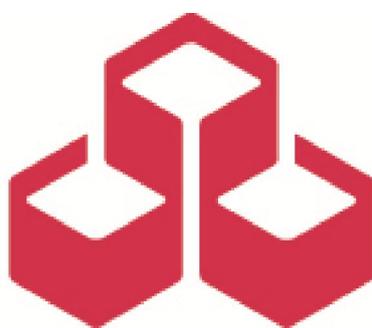


# 天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co.,Ltd.

( 000965 )



二 一五年

半年度报告全文

( 截止 2015年 6月 30日 )

二〇一五年八月

证券代码：000965

证券简称：天保基建

公告编号：2015-47

## 第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

孙亚宁董事长、周广林董事、路昆董事、薛晓芳董事、罗永泰独立董事、付旭东独立董事、李祥独立董事全部亲自出席了本次董事会。

本报告期，公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司董事长孙亚宁；董事、总经理周广林；财务总监及会计机构负责人梁德强声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本半年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

## 目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介.....	4
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节 董事会报告.....	8
第五节 重要事项.....	20
第六节 股份变动及股东情况.....	28
第七节 优先股相关情况.....	32
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	33
第九节 财务报告.....	34
第十节 备查文件目录.....	116

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司或公司	指	天津天保基建股份有限公司
天保控股	指	天津天保控股有限公司
滨海开元	指	天津滨海开元房地产开发有限公司
天保房产	指	天津天保房地产开发有限公司
嘉创物业	指	天津嘉创物业服务服务有限公司
百利公司	指	天津市百利建设工程有限公司
报告期	指	2015 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

股票简称	天保基建	股票代码	000965
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	天津天保基建股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	天保基建		
公司的外文名称（如有）	Tianjin Tianbao Infrastructure Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	T.B Infrastructure		
公司的法定代表人	孙亚宁		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	秦峰	付丹丹
联系地址	天津空港经济区西五道 35 号汇津广场 1 号楼	天津空港经济区西五道 35 号汇津广场 1 号楼
电话	(022) 84866617	(022) 84866617
传真	(022) 84866667	(022) 84866667
电子信箱	dongmi@tbjijian.com	tbjj000965@163.com

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2014 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2014 年年报。

### 3、注册变更情况

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2014年年报。

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	359,025,864.54	813,215,163.55	-55.85%
归属于上市公司股东的净利润（元）	70,798,454.85	147,811,080.87	-52.10%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	70,562,072.10	147,782,940.50	-52.25%
经营活动产生的现金流量净额（元）	146,260,605.60	-38,910,318.59	475.89%
基本每股收益（元/股）	0.07	0.19	-63.16%
稀释每股收益（元/股）	0.07	0.19	-63.16%
加权平均净资产收益率	1.65%	4.71%	-3.06 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	5,359,442,559.03	5,132,947,572.44	4.41%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,291,647,323.23	4,252,125,920.90	0.93%

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

##### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

##### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

#### 三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	0.00	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	

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)	269,176.98	收到政府的实物资产补贴
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	46,000.02	罚款
减:所得税影响额	78,794.25	
少数股东权益影响额(税后)	0.00	
合计	236,382.75	--

1. 对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目,以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

自 2012 年我国宏观经济政策重点开始转向“稳增长”，但受国内外发展环境变化和经济转型升级活动的影响，经济下行压力始终较大。2015 年上半年我国 GDP 实际增速 7.0%，其中二季度 GDP 增长 7.0%，宏观经济仍处于阶段性筑底、蓄势上升的整固阶段。由经济下行带来的刺激加码，无疑对今年上半年经济反弹产生正向激励，作为国民经济支柱的房地产行业已从中受益。上半年，国家对房地产行业的支持力度加大，降准、降息等措施频频加码，稳定住房消费的政策陆续跟进，百城公积金额度调整、二套房首付下降等都促使房地产行业加速走出调整，行业销售量等先行指标率先筑底回稳。从数据上看：上半年全国商品房销售面积 5.03 亿平方米，同比增长 3.9%，1-5 月份为下降 0.2%；商品房销售额 3.42 万亿元，同比增长 10.0%，增速提高 6.9 个百分点，商品房销售的回升，随着刺激房地产发展政策的不断落地，市场预期发生转变，购房者信心有所恢复同时房地产开发企业积极去库存、适时优化推盘和策略定价，回笼资金，保证现有资金链。房屋新开工面积 6.75 亿平方米，同比降 15.8%，降幅收窄 0.2 个百分点；从房屋新开工面积同比增幅走势看，延续了 2014 年 11 月以来整体下行的走势，随着企业到位资金和销售的回暖，市场信心有所恢复，新开工量下降幅度明显收窄。土地购置面积 0.98 亿平方米，同比下降 33.8%，降幅比 1-5 月份扩大 2.8 个百分点。房屋施工面积 63.76 亿平方米，同比增长 4.3%，增速比 1-5 月份回落 1 个百分点。房地产开发投资 4.4 万亿元，同比增长 4.8%，增速比 1-5 月份回落 0.5 个百分点。房地产开发企业到位资金 5.89 万亿元，同比增长 0.1%，1-5 月份为下降 1.6%。房地产市场呈现结构分化态势，一线和部分二线城市投资和成交回暖，部分二线城市和多数三四线城市市场依然不乐观，导致房地产开发投资依然处于探底阶段，随着二季度“稳增长”方针的扶持，房地产投资增幅已趋平稳，下滑幅度有所收窄。下半年，各项政策支持都将形成正向激励，行业指标将稳步上行。但行业目前主要矛盾仍是供求关系不平衡以及结构性产能过剩的问题，一味地依靠政策支持很难治本，仍需行业内生性的自主调节。

面对房地产行业的调整变化，公司围绕 2015 年度经营计划，不断调整经营策略和营销思路，加大商品房预销和销售力度，加快资金回笼。积极推进库存去化，存货结构保持合理水平。持续提升地产开发经营能力，对项目进行精准定位，推进在建项目开发进度。充分利用融资平台，经中国证监会核准，公司获准向社会公开发行总额不超过 16 亿元的公司债券。7 月 22 日，公司圆满完成 2015 年公司债券（第一期）的发行工作，募集资金 8 亿元，为公司持续快速发展做好资金保障。不断内部挖潜，在加强公司治理和风险控制的同时，强化管理创新，促进各业务管理质量、效率不同程度的提升。基于对下半年房地产市场的判

断，公司将紧紧围绕发展战略，借助区域发展契机，凭借自身优势，创新经营模式和机制，加快拓展和培育新业务，加快现有业务板块优化提升，通过专业化经营、精细化管理，提升经营效益。

## 二、主营业务分析

### 1. 概述

报告期内，公司实现营业收入为 35,902.59 万元，比上年同期减少 45,418.93 万元，下降 55.88%。营业利润为 9,588.33 万元，比上年同期减少 9,339.40 万元，下降 49.34%。营业收入、营业利润同比减少，主要为报告期内部分商品房未满足收入确认条件，未结转相应收入。

报告期内，公司实现利润总额为 9,619.85 万元，比上年同期减少 10,238.64 万元，下降 51.56%。净利润为 7,079.85 万元，比上年同期减少 7,701.26 万元，下降 52.10%，其中归属于母公司股东的净利润为 7,079.85 万元，比上年同期减少 7,701.26 万元，下降 52.10%。利润总额、净利润同比均有所减少主要受本年营业利润减少的影响。

报告期末，公司总资产为 535,944.26 万元，比年初增加 22,649.50 万元，增长 4.41%。报告期末，流动资产余额为 442,334.44 万元，占全部资产的 82.53%，比年初增加 21,397.67 万元，增长 5.08%。其中应收账款为 209.35 万元，比年初增加 64.90 万元，增长 44.93%。报告期末，非流动资产为 93,609.82 万元，占全部资产的 17.47%，比年初增加 1251.83 万元，增长 1.36%。其中递延所得税资产为 6,636.08 万元，比年初增加 1,684.94 万元，增长 34.03%。

报告期末，负债总额为 106,779.52 万元，比年初增加 18,697.36 万元，增长 21.23%。资产负债率为 19.92%。报告期末，流动负债余额为 106,017.63 万元，比年初增加 18,021.43 万元，增长 20.48%。其中预收款项为 68,189.60 万元，比年初增加 24,121.04 万元，增长 54.74%。主要是预收账款尚不满足结转收入的条件，未结转收入所致。报告期末，非流动负债为 761.89 万元，比年初增加 675.93 万元，增长 786.28%。其中递延收益为 511.44 万元，为收到政府划拨的实物资产。

报告期内，管理费用为 1,845.25 万元，比上年同期减少 552.13 万元，下降 23.03%。财务费用为 -1,770.21 万元，比上年同期减少 1,178.05 万元，下降 198.94%，主要为报告期内利息收入增加。销售费用为 637.49 万元，比上年同期减少 622.56 万元，下降 49.41%。主要为报告期内广告宣传费、销售服务费减少。

报告期内，经营活动产生的现金流量净额为 14,626.06 万元，比上年同期增加 18,517.09 万元，增加 475.89%，主要是本期经营支出减少。投资活动产生的现金流量净额为 -51.16 万元，比上年同期减少 6,942.99 万元，下降 100.74%，主要为上年同期收到转让公司全资子公司天津市天材房地产开发有限公司 100%股权转让款，本报告期末发生相关事项。筹资活动产生的现金流量净额为 -3,127.71 万元，比上年同

期减少 120,510.07万元，下降 102.66%，主要为上年同期公司非公开发行股票 13.94亿募集资金到账，本报告期末发生相关事项。

## 2.主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	359,025,864.54	813,215,163.55	-55.85%	报告期内结转售房收入减少
营业成本	216,064,768.96	516,853,362.49	-58.20%	报告期内结转售房成本减少
销售费用	6,374,922.17	12,600,509.23	-49.41%	报告期内广告宣传费、销售服务费减少
财务费用	-17,702,100.78	-5,921,568.93	-198.94%	报告期内利息收入增加
所得税费用	25,400,065.12	50,773,822.71	-49.97%	报告期内结转收入减少相应所得税费用减少
经营活动产生的现金流量净额	146,260,605.60	-38,910,318.59	475.89%	报告期经营支出减少
投资活动产生的现金流量净额	-511,551.25	68,918,371.09	-100.74%	上年同期收到转让全资子公司天津市天材房地产开发有限公司 100%股权款
筹资活动产生的现金流量净额	-31,277,052.52	1,173,823,640.45	-102.66%	上年同期公司非公开发行 13.94 亿元募集资金到账
现金及现金等价物净增加额	114,472,001.83	1,203,831,692.95	-90.49%	上年同期公司非公开发行 13.94 亿元募集资金到账

## 3.公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

## 4.公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

## 5.公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期，公司按照全年重点工作计划，进行认真部署和合理安排，在不断完善公司治理结构的同时，大力抓转型、抓经营、抓管理，围绕提升经济效益和运营效率，适应形势变化，有序推进各项工作。总体经营呈现稳定的发展态势，各项经营指标基本达到预定目标。

完善法人治理工作方面：报告期由于董事人员变更，在充分考虑各位董事工作经历、专业知识等方面，重新调整了董事会各专业委员会人员组成。为进一步强化董事会决策功能，发挥预算管理对公司经营活动的规划、协调、激励及监管作用，公司董事会新设立了董事会预算管理委员会。公司聘任了总经理，

在经理会下设立了投资论证、产品评审、招标管理、安全管理四个专业委员会并分别完成了各委员会运行规则，有效提升了法人治理水平。

优化管理工作方面：为了减少权属公司层级，进一步加强管控和经营管理，提高决策效率，提升经济效益，公司使用自有资金 5,120.54 万元购买全资子公司天津天保房地产开发有限公司持有的天津市百利建设工程有限公司 100% 股权。交易完成后，百利公司将变更为公司全资子公司。报告期公司还完成了划分部门职责及母子公司职责边界，理顺了行政、业务条线管理界面，完成业务流程和业务表单梳理，完善了母子公司运作模式。

提升经营工作方面：面对不断变化的行业外部环境，公司在适应形势变化的同时，围绕提升经济效益和运营效率，不断提升房地产板块经营水平，打造优质产品，确保经营收益。已初步建立产品定位标准、限额设计标准、产品制造标准、营销策划标准、成本管控标准、客户服务标准，完成专业手册初稿，打造科学合理的管理体系。

再融资工作方面：报告期，公司充分发挥上市公司融资功能，公司公开发行 16 亿元公司债券方案于 4 月 16 日通过证监会审批，2015 年 7 月 22 日，完成了 2015 年公司债券（第一期）的发行工作。本期债券发行规模为 8 亿元，期限为 5 年（3+2 年期），发行人主体评级为 AA，债券评级为 AA+，票面利率为 4.50%，为公司持续快速发展提供了资金保障。

