

# 天津天保基建股份有限公司

Tian Jin Tianbao Infrastructure Co., Ltd.

## 二 一 年 年 度 报 告

( 截止 2010 年 12 月 31 日 )

2011年3月

## 目 录

§1 重要提示 .....	1 页
§2 基本情况简介 .....	1 页
§3 会计数据和业务数据摘要 .....	3 页
§4 股本变动及股东情况 .....	4 页
§5 董事、监事和高级管理人员 .....	7 页
§6 公司治理结构 .....	10 页
§7 股东大会情况简介 .....	12 页
§8 董事会报告 .....	13 页
§9 监事会报告 .....	21 页
§10 重要事项 .....	23 页
§11 财务报告 .....	31 页
§12 备查文件 .....	43 页

# 天津天保基建股份有限公司

## 2010 年年度报告

### § 1 重要提示

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

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 张威董事长、路昆董事、张雅萍董事、赵胜跃董事、陈洪林独立董事、高天彪独立董事、漆腊水独立董事全部亲自出席了本次董事会。

1.4 信永中和会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司董事长兼总经理张威、副总经理兼财务总监夏仲昊及会计机构负责人梁德强声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

### § 2 基本情况简介

2.1 法定中文名称：天津天保基建股份有限公司

中文名称简称：天保基建

法定英文名称：Tianjin Tianbao Infrastructure Co., Ltd.

英文名称简称：T B Infrastructure

2.2 法定代表人：张威

2.3 董事会秘书：路昆

E-mail：dongmi@tbjijian.com

证券事务代表：秦峰、王鸿林、付丹丹

E-mail：tbjj000965@163.com

2.4 电话：(022) 25762656

传真：(022) 25762609

- 2.5 联系地址：天津港保税区海滨九路 131 号
- 2.6 注册地址：天津港保税区海滨九路 131 号  
办公地址：天津港保税区海滨九路 131 号 4 楼  
邮政编码：300461  
国际互联网网址：<http://www.tbjjian.com>  
电子信箱：[tbjj000965@163.com](mailto:tbjj000965@163.com)
- 2.7 信息披露报纸名称：《中国证券报》、《证券时报》  
登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>  
年度报告备置地点：公司证券事务部
- 2.8 股票上市交易所：深圳证券交易所  
股票简称：天保基建  
股票代码：000965
- 2.9 其他有关资料  
1998年09月30日在天津市工商行政管理局首次登记注册（非上市公司）  
2000年03月30日在天津市工商行政管理局首次变更登记注册（上市公司）（首发）  
2009年06月08日在天津市工商行政管理局最近一次变更登记注册（上市公司）（变更  
注册资本）  
企业法人营业执照注册号：120000000000438  
企业税务登记号码：120116700597012  
企业组织机构代码：70059701 - 2
- 2.10 聘任的会计师事务所名称：信永中和会计师事务所有限责任公司  
办公地点：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层

### § 3 会计数据和业务数据摘要

#### 3.1 主要会计数据

单位：(人民币)元

	2010 年	2009 年	本年比上年增 减(%)	2008 年
营业总收入	1,208,024,300.61	634,982,275.13	90.25%	303,242,816.54
利润总额	266,658,877.04	190,421,757.21	40.04%	131,314,452.51
归属于上市公司股东的 净利润	214,163,229.08	157,894,525.96	35.64%	114,665,225.42
归属于上市公司股东的扣 除非经常性损益的净利润	194,104,109.57	129,723,926.78	49.63%	87,692,732.69
经营活动产生的现金流 净额	416,109,948.35	635,566,094.87	-34.53%	-106,685,758.63
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年 末增减(%)	2008 年末
总资产	4,720,526,153.74	3,906,608,383.74	20.83%	3,310,356,501.89
归属于上市公司股东 的所有者权益	2,080,101,839.28	1,866,296,846.31	11.46%	1,708,402,320.35
股本	461,558,119.00	461,558,119.00	0.00%	307,705,413.00

#### 3.2 主要财务指标

单位：(人民币)元

	2010 年	2009 年	本年比上年增 减(%)	2008 年
基本每股收益(元/股)	0.46	0.34	35.29%	0.25
稀释每股收益(元/股)	0.46	0.34	35.29%	0.25
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.42	0.28	50.00%	0.24
加权平均净资产收益率(%)	10.85%	8.83%	2.02 个百分点	6.94%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	9.84%	7.26%	2.58 个百分点	13.26%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.90	1.38	-34.78%	-0.35
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年 末增减(%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	4.51	4.04	11.63%	5.55

#### 非经常性损益项目

单位：(人民币)元

非经常性损益项目	金 额
非流动资产处置损益	-4,021.66
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	19,850,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	246,065.17
所得税影响额	26,151.87
少数股东权益影响额	-59,075.87
合 计	20,059,119.51

## § 4 股本变动及股东情况

### 4.1 股份变动情况

#### 4.1.1 报告期内公司股份总数发生变化

公司股份变动情况表

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	346,058,119	74.98%	0	0	0	0	0	346,058,119	74.98%
1、国家持股									
2、国有法人持股	346,058,119	74.98%	0	0	0	0	0	346,058,119	74.98%
3、其他内资持股	0		0	0	0	0		0	
其中：境内非国有法人持股	0		0	0	0	0	0	0	
境内自然人持股	0		0	0	0	0	0	0	
4、外资持股	0		0	0	0	0	0	0	
其中：境外法人持股	0		0	0	0	0	0	0	
境外自然人持股	0		0	0	0	0	0	0	
5、高管股份	0		0	0	0	0	0	0	
二、无限售条件股份	115,500,000	25.02%	0	0	0	0	0	115,500,000	25.02%
1、人民币普通股	115,500,000	25.02%	0	0	0	0	0	115,500,000	25.02%
2、境内上市的外资股	0		0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0		0	0	0	0	0	0	
4、其他	0		0	0	0	0	0	0	0
三、股份总数	461,558,119	100.00%	0	0	0	0	0	461,558,119	100.00%

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
天津天保控股有限公司	346,058,119	0	0	346,058,119	股改承诺及追加承诺	2012年1月17日
合计	346,058,119	0	0	346,058,119	-	-

公司控股股东天津天保控股有限公司（简称“天保控股”）承诺：天保控股原持有的本公司230,705,413股及以资本公积金每10股转增5股新增的115,352,706股，合计346,058,119股至2012年1月16日不转让。

## 4.1.2 股票发行与上市情况

### 4.1.2.1 至本报告期末为止的前三年公司发行股票及其衍生证券情况

2008年5月23日,经公司2008年第一次临时股东大会审议,同意公司以14.79元/股向控股股东天保控股定向增发6900万股人民币普通股,用于收购其持有的天津滨海开元房地产开发有限公司(简称“滨海开元”)的股权。2008年12月15日,中国证券监督管理委员会核发了《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)。2008年12月29日,中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具《证券登记确认书》,对新增股份进行了登记确认。2008年12月30日公司在天津市工商行政管理局进行了变更注册资本的登记注册,至此公司总股本增至307,705,413股,公司新增股份6900万股于2009年1月16日上市。

### 4.1.2.2 本期股份总数发生变动说明

本报告期公司股份总数未发生变动。

## 4.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

股东总数		16,332			
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
天津天保控股有限公司	国有法人	74.98%	346,058,119	346,058,119	0
中国太平洋人寿保险股份有限公司-分红-团体分红	其他	1.90%	8,746,739	0	
平安信托有限责任公司-新价值成长一期	其他	1.62%	7,460,377	0	
中海信托股份有限公司-新股约定申购资金信托(10)	其他	0.89%	4,102,581	0	
赵阳民	其他	0.86%	3,988,300	0	
中国太平洋人寿保险股份有限公司-分红-个人分红	其他	0.79%	3,632,117	0	
中国对外经济贸易信托有限公司-富锦9号信托计划	其他	0.75%	3,460,826	0	
陈雪东	其他	0.50%	2,330,000	0	
李日丁	其他	0.48%	2,204,500	0	
中信信托有限责任公司-新价值1期	其他	0.40%	1,842,351	0	
前10名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
中国太平洋人寿保险股份有限公司-分红-团体分红	8,746,739		人民币普通股		
平安信托有限责任公司-新价值成长一期	7,460,377		人民币普通股		
中海信托股份有限公司-新股约定申购资金信托(10)	4,102,581		人民币普通股		
赵阳民	3,988,300		人民币普通股		

中国太平洋人寿保险股份有限公司 - 分红-个人分红	3,632,117	人民币普通股
中国对外经济贸易信托有限公司 - 富锦 9 号信托计划	3,460,826	人民币普通股
陈雪东	2,330,000	人民币普通股
李日丁	2,204,500	人民币普通股
中信信托有限责任公司 - 新价值 1 期	1,842,351	人民币普通股
联华国际信托有限公司 - 新价值 9 期证券投资集合资金信托计划	1,788,149	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至2010年12月31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《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。 中国太平洋人寿保险股份有限公司 - 分红 - 个人分红和中国太平洋人寿保险股份有限公司 - 分红 - 团体分红同属中国太平洋人寿保险股份有限公司。 除此之外，上述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。	

### 4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

#### 4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

报告期内，控股股东和实际控制人未发生变化。

#### 4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

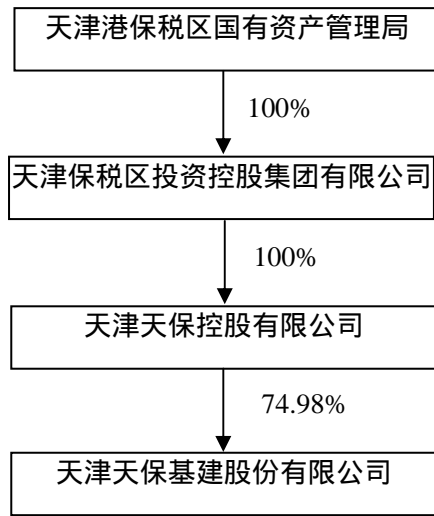
天津港保税区国有资产管理局成立于 1995 年 1 月 23 日，主管单位为天津港保税区管理委员会，主要职能为依照《公司法》等法律和行政法规的规定履行出资人职责，指导推进国有企业改革和重组；代表天津港保税区管理委员会向区属国有企业派出监事；通过法定程序对企业负责人进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩；通过统计、稽核对所管理国有资产的保值增值情况进行监督；拟定国有资产管理的规章制度，依法对区属国有资产管理进行指导和监督；承办保税区管理委员会、天津市国资委交办的其他事项。

