

附件 4:

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

2009 年履行社会责任报告

一、公司基本信息

（一）公司概况

天津市房地产发展（集团）股份有限公司，属于房地产开发与经营行业，企业注册资金为 11.057 亿元，总资产 102 亿元。前身为天津市建设开发公司，1981 年由天津市政府民用住宅统一建设办公室改建而成。1992 年，公司整体改组为股份制企业。2001 年 9 月，在上海证券交易所上市，是天津市房地产行业首家上市公司。2006 年 3 月圆满完成股权分置改革工作。至今已发展成为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。

（二）历史业绩

公司成立二十多年来，始终坚持为政府做劲，为百姓造福的工作思路，致力于天津城市开发建设，积极参与滨海新区的投资建设、保障房和商品房开发，为提高城市载体功能做出了应有的贡献。先后开发建设用地 1200 多公顷，相继建成 30 多个功能设施配套齐全、环境幽雅的居民小区，累计建房面积 1600 余万平方米，相当于全市人均住房面积得以提高 2 平方米，公司由此被市民百姓誉为“大开发”。

公司先后被评为国家二级企业、房地产行业资质一级企业、全国房地产开发综合效益百强企业、全国房地产行业精神文明建设先进单位，被金融机构评定为信用等级 AAA 企业。被评为天津市优秀企业、危改先进开发企业、“八五”、“九五”立功先进企业、天津市房地产企业二十强。

（三）2009 年新成就

- ◇ “2009 年中国房地产开发企业 500 强测评研究报告” 100 强企业
——天房发展位列 **60 位**（比去年上升 13 位）
- ◇ “2009 年度十大典型城市销售排行榜”
——天房发展位列“天津房企销售金额十强”第 4 位
“天津房企销售面积十强”第 3 位

- ◇ 天房发展（600322）入选“上证 180 指数相对成长样本股”和“上证 180 指数公司治理样本股”
- ◇ 2009 年 10 月公司成功发行了信用等级 AA 的 3 亿元公司债券，使我公司成为天津市第一家在证券资本市场发行公司债的上市公司。它不仅增加了天房发展上市证券的品种，而且还标志着公司在股权融资的同时增加债权融资的新探索和新尝试，也标志着公司资本运作实现持续稳定良好运行的新水平，为天房发展实现跨越式发展，为广大股东提供更加丰厚的回报提供了新的动力。

