权投资：

被投资单位名称	投资起止日	原始投资额	所占比例	期末数	减值准备
上海中大股份有限公司	1992.8	4,000,000.00	2.50%	4,000,000.00	
福州市土地房屋综合开发公司	1992.5	500,000.00	5.20%	500,000.00	
长青信用社		800,000.00	12.00%	800,000.00	
天津华驰商贸有限责任公司	1999.4-2018.4	300,000.00	10.00%	300,000.00	124,835.42
天津市华旺物业管理有限公司	1999.4-2019.6	100,000.00	20.00%	100,000.00	
天津市华学房地产经营有限公司	2002.3-2018.11	50,000.00	2.5%	50,000.00	
合计		5,750,000.00		5,750,000.00	124,835.42

其中：非合并报表单位的股权投资差额

单位名称	原始金额	形成原因	摊销期限	期初余额	本期摊销	期末金额
林克森·华澳(天津)房地产开发 有限公司	18,295.00	权益差额	20年	14,635.99		14,635.99
天津市华富宫大饭店	-4,508,888.47	权益差额	22年	-3,894,040.03	-102,474.74	-3,791,565.29
合计	-4,490,593.47			-3,879,404.04	-102,474.74	-3,776,929.30

3) 合并价差：14,602,389.17元

其中：股权投资差额：

单位名称	原始金额	形成原因	摊销期限	期初余额	本期摊销	期末金额
天津凯银房地产开发有限公司	416,875.00	权益差额	8年	193,549.08	26,054.70	167,494.38
天津吉利大厦有限公司	10,548,333.22	权益差额	20年	8,740,047.49	263,708.34	8,476,339.15
天津瑞巨贸易发展有限公司	-346,514.26	权益差额	20年	-294,537.11	-4,331.43	-290,205.68
天津华升房地产发展有限公司	2,500,000.00	权益差额	12年	2,239,583.34	104,166.66	2,135,416.68
天津华昌房地产开发经营有限公司	-357,608.21	权益差额	21年	-275,869.14	-4,257.25	-271,611.89
天津华升房地产发展有限公司	4,702,160.19	权益差额	11年	4,274,691.08	213,734.56	4,060,956.52
合计	17,463,245.94			14,877,464.74	599,075.58	14,278,389.16

(3) 长期债权投资

债券种类	面值	年利率	购入金额	到期日	减值准备
电力债券	36,000.00	无息	36,000.00	99.7.15	
合计	36,000.00		36,000.00		

说明：长期投资减值准备计提原因：公司对外投资，由于被投资单位亏损而计提的减值准备。

7、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
房屋及建筑物	211,778,293.16	2,000,000.00	7,721,666.96	206,056,626.20
办公设备	79,848,199.90	102,150.00	548,496.44	79,401,853.46
运输设备	16,340,738.31	1,053,156.00	276,555.90	17,117,338.41
生产设备	170,306.00		20,790.00	149,516.00
其他	2,761,925.85	101,435.40		2,863,361.25
合计	310,899,463.22	3,256,741.40	8,567,509.30	305,588,695.32
累计折旧:				
房屋及建筑物	27,997,490.06	2,435,288.61	2,036,261.76	28,396,516.91
办公设备	65,885,538.11	583,357.53	108,457.95	66,360,437.69
运输设备	9,658,949.30	384,604.16	212,521.20	9,831,032.26
生产设备	254,198.06	84,151.38	36,724.74	301,624.70
其他	1,040,699.42	450,258.30		1,490,957.72
合计	104,836,874.95	4,027,907.26	2,393,965.65	106,380,569.28
固定资产净值	206,062,588.27			199,208,126.04

以上固定资产中房屋建筑物用于银行借款抵押的:

项目	座落地点	抵押金额(万元)
房屋建筑物 - 办公用房	和平区常德道80号	900.00
房屋建筑物 - 办公用房	河西区体院北华昌大厦	5000.00
房屋建筑物 - 办公用房	河北区鹤山里	1950.00

以上固定资产中用于经营租赁租出的:

类别	固定资产原值	固定资产净值
房屋建筑物	92,433,339.11	80,495,949.60
生产设备	2,086,986.15	1,611,757.58
合计	94,520,325.26	82,107,707.18

上述房屋建筑物中,公司将坐落在天津市河西区台儿庄路51号土地使用权及房产作为抵押物以价值2,000万元,为公司在天津光大银行900万元短期贷款提供担保,期限为2002年6月27日起至2003年6月27日止。

8、长期待摊费用

类别	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
华伟装修费	803,188.34			803,188.34
汇兑损失	75,325.00			75,325.00
大理道100号增1号办公用房租金	8,324,326.38	1,420,000.00		9,744,326.38
瑞江平山道办公房装修费	130,200.00		130,200.00	
吉利大厦六层改造费	1,239,590.98		225,380.16	1,014,210.82
瑞巨山庄经营用品	551,256.72		45,938.04	505,318.68
距贵经营用房	115,051.50			115,051.50
固定资产改良支出	1,715,536.89		236,815.14	1,478,721.75
合计	12,954,475.81	1,420,000.00	638,333.34	13,736,142.47

9、短期借款

借款类别	期末数	期初数	备注
抵押借款	433,482,705.11	329,400,000.00	
信用借款		5,944,000.00	
担保借款	234,694,000.00	226,750,000.00	
合计	668,176,705.11	562,094,000.00	