天津保税区投资控股集团有限公司成立于 2008 年 12 月 17 日，注册资本 100 亿元；出资人为天津港保税区国有资产管理局，企业类型：有限责任公司（国有独资）；法定代表人：邢国友；经营范围：对房地产业、国际与国内贸易、仓储物流业、金融业、高新技术产业、基础设施建设进行投资及管理、咨询服务；国际贸易；仓储（危险品除外）；货运代理；自有设备租赁；物业服务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

天保控股成立于 1999 年 1 月 28 日，企业类型：有限责任公司（法人独资）；法定代表人：邢国友；截止 2010 年底注册资本：35 亿元；经营范围：投资兴办独资、合资、合作企业；保税区内的土地开发；国际贸易；仓储；自有设备租赁业务；商业的批发及零售；房地产开发及商品房销售；物业管理；产权交易代理中介服务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。



4.3.3 公司与实际控制人之间的产权和控制关系



4.3.4 公司其他持股 10%以上(含 10%)的法人股东

公司无其他持股 10%以上(含 10%)的法人股东。

§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
										可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
张威	董事长、总经理	男	45	2008-06-19	2011-06-18	0	0	-	51.60	0	0	0.00	0.00	否
路昆	董事、副总经理、董事会秘书	男	47	2008-06-19	2011-06-18	0	0	-	45.23	0	0	0.00	0.00	否
张雅萍	董事	女	48	2008-06-19	2011-06-18	0	0	-	0.00	0	0	0.00	0.00	是
赵胜跃	董事	男	48	2008-06-19	2011-06-18	0	0	-	0.00	0	0	0.00	0.00	是
漆腊水	独立董事	男	62	2008-06-19	2011-06-18	0	0	-	6.00	0	0	0.00	0.00	否
陈洪林	独立董事	男	69	2008-06-19	2011-06-18	0	0	-	6.00	0	0	0.00	0.00	否
高天彪	独立董事	男	64	2008-06-19	2011-06-18	0	0	-	6.00	0	0	0.00	0.00	否
沈钢	监事会主席	男	47	2008-06-19	2011-06-18	0	0	-	0.00	0	0	0.00	0.00	是
薛晓芳	监事	女	44	2008-06-19	2011-06-18	0	0	-	0.00	0	0	0.00	0.00	是
周莉莉	职工监事	女	52	2008-06-19	2011-06-18	0	0	-	25.53	0	0	0.00	0.00	否
朱凤恒	副总经理	男	40	2008-06-19	2011-06-18	0	0	-	44.33	0	0	0.00	0.00	否
夏仲昊	副总经理、	男	41	2008-06-19	2011-06-18	0	0	-	44.33	0	0	0.00	0.00	否

	财务总监													
张炎涛	副总经理	男	37	2008-10-23	2011-06-18	0	0	-	44.33	0	0	0.00	0.00	否
王卫	副总经理	男	44	2009-08-17	2011-06-18	0	0	-	38.49	0	0	0.00	0.00	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	311.84	0	0	-	-	-

上述人员未持有本公司的股票期权及被授予的限制性股票，所领取的报酬均为税前收入。

## 5.2 公司董事、监事和高级管理人员近五年工作经历

### 5.2.1 董事

**张威**：男，1965 年 9 月出生，中共党员，大学学历。2005 年至 2007 年任天津天保控股有限公司副总经理；2005 年至 2010 年任天津天保房地产开发有限公司董事长、总经理，天津百利建设工程有限公司董事长；2008 年至 2010 年任天津滨海开元房地产开发有限公司董事长、总经理；2007 年至 2010 年任本公司董事长、总经理。现任本公司董事长、总经理，天津天保房地产开发有限公司董事长，天津滨海开元房地产开发有限公司董事长，天津百利建设工程有限公司董事长。

**路昆**：男，1963 年 12 月出生，中共党员，硕士研究生学历，高级经济师。2006 年至 2007 年任天津天保控股有限公司资产管理部部长、天津水泥股份有限公司副总经理；2008 年至 2010 年任天津滨海开元房地产开发有限公司副总经理、天津天材房地产开发有限公司董事长；2007 年至 2010 年任本公司董事、副总经理、董事会秘书、天津天保房地产开发有限公司副总经理。现任本公司董事、常务副总经理、董事会秘书，天津天保房地产开发有限公司总经理，天津滨海开元房地产开发有限公司总经理。

**张雅萍**：女，1962 年 6 月出生，中共党员，大学学历，高级经济师。2004 年至 2006 年任天津天保控股有限公司工会主席、办公室副主任；2006 年至 2008 年任天津天保控股有限公司工会主席、办公室主任；2008 年至 2010 年任天津天保控股有限公司工会主席、人力资源部部长。现任天津天保控股有限公司工会主席、人力资源部部长、滨海新区总工会副主席，本公司董事。

**赵胜跃**：男，1962 年 3 月出生，中共党员，博士研究生学历，教授级高级工程师。2004 年至 2010 年年任天津天保控股有限公司企业管理部部长。现任天津天保控股有限公司企业管理部部长、本公司董事。

### 5.2.2 独立董事

**漆腊水**：男，1948 年 12 月出生，中共党员，硕士研究生学历，高级经济师。2004 年至 2006 年任天津市企业上市工作办公室主任，天津市发展和改革委员会副主任；2006 年至 2010 年任天津国际工程咨询公司总经理、天津市政府项目投资评审中心主任。现任本公司独立董事。

**陈洪林**：男，1942 年 2 月出生，中共党员，大专学历，注册会计师、注册税务师。2006 年至 2008 年任天津市国际信托投资公司党委书记、副董事长、副总经理。现任本公司独立董事。

**高天彪**：男，1946 年出生，中共党员，硕士研究生学历。2004 年至 2007 年任天津市工商局副局长、党委副书记。现任本公司独立董事。

### 5.2.3 监事

**沈钢**：男，1963 年 12 月出生，中共党员，硕士研究生学历，高级工程师、高级政工师。2006 年至 2010 年任天津天保控股有限公司副总经理，2007 年至 2010 年任本公司监事会主席、天津天保热电有限公司董事长、总经理。现任天津天保控股有限公司副总经理、天津天保热电有限公司董事长、总经理、本公司监事会主席。

**薛晓芳**：女，1966 年 9 月出生，中共党员，大学学历，高级审计师，国际注册内部审计师（CIA）。2004 年至 2009 年任天津天保控股有限公司计划财务部审计主管；2009 年至 2010 年任天津天保控股有限公司计划财务部高级审计主管；2010 年任天津天保控股有限公司风险控制部部长助理；2007 年至 2010 年任本公司监事。现任天津天保控股有限公司风险控制部部长助理、本公司监事。

**周莉莉**：女，1958 年 4 月生，大专学历，高级工程师。2006 年至 2008 年任天津天保房地产开发有限公司项目发展部经理；2008 年至 2010 年任天津天保房地产开发有限公司设计总监；2007 年至 2010 年任公司职工监事。现任本公司设计总监、职工监事。

### 5.2.4 其他高级管理人员

**张威**：见董事工作经历。

**路昆**：见董事工作经历。

**朱凤恒**：男，1970 年 4 月出生，九三学社成员，硕士研究生学历，英国皇家特许建筑师、

高级工程师。近五年曾任天津天保房地产开发有限公司副总经理。现任本公司副总经理。天津天材房地产开发有限公司董事长。

**夏仲昊**：男，1969 年 11 月出生，中共党员，大学学历，高级会计师，注册会计师。近五年曾任本公司财务总监、副总经理。现任本公司副总经理、财务总监。

**张炎涛**：男，1973 年 7 月出生，中共党员，硕士研究生学历。近五年曾任天津天保房地产开发有限公司综合管理部经理、运营管理部经理、总经理助理。现任本公司副总经理。

**王卫**：男，1966 年 10 月出生，中共党员，大学学历。近五年曾任天津市政府研究室一处副处长、处长。现任本公司副总经理。天津嘉创物业服务有限公司董事长。

### 5.3 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内未发生董事、监事、高级管理人员变动情况。

### 5.4 公司员工情况

截至报告期末，公司在职员工为113人。其中大学本科及以上学历81人，占员工总数的71.68%；大学专科学历26人，占员工总数的23.01%；中专及以下学历6人，占员工总数的5.31%。公司高级职称12人，占员工总数的10.62%；中级职称30人，占员工总数的26.55%；初级及以下职称71人，占员工总数的62.83%。公司高中级管理人员20人，占员工总数的17.70%；行政、技术人员69人，占员工总数的61.06%；财务人员14人，占员工总数的12.39%；销售人员10人，占员工总数的8.85%。公司目前没有需承担费用的退休人员。

## § 6 公司治理结构

### 6.1 对照上市公司治理规范性文件的情况说明

公司严格按照法律、法规以及上市公司规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司的运作，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。

报告期内，为强化公司内幕信息传递流程，制定了《外部信息使用人管理制度》和《内幕信息知情人登记备案制度》，以保证信息披露的公正、公平、公开，严防内幕交易行为。

报告期内，根据天津证监局的要求，公司对股改完成情况进行了自查，并接受了检查，结果显示公司圆满完成了三年股改承诺，符合股权分置改革的有关规定。

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。

## 6.2 公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面“五分开”的情况

公司与控股股东天保控股在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开。公司具有独立完整的业务体系和自主经营能力，高级管理人员和员工均在公司领薪，未在股东单位任职和领薪，未发现控股股东占用公司资金和资产的情况；董事会、监事会和内部机构能够完全独立运作；公司财务独立，拥有独立的银行帐户并独立纳税。报告期内，通过自查不存在大股东、实际控制人及其关联方占用公司资金，影响公司经营活动的情况。

## 6.3 公司内部控制情况

### 6.3.1 公司内部控制自我评价报告

报告期内，公司参照深交所《上市公司内部控制指引》等相关规定，坚持以防范风险为原则，对公司的内控体系进行持续的改进及优化，以适应内部管理的要求。内控自我评价报告具体内容详见本年度报告同期披露的《天津天保基建股份有限公司 2010 年度内部控制自我评价报告》。