投资者关系管理方面：为便于广大投资者更深入全面地了解公司情况，公司于 2015 年 5 月 5 日举行“投资者网上集体接待日”活动，活动中针对投资者关心的公司经营、管理等方面的问题进行了沟通，进一步拓宽了公司与投资者的沟通渠道。

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业、分产品						
房地产开发	333,468,903.47	191,662,537.77	42.52%	-57.49%	-61.07%	14.16%
物业出租	17,513,778.36	17,885,395.69	-2.12%	-22.46%	-7.47%	-114.71%
物业管理	8,043,182.71	6,516,835.50	18.98%	31.04%	24.42%	29.36%
分地区						
天津市	359,025,864.54	216,064,768.96	39.82%	-55.85%	-58.20%	9.27%

## 四、核心竞争力分析

随着京津冀协同发展战略的推出和天津自由贸易试验区方案的发布,天津自由贸易试验区作为我国北方唯一自贸区,面向东北亚,将参与、引领京津冀协同发展,并带动环渤海经济区发展,同时自贸区将与一带一路战略积极结合,辐射的范围更广泛,有助于整个区域的贸易、产业、金融、人口和消费的提升,必然会带动区域房地产市场的发展,巨大的区域市场潜力将为公司的快速发展带来持续动力。公司目前主要开发的项目和土地储备位于天津滨海新区、空港经济区,拥有土地储备建筑面积达百万平米,多数项目位于自贸区,将是自贸区政策的直接受益者。同时,土地储备价格安全边际合理。土地储备类型较为丰富,既满足了公司的发展战略要求,在一定程度上又能有效应对房地产调控。在做好房地产开发主业的同时,不断挖掘区域资源,借助资本运营手段整合区域优质资源,以市场化方式参与区域开发建设,拓展航空产业、众创空间、园区开发等新的业务领域,寻找新的盈利增长点。充分利用资本市场平台,创新机制,发挥公司资源优势和经验优势,打造以投资管理和实业经营为主的两大核心竞争力,进一步提升公司可持续发展能力。

## 五、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额(元)	上年同期投资额(元)	变动幅度
0.00	0.00	0.00%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
天津中天航空工业投资有限责任公司	接收完全装配并经测试的飞机组成部分和所有相关零部件(总称“飞机部件”),向空中客车中国有限公司提供总装服务,包括飞机的总装、喷漆、地面测试和飞行测试,并向飞机交付中心移交经完全组装和测试的飞机。	60.00%

2014年4月26日,公司第五届董事会第二十七次会议审议通过了《关于公司与天津保税区投资有限公司签订〈股权收购框架协议〉的议案》,同意公司收购天津保税区投资有限公司(以下简称“天保投资公司”)所持有的天津中天航空工业投资有限责任公司(以下简称“中天航空公司”)60%股权。双方签署《股权收购框架协议》后,开展了相应的审计和评估工作。2014年7月25日,公司第六届董事会第二次会议审议

通过了《关于公司与天津保税区投资有限公司签署〈股权转让协议〉的议案》，同意公司以人民币 24,583.05 万元收购天保投资公司持有的中天航空公司 60% 股权。因协议签署日《评估报告》尚未办理完毕备案手续，双方同意，标的股权的最终转让价格以备案价格为准。具体内容详见 2014 年 7 月 29 日刊登在巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》上的公司《六届二次董事会决议公告》（公告编号：2014-46）、《关于签署股权转让协议暨关联交易的进展公告》（公告编号：2014-47）。公司与天保投资公司签署《股权转让协议》后，双方就股权收购具体实施方案进行了多轮磋商。截止披露日，针对具体实施方案尚未达成一致意见，双方将深入沟通，开展相关工作，努力推动本次交易的实施。本次交易事项标的股权价值的资产评估报告有效期限为一年，于 2014 年 12 月 31 日到期。双方针对股权收购具体实施方案达成一致后，将重新对标的股权开展相关审计评估工作，上报国资有关部门并履行关联交易相关审批程序。具体内容详见 2014 年 12 月 31 日刊登在巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》上的公司《关于股权收购暨关联交易的进展公告》（公告编号：2014-75）。

## **(2) 持有金融企业股权情况**

公司报告期末持有金融企业股权。

## **(3) 证券投资情况**

公司报告期不存在证券投资。

## **(4) 持有其他上市公司股权情况的说明**

公司报告期末持有其他上市公司股权。

## **2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况**

### **(1) 委托理财情况**

公司报告期不存在委托理财。

### **(2) 衍生品投资情况**

公司报告期不存在衍生品投资。

### **(3) 委托贷款情况**

公司报告期不存在委托贷款。

### 3、募集资金使用情况

#### (1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集资金总额	139,396.99
报告期投入募集资金总额	17,050.51
已累计投入募集资金总额	68,390.58
报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例	0.00%
<b>募集资金总体使用情况说明</b>	
<p>2014年4月11日 中国证监会核发《关于核准天津天保基建股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2014]402号),核准公司的非公开发行。2014年4月29日,公司以非公开发行股票的方式向7家特定投资者发行了31,660万股人民币普通股(A股)。2014年5月8日,主承销商将上述非公开发行股份的认购款项扣除承销保荐费后的余额划转至公司指定的本次募集资金专户内。2014年5月9日,信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具了《验资报告》(XYZH/2013TJA2034-2)。根据验资报告,截至2014年5月8日,本次非公开发行募集资金总额1,412,036,000元,扣除发行费用后,募集资金净额为人民币1,393,969,933.37元。</p> <p>2014年5月26日,经公司第五届董事会第二十八次会议审议通过,公司设立了3个募集资金专户并与银行、保荐机构签署了《募集资金专户存储三方监管协议》。募集资金净额已存入公司募集资金专项账户,并对募集资金采取了专户存储管理。</p> <p>2014年8月8日,公司第六届董事会第三次会议审议通过了《关于以募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的议案》,以募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金合计10,312.98万元。</p> <p>报告期内,募集资金项目支出17,050.49万元;募集资金项目银行手续费支出218.5元,取得利息收入为1,451.45万元。截至报告期末,公司募集资金专项账户余额为74,125.35万元。</p>	

#### (2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
<b>承诺投资项目</b>										
天保房地产空港商业区住宅项目(一期)	否	63,000	63,000	13,762.43	33,480.49	53.14%	-	项目处于建设期	不适用	否

天保金海岸 D06 住宅项目	否	25,500	25,500	3,288.08	4,763.88	18.68%	-	项目处于建设期	不适用	否
天保金海岸 D07 住宅项目	否	20,896.99	20,896.99	0	146.21	0.70%	-	项目处于建设期	不适用	否
补充流动资金	否	30,000	30,000	0	30,000	100.00%	-	-	不适用	否
承诺投资项目小计	--	139,396.99	139,396.99	17,050.51	68,390.58	--	--		--	--
超募资金投向										
		0	0	0	0	0.00%				
归还银行贷款(如有)	--	0	0	0	0	0.00%	--	--	--	--
补充流动资金(如有)	--	0	0	0	0	0.00%	--	--	--	--
超募资金投向小计	--	0	0	0	0	--	--		--	--
合计	--	139,396.99	139,396.99	17,050.51	68,390.58	--	--		--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	根据市场情况和政策变化,目前公司正在对天保金海岸 D07住宅项目原有设计进行修正,对原计划进度可能会有影响。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 2014年8月8日,公司第六届董事会第三次会议审议通过了《关于以募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的议案》,以募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金合计 10,312.98 万元。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金在募集资金专户进行管理。									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无									

### (3) 募集资金变更项目情况

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

### (4) 募集资金项目情况

募集资金项目概述	披露日期	披露索引
本次非公开发行募投项目包括：天保房地产空港商业区住宅项目（一期）；天保金海岸 D06 住宅项目；天保金海岸 D07 住宅项目和补充流动资金。募集资金总额 139,396.99 万元。	2014 年 05 月 21 日	具体内容详见巨潮资讯网、《中国证券报》及《证券时报》的公司《非公开发行股票发行情况报告暨上市公司书摘要》（公告编号：2014-27）
募投项目天保房地产空港商业区住宅项目（一期）；天保金海岸 D06 住宅项目；天保金海岸 D07 住宅项目，三个项目募集资金总额 109396.99 万元，报告期募集资金项目工程支出 21340.06 万元，累计工程支出 21340.06 万元。	2015 年 03 月 16 日	具体内容详见巨潮资讯网、《中国证券报》及《证券时报》的公司《关于 2014 年度募集资金存放及使用情况的专项报告》（公告编号：2015-11）
募投项目天保房地产空港商业区住宅项目（一期）；天保金海岸 D06 住宅项目；天保金海岸 D07 住宅项目，三个项目募集资金总额 109396.99 万元，报告期募集资金项目工程支出 17050.49 万元，累计工程支出 38390.58 万元。	2015 年 08 月 31 日	具体内容详见巨潮资讯网、《中国证券报》及《证券时报》的公司《关于 2015 年半年度募集资金存放及使用情况的专项报告》（公告编号：2015-51）

## 4、主要子公司、参股公司分析

### (1) 主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津滨海开元房地产开发有限公司	子公司	房地产行业	房地产开发与销售	120,000,000	2,663,716,074.13	2,223,086,423.59	306,931,655.53	92,692,844.74	69,384,449.58
天津天保房地产开发有限公司	子公司	房地产行业	房地产开发与销售	300,000,000	1,942,150,730.56	985,434,236.04	26,792,526.87	-5,269,296.25	-4,954,119.25

### (2) 主要子公司、参股公司情况说明

公司全资子公司天津滨海开元房地产开发有限公司，报告期末总资产为 266,371.6 万元，比年初增加 284 万元，增长 0.11%。净资产为 222,308.64 万元，比年初增加 6,938.44 万元，增长 3.22%。报告期内，公司实现营业收入为 30,693.17 万元，比上年同期减少 42,340.67 万元，减少 57.97%。营业利润为 9,269.28 万

元,比上年同期减少 8,777.2 万元,减少 48.64%。净利润为 6,938.44 万元,比上年同期减少 6,467.26 万元,减少 48.24%。报告期内,营业收入、营业利润、净利润指标较上年同期均有降幅,主要是报告期可结转收入相应减少。

公司全资子公司天津天保房地产开发有限公司,报告期末总资产为 194,215.07 万元,比年初增加 23,679.6 万元,增长 13.89%。净资产为 98,543.42 万元,比年初减少 495.4 万元,下降 0.50%。报告期内,公司实现营业收入为 2,679.25 万元,比上年同期减少 1,622.76 万元,下降 37.72%。营业利润为 -526.93 万元,比上年同期减少 572.38 万元,下降 1259.42%。净利润为 -495.4 万元,比上年减少 1,225.98 万元,下降 167.81%。报告期内,营业收入、净利润较上年同期均有所降幅,主要是报告期可结转收入相应减少。

## 5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况	披露日期(如有)	披露索引(如有)
天保金海岸-D05 项目	40,550	5,157	16,345	40.31%	项目未达到收入确认条件		
天保金海岸-E03 项目	108,759	18	18	0.02%	项目未达到收入确认条件		
天保房地产空港商业区住宅项目(二期)	105,543	57	24,714	23.42%	项目未达到收入确认条件		
合计	254,852	5,232	41,077	--	--	--	--

## 六、对 2015 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

业绩预告情况：同向大幅下降

业绩预告填写数据类型：区间数

	年初至下一报告期期末		上年同期	增减变动				
累计净利润的预计数(万元)	7,200	--	8,200	26,255.71	下降	-72.58%	--	-68.77%
基本每股收益(元/股)	0.07	--	0.08	0.30	下降	-76.67%	--	-73.33%
业绩预告的说明	与上年同期相比,前三季度主要销售项目未满足收入确认条件,预计主营业务收入将大幅下降,净利润相应程度减少。							

**七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明**

适用 不适用

**八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明**

适用 不适用

**九、公司报告期利润分配实施情况**

1 报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

公司 2014 年年度权益分派方案已获 2015 年 4 月 9 日召开的 2014 年年度股东大会审议通过。2014 年年度权益分派方案为以公司 2014 年末总股本 1,008,937,178 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.3 元人民币（含税）。本次权益分派股权登记日为 2015 年 4 月 20 日，除权除息日为 2015 年 4 月 21 日。现金红利已于 2015 年 4 月 21 日划入各股东账户。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

**十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案**

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

**十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表**

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2015 年 01 月 16 日	公司	电话沟通	个人	深圳投资者	询问公司经营情况和项目销售情况
2015 年 01 月 29 日	公司	电话沟通	个人	广东投资者	询问 2014 年度业绩情况和股权收购进展情况
2015 年 02 月 27 日	公司	电话沟通	个人	天津投资者	询问公司债发行进展情况

