天津市房地产发展(集团)股份有限公司 2007 年度报告摘要

(上接 D25 版)

(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	占主营业务收入比例(%)
天津市	2,001,050,001.63	100.00

(4)占主营业务收入或主营业务利润总额 10%以上的主要产品

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
商品房销售	1,372,274,515.40	1,089,039,704.38	20.64
项目转让	520,000,000.00	466,067,419.21	10.37
房屋出租	48,895,520.00	14,805,465.99	69.73

公司商品房销售收入分为商品房收入和经济适用房收入两大部分。其中商品房主营业务收入为608,605,965.40 元,主营业务成本为 423,958,664.95 元,销售毛利率为 30.34%;经济适用房主营业务收入为 763,668,550.00 元,主营业务成本为 665,081,039.43 元,销售毛利率为 12.91%。

公司商品房销售毛利率较 2006 年下降 1 个百分点,主要是报告期内经济适用房销售收入占商品房销售收入的比重过半,由于政策控制经济适用房项目的利润率较低,公司中高端商品房毛利率仍旧维持30%以上,随着中高端商品房开发比重的加大,公司商品房销售毛利率将会较大回升。

3、公司资产和利润构成变动情况的说明

(1)资产变动情况。截止 2006 年 12 月 31 日,公司资产总额为 813132.61 万元,比上年同期增长 60.07%。资产构成中与上年末变动较大的是货币资金、预付款项和存货。

货币资金较上年末增加 135105.12 万元,主要由于报告期内增加非公开发行定向募集资金净额所致;

预付款项较上年末增加 7428.9 万元,主要由于取得项目开发用地支付土地费、大配套费以及结转工程成本所致;

存货较上年末增加 164558.63 万元,主要由于公司在建项目和土地储备增加所致。

(2)利润变动情况。报告期内,公司实现净利润 5617.92 万元,比去年同期增长 51.72%。利润构成中与上年同期相比变化较大的是主营业务收入、主营业务利润、期间费用、营业外收入。

主营业务收入比去年同期增加 101070.06 万元,主要是公司商品房销售收入增加及转让南门西 B、C 项目收入;

主营业务利润比去年同期增加 7795.35 万元,主要由于商品房销售收入增加导致的销售利润增加及公司转让南门西 B、C 项目获得收益;

期间费用比去年同期增加 4846.51 万元,主要是本年公司增加了土地储备及在施工程投入,增加了贷款利息支出导致财务费用增加;主营收入的提高也相应导致销售费用增加。

营业外收入比去年同期增加 487.80 万元,主要是由于控股公司发生退税款。

4、现金流量情况分析

单位:元 币种:人民币

项目	2007年度	2006年度
一、经营活动		
现金流入总额	2,449,596,738.90	1,605,861,347.86
现金流出总额	4,200,384,161.44	1,795,033,660.39
现金流量净额	-1,750,787,422.54	-189,172,312.53
二、投资活动		
现金流入总额	1,200.00	20,000.00
现金流出总额	30,411,958.21	1,424,561.30
现金流量净额	-30,410,758.21	-1,404,561.30
三、筹资活动:		
现金流入总额	4,962,956,768.32	1,550,500,000.00
现金流出总额	1,830,707,392.69	1,107,851,990.42
现金流量净额	3,132,249,375.63	442,648,009.58

说明:①经营活动现金流入增加是由于销售商品房增加所致;

②经营活动现金流出增加是由于本期在建项目投入资金增加所致;

③投资活动现金流出增加是由于给参股公司追加投资;

④筹资活动现金流入增加是由于非公开发行募集资金及借款增加所致;

⑤筹资活动现金流出增加是由于偿还借款及利息增加所致。

5、主要控股和参股公司的经营情况及业绩分析

单位:元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
天津吉利大厦有限公司	服务业	房屋出租	66,618,000.00	119,014,170.90	7,431,297.75
天津市华驰租赁有限公司	服务业	房屋出租	3,000,000.00	2,081,777.27	56.16
天津海景实业有限公司	房地产业	房地产开发	500,000,000.00	1,972,185,189.65	2,027,729.65
天津市华升物业管理有限公司	服务业	物业管理	500,000.00	1,658,644.73	50,437.11
天津市凯泰建材经营有限公司	建筑业	建筑材料与构件	50,000,000.00	126,596,141.33	5,365.19
天津市天房海滨建设发展有限公司	房地产业	房地产开发及市政开发	1,200,000,000.00	1,199,167,075.61	-833,728