说明：

(1) 以上抵押借款中除本公司以存货数额，固定资产数额抵押外，其余为参股子公司华富宫大饭店有限公司以自身资产作抵押。

(2) 以上担保借款中，45,000,000.00元由天津环球磁卡股份有限公司提供担保，借款银行为交通银行南京路支行，贷款期限自2002年4月19日至2003年3月27日止，担保期限自2002年4月19日至2003年3月27日止。

10、应付款项

(1) 应付账款

账龄分析	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	24,075,123.24	55.57%	25,006,327.85	47.43%
1—2年	1,623,035.98	3.75%	19,919,719.98	37.79%
2—3年	9,252,850.70	21.36%	1,209,343.32	2.29%
3年以上	8,368,113.60	19.32%	6,586,488.13	12.49%
合计	43,319,123.52	100.00%	52,721,879.28	100.00%

说明：

以上无持有本公司5%以上股份的股东单位的款项；

部分三年以上的应付账款实属合同、协议规定的长期应付往来项目；另一部分属于已收到款项，但因转账手续不全尚未做项目结转的交易款项；只有极少一部分属于确定付不出去的应付款，待未来具体分析原因分类处理。

(2) 预收账款

账龄分析	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	7,767,345.78	17.30%	30,495,410.21	55.20%
1-2年	13,017,147.60	29.00%	17,834,345.50	32.29%
2-3年	11,871,618.04	26.45%	3,985,910.04	7.22%
3年以上	12,231,292.97	27.25%	2,922,572.24	5.29%
合计	44,887,404.39	100.00%	55,238,237.99	100.00%

说明：

以上无持有本公司5%以上股份的股东单位的款项；

预收账款主要为本公司预收售房款；

一年以上未结转主要是由预收购房款、首付款、购房定、押金等组成，根据分期付款购房协议，一年以内未收齐全款的预收房款，根据特殊业务处理需要，预收部分购房款，其余接受客户交旧房抵款条件，收到旧房后，未办理完产权转移手续，待客户销售回款后转抵全部购房款，不能结转收入。

(3) 其他应付款

账龄分析	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	57,913,798.42	50.29%	40,933,039.58	39.85%
1—2年	3,500,155.44	3.04%	46,712,963.63	45.48%
2—3年	46,096,765.57	40.03%	6,335,643.93	6.17%
3年以上	7,657,691.70	6.64%	8,730,699.96	8.50%
合计	115,168,411.13	100.00%	102,712,347.10	100.00%

说明：

以上无持有本公司5%以上股份的股东单位的款项；

部分三年以上的其他应付款实属合同、协议规定的长期应付往来项目；另一部分属于已收到款项，但因转账手续不全尚未做项目结转的交易款项；只有极少一部分属于确定付不出去的应付款，待未来具体分析原因分类处理。

11、应付股利

主要投资者名称	期末数	期初数
应付国家股股利	7,138,296.68	7,138,296.68
应付法人股股利	7,506,256.32	17,763,944.64
应付个人股股利	24,725,083.00	30,435,890.06
其他股东	6,870,199.12	2,467,243.91
合计	46,239,835.12	57,805,375.29

说明：

其他股东为下属子公司应付投资方股利。

本报告期末分配、未转增。

12、应交税金

税种	期末数	期初数
增值税	-808,582.03	-805,150.57
营业税	3,873,053.47	22,913,533.04
城建税	221,051.73	1,388,317.87
所得税	6,003,427.01	4,005,448.65
个人所得税	7,280.99	30,110.33
房产税及其他	-206,648.77	157,656.93
合计	9,089,582.40	27,689,916.25

13、预提费用

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
配套开发成本	138,047,048.97	55,141,508.08	55,902,039.60	137,286,517.45
合计	138,047,048.97	55,141,508.08	55,902,039.60	137,286,517.45

说明：本公司的预提费用为项目竣工结算结转成本形成，预提的内容多为基础设施配套成本和公建配套费等，一般情况下可能在项目竣工决算后分几年支付，依行业特点该项费用跨年支付实属正常。

14、长期借款

借款类别	金额	借款期限	月利率	抵押物	贷款银行
抵押借款	50,000,000.00	2000.4.25-2003.4.25	5.445‰	土地使用权	工商银行广厦支行
	30,000,000.00	2001.4.20-2004.4.20	4.95‰	南门西项目	中行天津市分行
	30,000,000.00	2000.6.23-2003.6.22	4.95‰	南门西项目	中行天津市分行
保证借款	100,000,000.00	2000.12.27-2003.12.26	5.445‰	华富宫	建行和平支行
合计	210,000,000.00				

15、其他长期负债

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
筹建期间汇兑收益	5,329,855.77	0.00	0.00	5,329,855.77
待转销汇兑收益	16,511,568.20	0.00	0.00	16,511,568.20
合计	21,841,423.97	0.00	0.00	21,841,423.97

说明：该数额为本公司控股的外商投资子公司合并数据。

16、股本

项目	期末余额	期初余额
(一) 尚未上市流通股份		
(1) 发起人股份	178,457,417.00	178,457,417.00
其中：国家拥有股份	178,457,417.00	178,457,417.00
(2) 募集法人股份	50,468,500.00	50,468,500.00
(3) 内部职工股	73,781,500.00	73,781,500.00

未上市流通股份合计	302,707,417.00	302,707,417.00
(二) 已上市流通股份		
境内上市的人民币流通股	121,000,000.00	121,000,000.00
已流通股份合计	121,000,000.00	121,000,000.00
(三) 股份总数	423,707,417.00	423,707,417.00