2015年03月19日	公司	电话沟通	个人	天津投资者	询问公司2014年度利润分配情况
2015年04月16日	公司	电话沟通	个人	上海投资者	询问公司股权投资进展情况
2015年04月22日	公司	电话沟通	个人	山东投资者	询问现金分红到账情况
2015年05月28日	公司	电话沟通	个人	杭州投资者	询问公司商品房销售情况
2015年06月09日	公司	电话沟通	个人	北京投资者	询问非公开发行解除限售情况
2015年06月24日	公司	电话沟通	个人	南京投资者	询问公司半年度业绩情况

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》等有关规定依法规范运作，已建立起较为完善的法人治理结构和内部控制机制，公司法人治理状况与上市公司治理的规范性文件没有差异。

报告期，为发挥预算管理对公司经营活动的规划、协调、激励及监管作用，公司董事会新设立了董事会预算管理委员会。报告期公司董事人员有部分变更，在充分考虑各位董事工作经历、专业知识等方面，重新调整了董事会各专业委员会人员组成，进一步强化董事会各专业委员会决策功能。同时报告期公司聘任了总经理，在经理会下设立了投资论证、产品评审、招标管理、安全管理四个专业委员会并分别完成了各委员会运行规则，有效提升了公司经营管理和风险控制水平，是公司进一步提升法人治理水平的实质性举措。

报告期，公司内控建设工作持续推进。公司使用自有资金购买全资子公司天津天保房地产开发有限公司持有的天津市百利建设工程有限公司 100% 股权。使百利公司变更为公司全资子公司，减少了权属公司层级，进一步加强了管控和经营管理，有效提高决策效率，提升经济效益。

公司控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，没有违规占用公司资金的情况，严格履行决策程序，及时披露信息。

公司治理是一项长期的工作，公司将按照有关规范性文件要求，持续提高治理水平。

### 二、诉讼事项

#### 1. 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

#### 2. 其他诉讼事项

适用     不适用

### 三、媒体质疑情况

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

#### 四、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

#### 五、资产交易事项

##### 1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格 (万元)	进展情况 (注2)	对公司经营的影响 (注3)	对公司损益的影响 (注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期 (注5)	披露索引
天津爱国者产业园建设发展有限公司	华旗资讯生产研发基地项目即津空加(挂)2009-30地块的土地使用权及地上建筑物所有权	11,534.13	经公司董事会决议,同意天津空港经济区土地局将该项目宗地收回后重新办理出让。	项目尚未进行销售,对公司报告期财务状况、经营成果不产生影响。	项目尚未进行销售,对报告期公司损益不产生影响。	0.00%	否	不适用	2014年01月16日	2014年1月16日,刊登在巨潮资讯网及《中国证券报》、《证券时报》的公司《五届二十四次董事会决议公告》(公告编号:2014-02)《关于天津空港经济区土地局收回公司全资子公司土地使用权的公告》(公告编号:2014-03)

##### 2、出售资产情况

公司报告期末未出售资产。

##### 3、企业合并情况

公司报告期末未发生企业合并情况。

#### 六、公司股权激励的实施情况及其影响

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

## 七、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	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(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
天津天保热电有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	接受服务	采暖供热	政府定价	6.25 元/平米/月	282	100.00 %	282	否	按月根据实际用量结算	6.25 元/平米/月	2015 年 03 月 16 日	刊登在巨潮资讯网及《中国证券报》、《证券时报》的公司《预计 2015 年日常关联交易公告》(公告编号: 2015-10)
天津空港经济区水务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	接受服务	供水	政府定价	民用 4.9 元/吨; 商用 7.85 元/吨	88.69	100.00 %	317	否	按月根据实际用量结算	民用 4.9 元/吨; 商用 7.85 元/吨	2015 年 03 月 16 日	刊登在巨潮资讯网及《中国证券报》、《证券时报》的公司《预计 2015 年日常关联交易公告》(公告编号: 2015-10)
天津天保财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	提供服务	租赁服务	市场价格	3 元/平米/天	64.41	14.35%	128.82	否	按年结算	3 元/平米/天	2015 年 03 月 16 日	刊登在巨潮资讯网及《中国证券报》、《证券时报》的公司《预计 2015 年日常关联交易公告》(公告编号: 2015-10)
天津天保财务管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	提供服务	租赁服务	市场价格	3 元/平米/天	81.78	18.22%	163.57	否	按年结算	3 元/平米/天	2015 年 03 月 16 日	刊登在巨潮资讯网及《中国证券报》、《证券时报》的公司《预计 2015 年日常关联交易公告》(公告编号: 2015-10)
天津天保租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	提供服务	租赁服务	市场价格	3 元/平米/天	43.45	9.68%	77.33	否	按年结算	3 元/平米/天	2015 年 03 月 16 日	刊登在巨潮资讯网及《中国证券报》、《证券时报》的公司《预计 2015 年日常关联交易公告》(公告编号: 2015-10)

天津天保商业保理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	提供服务	租赁服务	市场价格	3元/平方米/天	24.81	5.53%	43.51	否	按年结算	3元/平方米/天	2015年03月16日	刊登在巨潮资讯网及《中国证券报》、《证券时报》的公司《预计2015年日常关联交易公告》（公告编号：2015-10）
合计				--	--	585.14	--	1,012.23	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				基于公司日常经营的需要，与上述关联企业发生的关联交易，是遵照公平、公正的市场原则进行的。其中提供采暖和供水服务的关联企业为公司项目所在区域唯一供应商，其提供的服务完全按照天津市统一收费标准定价；公司提供的写字楼租赁服务完全按照实际市场价格定价，是公允的关联交易，不存在利益转移。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				无									

## 2、资产收购、出售发生的关联交易

公司报告期末未发生资产收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

公司报告期不存在关联债权债务往来。

## 5、其他关联交易

公司第五届董事会第二十三次会议和公司2013年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司与天津天保财务有限公司签订〈金融服务协议〉的议案》，同意天保财务公司为本公司及控股子公司提供存款服务、结算服务、信贷服务等其他金融服务。具体内容详见2013年12月3日刊登在巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》上的公司《五届二十三次董事会决议公告》（公告编号：2013-37）、《关于天津天保财务有限公司为本公司及控股子公司提供金融服务的关联交易公告》（公告编号：2013-39）及2013年12月19日刊登在巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》上的公司《2013年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2013-43）。公司第六届董事会第三次会议审议通过了《关于天津天保财务有限公司风险评估审核报告的议案》。具体内容详见2014年8月12日刊登在巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》

上的公司《六届三次董事会决议公告》（公告编号：2014-48）、《关于天津天保财务有限公司风险评估审核报告》。报告期内，公司第六届董事会第十一次会议审议通过了《关于天津天保财务有限公司风险评估审核报告的议案》。具体内容详见 2015 年 3 月 16 日刊登在巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》上的公司《六届十一次董事会决议公告》（公告编号：2015-08）、《关于天津天保财务有限公司风险评估审核报告》。截止披露日，公司第六届董事会第十八次会议审议通过了《关于天津天保财务有限公司风险评估审核报告的议案》。具体内容详见 2015 年 8 月 31 日刊登在巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》上的公司《六届十八次董事会决议公告》（公告编号：2015-49）、《关于天津天保财务有限公司风险评估审核报告》。截至报告期末，公司及控股子公司在天保财务公司的存款为 1560.75 万元。

## 八、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 九、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### （1）托管情况

公司报告期不存在托管情况。

#### （2）承包情况

公司报告期不存在承包情况。

#### （3）租赁情况

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司与子公司之间担保情况								

担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
天津滨海开元房 地产开发有限公 司	2015 年 06 月 09 日	15,000	2015 年 06 月 23 日	0	连带责任保 证	三年	否	是
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)			15,000	报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)				0
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)			15,000	报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)				0
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			15,000	报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2+C2)				0
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3+C3)			15,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				0
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				0.00%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (D)				0				
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 (E)				0				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				0				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				0				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用。

### (1) 违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

### 3、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

#### 4、其他重大交易

公司报告期不存在其他重大交易。

#### 十、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	永赢基金管理有限公司;南京瑞森投资管理合伙企业(有限合伙);兴证证券资产管理有限公司;招商证券股份有限公司;宝盈基金管理有限公司;深圳同方知网科技有限公司;招商基金管理有限公司;招商基金管理有限公司	本次发行的 7 家投资者永赢基金管理有限公司、南京瑞森投资管理合伙企业(有限合伙)、兴证证券资产管理有限公司、招商证券股份有限公司、宝盈基金管理有限公司、深圳同方知网科技有限公司、招商基金管理有限公司承诺将本次认购的股票进行锁定处理,并承诺本次认购的股票自本次发行新增股份上市之日起,十二个月内不转让。	2014 年 05 月 22 日	2015-05-22	已履行完毕。
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划(如有)	不适用				

#### 十一、聘任、解聘会计师事务所情况

##### 1. 半年度财务报告是否已经审计

公司半年度报告未经审计。

#### 十二、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

#### 十三、违法违规退市风险揭示

公司报告期不存在违法违规退市风险。

## 十四、其他重大事项的说明

### 1.公司发行公司债情况

2014年6月12日，公司第五届董事会第三十次会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》和《关于公开发行公司债券的议案》，本次发行公司债券的发行规模不超过16亿元人民币，且不超过发行前最近一期末公司净资产额的40%。公司债券发行方案中涉及发行公司债券股东大会决议有效期调整事项已经2014年10月9日召开的公司第六届董事会第四次会议审议通过。2014年10月27日，公司2014年第二次临时股东大会审议通过了本次发行公司债券方案。2015年4月26日，中国证券监督管理委员会核准公司向社会公开发行总额不超过16亿元的公司债券，其中第一期发行规模为8亿元。2015年公司债券（第一期）发行工作于2015年7月21日开始，于2015年7月22日结束，本期债券发行规模为8亿元，期限为5年（3+2年期），发行人主体评级为AA，债券评级为AA+，票面利率为4.50%。

### 2.公司子公司重要事项

2015年6月8日，公司第六届董事会第十五次会议审议通过了《关于为全资子公司贷款提供担保的议案》，同意向天津滨海开元房地产开发有限公司三年期1.5亿元商品房开发贷款提供连带责任保证，此项担保的贷款主要用于天保金海岸D05项目建设，有利于项目建设的顺利进行，尽快产生项目收益。具体内容详见2015年6月9日，刊登于巨潮资讯网、中国证券报和证券时报的《关于为全资子公司贷款提供担保的公告》（公告编号：2015-31）。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

单位：股

	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	316,600,000	31.38%	0	0	0	-316,600,000	-316,600,000	0	0.00%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	316,600,000	31.38%	0	0	0	-316,600,000	-316,600,000	0	0.00%
其中：境内法人持股	316,600,000	31.38%	0	0	0	-316,600,000	-316,600,000	0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	692,337,178	68.62%	0	0	0	316,600,000	316,600,000	1,008,937,178	100.00%
1、人民币普通股	692,337,178	68.62%	0	0	0	316,600,000	316,600,000	1,008,937,178	100.00%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	1,008,937,178	100.00%	0	0	0	0	0	1,008,937,178	100.00%

#### (1) 股份变动的的原因

2015年5月22日，公司2014年非公开发行新股316,600,000股人民币普通股解除限售上市流通，至此公司股份1,008,937,178股全部为无限售条件股份。

#### (2) 股份变动的批准情况

适用    不适用

#### (3) 股份变动的过户情况

适用    不适用

(4) 股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

(5) 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(6) 公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

## 二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		50,932	报告期末表决权恢复的优先股 股东总数(如有)(参见注8)					0
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持 有的普通股 数量	报告期内增 减变动情况	持有有限售 条件的普通 股数量	持有无限售条 件的普通股数 量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
天津天保控 股有限公司	国有法人	51.45%	519,087,178	0	0	519,087,178		
国信证券股份 有限公司	境内非国有法 人	3.46%	34,900,000	34,900,000	0	34,900,000		
兴业证券 - 光 大银行 - 兴业 证券鑫享定增 9 号集合资产 管理计划	其他	1.23%	12,403,824	-26,676,176	0	12,403,824		
全国社保基金 一一零组合	其他	1.00%	10,061,373	-5,638,627	0	10,061,373		
深圳同方知网 科技有限公司	境内非国有法 人	0.99%	10,000,000	-24,800,000	0	10,000,000		
广发证券股份 有限公司约定 购回专用账户	其他	0.95%	9,631,100	4,132,300	0	9,631,100		
中国银行股份 有限公司 - 招 商安润保本混 合型证券投资 基金	其他	0.37%	3,686,300	-813,700	0	3,686,300		
方正证券股份 有限公司约定	其他	0.32%	3,230,000	-1,280,000	0	3,230,000		