[二]公司未来发展的展望

1、所处行业发展趋势及公司面临的市场竞争格局。

2007 年是房地产宏观调控逐渐加大的一年,政府针对房价的快速上涨出台了一系列的宏观调控措施,如国务院颁发的《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、人民银行与银监会颁发的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》及《补充通知》等政策。这些政策的出台主要是针对房价上涨过快,保障民众的居住权,旨在抑制不合理需求。从长期看,城市化进程、人口自然增长、区域经济发展、居民可支配收入增加等因素所带来的消费者自住和居住改善等关键驱动因素,将在未来相当长的时期持续拉动房地产行业的发展。人民币升值预期带来的投资性需求也会促进行业发展。

根据天津市统计局 2008 年 1 月最新的统计资料显示:2007 年,天津市商品房平均价格指数比上年同期微升,全市商品房累计销售 1552 万平方米,同比增长 6.4%,表明天津市房地产市场继续走好。2007 年,天津市商品房平均价格指数是 107.0,比上年同期增长 0.3 点。全市房地产完成开发投资 505.30 亿元,同比增长 25.6%,全年“津房景气指数”为 105.56,于景气区间平稳运行。从全年运行分析,去年的“津房景气指数”与上年同期相比呈上升趋势。从构成看,除新开工面积和竣工面积分类指数在景气线下以外,房地产开发投资指数、资金到位指数、土地开发投资指数、土地开发面积指数、商品房空置面积指数、商品房平均价格指数均超过景气线。2008 年随着滨海新区及市政建设施的不断发展完善,将继续拉升天津房地产市场的不断发展。随着国家宏观调控政策逐步认真贯彻落实,天津市将以调整住房供应结构,稳定住房价格为重点,进一步加强土地调控,收紧土地闸门,以促进房地产业健康、有序发展。随着“90/70”项目、城市经济适用房、限价商品房和廉租房的供应量逐渐加大,未来天津商品房市场将保持一个相对稳定的良性发展态势,行业发展更加趋于理性。消费者对品质的要求越来越高,而开发商提供的产品品质也将不断提高,今后的发展将是开发理念和产品升级的竞争。

宏观调控政策方面出台和逐步落实,将会淘汰很多实力不强的中小开发企业,使行业集中度逐步提高,公司间规模的差距迅速扩大,少数大型地产公司将脱颖而出。天津滨海新区的开发开放吸引了大量有实力的开发企业进入津门房市,强势企业的进驻必然使得天津房市呈现资金、规模、品牌、品质、售后服务等方面综合性的竞争局面。

2、公司未来发展机遇、发展战略和新年度的经营目标。

(1)未来发展机遇

天津滨海新区的开发开放纳入国家发展战略布局,天津滨海新区的功能定位为:立足 天津,依托京冀,服务环渤海,辐射“三北”,面向东北亚,建成高水平的现代化制造和研发转化基地,北方国际航运中心和国际物流中心,北方经济中心,宜居的海滨新城。80 年代开发了珠三角,90 年代开发了上海浦东,那么进入二十一世纪开发天津的滨海新区作为中央政府的一个重大的战略部署,滨海新区的加速发展必将带动京津冀环渤海经济圈的发展,繁荣中国北方经济,二十一世纪的头 20 年,滨海新区将是中国经济增长的第三极,这里蕴藏着无数商机和巨大的发展空间。到 2012 年,天津作为国际港口城市的作用更加突出,北方经济中心地位初步确立,生态城市建设取得重大进展。全市生产总值突破 1 万亿元,人均生产总值超过 1 万美元城乡居民收入年均增长 10%以上,富裕程度处于全国前列。

滨海新区有 1200 多平方公里的盐碱荒地作为生态和建设用地,很多大型投资项目已经进入建设当中,今后三年投资超过 5 亿元的项目已经达到 125 个,中石化投资的 100 万吨乙烯和 1250 万吨炼油的项目已在天津滨海新区大港区建设,空中客车组装项目建设正酣,新一代运载火箭项目也已开工,这些大项目的投资建设将会带动很大一批配套企业的进入,使天津的投资迅速加大,同时带动外来就业人口的加剧增长,为天津市房地产市场的持续稳定发展带来了巨大商机。