二、社会责任管理

（一）社会责任理念

坚持“以人为本”的经营理念，实现投资者、客户和员工“三体满意”，做极具社会责任感的房地产“企业公民”，向社会提供高品质的房地产相关产品和服务。

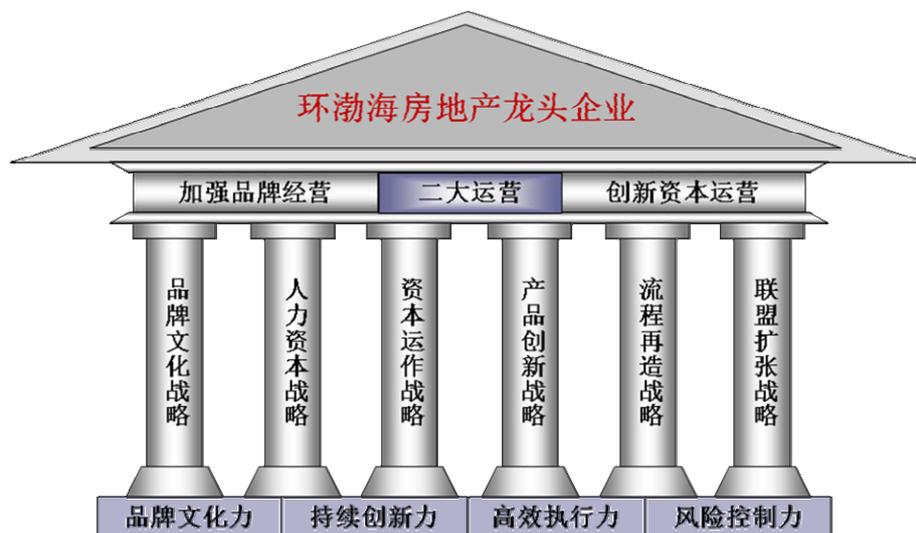
（二）发展战略

1、企业愿景

成为中国最具影响力的房地产开发企业！即：企业拥有强势的品牌号召力、盈利能力、产品设计开发能力、创新能力，塑造中国房地产品质标杆。

2、战略定位

加强两大运营，夯实四大能力，实施六大战略，成为环渤海地区成长性最好、可持续发展、最具影响力的房地产开发龙头企业。



（三）公司治理

天房发展自 2001 年上市以来，开拓创新，全面推进企业改革，扎实开展现代企业制度建设，逐步完善了法人治理结构，建立健全了企业规范管理制度，使企业文化和生产经营工作均呈现出崭新局面。

按照上市公司治理准则和公司章程的要求，本年度先后召开了 2 次股东大会，共审议 10 项议案，其中涉及公司治理方面的议案 9 项，定期报告 1 项。召开董事会议 7 次，共审议议案 27 项，其中涉及公司治理方面的议案 18 项，生产经营方面的议案 5 项，定期报告 4 项。召开董事会专业委员会 4 次，其中包括年度财务审计、高管人员考核、修订公司发展战略、调整独立董事人选。

天房发展一直把有效的公司治理结构视为良好治理的必要保障，积极构建由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的现代公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、执行机构和监督机构之间权责分明、各司其职、相互协调、有效制衡的组织架构和运作机制。

股东与股东大会：严格按照《公司章程》和《公司股东大会议事规则》的规定执行，保障全体股东充分行使股东知情权、表决权、收益权等各项权力。

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。

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

监事与监事会：公司严格按照《监事会议事规则》，监事会本着对全体股东负责的精神，对公司内控制度以及公司董事、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。

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、高级管理人员实行考评及奖励机制。

信息披露与透明度：严格履行信息披露义务，真实、准确、完整、及时的披露信息，保证所有股东有平等的机会获得公司的各种信息。

（四）利益相关方

公司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；

及时向银行及债权人提供公司的信息；员工通过职代会等方式与董事会、监事会和高级管理人员进行沟通；公司专门成立了客户服务机构，为消费者提供了完备的售后服务，确保有求必应。

随着滨海新区的崛起和公司融资不断的展开，投资者，特别是机构投资者对公司的关注度越来越高。目前公司净资产的四分之三从资本市场获取，股东自然人达到 15 万户，因此做好投资者关系管理工作是上市公司的题中应有之义。他们一方面源源不断地给我们带来了巨大的资金支持，更重要的是监督和鞭策我们控制风险、科学决策，进一步提高规范化、市场化运作水平，提高市场凝聚力和增强创利能力。

2009 年我们组织了多次投资者见面会，共接待数十家投资基金等机构投资者来访。此外，还发出并回收大量意见征询函。通过见面会、座谈会、实地考察项目等形式，一方面是介绍公司经营业绩，提高企业经营透明度，增强投资者监督力度；另一方面则集思广益，树立起天房发展在资本市场的良好形象，进一步增强投资者的投资信心，为公司良性运转提供保障。在对众多来电、来函、来访，做到热情周到，倾力解决所涉问题。全年接待来访 240 余人次，处理来信来函 20 余件，更名、过户、解冻等股权处置 10 余件。

三、社会责任业绩

（一）经济可持续发展

1、经营成果再创佳绩

公司遵循持续稳定协调发展的原则，审时度势，科学决策，中高级管理人员驾驭市场和规避风险的能力明显增强，公司经济运行质量有了新的提高，公司已经走上了良性循环和快速发展的轨道。2009 年共计完成营业收入 11.7 亿元；实现利润总额 2.25 亿元，比 2008 年增加了 27.08%；实现净利润 1.56 亿元，比 2008 年增加了 39.20%；在施工程面积 159.78 万 m²，比 2008 年增加了 5.77%，竣工面积 22.76 万 m²，比 2008 年增加了 13.01%。