购回专用账户								
安保资本投资有限公司 - 安保资本中国成长基金	其他	0.29%	2,888,999	0	0	2,888,999		
陈雪东	境内自然人	0.25%	2,483,000	-52,000	0	2,483,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况 (如有) (参见注 3)	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至 2015 年 6 月 30 日,公司第一大股东天津天保控股有限公司与其他股东不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。除此之外,其他 9 名股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
天津天保控股有限公司	519,087,178	人民币普通股	519,087,178					
国信证券股份有限公司	34,900,000	人民币普通股	34,900,000					
兴业证券 - 光大银行 - 兴业证券鑫享定增 9 号集合资产管理计划	12,403,824	人民币普通股	12,403,824					
全国社保基金一一零组合	10,061,373	人民币普通股	10,061,373					
深圳同方知网科技有限公司	10,000,000	人民币普通股	10,000,000					
广发证券股份有限公司约定购回专用账户	9,631,100	人民币普通股	9,631,100					
中国银行股份有限公司 - 招商安润保本混合型证券投资基金	3,686,300	人民币普通股	3,686,300					
方正证券股份有限公司约定购回专用账户	3,230,000	人民币普通股	3,230,000					
安保资本投资有限公司 - 安保资本中国成长基金	2,888,999	人民币普通股	2,888,999					
陈雪东	2,483,000	人民币普通股	2,483,000					
前 10 名无限售条件普通股股东之间,以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	截至 2015 年 6 月 30 日,公司第一大股东天津天保控股有限公司与其他股东不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人;除此之外,其他 9 名无限售流通股股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明 (如有) (参见注 4)	不适用							

(1) 公司前 10名普通股股东、前 10名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

公司前 10名普通股股东、前 10名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

#### 1. 控股股东报告期内变更

公司报告期控股股东未发生变更。

#### 2. 实际控制人报告期内变更

公司报告期实际控制人未发生变更。

### 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

## 第七节 优先股相关情况

适用    不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2014 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
付旭东	独立董事	被选举	2015 年 04 月 09 日	公司 2014 年年度股东大会审议通过，选举为公司独立董事。
李祥	独立董事	被选举	2015 年 04 月 09 日	公司 2014 年年度股东大会审议通过，选举为公司独立董事。
周广林	总经理	聘任	2015 年 06 月 08 日	公司第六届董事会第十五次会议审议通过，聘任为公司总经理。
周广林	非独立董事	被选举	2015 年 06 月 25 日	公司 2015 年第二次临时股东大会审议通过，选举为公司非独立董事。
王宝琨	非独立董事	离任	2015 年 06 月 25 日	2015 年 6 月 5 日，公司收到非独立董事王宝琨先生提交的书面辞职报告。由于工作原因向公司董事会提出辞职申请，请求辞去公司非独立董事及董事会相关专业委员会的职务，王宝琨先生辞职后在公司不再担任任何职务。

## 第九节 财务报告

### 一、审计报告

#### 1. 半年度报告是否经过审计

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：天津天保基建股份有限公司

2015 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,618,416,907.02	1,503,944,905.19
结算备付金	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	2,093,487.23	1,444,473.84
预付款项	8,333.34	114,384.94
应收保费	0.00	0.00
应收分保账款	0.00	0.00
应收分保合同准备金	0.00	0.00
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	2,546,940.82	2,643,634.65
买入返售金融资产	0.00	0.00
存货	2,800,278,738.39	2,701,220,346.56

划分为持有待售的资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00
流动资产合计	4,423,344,406.80	4,209,367,745.18
非流动资产：		
发放贷款及垫款	0.00	0.00
可供出售金融资产	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00
投资性房地产	706,459,688.34	704,454,961.86
固定资产	116,168,487.55	122,301,655.76
在建工程	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
无形资产	7,604,531.01	7,759,815.63
开发支出	0.00	0.00
商誉	39,407,378.24	39,407,378.24
长期待摊费用	97,248.00	144,586.00
递延所得税资产	66,360,819.09	49,511,429.77
其他非流动资产	0.00	0.00
非流动资产合计	936,098,152.23	923,579,827.26
资产总计	5,359,442,559.03	5,132,947,572.44
流动负债：		
短期借款	0.00	0.00
向中央银行借款	0.00	0.00
吸收存款及同业存放	0.00	0.00
拆入资金	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00

应付账款	273,837,768.82	332,646,757.38
预收款项	681,896,031.92	440,685,662.63
卖出回购金融资产款	0.00	0.00
应付手续费及佣金	0.00	0.00
应付职工薪酬	2,634,408.96	2,568,244.13
应交税费	-41,766,508.81	-35,771,712.82
应付利息	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00
其他应付款	29,576,373.41	42,909,050.18
应付分保账款	0.00	0.00
保险合同准备金	0.00	0.00
代理买卖证券款	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00
划分为持有待售的负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	0.00	0.00
其他流动负债	113,998,258.29	96,924,001.45
流动负债合计	1,060,176,332.59	879,962,002.95
非流动负债：		
长期借款	0.00	0.00
应付债券	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	5,114,362.32	
递延所得税负债	2,504,540.89	859,648.59
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	7,618,903.21	859,648.59
负债合计	1,067,795,235.80	880,821,651.54
所有者权益：		
股本	1,008,937,178.00	1,008,937,178.00
其他权益工具	0.00	0.00

其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	1,894,023,579.36	1,894,023,579.36
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	105,366,785.79	105,366,785.79
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	1,283,319,780.08	1,243,798,377.75
归属于母公司所有者权益合计	4,291,647,323.23	4,252,125,920.90
少数股东权益	0.00	0.00
所有者权益合计	4,291,647,323.23	4,252,125,920.90
负债和所有者权益总计	5,359,442,559.03	5,132,947,572.44

法定代表人：孙亚宁

总经理：周广林

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：梁德强

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	916,920,051.39	944,838,623.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	0.00	0.00
预付款项	0.00	0.00
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	143,178,006.13	143,417,803.12
存货	0.00	0.00
划分为持有待售的资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00
流动资产合计	1,060,098,057.52	1,088,256,426.61
非流动资产：		

可供出售金融资产	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	2,682,427,461.96	2,682,427,461.96
投资性房地产	0.00	0.00
固定资产	88,002.66	96,580.86
在建工程	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
无形资产	13,000.00	16,000.00
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00
递延所得税资产	29,167.07	82,067.07
其他非流动资产	0.00	0.00
非流动资产合计	2,682,557,631.69	2,682,622,109.89
资产总计	3,742,655,689.21	3,770,878,536.50
流动负债：		
短期借款	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	0.00	0.00
预收款项	0.00	0.00
应付职工薪酬	596,329.17	469,577.86
应交税费	392,796.46	1,589,653.69
应付利息	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00
其他应付款	194,496.19	527,930.21
划分为持有待售的负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	0.00	0.00

其他流动负债	0.00	0.00
流动负债合计	1,183,621.82	2,587,161.76
非流动负债：		
长期借款	0.00	0.00
应付债券	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	0.00	0.00
负债合计	1,183,621.82	2,587,161.76
所有者权益：		
股本	1,008,937,178.00	1,008,937,178.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	1,929,378,337.70	1,929,378,337.70
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	105,359,555.71	105,359,555.71
未分配利润	697,796,995.98	724,616,303.33
所有者权益合计	3,741,472,067.39	3,768,291,374.74
负债和所有者权益总计	3,742,655,689.21	3,770,878,536.50

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	359,025,864.54	813,215,163.55
其中：营业收入	359,025,864.54	813,215,163.55

利息收入	0.00	0.00
已赚保费	0.00	0.00
手续费及佣金收入	0.00	0.00
二、营业总成本	263,142,521.57	631,651,742.06
其中：营业成本	216,064,768.96	516,853,362.49
利息支出	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险合同准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
营业税金及附加	39,928,366.65	84,196,570.42
销售费用	6,374,922.17	12,600,509.23
管理费用	18,452,500.19	23,973,808.54
财务费用	-17,702,100.78	-5,921,568.93
资产减值损失	24,064.38	-50,939.69
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	7,713,961.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	95,883,342.97	189,277,383.08
加：营业外收入	315,177.00	9,312,000.00
其中：非流动资产处置利得	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	4,479.50
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	96,198,519.97	198,584,903.58
减：所得税费用	25,400,065.12	50,773,822.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	70,798,454.85	147,811,080.87
归属于母公司所有者的净利润	70,798,454.85	147,811,080.87
少数股东损益	0.00	0.00
六、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	0.00	0.00
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	0.00
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	0.00
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00
4.现金流量套期损益的有效部分	0.00	0.00
5.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
6.其他	0.00	0.00
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
七、综合收益总额	70,798,454.85	147,811,080.87
归属于母公司所有者的综合收益总额	70,798,454.85	147,811,080.87
归属于少数股东的综合收益总额	0.00	0.00
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.07	0.19
（二）稀释每股收益	0.07	0.19

法定代表人：孙亚宁

总经理：周广林

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：梁德强

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00

营业税金及附加	0.00	0.00
销售费用	0.00	0.00
管理费用	9,293,064.81	7,786,223.05
财务费用	-15,240,455.27	-2,607,816.61
资产减值损失	3,730.23	-17,747.82
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	101,353,586.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,943,660.23	96,192,927.84
加：营业外收入	0.00	0.00
其中：非流动资产处置利得	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,943,660.23	96,192,927.84
减：所得税费用	1,485,915.06	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,457,745.17	96,192,927.84
五、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	0.00	0.00
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	0.00
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	0.00
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00

4.现金流量套期损益的有效部分	0.00	0.00
5.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
6.其他	0.00	0.00
六、综合收益总额	4,457,745.17	96,192,927.84
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0	0
（二）稀释每股收益	0	0

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	598,188,241.62	569,958,908.18
客户存款和同业存放款项净增加额	0.00	0.00
向中央银行借款净增加额	0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	0.00
收到再保险业务现金净额	0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
拆入资金净增加额	0.00	0.00
回购业务资金净增加额	0.00	0.00
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	39,912,481.74	338,068,383.97
经营活动现金流入小计	638,100,723.36	908,027,292.15
购买商品、接受劳务支付的现金	333,822,933.21	284,245,344.13
客户贷款及垫款净增加额	0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00

支付保单红利的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	14,402,380.70	24,150,942.25
支付的各项税费	75,231,525.17	90,403,366.68
支付其他与经营活动有关的现金	68,383,278.68	548,137,957.68
经营活动现金流出小计	491,840,117.76	946,937,610.74
经营活动产生的现金流量净额	146,260,605.60	-38,910,318.59
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	69,115,381.09
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	0.00	69,115,381.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	511,551.25	197,010.00
投资支付的现金	0.00	0.00
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	511,551.25	197,010.00
投资活动产生的现金流量净额	-511,551.25	68,918,371.09
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	1,393,969,933.37
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	0.00	0.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	0.00	1,393,969,933.37
偿还债务支付的现金	0.00	200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,277,052.52	20,146,292.92

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计	31,277,052.52	220,146,292.92
筹资活动产生的现金流量净额	-31,277,052.52	1,173,823,640.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	114,472,001.83	1,203,831,692.95
加：期初现金及现金等价物余额	1,503,944,905.19	974,818,677.24
六、期末现金及现金等价物余额	1,618,416,907.02	2,178,650,370.19

法定代表人：孙亚宁

总经理：周广林

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：梁德强

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	0.00	0.00
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	188,406,952.76	5,984,689.26
经营活动现金流入小计	188,406,952.76	5,984,689.26
购买商品、接受劳务支付的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	4,171,166.44	4,271,243.70
支付的各项税费	2,607,789.17	3,584,594.81
支付其他与经营活动有关的现金	178,269,516.73	207,495,934.85
经营活动现金流出小计	185,048,472.34	215,351,773.36
经营活动产生的现金流量净额	3,358,480.42	-209,367,084.10
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	100,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	71,364,824.26
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	0.00	171,364,824.26

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.00	0.00
投资支付的现金	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	0.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	0.00	171,364,824.26
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	1,393,969,933.37
取得借款收到的现金	0.00	0.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	0.00	1,393,969,933.37
偿还债务支付的现金	0.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,277,052.52	15,231,417.92
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计	31,277,052.52	15,231,417.92
筹资活动产生的现金流量净额	-31,277,052.52	1,378,738,515.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-27,918,572.10	1,340,736,255.61
加：期初现金及现金等价物余额	944,838,623.49	88,867,668.05
六、期末现金及现金等价物余额	916,920,051.39	1,429,603,923.66

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,008,937,17	0.00	0.00	0.00	1,894,023,579.	0.00	0.00	0.00	105,366	0.00	1,243,798,377.	0.00	4,252,125,920.