### 6.3.2 监事会对内控自我评价报告的意见

公司能够根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，并在2010年度对相关制度进行了修订和完善，保证了资产的安全、完整和有效使用。监事会对公司内部控制运行情况进行了检查监督，在检查中没有发现内部控制重大缺陷和异常事项。综上所述，监事会认为，公司内部控制制度健全且能有效运行，不存在重大缺陷，公司内部控制自我评价真实、准确、客观反映了公司内部控制的实际情况。

综上所述，监事会认为，公司《天津天保基建股份有限公司2010年度内部控制自我评价报告》全面、真实、准确，客观反映了公司内部控制的实际情况。

### 6.3.3 独立董事对内控自我评价报告的意见

公司的内部控制制度体系相对比较完备，现有的内部控制制度已覆盖了公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系，符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。公司的法人治理、生产经营、信息披露和重大事项等活动严格按照公司各项内控制度的规定进行，并且活动各环节可能存在的内外部风险得到了合理控制，公司的内部控制是有效的。公司重

点活动（包括对子公司、关联交易、对外担保、重大投资、信息披露的内部控制）均能严格按照各项制度的规定进行，未发现违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。公司2010年度内部控制自我评价报告真实反映公司内部控制的实际情况。

因此，《天津天保基建股份有限公司2010年内部控制自我评价报告》的内容真实可靠。

#### 6.4 公司对高级管理人员的考核与奖励制度的建立、实施情况

公司董事会薪酬与考核委员会按照《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的有关规定负责拟定高级管理人员的薪酬方案、考核标准，并监督方案的实施，根据年度经营目标和主要财务指标完成情况，对高级管理人员进行考核。根据考核结果，董事会决定对高级管理人员进行奖惩。

#### 6.5 公司独立董事履行职责的情况

报告期内，各位独立董事在公司关联交易、对外担保、聘任会计师事务所、内部控制建设等方面发表独立意见，提出建设性的建议。在各专业委员会的共同努力下，有关工作更加规范和富有成效。

报告期内，独立董事根据法律、法规和《公司章程》赋予的职责，按规定亲自出席或委托出席了董事会和股东大会，在维护公司及全体股东合法权益方面发挥了重要作用。报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案事项提出异议。

独立董事出席董事会的情况：

独立董事 姓名	本年应参加 董事会次数	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺席 (次)	备注
漆腊水	9	8	1	0	
陈洪林	9	9	0	0	
高天彪	9	9	0	0	

## § 7 股东大会情况简介

报告期内，公司召开一次年度股东大会和二次临时股东大会，公司董事会、监事会成员出席了会议，高级管理人员列席了会议。

2010年5月12日公司召开2009年年度股东大会，审议通过了《公司2009年年度报告及摘

要》、《公司2009年度董事会工作报告》、《公司2009年度监事会工作报告》、《公司2009年度财务决算报告》、《公司2009年利润分配预案》、《续聘信永中和会计师事务所有限责任公司为公司2010年度审计机构》、《调整公司独立董事津贴的议案》，并听取了独立董事漆腊水先生、陈洪林先生、高天彪先生2009年度述职报告。相关股东大会决议公告刊登在2010年5月13日的《中国证券报》和《证券时报》及巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）。

2010年3月29日公司召开2010年第一次临时股东大会，审议通过《关于天津天保房地产开发有限公司为其控股子公司贷款提供担保的议案》的议案。相关股东大会决议公告刊登在2010年3月30日的《中国证券报》和《证券时报》及巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）。

2010年6月17日公司召开2010年第二次临时股东大会，审议通过《关于延长本次非公开发行股票相关决议有效期并调整本次非公开发行股票发行价格等事项的议案》。相关股东大会决议公告刊登在2010年6月18日的《中国证券报》和《证券时报》及巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）。

## § 8 董事会报告

### 8.1 管理层讨论与分析

#### 8.1.1 报告期内公司总体经营情况

报告期内，公司实现营业收入为120,802.43万元，比上年同期增加57,304.20万元，增长90.25%。其中：实现商品房销售收入114,151.74万元，比上年同期增加56,759.68万元，增长98.90%；物业出租收入6,566.28万元，比上年同期增加744.12万元，增长1.28%。营业收入同比增加的主要原因：报告期内公司金海岸项目中已开发项目销售情况良好，部分项目提前竣工向业主交付使用，达到确认收入条件，结转了相应的销售收入，并且销售收入比上年有较大增幅。

报告期内，公司实现营业利润22,794.68万元，比上年同期增加8,162.55万元，增长55.79%。营业利润大幅增长的原因：报告期内公司项目结算面积和结转收入大幅增加，抵减相应成本和税费后，营业利润比上年同期仍有较大幅度增长。

报告期内，公司实现的利润总额为26,665.89万元，比上年同期增加7,623.71万元，增长40.04%。公司报告期内实现净利润为21,679.59万元，比上年同期增加5,960.04万元，增长37.91%，其中归属于母公司股东的净利润为21,416.32万元，比上年同期增加5,626.87万元，

增加 35.64%。利润总额同比增长的主要原因：报告期内营业利润大幅增加，使报告期利润总额有较大增长。

## 8.1.2 公司报告期内资产构成及期间费用变动情况

### 8.1.2.1 资产构成变动情况

报告期末，公司总资产 472,052.62 万元，比上年同期增加 81,391.78 万元，增长 20.83%。

报告期末，流动资产为 408,810.66 万元，比上年同期增加 70,099.84 万元，增长 20.70%。其中货币资金余额为 110,609.45 万元，比上年同期增加 57,003.32 万元，增长 106.34%，主要原因：报告期公司加大销售及回款力度，销售回款增加所致。其他应收款余额为 228.57 万元，比上年同期减少 559.36 万元，下降 70.99%。主要原因：报告期内公司往来款项减少所致。

报告期末，非流动资产为 63,241.96 万元，比上年同期增加 11,291.94 万元，增长 21.74%，其中：在建工程 79.21 万元，比上年同期减少 14796.14 万元，下降 99.47%，主要原因：天保公寓在建工程转固所致。递延所得税资产 4,710.32 万元，比上年同期增加 2,541.28 万元，增长 1.17 倍，主要原因：预收帐款年末余额增加所致。

### 8.1.2.2 负债变动情况

报告期末，公司负债总额为 260,865.45 万元，比上年同期增加 59,790.52 万元，增长 29.74%。流动负债为 231,365.45 万元，比上年同期增加 35,290.52 万元，增长 18%，其中预收账款 88,039.32 万元，比上年同期增加 30,367.57 万元，增长 52.66%，主要原因：公司天保金海岸项目预收房款增加所致。非流动负债为 29,500 万元，比上年同期增加 24,500 万元，主要原因：公司房地产开发项目借款所致。

### 8.1.2.3 报告期内期间费用变动情况

报告期内，公司销售费用为 1,077.23 万元，比上年同期增加 48.12 万元，增长 4.68%；管理费用为 3,663.02 万元，比上年同期增加 800.27 万元，增长 27.95%；财务费用为-218.46 万元，比上年同期增加-198.25 万元，减少 623.21%。主要原因：报告期内公司加强广告宣传和项目推广力度，使销售费用、管理费用增加，同时公司预收房款增幅较大，使得存款利息增加。



#### 8.1.2.4 报告期内现金流量情况

报告期内，公司现金余额为 110,609.45 万元，比上年同期增加 57,003.32 万元，增长 106.34%。其中：经营活动产生的现金流量净额为 41,610.99 万元，比上年同期减少 21,945.62 万元，下降 34.53%，主要是报告期内工程支出增加所致；投资活动产生的现金流量净额为 -7,848.19 万元，比上年同期减少 2,672.42 万元，下降 25.40%，主要是报告期内投资天保公寓支出增加所致；筹资活动产生的现金流量净额为 23,240.51 万元，比上年同期增加 32,370.58 万元，增长 354.55%，主要是报告期内增加了银行贷款。由于经营活动及筹资活动现金净流入量大于投资活动现金净流出量，导致报告期末余额比期初余额大幅增加。

#### 8.1.3 公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

**8.1.3.1** 公司全资子公司天津滨海开元房地产开发有限公司成立于 2007 年 11 月，注册资本 12,000 万元，主营业务是房地产开发与销售。报告期末该公司总资产 309,412.31 万元，净资产 214,129.40 万元。报告期内，该公司实现营业收入 66,244.44 万元，营业利润 9,125.30 万元，净利润 6,848.96 万元。

**8.1.3.2** 公司全资子公司天津天保房地产开发有限公司（简称“天保房产”）成立于 1993 年，注册资本 30,000 万元，主营业务为房地产开发与销售。报告期末该公司总资产 151,309.29 万元，净资产 84,800.93 万元，报告期内实现营业收入 40,460.85 万元，营业利润 11,601.54 万元，净利润 11,490.40 万元。

**8.1.3.3** 公司控股子公司天津市天材房地产开发有限公司（简称“天材房产”）成立于 1993 年 10 月，注册资本 6,100 万元，主营业务为房地产开发及销售。公司持有其 80% 股权。报告期末该公司总资产 11,333.39 万元，净资产 8,898.42 万元。报告期内，公司实现营业收入 14,122.26 万元，营业利润 2,884.55 万元，净利润 2,171.94 万元。

#### 8.1.4 对公司未来发展的展望

##### 8.1.4.1 公司所处行业的发展趋势分析

根据国家统计局发布的数据，2010 年全国商品房销售面积 10.43 亿平方米，同比增长 10.1%，其中，商品住宅销售面积增长 8.0%，办公楼销售面积增长 21.9%，商业营业用房销售面积增长 29.9%。商品房销售收入 5.25 万亿元，同比增长 18.3%，其中，商品住宅销售额增长

14.4%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长31.2%和46.3%。

2010年房价持续上涨且增速较快，导致全年国家对房地产采取了严厉的调控政策。2010年上半年，国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（即“新国十条”）。随后，住建部、国土部、财政部、国家税务总局、人民银行、银监会等国家部委及各地方政府相继出台了一系列政策，涵盖土地、信贷、税收、货币政策等多个方面，同时，政府加大了保障性住房的供给，2010年底后各主要城市的房地产交易量大幅下降，商品房价格过快增长的趋势明显放缓。

