天津市房地产发展（集团）股份有限公司

2010 年度报告摘要

§ 1 重要提示

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

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
孙建峰	董事	工作原因	陈长来
乔小明	董事	工作原因	武静

1.3 中喜会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况 否

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况 否

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

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	天房发展
股票代码	600322
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	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.tffzgroup.cn
电子信箱	tffz@sina.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈长来	杨新喆
联系地址	天津市和平区常德道80号	天津市和平区常德道80号
电话	022-23317185	022-23317185
传真	022-23317185	022-23317185
电子信箱	tffz@sina.com	tffz@sina.com

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2010年	2009年	本期比上年同期增减(%)	2008年
营业收入	1,986,226,155.46	1,169,030,533.01	69.90	1,505,268,145.95
利润总额	388,525,396.32	224,500,490.27	73.06	176,666,773.68
归属于上市公司股东的净利润	226,184,932.87	156,416,168.77	44.60	112,364,598.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	164,478,316.71	63,437,185.51	159.28	101,789,111.26
经营活动产生的现金流量净额	998,317,057.73	575,964,727.40	73.33	-1,853,731,358.68
	2010年末	2009年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008年末
总资产	12,682,784,446.82	10,208,610,242.89	24.24	9,520,443,481.46
所有者权益(或股东权益)	4,008,961,542.33	3,826,967,078.80	4.76	3,703,755,038.84

3.2 主要财务指标

	2010年	2009年	本期比上年同期增减(%)	2008年
基本每股收益(元/股)	0.20	0.14	42.86	0.10
稀释每股收益(元/股)	0.20	0.14	42.86	0.10
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.15	0.06	150.00	0.09
加权平均净资产收益率(%)	5.77	4.16	增加1.61个百分点	3.06
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.2	1.71	增加2.49个百分点	2.78
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.90	0.52	73.08	-1.68
	2010年末	2009年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.63	3.46	4.91	3.35

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	75,917,479.39
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	3,030,654.18
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,648,627.18
所得税影响额	-20,899,190.19
少数股东权益影响额(税后)	-990,954.40
合计	61,706,616.16

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用□不适用

	本次变动前		本次变动增减(+,-)						本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		数量	比例(%)
一、有限售条件股份	64,885,166	5.87				-64,885,166	-64,885,166		0	0
1.国家持股										
2.国有法人持股	64,885,166	5.87				-64,885,166	-64,885,166		0	0
3.其他内资持股										
其中：境内非国有法人持股										
境内自然人持股										
4.外资持股										
其中：境外法人持股										
境外自然人持股										
二、无限售条件流通股份	1,040,814,834	94.13				64,885,166	64,885,166		1,105,700,000	100
1.人民币普通股	1,040,814,834	94.13				64,885,166	64,885,166		1,105,700,000	100
2.境内上市的外资股										
3.境外上市的外资股										
4.其他										
三、股份总数	1,105,700,000	100							1,105,700,000	100

限售股份变动情况表

√适用□不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
天津市房地产开发经营集团有限公司	64,885,166	64,885,166	0	0	非公开发行	2010年10月20日

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	144,961户

前十名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
天津市房地产开发经营集团有限公司	国有法人	25.11	277,661,690		质押129,770,332
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金	未知	2.08	23,000,000		未知
深圳市津房物业发展有限公司	国有法人	1.91	21,155,332		未知
深圳市建设(集团)有限公司	国有法人	1.81	20,000,000		质押2,600,000
上海锦江国际投资管理有限公司	国有法人	1.81	20,000,000		未知
宏大兴业投资控股有限公司	未知	1.26	13,900,000		冻结13,900,000
闫俊旺	未知	0.48	5,348,511		未知
中国建设银行股份有限公司-博时策略灵活配置混合型证券投资基金	未知	0.36	3,999,999		未知
裕阳证券投资基金	未知	0.36	3,999,941		未知
程天凤	未知	0.27	3,000,000		未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
天津市房地产开发经营集团有限公司	277,661,690	人民币普通股
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金	23,000,000	人民币普通股
深圳市津房物业发展有限公司	21,155,332	人民币普通股
上海锦江国际投资管理有限公司	20,000,000	人民币普通股
深圳市建设(集团)有限公司	20,000,000	人民币普通股
宏大兴业投资控股有限公司	13,900,000	人民币普通股
闫俊旺	5,348,511	人民币普通股
中国建设银行股份有限公司-博时策略灵活配置混合型证券投资基金	3,999,999	人民币普通股
裕阳证券投资基金	3,999,941	人民币普通股
程天凤	3,000,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知前十名无限售条件股东和前十名股东之间有何关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用√不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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监督管理委员会持有国家股，并对股份公司的国有股权进行管理，行使出资者权利。