2009 年，为应对经济危机冲击，公司积极拓展营销渠道，不仅通过春季秋季房交会推广项目，立足天津本土市场；还以“蓝印户口为契机”，实施异地营销策略，以活动促销售，扩大产品市场声势，销售业绩大为提升，合同销售面积 44.69 万 m²，比 2008 年增长 5 倍多；合同销售额 32.04 亿元，比 2008 年增长 3.5 倍。其他主要经济指标如利润率、费用控制、清理消化不良资产等，完成情况也都好于去

年，保持了公司经济运行的良好走势。

2008-2009年天房发展部分经营数据汇总

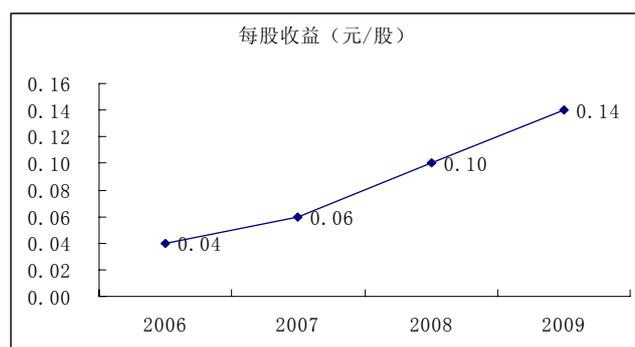
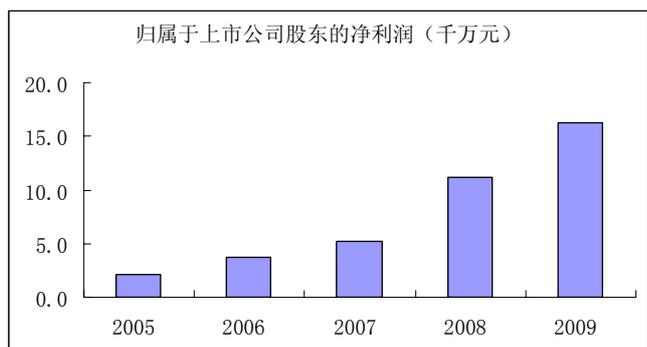
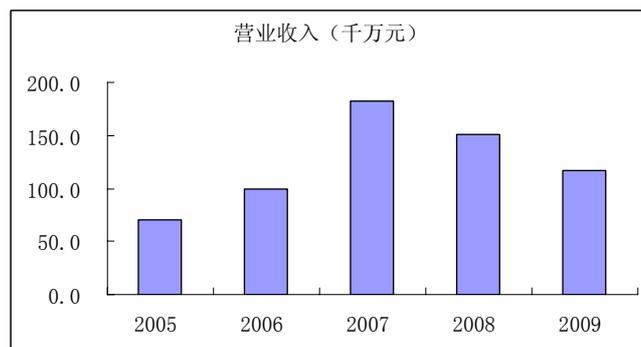
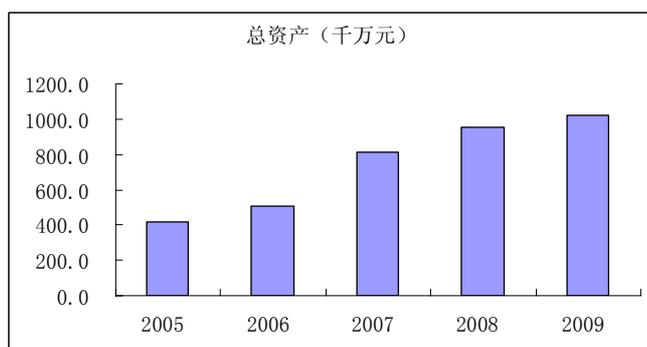
	2009年	2008年	比08年增长比例
施工面积	159.78 万 m ²	151.07 万 m ²	5.8%
竣工面积	22.76 万 m ²	20.14 万 m ²	13.0%
累计销售面积	44.69 万 m ²	7.36 万 m ²	507.2%
累计销售合同额	32.04 亿元	7.15 亿元	348.1%