	8.00				36				,785.79		75		90
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	1,008,937,178.00	0.00	0.00	0.00	1,894,023,579.36	0.00	0.00	0.00	105,366,785.79	0.00	1,243,798,377.75	0.00	4,252,125,920.90
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	39,521,402.33	0.00	39,521,402.33
(一)综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	70,798,454.85	0.00	70,798,454.85
(二)所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 股东投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(三)利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-31,277,052.52	0.00	-31,277,052.52
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者(或股东)的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-31,277,052.52	0.00	-31,277,052.52
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四)所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2. 盈余公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	1,008,937.178.00	0.00	0.00	0.00	1,894,023,579.36	0.00	0.00	0.00	105,366,785.79	0.00	1,283,319,780.08	0.00	4,291,647,323.23

上年金额

单位：元

项目	上期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	692,337,178.00	0.00	0.00	0.00	813,427,331.29	0.00	0.00	0.00	54,803,088.88	0.00	1,044,431,417.27	0.00	2,604,999,015.44	
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
二、本年期初余额	692,337,178.00	0.00	0.00	0.00	813,427,331.29	0.00	0.00	0.00	54,803,088.88	0.00	1,044,431,417.27	0.00	2,604,999,015.44	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	316,600,000.00	0.00	0.00	0.00	1,077,369,933.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	132,579,662.95	0.00	1,526,549,596.32	
(一)综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	147,811,080.87	0.00	147,811,080.87	
(二)所有者投入	316,600,000.00	0.00	0.00	0.00	1,077,369,933.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,393,900,000.00	

和减少资本	0,000.00				69,933.37								69,933.37
1. 股东投入的普通股	316,600,000.00	0.00	0.00	0.00	1,077,369,933.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,393,969,933.37
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-15,231,417.92	0.00	-15,231,417.92
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者(或股东)的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-15,231,417.92	0.00	-15,231,417.92
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	1,008,937,178.00	0.00	0.00	0.00	1,890,797,264.66	0.00	0.00	0.00	54,803,088.88	0.00	1,177,011,080.22	0.00	4,131,548,611.76

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,008,937,178.00	0.00	0.00	0.00	1,929,378,337.70	0.00	0.00	0.00	105,359,555.71	724,616,303.33	3,768,291,374.74
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	1,008,937,178.00	0.00	0.00	0.00	1,929,378,337.70	0.00	0.00	0.00	105,359,555.71	724,616,303.33	3,768,291,374.74
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-26,819,307.35	-26,819,307.35
(一)综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,457,745.17	4,457,745.17
(二)所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 股东投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(三)利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-31,277,052.52	-31,277,052.52
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 对所有者(或股东)的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-31,277,052.52	-31,277,052.52
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四)所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2. 盈余公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	1,008,937,178.00	0.00	0.00	0.00	1,929,378,337.70	0.00	0.00	0.00	105,359,555.71	697,796,995.98	3,741,472,067.39

上年金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	692,337,178.00	0.00	0.00	0.00	852,008,404.33	0.00	0.00	0.00	54,795,858.80	284,774,449.02	1,883,915,890.15
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	692,337,178.00	0.00	0.00	0.00	852,008,404.33	0.00	0.00	0.00	54,795,858.80	284,774,449.02	1,883,915,890.15
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	316,600,000.00	0.00	0.00	0.00	1,077,369,933.37	0.00	0.00	0.00	0.00	80,961,509.92	1,474,931,443.29
(一) 综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	96,192,927.84	96,192,927.84
(二) 所有者投入和减少资本	316,600,000.00	0.00	0.00	0.00	1,077,369,933.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,393,969,933.37
1. 股东投入的普通股	316,600,000.00	0.00	0.00	0.00	1,077,369,933.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,393,969,933.37
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

额											
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-15,231,417.92	-15,231,417.92
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 对所有者(或股东)的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-15,231,417.92	-15,231,417.92
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	1,008,937,178.00	0.00	0.00	0.00	1,929,378,337.70	0.00	0.00	0.00	54,795,858.80	365,735,958.94	3,358,847,333.44

### 三、公司基本情况

天津天保基建股份有限公司(以下简称本公司)原为天津水泥股份有限公司,系根据天津市人民政府津证办字(1998)155号文件批准,由天津市建筑材料公司(控股)有限公司(以下简称甲方)、天津市新型建筑材料房地产开发公司(以下简称乙方)、天津建筑材料进出口公司(以下简称丙方)、天津市天材房地产开发公司(以下简称丁方)及天津市建筑材料科学研究所(以下简称戊方)五家股东发起。甲方以其下属的四家企业部分净资产折股投入,乙、丙、丁、戊四方以货币资金投入,并经批准向社会公众募集股份而设立。本公司于1998年9月30日办理工商注册登记,天津市工商行政管理局颁发注册号为1200001001643(2007年7月注册号转换为120000000000438)的企业法人营业执照。经中国证监会证监发字(2000)第2号文件批复公开发行股票,经深圳证券交易所深证上(2000)第2号文件批复,本公司股票于2000年4月6日在深圳证券交易所挂牌交易,本公司正式成为上市公司。本公司首次公开发行股票后总

股本为 217,004,921 股，其中有限售条件股份 147,004,921 股，占总股本的 67.74%；无限售条件股份 70,000,000 股，占总股本的 32.26%

2002 年本公司实行 10 送 0.5 转 0.5 的利润分配方案，变更后总股本为 238,705,413 股，其中有限售条件股份 161,705,413 股，占总股本的 67.74%；无限售条件股份 77,000,000 股，占总股本的 32.26%

2007 年 9 月，本公司进行股权分置改革，天津天保控股有限公司重组本公司，将其独资公司天津天保房地产开发有限公司的全部股权与天水股份的资产进行置换，并更名为“天津天保基建股份有限公司”，股票名称变更为：“天保基建”。重组后，本公司总股本为 238,705,413 股，其中：有限售条件股份 161,705,413 股，占总股本的 67.74%；无限售条件股份 77,000,000 股，占总股本的 32.26%

根据本公司 2008 年第一次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会以《关于核准天津天保基建股份有限公司向天津天保控股有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2008]1378号）文件批准，本公司申请增加注册资本人民币 69,000,000.00 元，由本公司向天津天保控股有限公司（以下简称天保控股）非公开发行股票 69,000,000 股，每股面值 1 元，发行价格为 14.79 元/股，天保控股以其持有的天津滨海开元房地产开发有限公司 49.13% 的股权认购新股 69,000,000 股，变更后的总股本为 307,705,413 股，其中有限售条件股份 230,705,413 股，占总股本的 74.98%；无限售条件股份 77,000,000 股，占总股本的 25.02%

根据本公司 2009 年 4 月 22 日召开的 2008 年年度股东大会审议通过的 2008 年利润分配及资本公积转增股本方案，本公司以 2008 年末的总股本为基数，按照每 10 股转增 5 股的比例实施资本公积转增股本，变更后的总股本为 461,558,119 股，其中有限售条件股份 346,058,119 股，占总股本的 74.98%；无限售条件股份 115,500,000 股，占总股本的 25.02%

根据本公司 2012 年 3 月 29 日召开的 2011 年年度股东大会审议通过的 2011 年利润分配及资本公积转增股本方案，本公司以 2011 年末的总股本为基数，按照每 10 股转增 5 股的比例实施资本公积转增股本，变更后的总股本为 692,337,178 股，全部为无限售条件股份。

根据公司 2013 年 10 月 23 日召开第二次临时股东大会决议，及中国证监会《关于核准天津天保基建股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]402号）核准公司非公开发行股票事项。2014 年 5 月 22 日，本公司非公开发行新股 316,600,000 股上市，增发后公司总股本为 1,008,937,178 股，其中 316,600,000 股为有限售条件股份、692,337,178 股为无限售条件股份。2015 年 5 月 22 日，非公开发行新股 316,600,000 股解除限售，至此公司总股本 1,008,937,178 股全部为无限售条件股份。

本公司的法定代表人：孙亚宁；本公司住所：天津空港经济区西五道 35 号汇津广场一号楼；经营范围：基础设施开发建设、经营；以自有资金对房地产进行投资；商品房销售；房地产中介服务；自有房屋租赁；物业管理；工程项目管理服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）

本公司控股股东为天津天保控股有限公司，最终控制方为天津保税区投资控股有限公司有限公司。股东大会是本公司的权力机构，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权；经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。

本公司主要职能部门包括：投资发展部、招商管理部、成本管理部、规划设计部、营销策划部、项目管理部、客户服务部、证券事务部、计划财务部、综合管理部等。

本公司合并财务报表范围包括天津天保房地产开发有限公司、天津市百利建设工程有限公司、天津滨海开元房地产开发有限公司、天津嘉创物业服务服务有限公司合计 4 家公司。与上年同期相比，上年因 100%股权转让减少天津市天材房地产开发有限公司。

#### **四、财务报表的编制基础**

##### **1、编制基础**

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

##### **2、持续经营**

本公司有近期获利经营的历史且有财务资源支持，认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

#### **五、重要会计政策及会计估计**

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括应收款项坏账准备的确认和计量、投资性房地产、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、收入确认和计量等。

##### **1、遵循企业会计准则的声明**

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

##### **2、会计期间**

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

### 3、营业周期

不适用。

### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

### 6、合并财务报表的编制方法

本公司将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制

方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本公司和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本公司合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本公司在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本公司和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，

在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

本公司的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本公司作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币交易

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率（或实际情况）折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

### (2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除未分配利润外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金及现金等价物的影响额，在现金流量表中单独列示。

## 10、金融工具

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产

### 1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本公司将只有符合下列条件之一的金融工具，才可在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。对此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项，是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没

有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

## 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

## 3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产发生减值，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

## （2）金融负债

### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

## 2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

## (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

## 11、应收款项

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 500 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
内部往来组合	
账龄组合	账龄分析法
余额百分比组合	余额百分比法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用      不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	

1 - 2 年	10.00%	
2 - 3 年	15.00%	
3 年以上	20.00%	
3 - 4 年	20.00%	
4 - 5 年	20.00%	
5 年以上	20.00%	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
余额百分比组合		6.00%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

### (3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

## 12、存货

本公司存货主要包括房地产类存货及非房地产类存货，房地产类存货主要包括开发成本、开发产品等；非房地产类存货主要包括低值易耗品等。开发产品是指已建成待出售的物业，开发成本是指尚未建成、以出售为目的开发的物业。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，不同项目采用个别计价法确定其实际成本，同一项目采用加权平均法确定其实际成本；低值易耗品采用一次转销法进行摊销。其中：

#### 开发用地的核算

对于纯土地开发项目，本公司在开发成本中单独设置土地开发明细科目，核算土地开发过程中发生的各项费用，包括土地征用及拆迁补偿费、购入土地使用权价款、缴纳土地出让金、过户费及前期工程费等直接或间接费用。根据开发土地的用途及使用面积，分别转入开发产品相关明细项目。对于连同房产整体开发的项目，按实际占用面积分摊计入商品房成本。

#### 公共配套设施费用的核算

因建设商品房住宅小区一并开发建设的配套设备，按其性质和用途分为两类：一类是开发小区内的公共配套设施，另一类是开发小区外的无偿交付相关部门使用的市政公共配套设施。

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费用采取预提的方法。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。其中开发产品的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的低值易耗品按类别提取存货跌价准备。

开发产品、开发成本等直接用于出售的商品存货，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；用于生产而持有的存货，其可变现净值按所生产的开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

### 13、划分为持有待售资产

本公司划分为持有待售资产的依据是：资产在当前状态下仅根据出售此类资产的通常和惯用条款即可立即出售，本公司管理层已经就处置该组成部分作出决议、与受让方签订了不可撤销的转让协议并且该项转让将在一年内完成。

### 14、长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%(含)以上但低于 50%的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20%以下表决权的，还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的，为本公司的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告

期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本。

本公司对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按可

供出售金融资产核算，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

## 15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

本公司投资性房地产采用直线法计提折旧或摊销。各类投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	30-50	4-5	1.90-3.20
房屋建筑物	30-50	4-5	1.90-3.20

## 16、固定资产

### (1) 确认条件

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值超过 1000 元的有形资产。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备和其他设备。

## (2) 折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	30-50	4.00-5.00	1.90-3.20
2	机器设备	5-30	4.00-5.00	3.17-19.20
3	运输设备	4-14	4.00-5.00	6.79-24.00
4	电子设备	5-15	4.00-5.00	6.33-19.20
5	其他设备	5-15	4.00-5.00	6.33-19.20

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

## (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租入固定资产以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中的较低者作为租入资产的入账价值。租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时将取得租入资产所有权的，租入固定资产在其预计使用寿命内计提折旧；否则，租入固定资产在租赁期与该资产预计使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## 17、在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