从总体上看，随着因中国城市化进程而产生的市场对房地产产品需求的升级，以及国家调控政策和保障性住房供给力度的加强，房地产行业将迎来一个新的发展时期和产品结构调整期。从地域上看，将从一线城市向二、三线等城市不断辐射；从业务范围上，将向上游的城镇改造、土地整理和下游的持有物业延伸；在产品结构上，将由商品房的一枝独秀，变为商品住宅房、商业用房、保障型住房等多种产品并举的局面。在未来相当长的一段时间内，将是一个机遇与挑战并存的市场，伴随着国内经济的持续较快发展、居民可支配收入的快速增长、人口红利以及不断提速的城市化进程，房地产行业长期将保持良性发展。

#### **8.1.4.2 未来公司的发展机遇和展望**

近年来，伴随加快实施国家发展战略，滨海新区开发开放取得突破性进展，进入由点到面、由局部到整体全面开发建设的新阶段，进一步释放经济发展的活力，加大区域内基础设施建设，营造良好的投资环境，成为滨海新区重要工作之一。2011年滨海新区主要发展目标确定为年内国内生产总值增长20%，同时强化区域统筹发展，调高调优产业结构，持续提升城市载体功能，不断加强生态环境建设。公司作为滨海新区核心区从事房地产开发的上市公司，按照公司三年发展战略与五年规划的总体要求，创新发展思路，提高运营效率，着力开拓新的业务领域，延伸产业链条，培育新的业务增长点；着力拓展土地资源，实现滨海新区、市区及环渤海地区的战略布局，蓄积发展势能；着力优化产品结构，平衡各类物业类型，提高抗风险能力；着力拓宽融资渠道，利用财务杠杆及其他融资工具，实现资产规模的迅速扩张；把公司打造成为天津地区知名、环渤海区域内具有广泛影响力的地产品牌。

#### **8.1.4.3 公司未来发展战略所需要的资金需求、使用计划及资金来源情况**

2011年，公司将持续关注资本市场动态，与基金、私募、证券公司等机构建立有效沟通机制，及时获取公司的融资信息，并积极开展和国内外大型金融机构、机构投资者合作，开

拓多元化的投资合作和融资渠道，在深入调研、科学论证的基础上尝试新的融资方式，全面提升资本市场运作水平。利用公司良好的信誉，保持与银行、信托等金融机构的合作，拓宽融资渠道，多方面满足项目资金需求。加大公司品牌宣传，增强销售力度，缩短销售回款周期，加快资金周转速度，提高资金的使用效率。

#### 8.1.4.4 影响公司未来发展和经营目标实现的风险因素

##### (1) 行业政策风险及应对措施

在人民币持续升值的大背景下，房地产作为一种投资产品，越来越受到投资者的关注。由于其特殊的性质，且其发展对整个国家经济、金融与社会稳定影响重大，房地产行业成为政府政策调控的重点行业，对政策的敏感性很高。由于我国房地产行业发展尚不成熟，行业的市场化程度和市场规范性较低，行业受政策的影响也较大。政府为引导行业规范健康发展，除运用行业政策，还通过产业政策、信贷政策、财政税收等多项政策进行宏观调控。房地产行业政策层面的影响因素复杂多变，加大行业的政策风险。尤其是2010年以来，国家相继出台了一系列政策，从信贷、土地、住房供应结构、税收等多方面对房地产市场进行调控。保障性住房、限价房和廉租房投入市场对一般的商品住宅形成一定冲击，二套房政策、利率政策也影响了住房房地产市场总体的供求关系。

应对措施：公司持续关注国家房地产调控政策的实施，及时调整经营策略，采取加快项目开发建设进度，加大营销推介力度，严格控制成本，深入进行精细化管理，积极拓展融资渠道等风险应对措施，实现公司的平稳较快发展。

##### (2) 经营风险

在宏观调控政策持续出台的背景下，伴随市场观望气氛形成及市场景气指数的下降，面对激烈的市场竞争环境，房地产企业已不能单纯追逐销售规模的扩张与提升，公司更应该均衡市场布局结构、完善业务与产品体系，优化行业资源配置，促进企业实现内涵式成长。

应对措施：一方面，公司在持续推进现有项目的同时，加大土地资源的拓展力度，积极把握小城镇建设的发展机遇，实现公司又好又快的持续发展。另一方面，公司加大产品研发能力，不断提高产品品质，提升物业服务，增强公司品牌知名度。

##### (3) 财务风险

房地产行业有“开发投资大、开发周期长”的特点，开发资金主要依赖于银行贷款和销售回款。如果公司开发项目销售不畅，销售回款不及时，将直接影响公司资金链的正常运转，存在一定财务风险。

应对措施：为保证项目建设资金需求，公司将努力缩短销售周期，并开拓多元化的投资合作和融资渠道，有效使用财务杠杆，保持合理的资产负债水平。

#### (4) 市场风险

目前，公司主要开发项目集中于天津市滨海新区，异地开发项目较少。天津滨海新区作为国家综合配套改革试验区，是中国继深圳特区和上海浦东新区之后重点开发开放的地区，成为中国经济发展新的增长极，区位优势十分明显，导致新增的人流、物流、资金流不断涌入，以带动房地产市场刚性需求。同时，国内外拥有规模优势、资金实力雄厚、品牌影响力大的大中型地产企业看好天津市和滨海新区的未来发展，造成该区域内的房地产行业竞争日趋激烈。天津房地产市场的变化对公司经营影响较大，存在市场较集中单一的风险。

应对措施：公司将充分利用熟悉本地市场的优势和区域背景优势，加强天津市区郊县及周边地区的新项目源拓展，增加土地储备，着力优化产品结构，平衡各类物业类型，优化管理流程，提升运营效率，实现公司的稳步发展。

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

公司已按照新企业会计准则执行，本年度不存在会计政策、会计估价变更及对公司财务状况和经营成果的影响情况。

## 8.2 主营业务分布情况

### 8.2.1 主营业务分行业、产品情况

单位：(人民币)万元

主 营 业 务 分 行 业 情 况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	120,802.43	83,176.72	31.15%	90.25%	109.77%	减少 6.41 个百分点
主 营 业 务 分 产 品 情 况						
房地产销售收入	114,151.74	80,021.10	29.90%	98.90%	114.58%	减少 5.12 个百分点
物业出租收入	6,566.28	3,068.22	53.27%	12.78%	34.96%	减少 7.68 个百分点
服务收入	84.41	87.41	-3.55%	-236.94%	2.19%	减少 73.43 个百分点

## 8.2.2 主营业务分地区情况

单位：(人民币)万元

地 区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
天津市	106,660.17	74.50%
河北省	1,902.31	-13.21%
呼和浩特	12,239.94	6699.97%

## 8.3 公司重大投资情况

### 8.3.1 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或以前募集资金使用延续到报告期的情况。

### 8.3.2 非募集资金使用情况

报告期内，公司无非募集资金投资的重大项目情况。

## 8.4 审计意见及会计政策

报告期内，信永中和会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。公司无会计政策、会计估计变更。

## 8.5 董事会日常工作情况

### 8.5.1 报告期内董事会的会议及公告情况

报告期内，公司董事会共召开了九次会议。分别是：

1. 2010年3月11日公司召开第四届董事会第十四次会议，相关决议公告已刊登在2010年3月12日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。
2. 2010年4月16日公司召开第四届董事会第十五次会议，相关决议公告已刊登在2010年4月20日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。
3. 2010年4月27日公司召开第四届董事会第十六次会议，相关决议公告已刊登在2010年4月28日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。
4. 2010年5月21日公司召开第四届董事会第十七次会议，相关决议公告已刊登在2010年5月22日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

5. 2010年7月15日公司召开第四届董事会第十八次会议，相关决议公告已刊登在2010年7月17日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

6. 2010年8月24日公司召开第四届董事会第十九次会议，相关决议公告已刊登在2010年8月26日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

7. 2010年9月29日公司召开第四届董事会第二十次会议，相关决议公告已刊登在2010年10月8日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

8. 2010年10月19日公司召开第四届董事会第二十一次会议，相关决议公告已刊登在2010年10月21日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

9. 2010年12月31日公司召开第四届董事会第二十二次会议，相关决议公告已刊登在2011年1月5日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

### 8.5.2 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开三次股东大会。董事会根据《公司法》、《公司章程》以及有关法规的要求，认真贯彻和执行了公司股东大会审议通过的各项决议。

根据2009年年度股东大会决议，续聘了信永中和会计师事务所有限责任公司为公司2010年度审计机构，对独立董事津贴进行了调整。

根据2010年第一次临时股东大会决议，公司全资子公司天津天保房地产开发有限公司为其控股子公司天津市百利建设工程有限公司2亿元贷款提供了担保。

根据2010年第二次临时股东大会决议，公司本次非公开发行股票有效期延长至2011年5月22日，发行价格调整为10.18元/股。公司非公开发行股票事宜尚在中国证监会审核中。

### 8.5.3 董事会下设审计委员会履职情况汇总报告

审计委员会按照《审计委员会年报工作规程》的要求，审计进场前，与会计师事务所协商确定了公司2010年审计工作计划。在审计过程中，通过与会计师事务所沟通，督促其按时完成审计报告。在会计师事务所出具初步审计意见后，审计委员会又一次审阅了公司财务会计报表，认为公司财务会计报表真实、准确、完整地反映了公司的整体情况。审计完成后，审计委员会向董事会提交了会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告和下年度续聘会计师事务所的意见。审计委员会认为信永中和会计师事务所有限责任公司按照中国注册会计师独立审计准则实施审计工作是认真和详实的，对公司2010年度合并及母公司会计报表出

具的审计报告是客观、公正的，认为可以继续聘任信永中和会计师事务所有限责任公司为公司 2011 年度审计单位。

#### 8.5.4 董事会下设薪酬与考核委员会履职情况汇总报告

薪酬与考核委员会对公司董事、监事和高级管理人员报告期内的薪酬情况进行了审核，认为公司完成了年度经营目标和主要财务指标，董事、监事和高级管理人员报酬决策程序符合规定，报酬发放标准符合公司有关规定。

#### 8.6 公司 2010 年利润分配预案

经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，2010年度本公司母公司实现净利润 51,934,067.57元。根据《公司章程》的规定，本公司当年利润应提取10%的法定公积金 5,193,406.76元，扣除后本公司2010年可供分配的利润46,740,660.81，累计可分配利润 148,319,505.55元。

因本公司项目建设资金需求量较大，为满足项目建设资金需求，减少财务费用，拟不对 2010年利润进行分配，未分配利润结转至下一年度。本公司2010年资本公积金不转增股本。