2、提升企业价值

数字说话

2005-2009年天房发展若干数据汇总表（单位：万元）

年 份	总资产	营业收入	归属于上市公司股东的净利润
2005	417,361.4	70,028.0	2,163.9
2006	507,986.2	99,006.4	3,702.8
2007	812,714.4	181,905.0	5,177.0
2008	952,044.4	150,526.8	11,236.5
2009	1,020,861.0	116,903.1	15,641.6



近年来，公司总资产、主营业务收入、净利润、每股收益、员工薪酬支出方面连续攀上新的台阶，为股东、政府、产业链关联厂商及广大员工创造了可观的经济效益。

由上表显见，虽然公司 2008-2009 年受经济危机冲击，主营业务收入比 2007 年下降，但公司利润加速攀升，说明公司控制成本能力增强。2009 年全年实现净利润是 2005 年的 7 倍多，为社会创造了大量的财富，实现股东利益可持续良性增长，增强企业实力的同时，与上下游厂商合作共赢。

在收入和利润增长中，公司员工分享了公司成长带来的好处。公司员工货币收入稳定增长，福利机制愈益合理和完善，有力的强化了管理团队稳定务实、奋进拼搏的竞争优势。

3、优化财务结构

2009 年天房发展成功发行了 3 亿元公司债，是天津市第一支获批发行的公司债。募集资金用于公司营运资金，使公司长短期负债比例更加趋于合理，有利于优化公司债务结构和融资结构，降低资产负债的流动性风险，有利于公司长期稳健和快速的发展。

经营活动现金流量净额首次实现由负转正，经营性流入增加 10 亿，流出减少 14.3 亿，这些指标大大好于去年，这说明公司紧紧抓住房地产市场销售火爆的机会，加大销售回款力度，极大地缓解了公司的资金压力，实现较好的现金流状况，是对公司资金正常运转的有力保障。

报告期内，财务费用为 2364 万元，比 08 年降低 55.11%，公司管理费用比率进一步降低，成本控制得到了显著提升。

利用良好的现金流状况，按时或提前归还到期银行贷款，降低负债总额，母公司资产负债率 48.83%，首次控制在 50% 以下，公司的长期偿债能力增强，改善了公司财务状况和降低财务成本，进一步提高企业资信状况，从而维护公司经营安全，也是对未来业务持续发展的保障。

4、股东投资回报稳步增长

真诚回报股东公司在经济效益稳步增长的同时，重视对投资者的合理回报，积极构建与股东的和谐关系。公司每年根据实际情况，制定并执行稳定的利润分配方案，一大特色就是始终坚持现金分红，同时还进行了派送红股和资本公积金转增股本等分红方案，给股东实实在在的回报，让广大的投资者充分的分享企业成长所带来的收益。

（二）环境可持续发展

1、创新技术，绿色建筑

本着可持续发展观，全方位落实环境保护和资源节约要求，建设资源节约型、环境友好型社会，公司从设计到施工一直将绿色、环保、节能的理念贯穿其中。

继天房美域绿色节能试点项目获环渤海地区节能创新 TOP100 先进称号后，王兰庄 10-12 组团、华明 03# 地、晴川花园、程新道项目等，全部完成了“绿色节能试点”项目的目标要求，比照国家建设部公共节能要求，在相对于 20 世纪 80 年代能耗减少 50% 的基础上，进一步节能 30%，即，在公司所有新项目中全面实施“三步节能”，最大限度地追求产品的节能环保属性。

首先是帝枇建筑模网的应用。建筑模网具有缩短结构施工工期、施工工序简便、降低现场操作难度、施工质量易于控制、结构抗震性能好等诸多优点，在天房美域作了试点设计，并通过了设计审查。

其次是地源热泵技术的应用。地源热泵有节约能源、舒适、安全、性能稳定、清洁等优点，天房美域会馆项目就采用了地源热泵供暖空调系统，比热泵系统节省能源 40% 以上，比电采暖节能 70% 以上，较燃煤、空调采暖而言，投资低、收效大、污染小、持续性强。