4.3.2.2 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	天津市房地产开发经营集团有限公司
单位负责人或法定代表人	马鹤亭
成立日期	1999年7月6日
注册资本	540,080,000
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

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
张建台	董事长	男	55	2008年4月8日	2011年4月7日				26	否
毛铁	董事、总经理	男	50	2010年7月7日	2011年4月7日			增补	24	否
孙建峰	董事、副总经理	男	47	2008年4月8日	2011年4月7日				22	否
王大铮	董事、总会计师	男	57	2008年4月8日	2011年4月7日	8,220	8,220		22	否
陈长来	董事、董事会秘书	男	57	2008年4月8日	2011年4月7日				22	否
周永斌	董事	男	58	2008年4月8日	2011年4月7日				16	否
乔小明	董事	男	57	2008年4月8日	2011年4月7日	23,290	23,290			是
武静	董事	女	51	2008年4月8日	2011年4月7日					是
常修泽	独立董事	男	65	2008年4月8日	2011年4月7日	6,850	6,850		8	否
漆腊水	独立董事	男	62	2008年4月8日	2011年4月7日				8	否
王天举	独立董事	男	55	2008年4月8日	2011年4月7日				8	否
张云集	独立董事	男	56	2008年4月8日	2011年4月7日				8	否
张景泉	独立董事	男	56	2009年3月20日	2011年4月7日				8	否
兰国茗	监事会主席	男	54	2008年4月8日	2011年4月7日					是
王培光	监事	男	57	2008年4月8日	2011年4月7日	8,220	8,220		15	否
纪建刚	监事	男	48	2008年4月8日	2011年4月7日				15	否
王福建	监事	男	55	2010年6月17日	2011年4月7日			增补	16	否
王宁	监事	男	57	2010年12月16日	2011年4月7日			增补	10	否
李越	副总经理	男	50	2008年4月8日	2011年4月7日	9,590	9,590		22	否
杨宾	总工程师	男	45	2008年4月8日	2011年4月7日	8,220	8,220		22	否
林德君	总经济师	男	47	2009年4月28日	2011年4月7日				22	否
王子惠	副总经理	男	50	2010年3月8日	2011年4月7日	8,220	8,220	聘任	21	否
张勇	董事长	男	46	2008年4月8日	2010年7月7日			离任		
王纯	监事	男	53	2009年8月27日	2010年6月17日	3,000	3,000	离任	16	
合计	/	/	/	/	/	75,610	75,610	/	331	/

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

（一）报告期经营情况的分析与讨论

1、整体经营情况的回顾与分析

2010年，我国宏观经济保持了回稳向好的态势，国民经济复苏明显，但国内外发展环境日渐复杂，不确定性增强，经济复苏基础还不稳固。同时，国家货币政策开始由积极向稳健转变。针对房地产市场，国家制定和颁布了一系列严厉的宏观调控政策，涵盖了土地、信贷、税收、保障房等与房地产相关的各个方面。总体来说，全国房地产市场运行平稳，商品房销售增幅上半年高位回落，下半年运行平稳。2010年全国商品房销售面积10.43亿平方米，比上年增长10.1%；商品房销售额5.25万亿元，比上年增长18.3%。2010年天津市新建商品房销售面积为1564.52万平方米，同比下降1.6%，销售额为1282.43亿元，同比上涨17.1%。

在国民经济继续平稳协调较快发展的形势下，天津市在滨海新区开发开放政策的引领下延续了经济发展水平快速增长的趋势。在国家宏观调控力度增强的背景下，天津市针对房地产市场出台了一系列具体实施细则，使政策呈现出紧缩态势。为适应政策调控和市场情况发展的新变化，公司审时度势积极应变，紧紧围绕公司发展战略和本年度生产经营计划，精心做好工程建设、项目拓展、商品房营销和企业内部管理等工作，取得了新的历史性佳绩。报告期内，公司实现商品房合同销售面积58.07万平方米，同比增长29.94%；实现商品房合同销售额40.59亿元，同比增长26.69%。实现主营业务收入19.86亿元，与去年同期相比增加69.89%；实现利润总额3.88亿元，与去年同期相比增长72.44%；实现净利润2.26亿元，与去年同期相比增长44.87%。截止本报告期末，公司资产总额为126.83亿元，比年初资产总额增长24.34%；净资产额40.09亿元，比年初净资产额增长4.76%。