17、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	937,435,604.06	0.00	0.00	937,435,604.06
股权投资准备	26,897,993.18	0.00	0.00	26,897,993.18
其他资本公积	16,646,603.57	0.00	0.00	16,646,603.57
合计	980,980,200.81	0.00	0.00	980,980,200.81

18、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	64,361,750.13		0.00	64,361,750.13
法定公益金	43,687,135.38		342.07	43,686,793.31
任意盈余公积	61,089,945.27	366,806.79	0.00	61,456,752.06
合计	169,138,830.78	366,806.79	342.07	169,505,295.50

19、未分配利润

项 目	未分配利润
期初数	63,571,189.90
加：本期转入数	13,579,985.06
减：提取法定盈余公积金	
提取法定公益金	
提取任意盈余公积	366464.72
子公司提取职工奖励及福利基金	
子公司提取储备基金	
子公司提取企业发展基金	
分配股利	
期末数	76,784,710.24

说明：

子公司上一年度少计算所得税年初进行调整,净利减少 12251.06 元。

子公司上一年度少计主营业务收入年初进行调整,增加 50000.00 元。

20、主营业务收入

项 目	2002.1-6 月	2001.1-6 月
房地产开发经营收入	198,496,396.79	174,911,269.32
租金收入	22,670,947.25	21,301,536.30
设计收入	0.00	719,120.00
物资销售收入	0.00	8,2362,366.72
物业管理收入	1,021.22	1,250,148.14
其他		1,431,753.04
合计	221,168,365.26	207,846,193.52

说明：公司营业收入前五名客户收入总额 26,071,026.00 元，占总收入 11.79%。

主营业务成本

项 目	2002 . 1-6 月	2001 . 1-6 月
房地产开发经营收入	153,012,254.20	145,330,175.89
租金收入	3,954,215.42	2,880,990.57
设计收入	0.00	35,680.84
物资销售收入	0.00	8,033,395.14
物业管理收入	0.00	367,053.70
其他	0.00	
合计	156,966,469.62	156,647,296.14

21、主营业务税金及附加

项 目	2002.1-6 月	2001.1-6 月
税金及附加	9,976,744.12	8,957,289.14

22、其他业务利润

项 目	2002.1-6 月	2001.1-6 月
其他租金收入	959,984.46	2,579,375.23
服务收入		324,299.28
处理物资收入		2,848,500.00
合作开发收益	5,000,000.00	
其他		0.00
合 计	5,959,984.46	5,752,174.51

说明：合作开发收益系本公司开发体院北合作建房项目的收益。

23、财务费用

项 目	2002.1-6 月	2001.1-6 月
利息支出	17,822,524.73	12,517,613.83
减:利息收入	821,903.26	728,978.29
汇兑损失	-10.22	29,460.77
手续费	293,941.27	28,397.13
合 计	17,294,552.52	11,846,493.44

24、营业外收入

项 目	2002.1-6 月	2001.1-6 月
清理固定资产收益	213,542.33	56,551.80
罚没收入		9,102.00
违约金		2,000.00
其他	4,456.53	6,505.00
合 计	217,998.86	74,158.80

25、营业外支出

项 目	2002.1-6 月	2001.1-6 月
罚款	23,765.48	
违约金	267,693.00	80.00
其他	271,686.17	188,549.50
固定资产清理损失补偿费	363,672.69	5,500.00
合 计	926,817.34	194,129.50

26、投资收益

项 目	2002.1-6 月	2001.1-6 月
非控股公司分来利润	10,168,231.44	114,772.00
短期债权投资收益	1,015,910.80	176,692.51
其中：委托贷款收益		
股权投资差额摊销	-496,600.84	-590,160.22
股票投资收益	30,790.00	9,463.65
年末调整的被投资公司所有者权益净增加额		3,541,896.65
计提减值准备		69,675.46
合作建房项目投资取得收益		20,437,071.78
其他	-109,818.88	4,965,799.56
合 计	10,608,512.52	23,759,411.83

27、收到其他与经营活动有关的现金 总计：27,870,818.07

1) 收代客户售房款	20,675,850.60
2) 收回清理以前年度欠款	1,350,000.00
3) 收经营资金沉淀利息	720,213.04
4) 收回代垫职工房租、水费、个调税等	470,581.02
5) 暂收诉讼赔偿退款	63,000.00
6) 暂收出售职工宿舍款	3,654,500.53
7) 预收大修基金	61,674.20
8) 代售印花税暂收款	19,998.68
9) 收回业务单位定金	855,000.00

28、支付其他与经营活动有关的现金	总计：42,035,549.27
1) 预付分红款未转帐	1,000,000.00
2) 预付天房物业公司维修款等	1,584,311.83
3) 暂付天津市房地产开发经营集团有限公司代付费用	5,212,937.13
4) 付董事会费	2,289,226.03
5) 付销售代理费及广告费	4,822,607.87
6) 企业负担医疗保险费	2,426,556.68
7) 付代客户售房款	2,877,586.00
8) 付办公费	8,529,633.61
9) 预付办公楼装修费	1,754,661.40
10) 付诉讼费	1,820,942.74
11) 付审计咨询费	1,590,063.60
12) 暂付业务单位拆借备料款	2,871,071.72
13) 代付职工代扣款及工会经费	281,737.97
14) 退出各种押金、定金及补偿费等	4,974,212.69