2008 年全市预计将供应经营性用地约 1400 公顷,其中普通商品住宅和限价商品住宅用地约 960 公顷,建筑规模约 1585 万平方米。为改善民生,计划 2008 年开工建设经济适用房 380 万平方米,限价商品房 150 平方米。公司在建项目均分布在天津热点区域,如汉沽河西旧城改造项目位于滨海新区中汉沽区,毗邻备受中外瞩目的中新生态城,其巨大影响也使得公司该项目在 2008 年的表现值得关注和期待。

2007 年公司完成了非公开发行股票,成功募集 19.5 亿资金,使公司总体实力大为增强。为今后市场整合中孕育的重大机遇提供了资金保障。公司在项目储备、规划定位、产品设计创新、品牌建设、融资管理、工程建设、质量管理、销售管理、物业资产经营、售后服务等业务上都取得了很大成绩并积累了丰富经验。公司房地产开发经营实力和创利能力均显著增强。这些都为公司在 2008 年站在高起点,抢占制高点,实现高水平的跨越式发展奠定了坚实基础。

目前公司是立足于天津区域发展的企业,天津滨海新区开发开放纳入国家总体发展战略布局,更加坚定了公司在今后几年内立足天津谋求大发展的信念。

(2)发展战略

公司的发展战略是,实施“721”工程,即:提升七大能力、完善两大运营,形成一个天津市房地产与城市建设运营产业的航母和旗舰。七大能力包括优质项目储备能力、高效赢利能力、入力资本拓展能力、品牌创新能力、风险防范能力、绩效管理能力、高效执行能力。实施两大运营是指生态关联产业运营和夯实资本运营。

2008 年公司将继续围绕发展战略制定的目标,发挥自身优势,加强行业和区域市场的发展动态,利用宏观调控带来行业机遇,利用上市公司资源配置的功能,加快公司的发展。

(3)新年度的经营目标

2008 年,公司将围绕发展战略,本着一年一个台阶、跨越式发展的思路,新年度的经营目标是:

计划开工面积 200 万平方米,计划竣工面积 41.5 万平方米,计划营业收入 24.5 亿元。2008 年度公司产品销售结构将出现良性变化,毛利率水平将会大幅回升,从而经营业绩与 2007 年度相比将会出现大幅度增长。

为实现上述经营目标主要采取做好以下几方面工作措施:一是强化工程质量管理,推进零投诉项目建设;二是以效益最大化为目标,实行项目的全方位成本控制;三是积极应对调控新政,努力实现资金平衡;四是建立完善的客户服务体系,优化物业管理模式;五是深化产品研发内涵,实施品牌建设系统工程;六是提高经营性资产总值和收益,逐步发挥资产经营的支柱作用;七是继续深化和完善法人治理结构和内部控制制度,保证董事会科学决策的贯彻和实施。

3、为实现 2008 年度经营目标所需资金需求及使用计划。

为实现公司新一年度的生产经营目标,为拓展项目储备以及保证现有项目的开发建设 2008 年公司各类资金需求约为 53 亿元。主要来源于公司房屋销售回款、自有银行存款、银行贷款以及资本市场融资,同时公司积极拓展其他融资渠道,确保资金运作的动态平衡。

4、公司面临的风险因素的分析。

(1)行业政策风险

2007 年出台的一系列政策是近几年“杀伤力”最强的,目前市场出现的各种被用来证明“拐点”的现象,如交易量萎缩、土地流拍、价格波动等都与前一段时间出台的以信贷为主的紧缩政策紧密相关。一系列金融调控和土地调控政策影响和规范着房地产市场。政府调控方向的重大转变是影响未来楼市走势的关键因素。从 2007 年频繁的加息以及准备金率的提高、第二套房贷首付比例的调整等都可以看出政府在加强保障的同时,还在着力抑制过热的投资需求。从 2008 年起实施的从紧货币政策,严格控制货币信贷总量和投放节奏,不仅使开发商将面临资金短缺的困境,购房消费也将被进一步抑制。因此,2008 年政府宏观调控的引导方向一方面是加大中低端自住供应,抑制中高端投资需求,另一方面则试图改变以往重市场的发展模式,努力引导保障加市场的双轨进行,希望通过对房地产市场的结构性调整,实现房价的理性回归。公司将密切关注国家政策调整的动向,以积极超前的进取精神和科学稳健的务实态度,科学决策寻求公司发展的最佳机遇。