工程建设方面。公司在建项目12个，通过开工准备会、定期现场工程例会、工程协调会、完善工程管理制度等多种形式解难题、促开工、保进度、创品牌。同时，公司各工程项目圆满成功地开展了“工程建设领域突出问题专项治理”、“四类设备、四项伤害专项治理”等工作，实现了安全生产和高效管理相结合。公司绿色节能试点项目取得丰硕成果，天房美城兰庭、华庭两个项目被评为天津市绿色建筑示范项目并被推荐申报天津市绿色建筑评价标识，晴川花园被评为天津市建筑节能示范项目，同时天房美城项目顺利通过了建设部AA级住宅性能认定，成为天津市首个通过此认定的商品房项目，并被授予房地产业的最高奖项“广厦奖”。通过编制发布《天房发展施工质量技术管理标准》，建立公司创建“海河杯”工程台帐、日常检查整改等举措，完善了公司质量管理体系，提高了质量管理水平。全年在施工程面积共计207.15万平方米，同比增加30.28%；竣工68.9万平方米，同比增加199.57%。

经营销售及客户服务方面。通过科学制定和实施全年营销工作计划、节日活动促销、产品推介、不同项目联动销售等举措，取得了很好的销售效果。公司依托客户俱乐部——天房.嘉友会和客户服务呼叫中心系统的平台，促进客户服务水平。报告期内，公司通过呼叫中心系统收到各类报修事件653件，解决率为98%，回访率为98%，回访满意率为97%。通过顾客满意度调查、报修咨询处理、接待投诉、与业主沟通联谊等一系列客服工作，真诚地履行了企业社会责任，充实了企业品牌文化内涵。报告期内，公司共签订合同销售面积58.07万平方米，同比增长29.94%；合同额40.59亿元，同比增长26.69%。拓展融资方面。公司根据发展战略，把握有利时机，储备了两个新土地项目。2010年4月，以挂牌出让方式成功取得了天津市天房美城二期《青区凌口》97面土地，建筑规模16.25万平方米，这样可使凌口土地与宝岱路以西土地进行整合，实现了天房美城居住区的完整有序开发。2010年6月，公司与天津蓟县万事兴集团公司合作以拍卖出让方式成功获取了蓟县219亩土地，建筑规模39.4万平方米，双方约定以各占60%和40%的股份成立新公司共同实施开发建设，目前该项目完成规划，正处于前期手续办理中。公司筹备发行二期公司债，拟发行额度不超过8亿元，债项评级AA，此项工作经董事会、股东大会审议通过，申报文件已报送中国证监会审核。

经营管理方面。公司继续强化精细化、科学化、信息化管理，加强各业务部门的协作和信息沟通，降低运营成本，提高公司科学决策水平和执行力，提高运营效率。一是《公司项目管理信息化规划》和《信息化整体解决方案》得到稳步推进实施。自动化办公、项目管理、招投标管理、人力资源管理、经营销售管理、客户服务、项目立项、项目设计等业务模块的信息化建成并成功运行，取得了较好效果。二是内部控制体系建设工作有序开展。公司聘用天津市五洲松德会计师事务所作为公司内控制度建设的咨询机构，通过动员、尽职调查、访谈调研交流等工作，按照五部委颁发的内控体系建设18个指引要求，编制完成了内控工作手册（初稿）和制度汇编，计划在2011年完成内控体系建设和试运行、试评价工作。三从产品设计上精耕细作，提高研发水平。根据《产品设计要提高品质，增加舒适度，注重细节”的要求，在限额设计的基础上，继续完善了《精细化设计中扩大限额设计指标》。双港新家园90平米小户型设计中，采取“南北通透、独立入户”等特色方案，提高了产品的舒适度。四是制订发布了《商品住宅性能标准》、《天房发展中小户型专项图集》、《全装修房产品专项研究（图文）》和《都市精品产品专项研究（图文）》。五是成本管理实现了精细和高效。结合项目管理系统和投资估算系统，通过每月报表和成本预警加强成本动态化管理。建立运行结算复核制度，确保了预结算工作的准确快速。

2、报告期公司主营业务及其经营情况

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、建筑材料经营、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。