还有太阳能新技术的应用。天欣花园经济适用房项目被列入天津市太阳能示范项目，但由于太阳能热水系统还没有在天津地区高层民用住宅大规模应用的先例，这对于公司来说是一个新的课题。通过异地调研，咨询了厂商与专家，对数据进行了分析，目前已经处于前期招标阶段。

2、降低自身经营能耗

公司一直在自身运营过程中倡导绿色办公，努力减少自身经营所产生的碳排放，同时公司开展各种类型的节能宣传教育，提升全体员工的节能减排意识。公司通过在内部经营管理中大力推广无纸信息管理，充分利用办公信息网络功能资源，减少纸质文件的制发和控制文件控制数量，执行复印纸两面使用的规定。

制定了《公司项目管理信息化规划》和《公司数据信息库建设规划》，将企业信息化作为企业管理理念和经营战略，借助项目一体化信息管理工具，优化经营业务流程，协调整合内部资源，提高运作效率，降低运营成本，提升企业核心竞争力。

加强办公区域水、电、暖的管理，严格控制办公能耗，办公场所的用电照明采用节能灯具，每日下班后，安排专人负责对大楼整体检查，关闭电源；卫生间、

洗漱间尽量采用新型节水装置，从源头上控制住了“长流水”现象；办公楼中央空调在下班及双休日等节假日整体停用，严格控制耗电数量。

（三）社会可持续发展

1、关注民计民生，心系百姓安居

作为国有上市公司，天房发展一直心系百姓安居，大力推进保障房建设，进一步加强了企业与政府相互协调和支持的力度，提高了公司在天津房地产市场的占有率，加快公司资金周转速度，增强了公司面对金融危机和国家调控政策形势下的风险控制能力。

近年来，公司作为天津市第一批社会保障住房的开发建设企业，先后投资建设了瑞江花园、瑞盈园、瑞益园、东城家园等社会保障住房项目，得到了政府、百姓和社会各界的普遍好评。2009年，公司保障房施工面积 82.46 万平方米，占全年施工面积的 51.6%，可以说保障房建设已经成为公司在建项目的半壁江山。天房雅韵、天房彩郡限价商品房的盛大开盘，受到了百姓热烈追捧。天房雅韵限价商品房，从 6 月 21 日开始，分四次摇号开盘销售，每次到场人数都在千人以上，现场购房火爆。截至 10 月份，18 万天房雅韵限价商品房已全部售罄。同时，公司加快对滨海新区汉沽老城改造，争取让更多百姓住上新居。

天津作为 2009 年全国唯一完成保障房建设计划的城市，天房发展的贡献不可磨灭，我们将从规划设计、工程质量、物业服务等每个环节严格把关、一丝不苟，继续努力为百姓提供更多更好的满意房、放心房、宜居房，让百姓买得放心、住得舒心。





天房彩郡限价房摇号现场

2、质量为先、品牌为重——建设放心房

2009年是公司确定的“企业管理年”，公司根据“狠抓内部管理、夯实管理基础”的工作思路，从公司发展的战略高度采取一系列富有成效的管理举措，为百姓建设质量过硬的房子，绝不建设“楼脆脆”、“楼歪歪”，让百姓住的放心，我们相信，高质量产品就是对客户的最大负责，力争做到“天房发展”就是高品质的代名词。

完善和健全产品质量和工程建设管理机制，制定《质量验收标准》、《竣工项目分户验收细则》等多个规定，进一步建立健全建设工地文明管理等制度，加强对施工单位缴纳的安全文明施工措施费的监管力度，建立相应的考核机制，加大检查力度，加强动态管理，落实有关奖惩措施，通过有效的激励机制促进文明施工水平的整体提高。成立了工程质量考评委员会，使得对各项目的考核更加公平、更具说服力，充分体现企业为社会奉献精品的责任公司形象。