(2)同业竞争风险

随着国家正式将天津滨海新区纳入“十一五”整体战略发展规划当中,城市开发投资环境的日益改善,由此带来天津楼市持续升温,天津市房地产市场的巨大发展潜力带动和吸引了大批异地实力开发商的进驻,竞争越来越激烈,这将对公司在本地的开发形成竞争压力。公司将大力维持经营管理团队的稳定,通过品牌优势、产品创新、营销创新和管理创新,提高公司产品的市场占有率、品牌影响力和核心竞争力,进一步巩固和发展公司在竞争种的优势地位。

(3)经营风险

物价水平持续不断的提高,这些重要原材料的价格提升,都直接影响到公司产品的成本,从而影响产品的盈利能力,对成本控制、资金运营以及日常管理等环节提出了更高的要求。

(4)市场单一风险

公司作为天津市第一家房地产开发上市企业,多年来一直专注于本地市场和住宅产品的开发和拓展。目前公司所有开发项目均在天津市,没有异地开发项目,住宅产品在公司的经营中占据着绝大的份额。天津房地产市场的变化及商品住宅的供需,将给公司经营带来一定分风险。

(5)财务风险

房地产行业有“开发投资大、开发周期长”的特点,开发资金主要依赖于融资和销售回款,资产负债率与其他行业相比较高,一旦房地产市场出现变化,不能及时销售回款,将直接影响公司正常运转,存在一定财务风险。公司一向重视对财务风险的控制,加大项目资金回收,资产负债率一直保持行业平均水平,同时加强资金流向控制,提高资金使用效率,避免资金沉淀,提高公司融资能力,合理利用财务杠杆提高公司盈利水平。

5、执行新企业会计准则后,公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况

根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》等相关规定,公司前期已披露的股东权益差异调节表及 2007 年季报、半年报披露的资产负债表对 2007 年年初数的调整如下:

1、公司 2007 年 1 月 1 日前尚未摊销完毕的非同一控制下的股权投资贷方差额 5,011,331.62 元,全部冲销,相应增加年初未分配利润;

2、公司于 2007 年 1 月 1 日起对企业所得税的核算不再采用应付税款法,改为资产负债表债务法,确认递延所得税 21,019,879.94 元,相应调整增加年初未分配利润 18,938,706.63 元,调整增加年初少数股东权益 2,081,173.31 元;

上述已披露的调整共计增加年初未分配利润 23,950,038.25 元,增加年初少数股东权益 2,081,173.31 元。

根据财政部于 2007 年 11 月 16 日颁布的《企业会计准则解释第 1 号》的有关规定,公司对前期已披露的 2007 年年初资产负债表相关项目追加调整如下:

1、追加调整非同一控制下的企业合并形成的股权投资借方差额累计摊销额 6,333,690.80,全部转回,年初合并资产负债表商誉项目相应增加 6,333,690.80 元;年初未分配利润项目相应增加 5,066,952.64 元,补提盈余公积 1,266,738.16 元;

2、追加调整原采用权益法核算的子公司长期股权投资历年产生的累计损益调整,执行新企业会计准则前公司对子公司的长期股权投资采用权益法核算,累计实现损益调整金额 -3,826,127.67 元,全部调整转入母公司年初未分配利润,累计实现股权投资准备 114,098.49 元,全部转入母公司年初资本公积,此项调整共计增加母公司长期股权投资年初数 3,712,029.18 元,增加母公司年初未分配利润 3,826,127.67 元,减少母公司年初资本公积 114,098.49 元,该项调整不影响年初合并资产负债表项目;

3、追加追溯调整长期股权投资差额摊销形成递延所得税 -2,090,117.96 元,相应调整增加年初未分配利润 2,090,117.96 元;

与前期已披露的 2007 年年初资产负债表项目相比较,上述各项追加调整共计增加商誉 6,333,690.80 元,减少递延所得税 2,090,117.96 元,增加未分配利润 7,157,070.60 元,增加盈余公积 1,266,738.16 元;

除上述执行新企业会计准则进行的会计政策变更外,公司本期无其他的会计政策、会计估计变更及差错更正。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述 6.1