六、比较式母公司会计报表主要项目注释：

1、应收账款

账龄分析	期末数			期初数		
	金额	所占比例	坏账准备	金额	所占比例	坏账准备
1年以内	107,964,262.60	91.23%	5,398,213.13	59,954,083.16	73.57%	2,997,704.16
1—2年	7,895,074.60	6.67%	789,507.46	11,541,216.20	14.16%	1,154,121.62
2—3年	1,646,763.98	1.39%	247,014.60	3,258,854.94	4.00%	488,828.24
3年以上	842,056.32	0.71%	252,616.90	6,742,056.32	8.27%	2,022,616.90
合计	118,348,157.50	100.00%	6,687,352.09	81,496,210.62	100.00%	6,663,270.92

说明：

以上应收账款中无持有本公司5%（含5%）以上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范围的公司属于相互抵消部分后计提；

上述应收账款中，欠款金额前五名的单位应收账款总计41,754,317.53，占应收账款总额35.28%。

2、长期投资

(1) 投资项目

项目名称	期末数		期初数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
长期股权投资	296,802,245.55	41,616.86	284,680,658.89	107,640.83
长期债权投资	36,000.00		36,000.00	
合计	296,838,245.55	41,616.86	284,716,658.89	107,640.83

(2) 长期股权投资

1) 股票投资

被投资单位名称	股份性质	股票数量	投资金额	减值准备
天津滨海高新技术产业股份有限公司	法人股	800,000 股	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 股	6,667,115.00	
合计			7,947,115.00	

2) 股权投资

被投资单位名称	投资起止日	投资成本	所占比例	本期权益增长额	累计权益增长额	期末数	减值准备
天津市华富宫大饭店	1987.5-2021.5	17,680,440.00	42.46%	574,819.38	-2,644,120.13	43,300,867.33	
天津华昌房地产开发经营有限公司	1993.2-2007.8	12,607,608.21	49.02%	-27,894.27	3,345,807.87	14,931,185.44	
天津华升房地产发展有限公司	1993.3-2012.7	31,375,000.00	62.75%	-336,086.99	-8,102,380.61	29,468,992.59	
林克森·华澳(天津)房地产开发有限公司	1997.12-2017.7	6,607,820.00	38.00%		-1,280,845.24	5,341,610.75	
华伟装饰工程(天津)有限公司	1995.2-2007.1	1,500,000.00	50.00%	297,652.53	-295,129.42	1,204,870.58	
天津凯华房地产开发有限公司	1998.11-2018.10	10,000,000.00	40.00%		180,545.07	10,180,545.07	
天津华钜餐饮娱乐有限公司	1996.4-2015.7	1,500,000.00	30.00%	-66,023.97	-1,458,383.14	41,616.86	41,616.86
上海中大股份有限公司	1992.8	4,000,000.00		0.00	0.00	4,000,000.00	
福州市土地房屋综合开发公司	1992.5	500,000.00	5.20%	0.00	0.00	500,000.00	
长青信用社		800,000.00	12.00%	0.00	0.00	800,000.00	
天津瑞巨贸易发展有限公司	1996.7	1,800,000.00	90.00%	-14,562.94	-11,682.82	1,844,625.76	
天津市钜贵物业发展有限公司	1999.9-2002.9	450,000.00	90.00%	0.00	-450,000.00	0.00	
天津市凯发汽车技术维护有限公司	1999.10-2009.11	540,000.00	90.00%	-7,457.81	79,114.07	619,114.07	
天津市华旺物业管理有限公司	1999.4-2019.6	400,000.00	80.00%	-7,140.06	7,512.02	407,512.02	
天津市平山物业管理有限公司	1999.4-2009.4	200,000.00	40.00%	-2,763.20	-40,607.83	159,392.17	
天津泽达房地产开发有限公司	1999.10-2019.4	20,279,140.00	49.00%	-665,335.69	-3,083,790.95	17,195,349.05	
天津吉利大厦有限公司	1992.9-2012.9	51,259,500.00	75.00%	1,134,915.77	3,965,386.99	63,701,226.14	
天津市华学房地产经营有限公司	1998.12-2018.11	1,950,000.00	97.50%	-79,243.01	300,270.63	2,250,270.63	
天津华驰租赁有限责任公司	1999.4-2018.4	2,700,000.00	90.00%	307.19	-1,123,211.58	1,576,788.42	
天津凯银房地产开发有限公司	1997.11-2005.11	59,638,500.00	60.00%	-103,038.16	-949,990.95	58,856,003.43	
天津市天房物业管理有限公司	2000.6	2,000,000.00	40.00%	-99,858.78	-292,312.99	1,707,687.01	
天津市工建房地产联合发展有限公司	1998.5	3,000,000.00	60.00%	-274,203.05	293,839.89	3,293,839.89	
天津市大树房地产经营销售有限公司	2001	4,500,000.00	45.00%	-26,366.66	-26,366.66	4,473,633.34	
上海吉亨经济发展有限公司	2002.2	23,000,000.00	48.94%			23,000,000.00	
合计		258,288,008.21		297,720.28	-11,559,979.12	288,855,130.55	

3) 股权投资差额

单位名称	原始金额	形成原因	摊销期限	期初余额	本期摊销	期末金额
天津华昌房地产开发经营有限公司	-357,608.21	权益差额	21年	-275,869.14	-4,257.25	-271,611.89
天津凯源房地产发展有限公司	1,105,127.14	权益差额	20年	836,739.11	836,739.11	0.00
林克森·华澳(天津)房地产开发有限公司	18,295.00	权益差额	20年	14,635.99		14,635.99
天津市华富宫大饭店	-4,508,888.47	权益差额	22年	-3,894,040.03	-102,474.74	-3,791,565.29
天津瑞巨贸易发展有限公司	-346,514.26	权益差额	20年	-294,537.11	-4,331.43	-290,205.68
天津吉利大厦有限公司	10,548,333.22	权益差额	20年	8,740,047.49	263,708.34	8,476,339.15
天津凯银房地产开发有限公司	416,875.00	权益差额	8年	193,549.08	26,054.70	167,494.38
天津华升房地产发展有限公司	2,500,000.00	权益差额	12年	2,239,583.34	104,166.66	2,135,416.68
天津华升房地产发展有限公司	4,702,160.19	权益差额	11年	4,274,691.08	213,734.56	4,060,956.52
合计	16,447,779.61			11,834,799.81	1,333,339.95	10,501,459.86