## 18、借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性

投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 19、生物资产

不适用。

## 20、油气资产

不适用。

## 21、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本公司无形资产包括土地使用权、软件等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；软件类无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

在每个会计期间，本公司对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核。

### (2) 内部研究开发支出会计政策

本公司的研究开发支出根据其性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- 1.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3.运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；
- 4.有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

5. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。

## 22、长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本公司进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额，然后将所估计的资产可收回金额与其账面价值相比较，以确定资产是否发生了减值，以及是否需要计提资产减值准备并确认相应的减值损失。在估计资产可收回金额时，原则上应当以单项资产为基础，公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产可收回金额的估计，应当根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

本公司于每一资产负债表日对企业合并形成的商誉进行减值测试。因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，应当将其分摊至相关的资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，按以下步骤处理：首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；然后再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，应当就其差额确认减值、损失，减值损失金额应当首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值；再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。以上资产账面价值的抵减，都应当作为各单项资产（包括商誉）的减值损失处理，计入当期损益。抵减后的各资产的账面价值不得低于以下三者之中最高者：该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零。因此而导致的未能分摊的减值损失金额，应当按照相关资产组或者资产组组合中其他各项资产的账面价值所占比重进行分摊。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 23、长期待摊费用

本公司的长期待摊费用系装修费用。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。装修费用的摊销年限为 5 年。

## 24、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费（医疗保险费、工伤保险费、生育保险费）、住房公积金、工会经费和职工教育经费等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本院解除劳动合同，但未来不再为本院提供服务，不能为本院带来经济利益，本院承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。本公司向职工提供辞退福利的，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时、本公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，本院按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：服务成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；重新计量其他长期职工福

利净负债或净资产所产生的变动。总净额计入当期损益或相关资产成本。

## 25、预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

## 26、股份支付

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

## 27、优先股、永续债等其他金融工具

归类为债务工具的优先股、永续债，按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失计入当期损益。

归类为权益工具的优先股、永续债，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益，其利息支出或股利分配按照利润分配进行处理，回购或注销作为权益变动处理。

## 28、收入

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入。

### (1) 收入确认原则

销售商品收入：本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、本公司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有效控制、收入的金额能够可靠地计量、相关的经济利益很可能流入企业、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。如果合同或协议价款的收取采用递延方式，则按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额；将应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

提供劳务收入：本公司在劳务总收入和总成本能够可靠地计量、与劳务相关的经济利益很可能流入本公司、劳务的完成进度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。在资产负债表日，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按完工百分比法确认相关的劳务收入，完工百分比按已完工作的测量 / 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例 / ( 已经发生的成本占估计总成本的比例 ) 确定；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按已经发生的能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

让渡资产收入：与交易相关的经济利益很可能流入本公司、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

### (2) 收入确认具体政策

房地产销售收入在同时满足与买方签订销售合同并取得买方按销售合同支付的款项、开发项目完工并验收合格达到交付条件、买方验房确认时确认收入的实现。

物业出租收入按与承租方签订合同或协议的规定，在租赁期间按直线法确认房屋出租收入。

## 29、政府补助

### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。

## (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司的政府补助包括天保青年公寓经营性补贴。天保青年公寓经营性补贴为与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认递延所得税资产。

## 31、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

本公司作为经营租赁承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

### (2) 融资租赁的会计处理方法

本公司作为融资租赁承租方时，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

## 32、其他重要的会计政策和会计估计

### (1) 终止经营

终止经营是指本公司已被处置或被划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成

部分，该组成部分按照本公司计划将整体或部分进行处置。

同时满足下列条件的本公司组成部分被划归为持有待售：本公司已经就处置该组成部分作出决议、本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议以及该项转让将在一年内完成。

### (2) 金融资产转移和非金融资产证券化业务的会计处理方法

金融资产发生转移的，根据相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的转移情况进行判断：已经全部转移的，终止确认相应的金融资产；没有转移且保留了相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不予终止确认；既没有转移也没有保留相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，根据对该项金融资产控制的涉及程度决定是否终止确认：放弃了对该项金融资产控制的，终止确认该项金融资产；未放弃对该项金融资产控制的，按照对其继续涉入该项金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。金融资产符合整体终止确认的，转移所收到的对价与相应的账面价值的差额，计入当期损益，原直接计入所有者权益的相关金融资产的公允价值累积变动额，也一并转入当期损益；满足部分转移终止确认条件的，将涉及转移金融资产整体的账面价值在终止确认部分与未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，以分摊后的账面价值作为基础比照整体转移对部分转移的部分进行处理。不符合终止确认条件的，将收到的对价确认为一项金融负债。

## 33、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

适用 不适用

### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

## 34、其他

无。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	本公司房地产销售收入、物业出租收入、物业管理收入、让渡资产使用权收入适用营业税。	5%
城市维护建设税	本公司城建税以应纳营业税额为计税依据，子公司适用税率为 7% 和 3%。	7%
企业所得税	本公司企业所得税按应纳税所得额的 25% 计算缴纳。	25%
教育费附加	本公司教育费附加以应纳营业税额为计税依据子公司适用税率为 7% 和 3%。	3%

地方教育费附加	本公司按应纳税营业额的 2% 缴纳地方教育费附加。	2%
房产税	从价计征的，以房产原值的 70% 为计税依据；从租计征的，按租金收入分别乘以适用税率计算缴纳。	1.2%
土地增值税	本公司的土地增值税以预售房款为基数按照主管税务机关核定的预征率进行预缴，年末对房地产开发项目按照已办理土地增值税清算的完工项目计税口径进行预提。对符合清算条件的开发项目办理土地增值税清算申报手续，并依据主管税务机关认定的清算结果调整该项目已预提的土地增值税。	

(1) 存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

无。

## 2、税收优惠

无。

## 3、其他

无。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行存款	1,618,416,907.02	1,503,944,905.19
合计	1,618,416,907.02	1,503,944,905.19

(1) 其他说明

本公司年末金额无因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

无。

### 3、衍生金融资产

适用 不适用

### 4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

无。

## (2) 期末公司已质押的应收票据

无。

## (3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

无。

## (4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

无。

## 5、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,212,131.78	100.00%	118,644.55	5.36%	2,093,487.23	1,532,882.06	100.00%	88,408.22	5.77%	1,444,473.84
合计	2,212,131.78	100.00%	118,644.55	5.36%	2,093,487.23	1,532,882.06	100.00%	88,408.22	5.77%	1,444,473.84

## 1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

## 2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	2,051,372.49	102,568.62	5.00%
1 至 2 年	160,759.29	16,075.93	10.00%
合计	2,212,131.78	118,644.55	5.36%

## 3) 确定该组合依据的说明：

无。

## 4) 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

5) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

无。

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备金额 30,236.33元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00元。

**(3) 本期实际核销的应收账款情况**

无。

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占应收账款年末 余额合计数的比 例(%)	坏账准备 年末余额
个人客户	房租	397,745.33	1年以内	17.98	19,887.27
个人客户	房租	257,822.67	1年以内	11.65	12,891.13
天津仙沐洗衣 服务有限公司	房租	143,964.89	1年以内	6.51	7,198.24
个人客户	房租	139,277.40	1年以内	6.30	6,963.87
个人客户	房租	95,327.34	1年以内	4.31	4,766.37
<b>合计</b>		1,034,137.63		46.75	51,706.88

**(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

无。

**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

无。

**6、预付款项**

**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	8,333.34	100.00%	114,384.94	100.00%
合计	8,333.34	--	114,384.94	--

账龄超过 1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无。

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

序号	供应商	金额
1	天津市天兴房地产信息咨询有限公司	8,333.34
合计		8,333.34

## 7、应收利息

## (1) 应收利息分类

无。

## (2) 重要逾期利息

无。

## 8、应收股利

## (1) 应收股利

无。

## (2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无。

## 9、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,709,511.51	100.00%	162,570.69	6.00%	2,546,940.82	2,812,377.28	100.00%	168,742.63	6.00%	2,643,634.65
合计	2,709,511.51	100.00%	162,570.69	6.00%	2,546,940.82	2,812,377.28	100.00%	168,742.63	6.00%	2,643,634.65

## 1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

## 2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

## 3) 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
余额百分比组合	2,709,511.51	162,570.69	6.00%
合计	2,709,511.51	162,570.69	6.00%

4) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备金额 0.00元；本期收回或转回坏账准备金额 -6,171.94元。

**(3) 本期实际核销的其他应收款情况**

无。

**(4) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	1,968,157.60	2,367,704.55
代收款项	0.00	201.33
其他	741,353.91	444,471.40
合计	2,709,511.51	2,812,377.28

**(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
天津经济技术开发区建设工程管理中心	存出保证金	419,005.58	1-2 年	15.46%	25,140.33
中建六局土木工程局有限公司	存出保证金	386,200.00	1-2 年	14.25%	23,172.00
天津天保热电有限公司	押金	335,882.02	1 年以内	12.40%	20,152.92
天津泰达津联自来水有限公司	押金	330,000.00	1-2 年	12.18%	19,800.00
天津市东丽区光环电力器材工贸中心	押金	250,000.00	1-2 年	9.23%	15,000.00
合计	--	1,721,087.60	--	63.52%	103,265.25

**(6) 涉及政府补助的应收款项**

无。

**(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

无。

**(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

无。

**10、存货****(1) 存货分类**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在产品	2,245,505,752.57		2,245,505,752.57	1,954,892,253.43		1,954,892,253.43
库存商品	554,772,985.82		554,772,985.82	746,328,093.13		746,328,093.13
合计	2,800,278,738.39		2,800,278,738.39	2,701,220,346.56		2,701,220,346.56

**(2) 存货跌价准备**

无。

**(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明**

无。

**(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况**

无。

**11、划分为持有待售的资产**

无。

**12、一年内到期的非流动资产**

无。

**13、其他流动资产**

无。

**14、可供出售金融资产****(1) 可供出售金融资产情况**

无。

**(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产**

无。

**(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产**

无。

**(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况**

无。

**(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明**

无。

**15、持有至到期投资****(1) 持有至到期投资情况**

无。

**(2) 期末重要的持有至到期投资**

无。

**(3) 本期重分类的持有至到期投资**

无。

**16、长期应收款****(1) 长期应收款情况**

无。

**(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款**

无。

**(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

无。

**17、长期股权投资**

无。

**18、投资性房地产****(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值	783,025,695.09			783,025,695.09

1.期初余额	783,025,695.09			783,025,695.09
2.本期增加金额	13,600,610.12			13,600,610.12
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	13,600,610.12			13,600,610.12
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	796,626,305.21			796,626,305.21
二、累计折旧和累计摊销	78,570,733.23			78,570,733.23
1.期初余额	78,570,733.23			78,570,733.23
2.本期增加金额	11,595,883.64			11,595,883.64
(1) 计提或摊销	11,595,883.64			11,595,883.64
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	90,166,616.87			90,166,616.87
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	706,459,688.34			706,459,688.34

2.期初账面价值	704,454,961.86			704,454,961.86
----------	----------------	--	--	----------------

**(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

适用 不适用

**(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
汇津广场	85,798,373.27	正在办理中
金海岸 B06 项目 6 号楼	18,028,286.39	出租未办理产权证
金海岸项目 B01 商业	7,539,258.72	出租未办理产权证
金海岸项目 B05 商业	13,649,340.26	公建项目不能办理

**19、固定资产****(1) 固定资产情况**

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	128,224,767.84	2,500.00	3,531,912.65	7,089,405.51	138,848,586.00
2.本期增加金额				5,514,489.30	5,514,489.30
(1) 购置					
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	9,935,890.62				9,935,890.62
(1) 处置或报废					
(2) 固定资产转投资性房地产	9,935,890.62				
4.期末余额	118,288,877.22	2,500.00	3,531,912.65	12,603,894.81	134,427,184.68
二、累计折旧					
1.期初余额	9,596,104.26	2,000.00	3,166,235.19	3,782,590.79	16,546,930.24

2.本期增加金额	1,698,695.43		56,069.14	757,434.59	2,512,199.16
(1) 计提	1,698,695.43		56,069.14	757,434.59	2,512,199.16
3.本期减少金额	800,432.27				800,432.27
(1) 处置或报 废					
(2) 固定资产 转投资性房地产折 旧转回	800,432.27				800,432.27
4.期末余额	10,494,367.42	2,000.00	3,222,304.33	4,540,025.38	18,258,697.13
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报 废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	107,794,509.80	500.00	309,608.32	8,063,869.43	116,168,487.55
2.期初账面价值	118,628,663.58	500.00	365,677.46	3,306,814.72	122,301,655.76