6.3 主营业务分地区情况

请见前述 6.1

6.4 募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

募集资金总额			本年度已使用募集资金总额			
			已累计使用募集资金总额			
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益	产生收益情况
汉沽区河西老城厢综合开发项目	否	100,000	100,000	是	112,100	尚未产生收益
空港物流服务区 10.7 万㎡住宅项目	否	35,000	1,978.4	是	18,000	尚未产生收益
补充流动资金	否	55,462	55,462	是		
合计	/	190,462	157,440.42	/		
未达到计划进度和预计收益的说明(分具体项目)						
变更原因及变更程序说明(分具体项目)						
尚未使用的募集资金用途及去向	银行存款					

变更项目情况

□适用 √不适用

6.5 非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
康馨佳苑二期	5.82	全配套竣工交付	本期合同销售面积 4.63 万平方米,合同销售金额 1.53 亿元
城南新世家项目	6.53	城南公建楼已完成土建竣工,住宅项目销售工作已全部完成	本期合同销售面积 1.75 万平方米,合同销售金额 1.3 亿元
天房美城	13.67	报告期内完成全配套竣工面积 7.99 万平方米,主体竣工面积 16.41 万平方米	本期合同销售面积 7.35 万平方米,合同销售金额 5.4 亿元
吉利经典(原吉利花园 A 区项目)	2.5	全配套竣工	本期合同销售面积 638 平方米,合同销售金额 1068 万元
晴川花园(原宜宾道项目)	4.28	住宅主体已经完工,并已进入装修阶段	本期合同销售面积 1.17 万平方米,合同销售金额 1.04 亿元
滨海新区空港物流配套加工服务区住宅项目	6.9	前期规划设计	
融邦大厦(原平诚大厦)	1.6	前期规划设计	
华明新家园 03 号项目	4.9	前期规划设计	
华明新家园 06 号项目	15	前期规划设计	
双港新家园 123 号项目	8.2	前期规划设计	
双港新家园 124 号项目	12.9	前期规划设计	
双港新家园 125 号项目	13	前期规划设计	
滨海新区核心区天津汉沽河西老城综合开发建设项目	43.49	项目控规方案已报送区有关部门,拆迁方案制订阶段	
天津湾(原海河水上运动世界项目)	46	A地块中环广场商业大厦 10 万 m2 竣工	本期内合同收入 5.5 亿元
合计	184.79	/	/

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

(五)利润分配或资本公积金转增预案

公司 2007 年实现归属于母公司所有者的净利润为 56,179,237.00 元,加年初未分配利润 104,907,911.83 元,本年度可供分配利润为 161,087,148.83 元,提取法定公积金 5,617,923.70 元,子公司提取职工奖励及福利基金 297,399.69 元,子公司提取储备基金 167,287.33 元,子公司提取企业发展基金 167,287.33 元,已分配 2006 年度普通股股利 25,422,445.02 元,期末未分配利润为 129,414,805.76 元。公司拟以现有股本 1,105,700,000 股为基数,向全体股东每 10 股分配 0.50 元(含税)现金红利,需用分红资金 55,285,000.00 元,剩余未分配利润结转至以后年度分配。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□适用 √不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

7.2 出售资产

7.3 重大担保

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)						
担保对象名称	发生日期(协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保(是或否)
报告期内担保发生额合计						
报告期末担保余额合计						
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计				5		
报告期末对子公司担保余额合计				5		
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)						
担保总额				5		
担保总额占公司净资产的比例				13.71		
其中:						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额						
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额						
担保总额超过净资产 50%部分的金额						
上述三项担保金额合计						

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
天津市房地产开发经营集团有限公司	9.86			
天津市房地产开发经营集团有限公司			1.31	
合计	9.86		1.31	

7.4.2 关联债权债务往来

□适用 √不适用

7.4.3 2007 年资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止 2007 年末,上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的,董事会提出的责任追究方案

□适用 √不适用

7.5 委托理财情况

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

股改承诺及履行情况:

1. 天津市房地产开发经营集团有限公司承诺,所持有的本公司非流通股股份取得流通权后,在十二个月法定锁定期满后的二十四个月内,不通过证券交易所挂牌交易方式出售。

2、所持有的本公司非流通股股份取得流通权后,在三十六个月的承诺锁定期满后的三十六个月内,当价格低于 5.0 元/股(若自非流通股股份获得流通权之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转增股本、增资扩股等事项,则对该价格作相应调整)时,不通过证券交易所挂牌交易方式出售

按承诺履行

发行时所作承诺及履行情况:

天津市房地产开发经营集团有限公司承诺,非公开发行认购股份,自发行股份登记之日起锁定 36 个月

按承诺履行

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测,且报告期仍处在盈利预测期间,公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