(3) 长期债权投资

债券种类	面值	年利率	购入金额	到期日	减值准备
电力债券	36,000.00	无息	36,000.00	99.7.15	
合计	36,000.00		36,000.00		

长期投资合计：296,796,628.69

3、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	106,144,372.01	2,000,000.00	7,721,666.96	100,422,705.05
办公设备	3,918,210.11	97,150.00	131,315.00	3,884,045.11
运输设备	8,885,828.55	1,053,156.00		9,938,984.55
生产设备	110,626.00		20,790.00	89,836.00
其他	2,875.00			2,875.00
合计	119,061,911.67	3,150,306.00	7,873,771.96	114,338,445.71
累计折旧:				
房屋及建筑物	10,411,287.97	1,156,246.82	2,036,261.76	9,531,273.03
办公设备	2,671,017.10	155,195.46	108,457.95	2,717,754.61
运输设备	5,692,552.08	290,359.44		5,982,911.52
生产设备	128,277.78		36,724.74	91,553.04
其他	0.00			
合计	18,903,134.93	1,601,801.72	2,181,444.45	18,323,492.20
固定资产净值	100,158,776.74	1,548,504.28	5,692,327.51	96,014,953.51

以上固定资产中房屋建筑物用于银行借款抵押的：

项目	座落地点	抵押金额(万元)
房屋建筑物 - 办公用房	和平区新华南路 234 号	778.00
房屋建筑物 - 办公用房	河西区友谊路增进道 22 号	600.00
房屋建筑物 - 办公用房	和平区常德道 80 号	900.00

4、主营业务收入

项目	2002.1-6月	2001.1-6月
房地产开发经营收入	180,909,022.25	116,728,538.06
租金收入	1,094,432.14	1,467,505.38
设计收入		719,120.00
物资销售收入		8,232,366.72
物业管理收入		106,829.62
其他		29,635.77
合计	182,003,454.39	127,283,995.55

5、投资收益

项目	本年数	上年数
非控股公司分来利润	10,168,231.44	684,772.00
短期投资收益	1,015,910.80	314,788.21
其中：委托贷款收益	1,015,910.80	546,460.91
股权投资差额摊销	-496,600.84	-1,180,320.44
年末调整的被投资子公司所有者权益净增加额	189.03	14,869,064.41
计提减值准备		-202,470.00
合作建房项目投资取得收益	0.00	25,688,681.78
其他		4,965,799.56
合计	10,687,730.43	45,686,776.43

七、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	天津市和平区常德道80号	母公司	国有独资	李建国	国家授权资产投资等
天津华升房地产发展有限公司	天津市和平区常德道80号	子公司	中外合资	权力	国内外房地产的建筑开发
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	张天授	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	王秀起	场地租赁、餐饮、娱乐、室内装修等。
天津凯银房地产开发有限公司	天津市河西区增进道22号	子公司	中外合作	吴延龙	房地产开发、建设销售、物业管理及咨询
天津瑞巨贸易发展有限公司	天津市新华路234号	子公司	有限公司	王文虎	商业、物资供销业
天津市凯发汽车技术维护有限公司	天津市南开区红旗南路251号	子公司	有限公司	张关琪	汽车修理、汽车配件零售兼批发
天津市华旺物业管理有限公司	天津市谦德庄德恩里5号楼	子公司	有限公司	徐亚利	物业管理、室内外装饰

天津市钜贵物业发展 有限公司	天津市和平区新华路 234 号	子公司	有限公司	顾迺鸣	物业管理、商品房销售 等
天津市华学房地产经 营有限公司	天津市河西区体院北	子公司	有限公司	宋广成	房地产租赁、经营、商 品房销售、物业管理
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	子公司	有限公司	刘巨友	房地产开发，销售
天津市工建房地产联 合发展有限公司	天津市北辰经济开发 区	子公司	有限公司	何友永	房地产开发，销售
天津华昌房地产开发 经营有限公司	天津市和平区常德道 44 号	子公司	有限公司	李昶	房地产开发，销售
天津市天房物业管理 有限公司	和平区西康路云翔大 厦二十层	同受一方控制	有限公司	甄诚	物业管理、家政服务、 水暖维修、批发零售、 信息咨询等
天津市嘉恒置业有限 公司	天津港保税区东方大 道 88 号	同受一方控制	有限公司	高志成	房地产开发、商品房销 售、建筑材料经营
深圳市津华实业有限 公司	深圳市南山区工业七 路临园附楼 301 室	同受一方控制	有限公司	高志成	房地产开发经营、国内 商业、物资供销业
天津市建发物业发展 有限公司	和平区大理道 34 号	同受一方控制	集体	张天授	房地产开发及商品房销 售
天津市大树房地产经 营销售有限公司	和平区新华路 234 号	同受一方控制	有限公司	马秀兰	商品房销售代理