提高产品规划设计水平，制定《天房住宅产品性能标准》。将品牌建设工作与项目相结合，推出品牌研究报告，用理论来指导实践。在前两年的基础上继续推出天房产品专项图集和报告，上半年推出《天房品牌研究之三——保障房系列》，下半年推出《天房住宅产品专项图集——限价商品房分册》，做到保障性住房低价不低质，让中低收入群体也能享受到高品质的居住环境。

3、关爱员工

天房发展始终秉承“为了人、尊重人、依靠人、发展人”的人本主义管理思想，把与员工的相互促进、共同发展作为企业的宗旨，不断地满足员工职业发展需求，

为员工发挥自身潜能和聪明才智提供平等发展的空间，实现公司与员工的共同发展。

◇ 保障员工基本权益

高度重视保障员工的合法权益，劳动合同签订率达到 100%。公司按时召开职代会，并以其为载体动员和号召全体员工，围绕着企业的发展战略目标而努力工作；完成《集体劳动合同》和《工资集体协商协议》的签订；依据绩效考核，员工评议领导干部，实行民主管理。积极推进民主建设，切实保障员工知情权、参与权和监督权的落实。特别是公司实行企业效益与员工利益共同增长的战略举措，较大幅度的调整了员工收入在管理费用中的比例，通过表彰先进、鼓励竞争、提级晋升、颁发奖金、改善福利等多种渠道多种方式，使广大员工充分享受企业快速发展所带来的实实在在的多种利益，进一步增强了企业的向心力和凝聚力。

◇ 关注员工成长、丰富员工生活

人力资源部制定公司培训计划，与公司各项生产经营工作相结合，开展综合性及专业性培训，涉及工程技术、景观设计、节能减排、管理、客服、企业信息化、拓展训练等多方面，培训形式多样化，适合各层级人员培训需求，调动全体员工开展培训工作的积极性和主动性，适应公司发展的需要。

进一步完善员工绩效管理和薪酬管理制度，推进战略导向、双向承诺、有效执行的绩效管理文化建设，实施差异化的薪酬激励政策。建立“后备人才名单”，大力增加人才储备，为广大员工特别是青年员工发展搭建施展才华，提高业务能力的发展平台，有利于破格选拔优秀人才。

公司高度关注员工生活，组织丰富多样的文体活动，每当员工生日时送去祝福卡片和蛋糕；当员工婚丧或遇到临时困难时，公司总会第一时间前往慰问；2009年专门成立退休人员管理办公室，负责退休员工事务，总之，不论是在职员工还是退休员工都会感觉在天房发展这个大家庭里异常温暖。

4、诚信经营，客户至上

公司视诚信为企业发展壮大的生命线，着力培养诚信意识，秉承“和谐天房、责任地产”的核心理念，以客户为本，以服务至上。在客户服务管理上，为不断提高客户满意度，多年来公司始终在进行着不懈的探索和实践。2009年，公司更加注重提升客户服务质量，成立“天房·嘉友会”和呼叫中心，进一步完善客户服务工作体系、改进管理程序。

✚ 我们的诚信宣言——

天房发展科学发展，服务人民构建和谐；
作劲政府造福百姓，面向大众打造精品；
负责客户持续改进，创新理念诚信为本；
拓展市场善控风险，恪守可同信誉为先；
艰辛创业用于拼搏，重振雄风再作贡献。

四、荣誉和方向

历年来公司获得了大量荣誉，涵盖产品、服务、信用、社会责任、环保、技术创新等诸多方面，在树立极佳的企业形象的同时获得了突出的经济与社会效益。一直以来，公司始终把荣誉当作前进的起点，新的荣誉，新的激励；新的起点，新的未来。