2010年度公司实现主营业务收入19.86亿元，较上年同期增长69.90 %，实现主营业务利润7亿元，较上年同期增长79.95%。

3、公司资产和利润构成变动情况的说明

（1）资产变动情况

单位：元币种：人民币

项 目	期末余额	年初余额	增减变动
流动资产：			
货币资金	1,270,476,620.47	1,066,450,922.21	204,025,698.26
交易性金融资产		15,000,000.00	-15,000,000.00
应收票据			
应收账款	14,755,810.75	5,874,211.49	8,881,599.26
预付款项	63,448,991.66	93,605,778.88	-30,156,787.22
应收利息			
应收股利	448,000.00	448,000.00	
其他应收款	43,228,049.68	50,340,716.23	-7,112,666.55
期货保证金			
存货	10,427,543,173.20	8,117,516,883.89	2,310,026,289.31
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	983,080.00	860,580.00	122,500.00
流动资产合计	11,820,883,725.76	9,350,097,092.70	2,470,786,633.06
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	78,153,310.17	75,581,326.66	2,571,983.51
投资性房地产	580,920,273.72	574,262,142.05	6,658,131.67
固定资产	153,612,225.13	157,324,367.76	-3,712,142.63
在建工程	? -??	? -??	
工程物资	? -??		
固定资产清理	? -??		
生产性生物资产	? -??		
油气资产	? -??		
无形资产	6,929,661.14	7,073,281.06	-143,619.92
开发支出			
商誉	10,548,333.22	10,548,333.22	
长期待摊费用	8,075,720.58	9,161,686.90	-1,085,966.32
递延所得税资产	9,800,447.10	9,777,212.54	23,234.56
其他非流动资产	13,860,750.00	14,784,800.00	-924,050.00
非流动资产合计	861,900,721.06	858,513,150.19	3,387,570.87
资产总计	12,682,784,446.82	10,208,610,242.89	2,474,174,203.93

说明：① 交易性金融资产：2009年12月28日购入的“南京新城发展股份有限公司股权转让集合资金信托”于2010年3月全部收回。

② 应收账款：应收账款（不含坏账准备）期末比期初增加了71.56%，主要由于增加了子公司天津海景实业有限公司出售天津湾B2项目买方尚未支付的尾款所致。

③ 预付账款：预付账款期末较期初减少了32.22%，主要原因系部分项目结算，收回发票转入项目成本所致。

④ 存货：存货期末比期初增长28.46%，主要原因系公司新增开发项目及老项目继续投入所致。

（2）利润变动情况

单位：元币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	增减变动
一、营业收入	1,986,226,155.46	1,169,030,533.01	817,195,622.45
减：营业成本	1,286,713,145.77	780,302,327.57	506,410,818.20
营业税金及附加	132,224,756.67	74,621,088.76	57,603,667.91
销售费用	116,144,168.46	86,785,073.48	29,359,094.98
管理费用	111,760,393.77	85,459,565.06	26,300,828.71
财务费用	21,021,166.32	23,640,470.05	-2,619,303.73
资产减值损失	7,876,064.87	4,563,546.18	3,312,518.69
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	64,774,902.97	98,237,993.17	-33,463,090.20
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	375,261,362.57	211,896,455.08	163,364,907.49
加：营业外收入	14,100,012.80	12,835,809.17	1,264,203.63
减：营业外支出	835,979.05	231,773.98	604,205.07
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	388,525,396.32	224,500,490.27	164,024,906.05
减：所得税费用	102,847,325.77	58,625,512.16	44,221,813.61
四、净利润(亏损总额以“-”号填列)	285,678,070.55	165,874,978.11	119,803,092.44
归属于母公司所有者的净利润	226,184,932.87	156,416,168.77	69,768,764.10
少数股东损益	59,493,137.68	9,458,809.34	50,034,328.34

说明：① 营业收入：本报告期营业收入较上期增长69.90%，主要原因为可确认收入的商品房收入增长所致。

② 销售费用：2010年营业费用比上年同期增加了33.83%，主要原因为随着销售收入的增长，销售代理费、维修基金等同步增长。

③ 管理费用：2010年管理费用比上年增加了30.78%，主要原因为（1）随着营业收入的增加，相应增加了管理人员及工资等费用；（2）随着公司规模的扩大，办公费等相应的增加。