(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
天津华升房地产发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
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
天津凯银房地产开发有限公司	99,397,500.00			99,397,500.00
天津瑞巨贸易发展有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00
天津市凯发汽车技术维护有限公司	600,000.00			600,000.00
天津市华旺物业管理有限公司	500,000.00			500,000.00
天津市钜贵物业发展有限公司	500,000.00			500,000.00
天津市泽达房地产开发公司	41,386,000.00			41,386,000.00
天津市工建房地产联合发展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
天津华昌房地产开发经营有限公司	25,719,315.00			25,719,315.00
天津市华学房地产经营有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00

(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	178,457,417.00	42.12%					178,457,417.00	42.12%
天津华升房地产发展有限公司	43,875,000.00	87.75%					43,875,000.00	87.75%
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%
天津凯银房地产开发有限公司	60,055,375.00	60.00%	60,055,375.00	60.00%
天津瑞巨贸易发展有限公司	1,800,000.00	90.00%	1,800,000.00	90.00%
天津市凯发汽车技术维护有限公司	540,000.00	90.00%	540,000.00	90.00%
天津市华旺物业管理有限公司	400,000.00	80.00%	400,000.00	80.00%
天津市钜贵物业发展有限公司	450,000.00	90.00%	450,000.00	90.00%
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%
天津华昌房地产开发经营有限公司	12,500,000.00	49.02%	12,500,000.00	49.02%
天津市华学房地产经营有限公司	1,950,000.00	97.50%	1,950,000.00	97.50%
天津市工建房地产联合发展有限公司	3,000,000.00	60.00%	3,000,000.00	60.00%

(四) 不存在控制关系的关联方关系及其性质:

企业名称	与本企业的关系
华伟装饰工程(天津)有限公司	参股公司
天津市华富宫大饭店有限公司	参股公司
林克森·华澳(天津)房地产开发有限公司	参股公司
天津凯华房地产开发有限公司	参股公司
天津市平山物业管理有限公司	参股公司
天津华钜餐饮娱乐有限公司	参股公司
天津市大树房地产经营销售有限公司	参股公司
天津天房物业发展有限公司	参股公司
上海吉亨经济发展有限公司	参股公司

(五) 关联方交易情况:

1、资金往来

企业名称	公司其他应收款	公司其他应付款	公司应收账款	公司应付账款	公司预付账款	公司预收账款
天津市房地产开发经营集团公司	11,379,592.24					
林克森·华澳(天津)房地产开发有限公司	8,503,475.00		12,439,190.92			12,515,000.00
天津市凯发汽车技术维护有限公司	66,706.77	120,334.56		6,202.00		
华伟装饰工程(天津)有限公司		1,500,000.00		16,937.00	200,000.00	
天津凯华房地产开发有限公司	1,700,000.00		472,992.91			
天津市平山物业管理有限公司	1,300,455.54	3,447.01		132,000.00		
天津华钜餐饮娱乐有限公司	6,236,152.89				128,011.00	
天津市建发物业发展公司	14,751.20	1,195,057.72	2,000,000.00			
深圳市津华实业发展有限公司	1,613,873.83	333,938.02				
天津市天房物业管理有限公司		447,294.44				
天津市大树房地产经营销售有限公司	2,020,000.00	600,000.00	4,853,310.00			
合计	32,835,007.47	4,200,071.75	19,765,493.83	155,139.00	328,011.00	12,515,000.00

2、租赁业务：

(1)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9月30日签订了《办公用房租赁合同》，公司同意将属于自己的房屋的一部分即1450平方米(B楼)出租给该公司使用，租赁期限为10年，即从1999年12月1日起至2009年11月30日止。公司每年应收租金417,600.00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》，公司同意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，即从1999年12月1日起至2009年11月30日止。公司每年应缴纳租金13,120.40元。

(3)公司与参股公司—天津华钜餐饮娱乐有限公司于1999年10月29日签订了《房屋租赁合同》，公司同意将产权属于自己的房屋—天津市河西区台儿庄路51号2500平方米，出租给该公司使用，租赁期限为三年，即自1999年12月1日起至2002年11月30日止。公司每年应收租金为500,000.00元。