**(2) 暂时闲置的固定资产情况**

无。

**(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况**

无。

**(4) 通过经营租赁租出的固定资产**

无。

**(5) 未办妥产权证书的固定资产情况**

无。

**20、在建工程****(1) 在建工程情况**

无。

**(2) 重要在建工程项目本期变动情况**

无。

**(3) 本期计提在建工程减值准备情况**

无。

**21、工程物资**

无。

**22、固定资产清理**

无。

**23、生产性生物资产****(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产**

适用 不适用

**(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**

适用 不适用

**24、油气资产**

适用 不适用

**25、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	9,429,611.26			247,910.00	9,677,521.26
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					

4.期末余额	9,429,611.26			247,910.00	9,677,521.26
二、累计摊销					
1.期初余额	1,764,114.26			153,591.37	1,917,705.63
2.本期增加金额	126,008.16			29,276.46	155,284.62
(1) 计提	126,008.16			29,276.46	155,284.62
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	1,890,122.42			182,867.83	2,072,990.25
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	7,539,488.84			65,042.17	7,604,531.01
2.期初账面价值	7,665,497.00			94,318.63	7,759,815.63

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

## 26、开发支出

无。

## 27、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
天津天保房地 产开发有限公司	30,879,343.11					30,879,343.11
天津市百利建设 工程有限公司	8,528,035.13					8,528,035.13
合计	39,407,378.24					39,407,378.24

### (2) 商誉减值准备

本公司期末对商誉进行了减值测试，未发生减值，故未计提减值准备。

根据 2007 年天津天保控股有限公司与天津市建筑材料集团(控股)有限公司签订的《资产置换协议》置入天津天保房地产开发有限公司 100% 股权，入账价值 620,646,783.20 元，该公司净资产公允价值 589,767,440.09 元，差额 30,879,343.11 元，编制合并会计报表时形成商誉。

本公司全资子公司天津天保房地产开发有限公司取得天津市百利建设工程有限公司 51% 股权时，账面投资成本为 25,500,000.00 元，按持股比例享有的被投资单位净资产 16,971,964.87 元，差额 8,528,035.13 元，编制合并报表时形成商誉。

## 28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	144,586.00		47,338.00		97,248.00
合计	144,586.00		47,338.00		97,248.00

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

资产减值准备	281,215.23	70,303.81	257,059.05	64,264.77
内部交易未实现利润	10,515,641.48	2,628,910.37	10,515,641.48	2,628,910.37
预售房款计税毛利额	164,109,631.27	41,027,407.81	105,609,961.82	26,402,490.46
预提土地增值税	83,429,217.26	20,857,304.32	74,343,885.56	18,585,971.39
预提费用	7,107,571.12	1,776,892.78	7,319,171.13	1,829,792.78
合计	265,443,276.36	66,360,819.09	198,045,719.04	49,511,429.77

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预缴土地增值税	10,018,163.56	2,504,540.89	3,438,594.35	859,648.59
合计	10,018,163.56	2,504,540.89	3,438,594.35	859,648.59

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债	抵销后递延所得税资产	递延所得税资产和负债	抵销后递延所得税资产
	期末互抵金额	或负债期末余额	期初互抵金额	或负债期初余额
递延所得税资产		66,360,819.09		49,511,429.77
递延所得税负债		2,504,540.89		859,648.59

## (4) 未确认递延所得税资产明细

无。

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

## 30、其他非流动资产

无。

## 31、短期借款

### (1) 短期借款分类

无。

### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

无。

**32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债**

无。

**33、衍生金融负债**

适用 不适用

**34、应付票据**

无。

**35、应付账款****(1) 应付账款列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年以内	54,443,315.26	132,679,692.76
一年以上	219,394,453.56	199,967,064.62
合计	273,837,768.82	332,646,757.38

**(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款**

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第八工程局有限公司	59,929,702.00	工程尚未结算
江苏省苏中建设集团股份有限公司	19,390,648.00	工程尚未结算
中国建筑第六工程局有限公司	9,602,869.86	工程尚未结算
天津市北方创业园林股份有限公司	3,390,381.00	工程尚未结算
天津市绿化工程公司	3,305,377.00	工程尚未结算
合计	95,618,977.86	--

**36、预收款项****(1) 预收款项列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年以内	529,121,543.29	413,245,755.63
一年以上	152,774,488.63	27,439,907.00
合计	681,896,031.92	440,685,662.63

**(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项**

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
个人客户	1,656,896.00	业主尚未收房
个人客户	1,643,400.00	业主尚未收房
个人客户	1,585,682.00	业主尚未收房
个人客户	1,567,987.00	业主尚未收房
个人客户	1,506,018.00	业主尚未收房
合计	7,959,983.00	--

**(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况**

无。

**37、应付职工薪酬****(1) 应付职工薪酬列示**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,553,952.47	17,762,877.16	17,696,712.33	2,620,117.30
二、离职后福利-设定提存计划	14,291.66	1,666,582.94	1,666,582.94	14,291.66
合计	2,568,244.13	19,429,460.10	19,363,295.27	2,634,408.96

**(2) 短期薪酬列示**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	304,919.86	14,134,203.69	14,368,895.92	70,227.63
2、职工福利费	11,000.00	422,436.20	421,364.20	12,072.00
3、社会保险费	2,056.81	1,016,196.25	1,016,196.19	2,056.87
其中：医疗保险费	2,056.81	911,401.79	911,401.75	2,056.85
工伤保险费		41,345.98	41,345.98	
生育保险费		63,448.48	63,448.46	0.02
4、住房公积金	-1,000.00	1,442,312.00	1,442,312.00	-1,000.00
5、工会经费和职工教育经费	2,236,975.80	747,729.02	447,944.02	2,536,760.80

合计	2,553,952.47	17,762,877.16	17,696,712.33	2,620,117.30
----	--------------	---------------	---------------	--------------

**(3) 设定提存计划列示**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	14,284.11	1,586,215.46	1,586,215.46	14,284.11
2、失业保险费	7.55	80,367.48	80,367.48	7.55
合计	14,291.66	1,666,582.94	1,666,582.94	14,291.66

**38、应交税费**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
营业税	-26,102,607.00	-18,413,479.62
企业所得税	30,300,140.61	18,260,705.30
个人所得税	-20,813.89	-24,780.22
城市维护建设税	-1,846,040.47	-1,307,801.70
土地增值税	-42,994,487.35	-34,546,171.01
房产税	124,065.50	611,255.99
土地使用税	-319,059.70	
印花税	344,672.76	439,590.21
教育费附加	-764,219.87	-533,546.12
防洪费	-276,896.27	-200,004.97
地方教育费附加	-211,263.13	-57,480.68
合计	-41,766,508.81	-35,771,712.82

**39、应付利息**

无。

**40、应付股利**

无。

**41、其他应付款****(1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
内部其他应付款	166,305.00	166,305.00
押金	3,162,221.40	18,024,926.30
定金	6,002,150.37	11,347,813.12
社会保险	-1,368.22	-2,739.33
代收费用	18,340,553.29	11,962,120.28
其他	1,906,511.57	1,410,624.81
合计	29,576,373.41	42,909,050.18

## (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中建六局土木工程有限公司	386,200.00	保证金
浙江广大建设有限公司	300,000.00	保证金
天津市北方创业园林股份有限公司	160,920.20	保证金
中国建筑第六工程局有限公司	90,000.00	押金
天津时空风尚广告艺术工程有限公司	77,142.00	保证金
合计	1,014,262.20	--

## 42、划分为持有待售的负债

无。

## 43、一年内到期的非流动负债

无。

## 44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	113,998,258.29	96,924,001.45
合计	113,998,258.29	96,924,001.45

### (1) 短期应付债券的增减变动：

无。

## 45、长期借款

### (1) 长期借款分类

无。

**46、应付债券****(1) 应付债券**

无。

**(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）**

无。

**(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

无。

**(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明**

无。

**47、长期应付款****(1) 按款项性质列示长期应付款**

无。

**48、长期应付职工薪酬****(1) 长期应付职工薪酬表**

无。

**(2) 设定受益计划变动情况**

无。

**49、专项应付款**

无。

**50、预计负债**

无。

**51、递延收益**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	0.00	5,114,362.32		5,114,362.32	收到政府划拨的实物资产补贴
合计		5,114,362.32		5,114,362.32	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关

政府划拨的实物资产补贴	0.00	5,383,539.30	269,176.98		5,114,362.32	与资产相关
合计	0.00	5,383,539.30	269,176.98		5,114,362.32	--

**52、其他非流动负债**

无。

**53、股本**

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、—)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,008,937,178.00						1,008,937,178.00

**54、其他权益工具****(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

无。

**(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**

无。

**55、资本公积**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,881,272,191.80			1,881,272,191.80
其他资本公积	12,751,387.56			12,751,387.56
合计	1,894,023,579.36			1,894,023,579.36

**56、库存股**

无。

**57、其他综合收益**

无。

**58、专项储备**

无。

**59、盈余公积**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	105,366,785.79			105,366,785.79
合计	105,366,785.79			105,366,785.79

**60、未分配利润**

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,243,798,377.75	1,044,431,417.27
调整后期初未分配利润	1,243,798,377.75	1,044,431,417.27
加：本期归属于母公司所有者的净利润	70,798,454.85	265,162,075.31
减：提取法定盈余公积		50,563,696.91
应付普通股股利	31,277,052.52	15,231,417.92
期末未分配利润	1,283,319,780.08	1,243,798,377.75

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00元。

**61、营业收入和营业成本**

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	359,025,864.54	216,064,768.96	813,215,163.55	516,853,362.49
合计	359,025,864.54	216,064,768.96	813,215,163.55	516,853,362.49

**62、营业税金及附加**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	18,073,919.72	40,816,901.54
城市维护建设税	1,265,174.50	2,857,183.11
教育费附加	903,696.10	1,310,799.10
土地增值税	17,838,187.93	37,287,945.31
投资性房地产房产税	1,847,388.40	1,923,741.36
合计	39,928,366.65	84,196,570.42

**63、销售费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	680,675.00	4,502,478.00
销售服务费	873,655.99	2,130,863.00
物业管理费	0.00	355,319.00
工资	1,302,145.66	2,730,316.66
修理维护费	29,608.20	485,187.75
水电汽费	1,997,346.22	1,453,199.72
业务招待费	27,180.00	41,204.00
办公费	179,227.75	207,797.24
其他日常相关费用	707,187.62	186,700.49
折摊费用	482,632.32	434,368.67
福利费	57,940.99	53,766.00
差旅交通费	37,322.42	19,308.70
合计	6,374,922.17	12,600,509.23

**64、管理费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资、保险、福利等	12,822,843.32	15,474,518.95
办公费用	595,930.52	986,404.21
税金	968,058.23	2,414,449.35
折摊费用	1,630,069.90	1,810,718.74
业务招待费	45,307.03	82,445.50
工会经费及职工教育经费	618,263.18	698,216.37
租赁费	284,660.00	209,146.00
差旅交通费	91,800.64	161,597.10
其他	109,730.00	422,503.66
修理维护费	57,661.00	24,180.70
保险费	99,987.91	54,134.95
低质易耗品摊销		2,580.00
广告宣传费	5,000.00	
车辆使用费	257,332.11	266,886.69

聘请中介机构费等	827,800.00	661,800.00
水电汽费	38,056.35	704,226.32
合计	18,452,500.19	23,973,808.54

## 65、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	0.00	755,703.46
利息收入	-18,399,138.84	-6,857,902.39
其他支出	697,038.06	180,630.00
合计	-17,702,100.78	-5,921,568.93

## 66、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	24,064.38	-50,939.69
合计	24,064.38	-50,939.69

## 67、公允价值变动收益

无。

## 68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		7,713,961.59
合计	0.00	7,713,961.59

## 69、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置利得合计	0.00	0.00	
政府补助	269,176.98	9,270,000.00	269,176.98
其他	46,000.02	42,000.00	46,000.02

合计	315,177.00	9,312,000.00	315,177.00
----	------------	--------------	------------

(1) 计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
天保公寓经营性补贴	0.00	9,270,000.00	与收益相关
天保公寓非经营性补贴	269,176.98	0.00	与资产相关
合计	269,176.98	9,270,000.00	--

## 70、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置损失合计	0.00	0.00	
其他		4,479.50	
合计	0.00	4,479.50	

## 71、所得税费用

### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	24,049,629.99	34,683,441.17
递延所得税费用	1,350,435.13	16,090,381.54
合计	25,400,065.12	50,773,822.71

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	96,198,519.97
按法定/适用税率计算的所得税费用	24,049,629.99
递延所得税费用	1,350,435.13
所得税费用	25,400,065.12