4、现金流量情况分析

单位：元币种：人民币

项目	2010年度	2009年度
一、经营活动		
现金流入总额	5,900,484,378.34	3,260,400,449.83
现金流出总额	4,902,167,320.61	2,684,435,722.43
现金流量净额	998,317,057.73	575,964,727.40
二、投资活动		
现金流入总额	93,730,178.87	337,968,696.21
现金流出总额	13,145,937.01	47,757,114.94
现金流量净额	80,584,241.86	290,211,581.27
三、筹资活动：		
现金流入总额	1,533,500,000.00	1,493,800,000.00
现金流出总额	2,408,375,601.33	2,297,035,943.48
现金流量净额	-874,875,601.33	-803,235,943.48

5、主要控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	97,375,177.19	969,422.24
天津市华驰租赁有限公司	服务业	房屋出租	3,000,000.00	15,887,407.65	-1,509.43
天津海景实业有限公司	房地产业	房地产开发	500,000,000.00	2,512,278,525.39	119,241,380.33
天津市华升物业管理有限公司	服务业	物业管理	500,000.00	3,958,205.71	92,377.23
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	63,094,808.98	2,743,128.84
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	1,885,503,402.26	69,554,315.49
天津市华兆房地产开发有限公司	房地产业	房地产开发	500,000,000.00	1,389,420,094.06	-2,895,615.05
天津市华亨房地产开发有限公司	房地产业	房地产开发	500,000,000.00	2,277,253,447.70	
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	房地产业	房地产开发	50,000,000.00	346,581,909.82	-923,251.50

（二）公司未来发展的展望

1.所处行业发展趋势及政策导向

2010年，天津新建商品住宅共成交128625套，同比增加1.96%；成交面积1564.52万平米，同比下降1.6%，基本与上年持平。相比较远郊区县新建商品住宅成交面积同比上涨13.34%。环城四区以接近357.02万平米的成交面积居各大区之首。经过2009年异常的火爆后，2010年的楼市在国家宏观调控政策的作用下，已经呈现出了降温的态势，政府稳定房地产市场的手段初步显现效力。

2011年，一方面国家继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，同时对房地产市场的调控政策不会放松，预示着房地产市场发展的政策环境仍将从紧。2011年房地产市场调控将继续以增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设为主。国家有关部门将采取更多举措科学引导人们合理安排购房计划，减少盲目购房和投机性购房带来的风险。另外一方面，房地产市场的需求依然旺盛，主要包括居住的刚性需求，增值保值的需求、保障的需求等依然存在。这些因素的综合作用下，未来我国房地产市场的供求关系将会得到改善，发展更趋于理性和稳健。

2.公司未来发展的机遇和新年度的经营目标

（1）未来发展机遇

2010年天津全市生产总值（GDP）达到9108.83亿元，增长17.4%，增幅居全国首位。第一产业增加值149.48亿元，增长3.3%。第二产业增加值4837.57亿元，增长20.2%，第三产业增加值4121.78亿元，增长14.2%。全年全社会消费品零售总额完成2902.55亿元，增长19.4%；城市居民家庭人均消费性支出16562元，增长11.9%。城市居民人均可支配收入24293元，增长13.5%；农村居民人均纯收入11801元，增长10.5%。由此可见，伴随着天津市经济的加速发展，天津市居民可支配收入和购买力也有了相应的提高。

此外，2010年滨海新区生产总值（GDP）已跨越5000亿大关，净增GDP1200亿，滨海新区的生产总值（GDP）已超越全国大部分大中城市。根据目标，2011年滨海新区全区生产总值将实现20%以上增长，GDP跨过6000亿，到2015年，滨海新区生产总值将力争突破1万亿。2011年，天津市滨海新区将继续坚持规划引领、载体支撑、城乡一体、统筹推进，不断优化市容环境，加快建设独具特色的国际性现代化宜居生态城区，加快城乡一体化发展。受滨海新区经济及天津市区县经济快速发展的带动，作为以天津市场为主的开发企业将会给公司未来发展带来良好的历史机遇。

（2）新年度的经营目标

①计划实现营业收入30亿元；

②计划完成商品房销售面积44万平方米；

③全年计划施工面积280万平方米，竣工面积68万平方米。

3.公司面临的风险因素分析

（1）行业政策风险

在2010年一系列调控政策出台后，2011年1月26日，为巩固和扩大调控成果，国务院办公厅出台《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号），提出地方政府控制房价的目标责任制，强化差别化住房信贷政策，从严制定和执行住房限购措施等。随后，房产税改革试点方案正式浮出水面，上海、重庆两地1月28日开始实施。这些都表明，政策力度再度加强，房地产市场宏观调控的主线，将逐步地、有计划地向长期的制度化建设倾斜，具体影响将有待进一步观察。