#### 公司前三年现金分红情况

单位：(人民币)元

	现金分红金额 (含 税)	合并报表中归属于母公司 所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所 有者的净利润的比率
2009 年	0.00	157,894,525.96	0.00%
2008 年	0.00	114,665,225.42	0.00%
2007 年	0.00	105,602,091.90	0.00%
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例 (%)			0.00%

### §9 监事会报告

#### 9.1 监事会的工作情况

报告期内，所有监事均出席了公司召开的2009年年度股东大会和2010年两次临时股东大会，列席了公司历次董事会。报告期内，公司监事会共召开四次会议：

1. 2010年4月16日，公司召开第四届监事会第八次会议，审议通过了《公司2009年监事会工作报告》，审议确认了《公司2009年年报及摘要》和《公司内部控制自我评价报告》的议案。

2. 2010年4月27日，公司召开第四届监事会第九次会议，审议确认了《公司2010年第一季度

度报告全文及正文》的议案。

3. 2010年8月13日，公司召开第四届监事会第十次会议，审议确认了《公司2010年半年度报告全文及摘要》的议案。

4. 2010年10月19日，公司召开第四届监事会第十一次会议，审议确认了《公司2010年第三季度报告全文及正文》的议案。

## 9.2 公司依法运作情况

报告期内，公司监事会根据有关法律法规，贯彻落实“公平、公正、公开”的原则，对公司股东大会、董事会的召开程序、决议事项、决策程序，董事会对股东大会决议的执行情况，公司日常经营情况，高级管理人员执行职务情况及公司内控制度执行情况等进行了监督。

监事会认为，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》的有关规定依法规范运作。公司已建立起较为完善的法人治理结构和比较完善的内部控制制度；董事会运作规范、决策合理、程序合法，认真执行股东大会的各项决议，忠实履行了诚信义务；公司董事、高级管理人员执行公司职务时不存在违反法律法规、《公司章程》和损害公司利益的行为。

## 9.3 检查公司财务情况

报告期内，公司监事会对公司财务状况实施了有效的监督和检查。监事会通过财务负责人的专项汇报，审阅公司和重要子公司会计报表，审议公司年度报告，审查会计师事务所审计报告等方式，对公司2010年度的财务状况和经营情况进行了有效的监督、检查和审核。监事会认为：本年度公司财务制度健全，各项费用提取合理，财务运作规范。具有证券业务资格的信永中和会计师事务所对公司的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，该报告能够真实、准确、公允地反映公司2010年度的财务状况和经营成果。

## 9.4 募集资金承诺情况

报告期内，公司无募集资金或以前募集资金使用延续到报告期的情况。

## 9.5 定向增发情况

报告期内，公司对非公开发行股票延长有效期并调整本次非公开发行股票发行价格等事宜，已经第四届董事会第十七次会议审议通过，并经过2010年第二次临时股东大会审议通过。



本次非公开发行股票事宜有效期延至 2011 年 5 月 22 日。监事会认为：公司非公开发行股票事宜已经履行规定的程序，且相关议案经过网络投票和现场投票通过，符合相关规定。

## 9.6 关联交易情况

对公司2010年度发生的关联交易行为进行了核查，认为：公司发生的关联交易决策程序符合有关法律、法规及公司章程的规定，其公平性依据等价有偿、公允市价的原则定价，没有违反公开、公平、公正的原则，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

## § 10 重要事项

### 10.1 定向增发

公司于2009年启动向特定投资者非公开发行股票工作，2010年5月21日公司第四届董事会第十七次会议和2010年6月18日2010年第二次临时股东大会，审议通过了《关于延长本次非公开发行股票相关决议有效期并调整本次非公开发行股票发行价格等事项的议案》。同意本次非公开发行股票有效期延长至2011年5月22日，发行价格调整为10.18元/股。目前，公司非公开发行股票事宜尚在中国证监会审核中。

报告期内公司无收购、出售资产事项。

### 10.2 重大合同及其履行情况

#### 10.2.1 重大合同

公司在报告期内没有发生，也不存在以前期间发生但延续到报告期的重大承包、租赁其它公司资产或其他公司承包、租赁公司资产的事项，无委托他人进行现金资产管理事项。

#### 10.2.2 托管情况

根据公司与天保控股、天津市建筑材料集团（控股）有限公司（以下简称“建材集团”）2007年4月签订的《资产置换补充协议》，公司委托建材集团代管公司持有的兰奇（天津）塑胶有限公司的股权（公司持股38%，账面价值56.79万元），建材集团代为行使股东权利。2010年10月19日，公司四届二十一次董事会审议通过了关于转让子公司兰奇（天津）塑胶有限公司38%股权的议案。同意拟以资产评估价格为基准，通过天津产权交易中心挂牌，转让所持有的兰奇公司全部股权。目前，兰奇公司的审计评估工作已完成，正在准备挂牌相关手续。因

兰奇公司长期亏损，本公司对其股权已全额计提减值准备，截止2010年12月31日账面值为0。公司从未对兰奇公司提供任何担保，也不存在兰奇占用本公司资金等情况。本次股权转让对本公司经营和利润不产生影响。

### 10.2.3 重大担保

单位：（人民币）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和编号	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（是或否）
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0.00		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0.00		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		0.00		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		0.00		
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和编号	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（是或否）
天津滨海开元房地产开发有限公司	2009-年7月31日	16,000.00	2009年08月14日	16,000.00	连带责任	二年	否	是
天津市百利建设工程有限公司	2010年3月12日	20,000.00	2010年04月14日	20,000.00	连带责任	三年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		20,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		14,500.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		36,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		19,500.00		
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1）		20,000.00		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）		14,500.00		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）		36,000.00		报告期末实际担保余额合计（A4+B4）		19,500.00		
实际担保总额（即A4+B4）占公司净资产的比例				9.37%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）				0.00				
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（D）				0.00				
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）				0.00				
上述三项担保金额合计（C+D+E）				0.00				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				无				

2010年，公司期初担保额度1.6亿元，新增担保额度2亿元，解除担保额度0元。截止

报告期末，公司合计担保额度为 3.6 亿元。其中公司为全资子公司滨海开元的贷款担保 1.6 亿元，贷款用于该公司天保金海岸项目建设；公司全资子公司天保房产为其控股子公司天津市百利建设工程有限公司贷款担保 2 亿元，贷款用于该公司汇津广场项目建设。上述担保事项分别经公司第四届董事会第十次会议和第十四次审议通过。报告期内，公司担保实际发生额为 1.45 亿元；报告期末，公司实际担保余额 1.95 亿元，占公司净资产的 9.24%。

### 10.3 重大关联交易

#### 10.3.1 与日常经营相关的关联交易

##### 10.3.1.1 日常关联交易

单位：(人民币)万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
天津天保科技发展有限公司	0.00	0.00%	73.77	100.00%
天津天保物业服务有限公司	0.00	0.00%	389.97	100.00%
天津天保热电有限公司	0.00	0.00%	204.11	100.00%
天津空港物流加工区水务有限公司	0.00	0.00%	316.28	100.00%
天津港保税区天保旅游有限公司	0.00	0.00%	40.07	73.92%
合计	0.00	0.00%	1024.2	---

##### 10.3.1.2 其他关联交易

单位：(人民币)万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
天津天保热电有限公司	0.00	0.00%	1,812.84	100.00%
天津空港物流加工区水务有限公司	0.00	0.00%	745.96	100.00%
天保控股			72.26	100.00%
合计	0.00	0.00%	2,631.06	---

##### 10.3.1.2 关联交易原则及定价政策

本公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。本公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。

本公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

对于关联方向本公司提供的生产、生活服务，本公司在完成要求后按支付相关费用，即时清结，其中水电费收取以当地供电局、自来水公司确定的收费时间为准。

#### 10.3.1.3 本公司接受关联方服务明细资料如下

(1)本公司于 2010 年 1 月 1 日与天津天保科技发展有限公司签订了《房屋租赁合同》，租用办公场所，计租面积 168.29 平方米，租金标准为每天每平米 1.50 元，租赁期为 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日。

(2)本公司子公司天保房产于 2010 年 1 月 1 日与天津天保科技发展有限公司签订了《房屋租赁合同》，租用办公场所，计租面积 56.48 平方米，租金标准为每天每平米 1.20 元，租赁期为 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日。于 2010 年 1 月 1 日与天津天保科技发展有限公司签订了《房屋租赁合同》，租用办公场所，计租面积 80 平方米，租金标准为每天每平米 1.50 元，租赁期为 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日。

(3)本公司子公司滨海开元于 2010 年 1 月 1 日与天津天保科技发展有限公司签订了《房屋租赁合同》，租用办公场所，计租面积 923.3 平方米，租金标准为每天每平米 1.50 元，租赁期为 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日。于 2010 年 1 月 1 日与天津天保科技发展有限公司签订了《房屋租赁合同》，租用资料室，计租面积 163.44 平方米，租金标准为每天每平米 1.20 元，租赁期为 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日。

以上三项租金共计 737,770.44 元。

(4)本公司子公司天保房产与天津天保物业服务有限公司签订了《空港青年公寓、天保金海岸销售中心物业委托合同》，委托天津天保物业管理有限公司管理空港青年公寓物业和天保金海岸销售中心物业，合同期限为 2009 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日。本期物业费 3,899,699.48 元。

(5)本公司子公司天保房产与天津天保热电有限公司签订《采暖供需合同书》，由天津天保热电有限公司向空港青年公寓提供采暖供热服务，2010 年度支付天津天保热电有限公司采暖供热费 1,997,129.61 元。

(6)本公司子公司天保房产与天津天保热电有限公司签订《热水供需合同书》，由天津天保热电有限公司向空港青年公寓提供采暖供热服务，2010 年度支付天津天保热电有限公司采暖供热 44,000 元。

(7) 本公司子公司天保房产 2010 年度支付天津空港物流加工区水务有限公司空港青年公寓水费 3,162,823.20 元。

(8) 本公司子公司滨海开元、孙公司百利建设分别与天津港保税区天保旅游有限公司签订了《公务用车服务协议》，由天津港保税区天保旅游有限公司提供公务用车服务。2010 年度支付公务用车服务费 400,658.24 元。