辛勤耕耘，硕果累累

年份	获 奖 名 称	级别
2006	质量信誉 AAA 等级证书（中品质协字（20317）号）	国家级
2006	中国房地产诚信企业	国家级
2006	2006 年中国不动产企业综合实力 50 强	国家级
2006	信誉档案管理先进企业 编码：02-A03-044（2001）	国家级
2007	2007 年中国环渤海房地产博览会获得社会责任奖	国家级
2007	2007 年度中国房地产业履行社会责任范例企业	国家级
2008	《“和谐社会、责任地产”倡议书》证书	国家级
2008	中国房地产诚信企业	国家级
2009	中国房地产开发企业 100 强	国家级
2006	市场诚信经营、优质示范单位	市级
2007	环渤海节能环保产业自主创新 100	市级
2007	社会治安综合治理工作先进单位	市级
2007	守合同重信用单位	市级
2008	向四川汶川灾区捐款捐赠证书	市级
2008	天津市精神文明单位	市级
2009	城建系统基层党组织达标升级活动先进党组织	市级

*天津市房地产发展（集团）股份有限公司近几年部分荣誉

把握机遇，迎难而上

上市后，经过管理体制、经营机制和劳动管理制度的全方位改革，公司逐年焕发出蓬勃发展的活力，经济实力不断增强，资本经营和房地产开发能力稳步提高，实现了经济效益和社会效益的双赢目标。

2009年，公司的房地产开发总量、销售收入和利润指标均创造了上市以来的最好成绩。名列天津市房地产行业前茅，公司已经站在了快速发展、和谐发展、健康发展的轨道上。

然而，即便站在诸多荣誉和成绩面前，我们首先感觉到的仍然是公司存在不足，由此，进一步努力的方向十分明确。

在追求人性化、节能无污染的产品上，还需进一步确立自己的品牌和特有的知识产权，这要求我们与科研院所加强联系与合作。

在产品质量上，还有亟待提高的空间，这要求我们继续强化和完善项目管理机制，对原材料供应和施工管理加强督导。

在投资者关系上，还需进一步在深度和广度上进行开拓，扩大与投资者多形式、多渠道的沟通和交流，这要求我们进一步完善和落实公司治理结构、信息披露制度和投资者管理计划。

在员工收入水平和激励机制上，存在一定的提升空间和调整诉求，培养和激励我们的团队以更加拼搏进取的精神状态创造更好的生产经营业绩。

目前，天津经济发展正处在一个十分关键的时期，我们正面临着难得的历史性机遇。环渤海区域经济已纳入国家总体发展战略，以滨海新区开发开放为标志的天津新一轮高速发展已经启动；天津以及滨海新区作为中国经济增长的第三极，将起到长期领跑中国经济的作用；公司已基本完成跨越式发展的准备，进入了新的上升期。我们将紧紧抓住这机遇，在今后五年的发展战略中，以做优、做大、做强为目标，努力跻身国家级强势企业行列，继续打造具有鲜明个性的特色物业，形成代表天津形象的企业品牌，成为发展最好最快和实力增长最大的骨干企业。

具体讲，就是我们要在三个方面实现公司的战略发展规划：

一是从战略布局和战略实施上，遵循科学发展、和谐发展和可持续发展的方针，向滨海新区及周边地区扩张，形成规模效应；进一步强化上市公司治理的规范运作，发挥上市公司融资平台的作用，实现在资本市场的再融资；拓展土地一级开发市场，形成土地一、二级市场联动。

二是抓住用好上升期机遇，率先深化改革，谋求更大发展。对消费者高度负责，承担应尽的社会责任，做合格的企业公民。确立品牌战略，从项目策划、规划设计、施工建设和售后服务各个阶段入手，大力提升产品的竞争力和售后服务质量，进一步提高公司可持续发展的力度和水平。

三是培养和塑造积极向上的企业文化氛围，注重增强企业活力，率先构建和谐企业。将和谐、创新、拼搏、务实的理念融入“建传世精品、求百年伟业”的奋斗目标之中。

发展是我们永恒的主题，责任是我们郑重的承诺。公司将进一步“抓机遇，练内功，创佳绩，求发展”，坚持不懈地以顾客为中心，以质量为生命，以诚信为根本，以市场为导向，以和谐与责任为己任，铸就更多的辉煌！

**做地产，笃守责任地产；
谋发展，成就天房发展。**