## 72、其他综合收益

无。

**73、现金流量表项目****(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	18,399,138.84	3,480,867.52
政府补助	0.00	9,270,000.00
收到往来款	21,513,342.90	58,234,464.44
收到其他		267,083,052.01
合计	39,912,481.74	338,068,383.97

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	697,038.06	166,315.20
各项费用	6,261,200.41	19,561,931.81
支付往来款	61,425,040.21	57,875,496.89
支付其他		470,534,213.78
合计	68,383,278.68	548,137,957.68

**(3) 收到的其他与投资活动有关的现金**

无。

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

无。

**(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

无。

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

无。

**74、现金流量表补充资料****(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
------	------	------

1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	70,798,454.85	147,811,080.87
加：资产减值准备	24,064.38	-50,939.69
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,307,650.53	16,846,713.02
无形资产摊销	155,284.62	133,425.42
长期待摊费用摊销	47,338.00	51,954.00
投资损失（收益以“-”号填列）	0.00	-7,713,961.59
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-16,849,389.32	19,888,751.94
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,644,892.30	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-99,058,391.83	370,031,536.76
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-446,267.96	1,035,276.02
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	180,214,329.64	-530,705,560.52
其他	-3,577,359.61	-56,238,594.82
经营活动产生的现金流量净额	146,260,605.60	-38,910,318.59
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,618,416,907.02	2,178,650,370.19
减：现金的期初余额	1,503,944,905.19	974,818,677.24
现金及现金等价物净增加额	114,472,001.83	1,203,831,692.95

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

无。

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

无。

**(4) 现金和现金等价物的构成**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,618,416,907.02	1,503,944,905.19
可随时用于支付的银行存款	1,618,416,907.02	1,503,944,905.19
三、期末现金及现金等价物余额	1,618,416,907.02	1,503,944,905.19

**75、所有者权益变动表项目注释**

无。

**76、所有权或使用权受到限制的资产**

无。

**77、外币货币性项目**

**(1) 外币货币性项目**

无。

**(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。**

适用    不适用

**78、套期**

无。

**79、其他**

无。

**八、合并范围的变更**

**1、非同一控制下企业合并**

**(1) 本期发生的非同一控制下企业合并**

无。

**(2) 合并成本及商誉**

无。

**(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债**

无。

**(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是    否

**(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明**

无。

**(6) 其他说明**

无。

## 2、同一控制下企业合并

### (1) 本期发生的同一控制下企业合并

无。

### (2) 合并成本

无。

### (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

## 3、反向购买

无。

## 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

## 5、其他原因的合并范围变动

无。

## 6、其他

无。

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
天津滨海开元房地产开发有限公司	天津	天津空港经济区	房地产开发销售	100.00%		同一控制下企业合并取得
天津嘉创物业服务服务有限公司	天津	天津空港经济区	物业管理	100.00%		同一控制下企业合并取得
天津天保房地产开发有限公司	天津	天津空港经济区	房地产开发销售	100.00%		非同一控制下企业合并取得

天津市百利建设工程 有限公司	天津	天津空港经济区	房地产开发销售		100.00%	非同一控制下企业合并取得
-------------------	----	---------	---------	--	---------	--------------

1) 在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无。

2) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无。

3) 对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无。

4) 确定公司是代理人还是委托人的依据：

无。

5) 其他说明：

无。

## (2) 重要的非全资子公司

无。

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

无。

## (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无。

## (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无。

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

无。

### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

无。

## 3、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

无。

### (2) 重要合营企业的主要财务信息

无。

**(3) 重要联营企业的主要财务信息**

无。

**(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

无。

**(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

无。

**(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

无。

**(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**

无。

**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

无。

**4、重要的共同经营**

无。

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

无。

**6、其他**

无。

**十、与金融工具相关的风险**

无。

**十一、公允价值的披露**

**1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值**

无。

**2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**

无。

**3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**

无。

**4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**

无。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析  
无。

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策  
无。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因  
无。

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况  
无。

#### 9、其他

本公司年末无以公允价值计量的资产和负债。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
天津天保控股有限公司	天津港保税区	投资、土地开发、国际贸易、房地产开发销售	39.21 亿元	51.45%	51.45%

(1) 本企业的母公司情况的说明

无。

(2) 本企业最终控制方是天津保税区投资控股集团有限公司。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见董事会报告-主要子公司、参股公司分析。

### 3、本企业合营和联营企业情况

无。

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津天保财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保财务管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

天津天保热电有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津空港经济区水务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保商业保理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### 1) 采购商品 /接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
天津天保热电有限公司	工程款、采暖费	5,899,168.00		否	2,820,648.00
天津空港经济区水务有限公司	水费	991,657.02		否	1,608,201.24

#### 2) 出售商品 /提供劳务情况表

无。

#### 3) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

无。

### (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无。

### (3) 关联租赁情况

#### 1) 本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
天津天保财务有限公司	房屋出租	644,079.00	644,079.00
天津天保财务管理有限公司	房屋出租	817,828.20	817,828.04
天津天保租赁有限公司	房屋出租	434,508.17	0.00
天津天保商业保理有限公司	房屋出租	248,068.82	0.00

#### 2) 本公司作为承租方：

无。

**(4) 关联担保情况**

无。

**(5) 关联方资金拆借**

无。

**(6) 关联方资产转让、债务重组情况**

无。

**(7) 关键管理人员报酬**

无。

**(8) 其他关联交易**

关联方名称	期末余额	年初余额
天津天保财务有限公司	15,607,531.40	18,394,465.40

本公司与天津天保财务有限公司签订《金融服务协议》，由财务公司为公司及控股子公司提供存款服务、结算服务、信贷服务等其他金融服务。截至 2015 年 6 月 30 日，公司在天保财务公司存款 15,607,531.40 元。

**6、关联方应收应付款项****(1) 应收项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	天津天保财务有限公司	107,346.50	5,367.33	107,346.50	
应收账款	天津天保财务管理有限公司	136,304.70	6,815.24		
应收账款	天津天保商业保理有限公司	43557.17	2177.86		
应收账款	天津天保租赁有限公司	47,841.77	2,392.09		

**(2) 应付项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	天津天保热电有限公司		1,057,743.00

预收账款	天津滨海新区天保小额贷款有限公司	108,936.50	108,936.50
预收账款	天津天保租赁有限公司		386,666.40
预收账款	天津天保商业保理有限公司		217,565.55

## 7、关联方承诺

无。

## 8、其他

无。

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

无。

### 5、其他

无。

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

#### 1) 资产负债表日存在的重要承诺

无。

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

无。

**(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明**

公司不存在需要披露的重要或有事项。

**3、其他**

无。

**十五、资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项**

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]637号文核准，公司获准向社会公开发行总额不超过16亿元的公司债券。根据《天津天保基建股份有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）发行公告》，公司2015年公司债券（第一期）发行规模为人民币8亿元。	796,775,000.00	无

**2、利润分配情况**

无。

**3、销售退回**

无。

**4、其他资产负债表日后事项说明**

无。

**十六、其他重要事项****1、前期会计差错更正****(1) 追溯重述法**

无。

**(2) 未来适用法**

无。

## 2、债务重组

无。

## 3、资产置换

### (1) 非货币性资产交换

无。

### (2) 其他资产置换

无。

## 4、年金计划

无。

## 5、终止经营

无。

## 6、分部信息

### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

无。

### (2) 报告分部的财务信息

无。

### (3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

无。

### (4) 其他说明

无。

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无。

## 8、其他

### 1) 收购资产

2013年 2月 3日，经公司第五届董事会第十四次会议审议通过，同意公司全资子公司天津天保房地产开发有限公司（以下简称“天保房产”）收购天津爱国者产业园建设发展有限公司拥有的位于空港经济区华旗资讯生产研发基地项目，即津空加（挂）2009-30地块的土地使用权及在建工程。收购完成后，公司对项目进行了重新的定位并更名为天保智谷·汇盈产业园。由于项目原土地出让合同约定的准入产业类别无法满足销售要求且用地条件不能办理销售手续。根据天津空港经济区管委会《关于“天保智谷·汇盈产业

园项目变更土地出让合同的意见》的批复，为保证项目建成后正常运营，天津空港经济区土地局拟以有偿收回后重新出让的方式完成该宗地使用条件的变更工作，土地使用条件调整为工业研发（或工业标准厂房），天津空港经济区土地局将采取带地上物用地挂牌出让方式重新挂牌出让，天保房产将继续参与被收回宗地的竞拍，如其他竞拍人竞得该宗地，竞得人还需按照天津市兴业工程造价咨询有限责任公司核定的地上建筑物金额与天保房产签署地上物补偿协议。2014年 1月 14日，公司召开第五届董事会第二十四次会议，审议通过同意天保房产与天津空港经济区土地局签署《天津市国有建设用地使用权出让合同 AF-09045 号终止合同》，同意天保房产参与被收回宗地的竞拍。目前，天津空港经济区土地局已收回该宗地，内部正在履行挂牌出让相关手续，待该宗地正式挂牌出让，公司将按照挂牌文件要求，组织开展相关竞买工作。

## 2) 经营出租资产余额

本公司经营性出租资产情况如下：

经营租赁出租资产类别	年末余额	年初余额
投资性房地产——房屋建筑物	706,459,688.34	704,454,961.86

## 3) 收购中天航空公司股权

2014年 7月 25日，公司第六届董事会第二次会议审议通过了《关于公司与天津保税区投资有限公司签署《股权转让协议》的议案》，同意收购天津保税区投资有限公司（以下简称“天保投资公司”）所持有的天津中天航空工业投资有限责任公司（以下简称“中天航空公司”）60%股权，交易价格为标的股权的评估值即人民币 24,583.05万元，最终交易价格以国资备案价格为准。本公司与天保投资公司签署《股权转让协议》后，双方就股权收购具体实施方案进行了多轮磋商。目前，针对具体实施方案尚未达成一致意见。本次交易事项标的股权价值的资产评估报告有效期限为一年，于 2014年 12月 30日到期。双方针对股权收购具体实施方案达成一致后，将重新对标的股权开展相关审计评估工作，上报国资有关部门并履行关联交易相关审批程序。本次股权收购具体实施方案尚在磋商阶段，《股权转让协议》尚未生效，公司尚未向转让方支付保证金或收购对价，不会对公司当前的生产经营及股东权益产生不利影响。

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

无。

1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用      不适用

2组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

3组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

4组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

无。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

无。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	143,208,404.64	100.00%	30,398.51	0.02%	143,178,006.13	143,444,471.40	100.00%	26,668.28	0.02%	143,417,803.12
合计	143,208,404.64	100.00%	30,398.51	0.02%	143,178,006.13	143,444,471.40	100.00%	26,668.28	0.02%	143,417,803.12

1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

3组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
余额百分比组合	506,641.90	30,398.51	6.00%
合计	506,641.90	30,398.51	6.00%

4组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,730.23元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00元。

## (3) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

## (4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
内部公司往来	142,701,762.74	143,000,000.00
其他	506,641.90	444,471.40
合计	143,208,404.64	143,444,471.40

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
天津市百利建设工程有限公司	往来款	142,701,762.74	1年以内	99.65%	
待摊费用	发债费用	506,641.90	1年以内	0.35%	
合计	--	143,208,404.64	--	100.00%	

**(6) 涉及政府补助的应收款项**

无。

**(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

无。

**(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

无。

**3、长期股权投资**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,682,427,461.96		2,682,427,461.96	2,682,427,461.96		2,682,427,461.96
合计	2,682,427,461.96		2,682,427,461.96	2,682,427,461.96		2,682,427,461.96

**(1) 对子公司投资**

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天津天保房地产开发有限公司	620,646,783.20			620,646,783.20		
天津滨海开元房地产开发有限公司	2,058,281,024.01			2,058,281,024.01		
天津嘉创物业服务有限公司	3,499,654.75			3,499,654.75		
合计	2,682,427,461.96			2,682,427,461.96		

**(2) 对联营、合营企业投资**

无。

**(3) 其他说明**

无。

**4、营业收入和营业成本**

无。

**5、投资收益**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		100,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益		1,353,586.46
合计	0.00	101,353,586.46

## 6、其他

无。

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	0.00	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
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）	269,176.98	收到政府的实物资产补贴
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	

与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	46,000.02	罚款
减：所得税影响额	78,794.25	
少数股东权益影响额	0.00	
合计	236,382.75	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	1.65%	0.07	0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.65%	0.07	0.07

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

### (1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

**(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况**

适用    不适用

**(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称**

无。

**4、其他**

无。

## 第十节 备查文件目录

包括下列文件：

- 1 载有公司董事长亲笔签名的 2015 年半年度报告正本；
- 2 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财务报表；
- 3 报告期内中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
- 4 公司章程。

文件存放地：公司证券事务部

天津天保基建股份有限公司

董事长：孙亚宁

二 一五年八月二十七日