八、或有事项：

本公司于报告期内为天津环球磁卡股份有限公司5,000万元银行借款提供信用担保,担保期限一年，期限自2002年4月12日起至2003年4月11日止。

九、承诺事项：

公司在半年度报告公布之前并无牵涉任何重大的诉讼、仲裁或被行政处罚事件；据公司董事会成员所知，公司亦无任何未了结或面临威胁之重大诉讼、仲裁或被行政处罚的情况。

十、资产负债表日后事项：

公司无资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项：

公司至报告期末无未披露的其他重要事项。

附表一：

资产负债表

2002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：人民币元

项目	2002.6.30		2001.12.31	
	合并	母公司	合并	母公司
资产				
流动资产：				
货币资金	304,360,433.41	263,443,024.20	426,739,845.77	363,122,745.57
短期投资	17,569,102.68	20,060,000.00	12,121,739.09	19,513,539.09
应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应收股利	0.00	7,829,932.82	0.00	7,829,932.82
应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00
应收帐款	104,508,472.51	111,660,805.41	68,172,741.40	74,832,939.70
其他应收款	111,715,064.64	333,387,332.31	86,226,311.74	216,504,583.62
预付帐款	170,197,975.70	261,107,449.94	180,971,935.54	267,717,995.98
应收补贴款	0.00	0.00	0.00	0.00
存货	2,057,317,102.35	1,636,284,286.93	1,959,030,044.04	1,485,926,054.56
待摊费用	2,733,698.25	2,103,891.83	524,622.28	0.00
一年内到期的长期债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资产合计	2,768,401,849.54	2,635,876,723.44	2,733,787,239.86	2,435,447,791.34
长期投资：	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	118,162,389.07	296,760,628.69	106,207,380.66	284,604,393.06
长期债权投资	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00
长期投资合计	118,198,389.07	296,796,628.69	106,243,380.66	284,640,393.06
其中：合并价差	14,602,389.17	0.00	15,201,464.75	0.00
其中：股权投资差额	14,278,389.16	10,501,459.86	14,877,464.75	13,612,299.81
固定资产：	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产原价	305,588,695.32	114,338,445.71	310,899,463.22	119,061,911.67
减：累计折旧	106,380,569.28	18,323,492.20	104,836,874.95	18,903,134.93
固定资产净值	199,208,126.04	96,014,953.51	206,062,588.27	100,158,776.74
减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产净额	199,208,126.04	96,014,953.51	206,062,588.27	100,158,776.74
工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
在建工程	4,441,613.42	4,441,613.42	101,613.42	101,613.42
固定资产清理	-588,777.72	-520,688.80	29,988.00	0.00
固定资产合计	203,060,961.74	99,935,878.13	206,194,189.69	100,260,390.16
无形资产及其他资产：	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	13,736,142.47	10,547,514.72	12,954,475.81	9,257,714.72
其他长期资产	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产及其他资产合计	13,736,142.47	10,547,514.72	12,954,475.81	9,257,714.72
	0.00	0.00	0.00	0.00
递延税项：	0.00	0.00	0.00	0.00
递延税款借项	0.00	0.00	0.00	0.00
	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	3,103,397,342.82	3,043,156,744.98	3,059,179,286.02	2,829,606,289.28

负债及股东权益				
流动负债：				
短期借款	668,176,705.11	594,176,705.11	562,094,000.00	483,094,000.00
应付票据	97,000,000.00	91,000,000.00	54,000,000.00	54,000,000.00
应付帐款	43,319,123.52	159,517,230.35	52,721,879.28	47,946,241.99
预收帐款	44,887,404.39	54,181,588.21	55,238,237.99	62,911,964.77
应付工资	0.00	0.00	0.00	
应付福利费	-2,026,881.67	-3,178,829.52	-1,723,675.85	-3,278,626.51
应付股利	46,239,835.12	45,974,068.82	57,805,375.29	55,338,131.38
应交税金	9,089,582.40	7,959,121.03	27,689,916.25	20,956,778.91
其他应交款	188,825.04	187,370.54	773,950.30	772,822.33
其他应付款	115,168,411.13	145,762,122.76	102,712,347.10	119,027,150.47
预提费用	137,286,517.45	83,804,501.56	138,047,048.98	81,875,465.71
预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的长期负债	0.00	0.00	20,000,000.00	0.00
其他流动负债	1,010,520.83	1,010,520.83	0.00	0.00
流动负债合计	1,160,340,043.32	1,180,394,399.69	1,069,359,079.34	922,643,929.05
长期负债：	0.00	0.00	0.00	0.00
长期借款	210,000,000.00	210,000,000.00	267,780,000.00	267,780,000.00
应付债券	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00	0.00	0.00
其他长期负债	21,841,423.97	0.00	21,841,423.97	0.00
			0.00	0.00
长期负债合计	231,841,423.97	210,000,000.00	289,621,423.97	267,780,000.00
递延税项：	0.00	0.00	0.00	0.00
递延税款贷项	0.00	0.00	0.00	0.00
			0.00	0.00
负债合计	1,392,181,467.29	1,390,394,399.69	1,358,980,503.31	1,190,423,929.05
少数股东权益	60,319,375.99	0.00	62,857,704.26	0.00
股东权益：	0.00	0.00	0.00	0.00
股本	423,707,417.00	423,707,417.00	423,707,417.00	423,707,417.00
减：已归还投资	0.00	0.00	0.00	0.00
股本净额	423,707,417.00	423,707,417.00	423,707,417.00	423,707,417.00
资本公积	980,980,200.81	980,980,200.81	980,980,200.81	980,980,200.81
盈余公积	169,505,295.50	165,875,789.18	169,138,830.78	165,875,789.18
其中：法定公益金	43,686,793.31	43,657,011.52	43,687,135.38	43,657,011.52
未确认投资损失	-81,124.01	0.00	-68,939.45	0.00
未分配利润	76,784,710.24	82,198,938.30	63,533,569.31	68,587,578.24
			0.00	0.00
股东权益合计	1,650,896,499.54	1,652,762,345.29	1,637,291,078.45	1,639,150,985.23
负债和股东权益总计	3,103,397,342.82	3,043,156,744.98	3,059,129,286.02	2,829,574,914.28