(9) 本公司于 2008 年收购控股股东天保控股持有的滨海开元剩余 50.87% 的股权，形成的负债 10.56 亿元，根据公司与天保控股 2008 年签订的《负债偿还备忘录》，本年支付资金占用费 722,632.05 元。

(10) 本公司子公司天保房产与天津天保热电有限公司签订了《天保公寓地热水利用工程合同》、《名居花园供热管网建设（一次网）工程合同》、《名居花园热计量表安装工程合同》、《空港名居花园项目供热二次工程施工合同》、《空港青年青年公寓 G1、G2 项目临时用热协议》，进行供热及工程施工，本报告期实际支付 16,062,978 元。

(11) 本公司子公司滨海开元、天保房产与天津天保热电有限公司子公司天津天保电力有限公司签订了《天津港保税区生活区完善道路照明系统工程合同》、《保税区生活区 B06、B07 区景观照明电源工程》，进行天保金海岸变电站系统设备、道路照明安装工程。本报告期支付工程进度款 2,065,405 元。

#### 10.3.1.4 关联交易目的和对公司的影响

上述房屋租赁、接受汽车使用服务和接受物业管理服务的关联交易，完全按照市场定价，是在公平、平等、互利的基础上进行的，不会对公司本期及未来的财务状况、生产经营产生不利影响，不会对公司的独立性产生影响，也不对关联方产生依赖；以上接受采暖服务、蒸汽服务和供水服务，完全按照天津市统一的收费标准计价，是公司日常经营活动的正常支出，对公司没有任何影响；以上支付电力照明设施、供水、供热工程款的关联交易，是在平等自愿、协商一致的基础上进行的，不会对公司的独立性产生影响；支付给天保控股的资金占用费，为前次定向增发收购资产后形成负债的利息费，金额较低，对公司没有任何影响。

#### 10.3.2 与关联方的债权债务往来

报告期内，不存在向关联方提供资金情况，也不存在关联方向公司提供资金情况。

#### 10.4 委托理财

报告期内公司不存在委托理财的情况。

## 10.5 承诺事项履行情况

2008年10月30日，天保控股承诺：以资产认购天保基建股份，自本次发行结束之日起36个月内不转让本公司原持有161,705,413股和本次将增持69,000,000股的天保基建股份，合计230,705,413股。2009年5月15日，公司实施了2008年度利润分配及资本公积金转增股本方案，天保控股原持有的本公司230,705,413股及以资本公积金每10股转增5股新增的115,352,706股，合计346,058,119股至2012年1月16日不转让。

## 10.6 报告期末持股 5%以上的原非流通股东持有的无限售条件流通股数量情况

报告期内，持股 5%以上的原非流通股东没有持有无限售条件流通股。

## 10.7 重大诉讼仲裁事项

报告期内，公司不存在重大诉讼仲裁事项。

## 10.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

### 10.8.1 证券投资情况

报告期内，公司不存在证券投资的情况。

### 10.8.2 持有其他上市公司股权情况

报告期内，公司不存在持有其他上市公司股权的情况。

### 10.8.3 持有非上市金融企业股权情况

报告期内，公司不存在持有非上市金融企业股权情况。

### 10.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

报告期内，公司不存在买卖其他上市公司股份的情况。

## 10.9 聘任会计师事务所情况

公司 2010 年度，公司续聘信永中和会计师事务所有限责任公司为年度审计机构，审计费用为人民币 35 万元。

## 10.10 公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

报告期内公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均没有受到证券监管部门的稽查、行政处罚、通报批评、公开谴责等情形。

**10.11 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表**

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010 年 01 月 06 日	公司会议室	实地调研	航天投资顾问有限公司	了解公司三年项目开发进度情况以及定向增发工作进展情况。
2010 年 02 月 23 日	公司会议室	实地调研	水清木华国际投资(北京)有限公司	了解公司 09 年经营情况。定向增发工作进展情况。
2010 年 03 月 18 日	公司会议室	实地调研	天隼投资管理咨询(上海)有限公司	了解公司经营和销售情况。定向增发工作进展情况。
2010 年 04 月 07 日	公司会议室	实地调研	日信证券有限公司	了解公司项目进展情况,商品房销售情况。
2010 年 06 月 09 日	公司会议室	实地调研	上海泽熙投资管理有限公司	了解公司上半年商品房销售情况。定向增发工作进展情况。
2010 年 07 月 15 日	公司会议室	实地调研	国金证券股份有限公司	公司了解公司经营情况及商品房销售情况。
2010 年 08 月 05 日	公司会议室	实地调研	齐鲁证券有限公司	了解公司现有项目开发情况及商品房销售情况。
2010 年 09 月 20 日	公司会议室	实地调研	广东新价值投资有限公司	了解公司现有项目开发情况及项目储备情况。
2010 年 12 月 15 日	公司会议室	实地调研	上海凯石投资管理有限公司	了解公司商品房销售情况及战略合作项目进展情况。

**10.12 报告期内, 公司披露的事项**

10.12.1 2010 年 1 月 19 日, 公司在《中国证券报》D002 版、《证券时报》D5 版和深交所巨潮网 ([www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)) 上刊登了《公司 2009 年度业绩快报》。

10.12.2 2010 年 3 月 08 日, 公司在《中国证券报》C003 版、《证券时报》A8 版和深交所巨潮网 ([www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)) 上刊登了《公司关于收到企业发展金政策的公告》。

10.12.3 2010 年 3 月 12 日, 公司在《中国证券报》D024 版、《证券时报》D4 版和深交所巨潮网 ([www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)) 上刊登了《四届十四次决议公告》、《关于天保房地产开发有限公司为其控股子公司贷款提供担保的公告》和《关于召开 2010 年第一次临时股东大会的通知》。

10.12.4 2010 年 3 月 30 日, 公司在《中国证券报》D05 版、《证券时报》D48 版和深交所巨潮网 ([www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)) 上刊登了《公司 2010 年第一次临时股东大会决议公告》。

10.12.5 2010 年 4 月 16 日, 公司在《中国证券报》A09 版、《证券时报》D40 版和深交所巨潮网 ([www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)) 上刊登了《公司获得空港青年公寓租金补贴政策的公告》。

10.12.6 2010 年 4 月 20 日, 公司在《中国证券报》D110、D111 版、《证券时报》D24、D19 版和深交所巨潮网 ([www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)) 上刊登了《四届十五次董事会决议公告》、《2009 年

年度报告及摘要》、《2009 年年度股东大会的通知》、《日常关联交易预计公告》、《四届八次监事会决议公告》等。

10.12.7 2010 年 4 月 28 日，公司在《中国证券报》D008 版、《证券时报》D24 版和深交所巨潮网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上刊登了《四届十六次董事会决议公告》、《2010 年第一季度报告正文》和《公司业绩预告公告》。

10.12.8 2010 年 5 月 6 日，公司在深交所巨潮网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上刊登了《渤海证券股份有限公司关于天津天保基建股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易项目之持续督导意见书》。

10.12.9 2010 年 5 月 13 日，公司在《中国证券报》B007 版、《证券时报》D9 版和深交所巨潮网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上刊登了《公司 2009 年年度股东大会决议公告》。

10.12.10 2010 年 5 月 22 日，公司在《中国证券报》B023 版、《证券时报》B4 版和深交所巨潮网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上刊登了《四届十七次董事会决议公告》和《关于召开 2010 年第二次临时股东大会的通知》。

10.12.11 2010 年 6 月 5 日，公司在《中国证券报》B006 版、《证券时报》B8 版和深交所巨潮网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上刊登了《公司控股股东的股东增资的公告》。

10.12.12 2010 年 6 月 12 日，公司在《中国证券报》B011 版、《证券时报》B1 版和深交所巨潮网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上刊登了《关于召开 2010 年第二次临时股东大会提示性公告》。

10.12.13 2010 年 6 月 18 日，公司在《中国证券报》B024、《证券时报》D17 版和深交所巨潮网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上刊登了《2010 年第二次临时股东大会决议公告》。

10.12.14 2010 年 7 月 2 日，公司在《中国证券报》B011 版、《证券时报》D8 版和深交所巨潮网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上刊登了《关于收到空港青年公寓项目租金差额补贴的公告》。

10.12.15 2010 年 7 月 17 日，公司在《中国证券报》B011 版、《证券时报》B8 版和深交所巨潮网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上刊登了《四届十八次董事会决议公告》和《公司关于名居花园项目供热供水配套工程的关联交易公告》。

10.12.16 2010 年 8 月 21 日，公司在《中国证券报》B007 版、《证券时报》B4 版和深交所巨潮网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上刊登了《天津天保基建股份有限公司董事会关于控股股东在股权分置改革说明书中业绩承诺事项履行情况的公告》。

10.12.17 2010 年 8 月 26 日，公司在《中国证券报》D003 版、《证券时报》D13 版和深交所巨潮网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上刊登了《四届十九次董事会决议公告》、《公司 2010 年半年度报告摘要》和《公司 2010 年半年度报告全文》。



10.12.18 2010 年 10 月 8 日，公司在《中国证券报》B003 版、《证券时报》C16 版和深交所巨潮网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上刊登了《四届二十次董事会决议公告》。

10.12.19 2010 年 10 月 21 日，公司在《中国证券报》B010 版、《证券时报》D12 版和深交所巨潮网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上刊登了《四届二十一次董事会决议公告》和《公司 2010 年第三季度报告》。

10.12.20 2010 年 11 月 16 日，公司在《中国证券报》B007 版、《证券时报》D4 版和深交所巨潮网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上刊登了《公司关于签订土地整理与开发建设战略合作协议》的公告。

10.12.21 2010 年 12 月 29 日，公司在《中国证券报》B003 版、《证券时报》D4 版和深交所巨潮网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上刊登了《公司关于收到企业发展金和空港青年公寓项目租金差额补贴的公告》。

10.12.22 2011 年 1 月 5 日，公司在《中国证券报》A30 版、《证券时报》D4 版和深交所巨潮网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上刊登了《四届二十二次董事会决议公告》。

## § 11 财务报告

### 11.1 审计意见

XYZH/2010TJA2034

**天津天保基建股份有限公司全体股东：**

我们审计了后附的天津天保基建股份有限公司（以下简称天保基建公司）合并及母公司财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表，2010 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表及财务报表附注。

#### 一、 管理层对财务报表的责任

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

## 二、 注册会计师的责任

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

## 三、 审计意见

我们认为，天保基建公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了天保基建公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所