□适用 √不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

□适用 √不适用

7.8 其它重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

□适用 √不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

□适用 √不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

□适用 √不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

□适用 √不适用

7.9 公司董事会对公司内部控制出具了自我评估报告,审计机构出具了评价意见,详见公司 2007 年年度报告全文。

§8 监事会报告

8.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见

2007 年度监事会成员分别列席了各次董事会议,对公司决策和运作情况进行了监督。监事会认为:本年度公司各项决策程序合法,公司董事会认真执行了《公司法》和《公司章程》所赋予的职权,公司董事、经理及其他管理人员执行公司职务没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

8.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会对公司的 2007 年度的财务状况进行了监督检查,并确认中喜会计师事务所出具的 2007 年度财务审计报告,真实地反映了公司 2007 年度财务状况和经营成果。

8.3 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

2007 年公司非公开发行募集资金 190,462 万元,监事会重点监督跟踪上市所募集资金使用状况。通过监督检查确认:一是募集资金定向存放全部到位,数字真实准确。承诺的募集资金适用用途正确,2007 年度,本公司募集资金使用情况为:1、以募集资金 100,000 万元增资天津市天房海滨建设发展有限公司;2、以募集资金 1,978.42 万元投入空港物流服务区 10.7 万㎡住宅项目 ;3、以募集资金扣除承销保荐费以外的其他发行费用 574 万元后,余 54,888 万元用于补充流动资金,具体方式为归还银行借款。4、募集资金专用账户 2007 年度利息收入扣除手续费支出后 96.39 万元。综上,截至 2007 年 12 月 31 日,募集资金累计投入金额为 157,440.42 万元,募集资金专户余额为 33,117.97 万元。募集资金的使用完全按照承诺项目进行。

8.4 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司继续执行上年度的关联交易合同,监事会认为,该交易过程中双方遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则,定价依据充分、合理,没有损害公司和股东的利益。

§9 财务报告

9.1 审计意见

财务报告	□未经审计 √审计
审计意见	√标准无保留意见 □非标意见

审计意见全文

审计报告

中喜审字[2008]第 01106 号

天津市房地产发展(集团)股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的天津市房地产发展(集团)股份有限公司(以下简称“天房发展”)财务报表,包括 2007 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表,2007 年度的利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是天房发展管理层的责任。这种责任包括:(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;(2)选择和运用恰当的会计政策;(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范,计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,我们考虑与财务报表编制相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,天房发展财务报表已经按照企业会计准则的规定编制,在所有重大方面公允反映了天房发展 2007 年 12 月 31 日的财务状况以及 2007 年度的经营成果和现金流量。

中喜会计师事务所有限责任公司　　中国注册会计师:王会栓、林爱斌

北京　　2008 年 3 月 12 日

9.2 财务报表

合并资产负债表

2007 年 12 月 31 日

编制单位:天津市房地产发展(集团)股份有限公司　　单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,905,401,192.55	554,349,997.67
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		10,912,006.26	10,906,586.19
预付款项		217,719,518.22	143,430,517.61
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		83,856,721.01	82,939,468.14
买入返售金融资产			
存货		5,330,476,896.49	3,684,890,588.77
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		621,530.00	679,863.39
流动资产合计		7,548,987,864.53	4,477,197,021.77
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		112,837,521.62	108,512,113.54
投资性房地产		260,017,651.57	279,820,032.03
固定资产		155,559,448.31	156,932,854.63
在建工程		2,459,031.60	
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,133.19	1,933.23
开发支出			
商誉		10,548,333.22	10,548,333.22
长期待摊费用		7,560,804.78	7,966,271.45
递延所得税资产		16,949,103.35	21,326,531.73
其他非流动资产		16,632,900.00	17,556,950.00
非流动资产合计		582,565,927.64	602,665,019.83
资产总计		8,131,553,792.17	5,079,862,041.60
流动负债:			
短期借款		1,220,000,000.00	851,500,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据		76,450,000.00	111,000,000.00
应付账款		462,539,205.76	229,926,610.75
预收款项		690,062,764.90	700,315,086.32
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		4,422,401.18	1,601,360.45
应交税费		-9,341,829.64	-15,930,209.04
应付利息			
应付股利		26,131,453.31	30,388,129.25
其他应付款		355,477,224.35	425,940,090.44
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债		246,406,000.00	258,500,000.00
其他流动负债		698,218.75	670,657.64
流动负债合计		3,072,845,438.61	2,593,911,725.81
非流动负债:			
长期借款		1,119,660,000.00	561,707,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		17,214,253.45	
递延所得税负债		1,815,734.67	2,396,769.75
其他非流动负债		8,020,246.16	8,020,246.16
非流动负债合计		1,146,710,234.28	572,124,015.91
负债合计		4,219,555,672.89	3,166,035,741.72
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		1,105,700,000.00	423,707,417.00
资本公积		2,200,863,909.34	978,648,542.34
减:库存股			
盈余公积		210,750,605.67	204,798,107.31
一般风险准备			
未分配利润		129,414,805.76	104,907,911.83
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		3,646,729,320.77	1,712,061,978.48
少数股东权益		265,268,798.51	201,764,321.40
所有者权益合计		3,911,998,119.28	1,913,826,299.88
负债和所有者权益总计		8,131,553,792.17	5,079,862,041.60