企业负责人：吴延龙

主管会计工作负责人：王大铮

会计机构负责人：张兵

附表二：

利润及利润分配表

2002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：人民币元

项目	合并		母公司	
	2002.1-6月	2001.1-6月	2002.1-6月	2001.1-6月
一、 主营业务收入	221,168,365.26	207,846,193.52	182,003,454.39	127,283,995.55
减：主营业务成本	156,966,469.62	156,647,296.14	140,197,480.39	106,428,015.56
主营业务税金及附加	9,976,744.12	8,957,289.14	8,270,930.90	5,376,271.47
二、 主营业务利润	54,225,151.52	42,241,608.24	33,535,043.10	15,479,708.52
加：其他业务利润	5,959,984.46	5,752,174.51	5,394,632.00	916,943.00
营业费用	6,048,842.87	3,531,204.54	4,887,045.17	2,346,177.40
管理费用	27,849,750.56	17,456,511.82	10,864,483.08	9,320,840.70
财务费用	17,294,552.52	11,846,493.44	14,206,805.87	14,080,596.14
三、 营业利润	8,991,990.03	15,159,572.95	8,971,340.98	-9,350,962.72
加：投资收益	10,608,512.52	23,759,411.83	10,687,730.43	35,352,214.76
补贴收入	610,774.62	0.00	0.00	0.00
营业外收入	217,998.86	74,158.80	3,710.53	63,420.00
减：营业外支出	926,817.34	194,129.50	411,823.74	56,580.00
四、 利润总额	19,502,458.69	38,799,014.08	19,250,958.20	26,008,092.04
减：所得税	6,416,365.87	10,172,830.32	5,670,973.14	3,604,376.16
减：少数股东损益	-480,353.84	6,191,775.24	0.00	0.00
未确认投资损失	-13,538.40	30,692.64	0.00	0.00
五、 净利润	13,579,985.06	22,403,715.88	13,579,985.06	22,403,715.88
加：年初未分配利润	63,571,189.90	37,843,825.90	68,618,953.24	39,130,525.12
其他转入	0.00	0.00	0.00	0.00
六、 可供分配利润	77,151,174.96	60,247,541.78	82,198,938.30	61,534,241.00
减：提取法定盈余公积金	0.00	0.00	0.00	0.00
提取法定公益金	0.00	0.00	0.00	0.00
提取职工奖励及福利基金	0.00	0.00	0.00	0.00
提取储备基金	0.00	0.00	0.00	0.00
提取企业发展基金	0.00	0.00	0.00	0.00
利润归还投资	0.00	0.00	0.00	0.00
七、 可供股东分配利润	77,151,174.96	60,247,541.78	82,198,938.30	61,534,241.00
减：应付优先股股利	0.00	0.00	0.00	0.00
提取任意盈余公积	366,464.72	0.00	0.00	0.00
已分配普通股股利	0.00	0.00	0.00	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00	0.00	0.00
八、 未分配利润	76,784,710.24	60,247,541.78	82,198,938.30	61,534,241.00

企业负责人：吴延龙

主管会计工作负责人：王大铮

会计机构负责人：张兵

附表三：

现金流量表

2002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：人民币元

项目	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到现金	187,055,717.08	152,351,571.00
收到的税费返还	1,081,747.24	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	27,870,818.07	20,842,150.36
现金流入小计	216,008,282.39	173,193,721.36
购买商品、接受劳务支付的现金	213,804,837.55	206,658,923.84
支付给职工以及为职工支付的现金	8,133,467.63	3,606,757.14
支付的各项税费	38,439,714.57	28,196,167.08
支付的其他与经营活动有关的现金	42,035,549.27	39,432,185.42
现金流出小计	302,413,569.02	277,894,033.48
经营活动产生的现金流量净额	-86,405,286.63	-104,700,312.12
二、投资活动产生的现金流量：	0.00	0.00
收回投资所收到的现金	380,925.51	0.00
取得投资收益所收到的现金	535,033.89	535,033.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金净额	261,386.60	190,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
现金流入小计	1,177,346.00	725,033.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,279,946.00	2,147,426.00
投资所支付的现金	28,050,000.00	23,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
现金流出小计	30,329,946.00	25,147,426.00
投资活动产生的现金流量净额	-29,152,600.00	-24,422,392.11
三、筹资活动产生的现金流量：	0.00	0.00
吸收投资所收到的现金	0.00	0.00
借款所收到的现金	451,500,000.00	442,500,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
现金流入小计	451,500,000.00	442,500,000.00
偿还债务所支付的现金	429,266,294.89	389,197,294.89
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	29,031,025.98	23,859,722.25
支付的其他与筹资活动有关的现金	24,204.86	0.00
现金流出小计	458,321,525.73	413,057,017.14
筹资活动产生的现金流量净额	-6,821,525.73	29,442,982.86
四、汇率变动对现金的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-122,379,412.36	-99,679,721.37
补充资料		
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		

净利润	13,579,985.06	13,579,985.06
加：计提的资产减值准备	-2,277,957.85	-2,445,241.25
固定资产折旧	4,027,960.93	1,577,158.29
无形资产摊销	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	1,096,625.32	-12,800.00
待摊费用减少(减：增加)	-2,209,075.97	-2,103,891.83
预提费用增加(减：减少)	-760,531.53	1,929,035.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	150,130.36	23,030.74
固定资产报废损失	0.00	0.00
财务费用	17,822,524.73	14,640,503.66
投资损失(减：收益)	-10,608,512.52	-10,687,730.43
递延税款贷项(减：借项)	0.00	0.00
存货的减少(减：增加)	-98,287,058.31	-150,358,232.37
经营性应收项目的减少(减：增加)	-10,442,580.72	-116,219,718.61
经营性应付项目的增加(减：减少)	1,503,203.87	145,377,588.77
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-86,405,286.63	-104,700,312.12
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动：	0.00	0.00
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3.现金及现金等价物净增加情况：	0.00	0.00
现金的期末余额	304,360,433.41	263,443,024.20
减：现金的期初余额	426,739,845.77	363,122,745.57
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-122,379,412.36	-99,679,721.37

企业负责人：吴延龙

主管会计工作负责人：王大铮

会计机构负责人：张兵

八、备查文件

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：吴延龙

二〇〇二年八月十三日