中国注册会计师：张萱

中国注册会计师：刘小凌

中国 北京

二 一一年三月四日

## 11.2 财务报表

### 11.2.1 资产负债表

编制单位：天津天保基建股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

单位：(人民币)元

项 目	期 末 余 额		年 初 余 额	
	合 并	母 公 司	合 并	母 公 司
流动资产：				
货币资金	1,106,094,481.27	74,574,503.56	536,061,348.60	62,412,435.64
结算备付金	0.00	0.00	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00	0.00	0.00
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
预付款项	1,100,000.00	0.00	0.00	0.00
应收保费	0.00	0.00	0.00	0.00
应收分保账款				
应收分保合同准备金	0.00	0.00	0.00	0.00
应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	2,285,689.80	0.00	7,879,273.55	7,525.96
买入返售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
存货	2,978,626,396.76	0.00	2,843,167,544.49	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资产合计	4,088,106,567.83	74,574,503.56	3,387,108,166.64	62,419,961.60
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00		0.00	0.00
长期股权投资		2,727,727,807.21	0.00	2,727,727,807.21
投资性房地产	515,346,258.87	0.00	279,698,510.46	0.00
固定资产	20,841,422.81	165,327.71	21,008,179.77	222,530.68
在建工程	792,050.00	0.00	148,753,467.94	0.00
工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产		0.00	0.00	0.00
无形资产	8,685,132.94	0.00	8,942,291.74	0.00
开发支出		0.00	0.00	0.00
商誉	39,407,378.24	0.00	39,407,378.24	0.00
长期待摊费用	244,162.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	47,103,181.05	0.00	21,690,388.95	0.00
其他非流动资产			0.00	0.00
非流动资产合计	632,419,585.91	2,727,893,134.92	519,500,217.10	2,727,950,337.89

资产总计	4,720,526,153.74	2,802,467,638.48	3,906,608,383.74	2,790,370,299.49
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				
拆入资金	0.00	0.00		
交易性金融负债	0.00	0.00		
应付票据	0.00	0.00		
应付账款	261,675,156.98	0.00	141,524,683.98	
预收款项	880,393,246.18	0.00	576,717,540.89	
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	1,392,372.74	287,619.61	1,067,015.23	140,243.14
应交税费	-7,077,284.94	16,585.99	9,716,108.68	17,341.04
应付利息	338,384.30	0.00	60,750.00	
应付股利	0.00	0.00		
其他应付款	1,159,218,081.75	1,071,479,600.00	1,211,107,652.24	1,111,479,600.00
应付分保账款				
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		
一年内到期的非流动负债	0.00	0.00		
其他流动负债	17,714,563.14	0.00	20,555,509.88	
流动负债合计	2,313,654,520.15	1,071,783,805.60	1,960,749,260.90	1,111,637,184.18
非流动负债：				
长期借款	295,000,000.00	0.00	50,000,000.00	
应付债券	0.00	0.00		
长期应付款	0.00	0.00		
专项应付款	0.00	0.00		
预计负债	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	295,000,000.00	0.00	50,000,000.00	
负债合计	2,608,654,520.15	1,071,783,805.60	2,010,749,260.90	1,111,637,184.18
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	461,558,119.00	461,558,119.00	461,558,119.00	461,558,119.00
资本公积	1,082,903,236.40	1,082,787,463.33	1,083,261,472.51	1,082,770,813.33
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	38,025,975.08	38,018,745.00	32,832,568.32	32,825,338.24
一般风险准备	0.00	0.00		
未分配利润	497,614,508.80	148,319,505.55	288,644,686.48	101,578,844.74
外币报表折算差额	0.00	0.00		
归属于母公司所有者权益合计	2,080,101,839.28	1,730,683,832.88	1,866,296,846.31	1,678,733,115.31
少数股东权益	31,769,794.31	0.00	29,562,276.53	
所有者权益合计	2,111,871,633.59	1,730,683,832.88	1,895,859,122.84	1,678,733,115.31
负债和所有者权益总计	4,720,526,153.74	2,802,467,638.48	3,906,608,383.74	2,790,370,299.49

## 11.2.2 利润表

编制单位：天津天保基建股份有限公司

2010 年 1 ~ 12 月

单位：(人民币)元

项 目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	1,208,024,300.61	0.00	634,982,275.13	0.00
其中：营业收入	1,208,024,300.61	0.00	634,982,275.13	0.00
利息收入	0.00	0.00	0.00	0.00
已赚保费	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及佣金收入	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业总成本	980,077,467.08	7,915,932.43	488,660,988.43	5,588,651.29
其中：营业成本	831,767,242.54	0.00	396,513,729.64	0.00
利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00	0.00	0.00
提取保险合同准备金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	103,449,413.84	0.00	52,600,105.40	0.00
销售费用	10,772,343.40	0.00	10,291,090.00	0.00
管理费用	36,630,152.11	7,532,738.85	28,627,453.31	5,137,743.65
财务费用	-2,184,647.55	383,673.96	-302,076.93	-117,762.14
资产减值损失	-357,037.26	-480.38	930,687.01	568,669.78
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	40,000,000.00	0.00	60,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	227,946,833.53	32,084,067.57	146,321,286.70	54,411,348.71
加：营业外收入	38,751,486.50	19,850,000.00	44,101,113.88	28,100,000.00
减：营业外支出	39,442.99	0.00	643.37	0.00
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00	0.00	0.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	266,658,877.04	51,934,067.57	190,421,757.21	82,511,348.71
减：所得税费用	49,863,016.29	0.00	33,226,296.89	0.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	216,795,860.75	51,934,067.57	157,195,460.32	82,511,348.71
归属于母公司所有者的净利润	214,163,229.08	51,934,067.57	157,894,525.96	82,511,348.71
少数股东损益	2,632,631.67		-699,065.64	0.00
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.46	0.00	0.34	
（二）稀释每股收益	0.46		0.34	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	216,795,860.75	51,934,067.57	157,195,460.32	82,511,348.71
归属于母公司所有者的综合收益总额	214,163,229.08	51,934,067.57	157,894,525.96	82,511,348.71

归属于少数股东的综合收益 总额	2,632,631.67	0.00	-699,065.64	0.00
--------------------	--------------	------	-------------	------

### 11.2.3 现金流量表

编制单位：天津天保基建股份有限公司

2010 年 1~12 月

单位：(人民币)元

项 目	本 期 金 额		上 期 金 额	
	合 并	母 公 司	合 并	母 公 司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,509,219,199.43	0.00	1,081,584,532.83	0.00
客户存款和同业存放款项净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00
向中央银行借款净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
收到再保险业务现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00
处置交易性金融资产净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
拆入资金净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00
回购业务资金净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	52,738,244.52	20,198,325.93	184,552,534.62	83,237,466.70
经营活动现金流入小计	1,561,957,443.95	20,198,325.93	1,266,137,067.45	83,237,466.70
购买商品、接受劳务支付的现金	846,714,169.89	0.00	421,921,353.34	0.00
客户贷款及垫款净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	0.00	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	0.00	0.00
支付保单红利的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	29,634,781.29	5,401,185.02	21,880,544.08	3,127,585.06
支付的各项税费	208,015,111.04	3,113.34	97,618,785.06	499,834.30
支付其他与经营活动有关的现金	61,483,433.38	41,909,327.60	89,150,290.10	111,404,978.09
经营活动现金流出小计	1,145,847,495.60	47,313,625.96	630,570,972.58	115,032,397.45
经营活动产生的现金流	416,109,948.35	-27,115,300.03	635,566,094.87	-31,794,930.75

量净额				
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	40,000,000.00	0.00	80,591,734.33
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	0.00	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	0.00	40,000,000.00	0.00	80,591,734.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	77,681,883.63		105,206,074.01	0.00
投资支付的现金	800,000.00	0.00	0.00	0.00
质押贷款净增加额	0.00	0.00	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	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	78,481,883.63	0.00	105,206,074.01	0.00
投资活动产生的现金流量净额	-78,481,883.63	40,000,000.00	-105,206,074.01	80,591,734.33
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	295,000,000.00	0.00	100,000,000.00	0.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	295,000,000.00	0.00	100,000,000.00	0.00
偿还债务支付的现金	50,000,000.00	0.00	183,000,000.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,594,932.05	722,632.05	8,300,675.90	0.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00	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	62,594,932.05	722,632.05	191,300,675.90	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	232,405,067.95	-722,632.05	-91,300,675.90	0.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	570,033,132.67	12,162,067.92	439,059,344.96	48,796,803.58
加：期初现金及现金等价物余额	536,061,348.60	62,412,435.64	97,002,003.64	13,615,632.06
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,106,094,481.27	74,574,503.56	536,061,348.60	62,412,435.64

### 11.3 所有者权益变动表

#### 11.3.1 合并所有者权益变动表

编制单位：天津天保基建股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

单位：(人民币)元

项 目	本 期 金 额									
	归 属 于 母 公 司 所 有 者 权 益								少数股东 权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	461,558,119.00	1,083,261,472.51			32,832,568.32		288,644,686.48		29,562,276.53	1,895,859,122.84
加：会计政策变更	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
其他										
二、本年初余额	461,558,119.00	1,083,261,472.51			32,832,568.32		288,644,686.48		29,562,276.53	1,895,859,122.84
三、本年增减变动金额（减少 以“-”号填列）	0.00	-358,236.11	0.00		5,193,406.76		208,969,822.32		2,207,517.78	216,012,510.75
（一）净利润							214,163,229.08		2,632,631.67	216,795,860.75
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							214,163,229.08		2,632,631.67	216,795,860.75
（三）所有者投入和减少资 本	0.00	-358,236.11					0.00		-425,113.89	-783,350.00
1．所有者投入资本		16,650.00								16,650.00
2．股份支付计入所有者 权益的金额										
3．其他		-374,886.11							-425,113.89	-800,000.00
（四）利润分配	0.00	0.00			5,193,406.76		-5,193,406.76		0.00	
1．提取盈余公积					5,193,406.76		-5,193,406.76			
2．提取一般风险准备										
3．对所有者（或股东）										



的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00	
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期末余额	461,558,119.00	1,082,903,236.40			38,025,975.08		497,614,508.80	31,769,794.31	2,111,871,633.59