公司法定代表人:张勇　主管会计工作负责人:王大铮　会计机构负责人:纪建刚

(下转 D28 版)

(上接 D25 版)

2、凡在 2008 年 4 月 1 日下午交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东,均有权出席本次股东大会;因故不能亲自出席股东大会的股东可书面授权委托代理人出席和参加表决(被授权人不必为公司股东);

3、公司聘请的见证律师。

六、会议审议事项:

1、审议公司 2007 年度董事会工作报告;

2、审议公司 2007 年度监事会工作报告;

3、审议公司 2007 年年度报告及报告摘要;

4、审议公司 2007 年财务决算报告;

5、审议公司 2007 年度利润分配及分红派息预案;

6、审议修改公司章程的议案;

7、审议修改公司股东大会议事规则的议案;

8、审议修改公司董事会议事规则的议案;

9、审议修改公司监事会议事规则的议案;

10、审议修改公司独立董事制度的议案;

11、审议公司为天津海景实业有限公司提供担保(建设银行)的议案;

12、审议公司为天津海景实业有限公司提供担保(交通银行)的议案;

13、审议公司为天津市天房海滨建设发展有限公司提供担保(农业银行)的议案;

14、审议续聘 2008 年度财务审计机构的议案;

15、审议公司第六届董事会董事候选人的议案;

16、审议公司第六届监事会监事候选人的议案;

注:其中第 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16 项议案内容刊登在 2008 年 3 月 14 日的《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上,请各位股东查阅。

七、出席现场会议登记办法:

1、登记方法:

符合上述条件的法人股东持股东帐户卡、加盖公章的营业执照复印件、法人代表证明书或法人代表授权委托书和出席人身份证办理登记手续;符合上述条件的个人股东持股东帐户卡、身份证办理登记手续;委托代理人持授权委托书、身份证和委托人股东帐户办理登记手续。异地股东可用信函或传真方式登记。

2、登记时间:2008 年 4 月 3 日上午 9:00—11:30;下午 1:30—5:00

3、登记地点:天津市和平区常德道 80 号公司证券部。

八、其他事项:

1、出席本次股东大会现场会议的所有股东的食宿费用及交通费用自理。

2、联系方式:

联系地址:天津市和平区常德道 80 号

邮政编码:300050

联系电话:022-23317185、022-23300190

传　真:022-23317185

特此公告。

天津市房地产发展(集团)股份有限公司

董　事　会

二〇〇八年三月十四日

附:

授权委托书

兹全权委托　　先生(女士)代表本人(本公司)出席天津市房地产发展(集团)股份有限公司 2007 年度股东大会,并行使表决权。

委托人姓名:　　身份证号:

委托人持股数额:　　委托人股东帐号:

受委托人姓名:　　受委托人身份证号:

委托日期:　　委托人签字(盖章):

注:授权委托书剪裁报纸或复印均有效。

附件 1:

天津市房地产发展(集团)股份有限公司

独立董事关于对外担保的专项说明及独立意见

我们根据中国证券监督管理委员会和国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发字[2003]56 号)的规定,审阅了中喜会计师事务所有限责任公司出具的《关于天津市房地产发展(集团)有限公司非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况专项说明》,并对相关情况进行了认真负责的核查,作出如下专项说明:

1、公司与控股股东没有非经营性资金往来;与其他关联方发生的