（2）行业竞争风险

随着国家正式将滨海新区纳入“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，由此带来天津楼市迅速升温，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开发商参与，并且各自都有独特的优势所在，竞争越来越激烈，这将对公司在本地的开发形成竞争压力。公司将充分利用多年本地开发的经验和自身优势，通过产品创新、营销创新和管理创新形成自身的核心竞争力，化解和利用同业竞争的影响。

（3）经营风险

市场化的提高、宏观政策的调控以及市场竞争的加剧，对开发商在产品创新、成本控制、资金运营以及日常管理等环节提出更高的要求，公司将通过积极参与保障房建设，提高品牌项目的市场竞争力、优化资源配置、加强内控管理以提高自身的抗风险能力和竞争实力。

（4）单一区域开发风险

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，存在市场单一风险。公司将在充分利用熟悉本地市场的优势，打造精品工程，保证公司业绩稳步增长的同时，积极落实公司新的发展战略规划，大力增加环渤海区域市场开发的力度，努力探索环渤海市场的发展机遇，拓展多层次的市场。

（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，如果房地产市场持续低迷不能有所回暖，销售回款不及时，将直接影响公司资金链的正常运转，存在一定财务风险。对此公司将进一步提高财务风险的控制力度，强化项目资金回收和资产盘活工作，努力深化与银团合作，积极拓展新的融资渠道，使资产负债率低于行业平均水平，合理利用财务杠杆提高公司盈利水平。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房地产开发经营	1,849,498,039.73	1,177,371,474.31	36.34	69.99	62.60	增加2.89个百分点
建筑材料	80,697,107.36	79,403,074.87	1.60	171.34	171.47	减少0.05个百分点
出租	50,109,515.06	28,419,059.55	43.29	7.70	8.94	减少0.65个百分点
分产品						
商品房销售	1,849,498,039.73	1,177,371,474.31	36.34	69.99	62.60	增加2.89个百分点
建筑材料	80,697,107.36	79,403,074.87	1.60	171.34	171.47	减少0.05个百分点
房屋出租	50,109,515.06	28,419,059.55	43.29	7.70	8.94	减少0.65个百分点

6.3 主营业务分地区情况表

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
天津市	1,986,226,155.46	69.90

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	190,461.68		本年度已使用募集资金总额		8,399.70	
			已累计使用募集资金总额		190,461.68	
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
滨海新区核心区天津汐河西旧城综合开发建设项目	否	100,000.00	100,045.00	是	投资利润率不低于7.5%	
空港物流服务区10.7万平方米住宅项目(翠海家园)	否	35,000.00	35,163.63	是	18,000	该项目尚未完成，但已进入预售阶段，本年共取得合同销售面积9,921.06平方米，合同销售收入9,827.02万元，预收销售收入7,708.72万元。
补充流动资金	否	55,461.68	55,461.68	是		
合计	/	190,461.68	190,670.31	/		/

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
城南新世家	6.5	项目位于南马路与服装街之间，全部为中高层建筑组成的高档楼盘，其中建筑面积12.54万平方米的住宅已经竣工结算。公建部分2.43万平方米，正在销售中。	全年完成公建合同销售面积3794平方米，合同额0.85亿元。
天房美城	25.54	项目位于河西区津淄公路以西、王兰庄村珠江道规划线北侧，周边环境优雅，是高尚居住区的理想选择。项目总规模约620亩，拟规划建筑面积50万平方米左右。一期规划建筑面积35万平方米，计划总投资13.67亿元。二期报告期规划建筑面积16.25万平方米(商品房4.25万平方米，限价房12万平方米)，计划总投资11.87亿元。报告期内，2-5#公建6月30日前达到交付使用条件。美域华庭10组团精装修8月20前达到交付入住条件，14-16组团达到交付入住条件。18-20组团土建基本竣工，17组团主体齐。	全年完成合同销售面积5.84万平方米，合同额7.30亿元。
晴川花园	4.28	规划总建筑面积8万平方米，其中居住部分建筑面积6.6万平方米，商业部分建筑面积1.4万平方米，计划总投资4.28亿元。住宅部分已售罄入住。公寓及公建基本售罄。	全年完成合同销售面积0.76万平方米，合同额0.53亿元。
融邦大厦	1.6	项目位于友谊北路，为商业写字楼项目，规划建筑面积2.3万平方米，计划总投资1.6亿元。取得土地整理计划、委托书，办理完成选址意见