项 目	上 年 金 额									
	归 属 于 母 公 司 所 有 者 权 益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	307,705,413.00	1,237,114,178.51			24,581,433.45		139,001,295.39		30,261,342.17	1,738,663,662.52
加：会计政策变更	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
其他										
二、本年年初余额	307,705,413.00	1,237,114,178.51			24,581,433.45		139,001,295.39		30,261,342.17	1,738,663,662.52
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	153,852,706.00	-153,852,706.00			8,251,134.87		149,643,391.09		-699,065.64	157,195,460.32
(一) 净利润							157,894,525.96		-699,065.64	157,195,460.32
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							157,894,525.96		-699,065.64	157,195,460.32
(三) 所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00		0.00	0.00
1. 所有者投入资本										

2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配	0.00	0.00	0.00		8,251,134.87	-8,251,134.87		0.00	0.00
1. 提取盈余公积					8,251,134.87	-8,251,134.87			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转	153,852,706.00	-153,852,706.00	0.00		0.00	0.00		0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	153,852,706.00	-153,852,706.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	461,558,119.00	1,083,261,472.51			32,832,568.32	288,644,686.48		29,562,276.53	1,895,859,122.84

### 11.3.2 母公司所有者权益变动表

编制单位：天津天保基建股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

单位：(人民币)元

项 目	本 期 金 额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	461,558,119.00	1,082,770,813.33			32,825,338.24		101,578,844.74	1,678,733,115.31
加：会计政策变更	0.00	0.00						0.00
前期差错更正	0.00	0.00						0.00

其他								
二、本年年初余额	461,558,119.00	1,082,770,813.33			32,825,338.24		101,578,844.74	1,678,733,115.31
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	16,650.00			5,193,406.76		46,740,660.81	51,950,717.57
（一）净利润							51,934,067.57	51,934,067.57
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							51,934,067.57	51,934,067.57
（三）所有者投入和减少资本	0.00	16,650.00					0.00	16,650.00
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他		16,650.00						16,650.00
（四）利润分配	0.00	0.00	0.00		5,193,406.76		-5,193,406.76	0.00
1．提取盈余公积					5,193,406.76		-5,193,406.76	
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								
4．其他		0.00			0.00		0.00	0.00
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00						
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
（六）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								
（七）其他								
四、本期末余额	461,558,119.00	1,082,787,463.33			38,018,745.00		148,319,505.55	1,730,683,832.88

项 目	上 年 金 额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	307,705,413.00	1,236,623,519.33			24,574,203.37		27,318,630.90	1,596,221,766.60

加：会计政策变更	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
其他								
二、本年初余额	307,705,413.00	1,236,623,519.33			24,574,203.37		27,318,630.90	1,596,221,766.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	153,852,706.00	-153,852,706.00			8,251,134.87		74,260,213.84	82,511,348.71
（一）净利润							82,511,348.71	82,511,348.71
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							82,511,348.71	82,511,348.71
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00			8,251,134.87		-8,251,134.87	
1．所有者投入资本					8,251,134.87		-8,251,134.87	
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配	0.00	0.00			0.00		0.00	
1．提取盈余公积								
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								
4．其他								
（五）所有者权益内部结转	153,852,706.00	-153,852,706.00						
1．资本公积转增资本（或股本）	153,852,706.00	-153,852,706.00						
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
（六）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	461,558,119.00	1,082,770,813.33			32,825,338.24		101,578,844.74	1,678,733,115.31

**11.4 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明**

与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法均未发生变化。

**11.5 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响**

报告期，公司不存在重大会计差错。

**11.6 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明**

与最近一期年度报告相比，合并范围未发生变化。

**§12 备查文件**

包括下列文件：

- （一）载有董事长亲笔签名的年度报告正本；
- （二）载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- （三）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- （四）报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
- （五）公司章程。

文件存放地：公司证券事务部

董事长：

天津天保基建股份有限公司

董 事 会

二 一 一 年 三 月 四 日

## 财务报表附注

2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 一、 公司的基本情况

#### (一) 历史沿革

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,由天津市建筑材料集团(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22号文件批复公开发行股票,经深圳证券交易所深证上(2000)第24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238,705,413.00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77,000,000.00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238,705,413.00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77,000,000.00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 元每股，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%。

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司总股本为 461,558,119 股，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%。其中，天津天保控股有限公司持股 74.98%。

本公司的法定代表人：张威；本公司住所：天津港保税区海滨九路 131 号；经营范围：基础设施开发建设、经营；房地产开发及商品房销售、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（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

本公司之母公司为天津天保控股有限公司。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：工程技术部、运营管理部、项目发展部、拓展研发部、客户服务部、证券事务部、市场销售部、综合管理部、计划财务部等。

本公司主要子公司及控股公司包括：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、天津嘉创物业服务有限公司、天津市天材房地产开发有限公司、呼和浩特市天材房地产开发有限公司、秦皇岛市天材酒店管理有限公司。

#### 一、 财务报表的编制基础

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，并基于本附注四“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和估计编制。

## 二、 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。

## 三、 重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

### 1. 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

### 2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产、可供出售金融资产等以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

### 4. 现金及现金等价物

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。

### 5. 外币业务和外币财务报表折算

#### (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，不改变其人民币金额。

#### (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，在所有者权益项目下单独列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。



汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

## 6. 金融资产和金融负债

### (1) 金融资产

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分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、贷款和应收款项及可供出售金融资产四大类。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产是指持有的主要目的为短期内出售的金融资产，在资产负债表中以交易性金融资产列示。

2) 持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

3) 贷款和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。

4) 可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。

金融资产以公允价值进行初始确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益，其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。当某项金融资产收取现金流量的合同权利已终止或与该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移至转入方的，终止确认该金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量；贷款和应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本列示。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的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。

可供出售金融资产的公允价值变动计入股东权益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，取得的价款与账面价值扣除原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之后的差额，计入投资损益。

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。如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。

## （2）金融负债

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。

## （3）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

1) 金融工具存在活跃市场的，活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上，本公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值；本公司拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价，但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的，则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。

2) 金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## 7. 应收款项坏账准备

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过三年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，年末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

### （1）单项金额重大并单项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 100 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) 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
内部往来组合	按照与应收款项交易对象关系划分组合
余额百分比组合	除内部往来组合之外其他款项组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
内部往来组合	不计提坏账准备
余额百分比组合	按账面余额的 6% 计提坏账准备

## (3) 单项金额虽不重大但单项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

## 8. 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原材料、低值易耗品、包装物、在产品、产成品等。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；领用或发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

### (1) 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。

### (2) 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。库存商品及大宗原材料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、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

库存商品、在产品 and 用于出售的材料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；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按所生产的产成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。

## 9. 长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要为任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确 定依据主要为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% 的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。

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所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以在合并（购买）日为取得对被合并（购买）方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为合并成本。

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；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

本公司对子公司投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按权益法进行调整；对合营企业及联营企业投资采用权益法核算；对不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对不具有控制、共同控制或重大影响，但在活跃市场中有报价、公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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。对于首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。

本公司对因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，也改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，或因处置投资等原因对被投资单位不再具有控制但能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的长期股权投资，改按权益法核算。

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收益。

#### 10. 投资性房地产

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。

本公司投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率采用平均年限法计提折旧或摊销。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

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 11. 固定资产

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。

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备和其他设备，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

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，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。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。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 12. 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

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。

## 13. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，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。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指 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资产。

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。

#### 14. 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、专利权、非专利技术、商标权、软件使用权等，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；专利技术、非专利技术和其他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。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

#### 15. 研究与开发

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



开发支出在以后期间不再确认为资产。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。

#### 16. 非金融长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、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，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。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。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

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。资产的可收回金额是指资产的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的较高者。

出现减值的迹象如下：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

#### 17. 商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的

商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

#### 18. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用，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。

#### 19. 职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。因解除与职工的劳动关系而给予的补偿，计入当期损益。

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等与获得职工提供的服务相关的支出。

如在职工劳动合同到期之前决定解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，计入当期损益。

#### 20. 股份支付

股份支付是指为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

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，按照本公司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。

## 21. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。回购自身权益工具支付的对价和交易费用减少股东权益。发行、回购、出售或注销权益工具时，不确认利得和损失。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

## 22. 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。

## 23. 收入确认原则

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、物业出租收入和提供劳务收入、让渡资产使用权收入，收入确认原则如下：

（1）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。房地产销售收入在房产完工并验收合格、签订销售合同并取得买方按销售合同支付的款项并经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，按直线法确认房租出租收入的实现。

（2）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；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。物业管理收入在物业管理服务已经提供、与物业管理服务相关的经济利益能够流入本公司且与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时确认。

(3) 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。

#### 24. 政府补助

政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

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。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。

#### 25. 递延所得税资产和递延所得税负债

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和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。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的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

#### 26. 租赁

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。本公司作为承租方时，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。

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为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，本公司作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

#### 27. 所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余的当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税务规定计算确定的针对当期发生的交易和事项，应交给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在期末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

#### 28. 分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指公司内同时满足下列条件的组成部分：该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

分部间转移价格参照市场价格确定，共同费用除无法合理分配的部分外按照收入比例在不同的分部之间分配。

#### 29. 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。

#### 30. 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。

### 31. 企业合并

企业合并是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。本公司在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债，合并日或购买日为实际取得被合并方或被购买方控制权的日期。

对于同一控制下的企业合并，作为合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量，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。

对于非同一控制下企业合并，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付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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，经复核确认后，计入当期损益。

### 32. 合并财务报表的编制方法

#### (1) 合并范围的确定原则

本公司将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

#### (2) 合并财务报表所采用的会计方法

本公司合并财务报表是按照《企业会计准则第 33 号 - 合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东

权益中不属于母公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，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。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业于合并当期的年初已经存在，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量，按原账面价值纳入合并财务报表。

#### 四、 会计政策、会计估计变更和前期差错更正

##### 1. 会计政策变更及影响

无。

##### 2. 会计估计变更及影响

无。

##### 3. 前期差错更正和影响

无。

#### 五、 税项

##### 1. 主要税种及税率

本公司适用的主要税种及税率如下：

###### (1) 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。其中，经主管税务机关批准按照核定征收方式计征所得税的项目，按照税务机关核定的毛利率计算缴纳所得税；对于其他从事房地产开发业务之子公司及控股公司在销售未完工开发产品时，按核定的预计毛利率计算的预计毛利额预缴，年度终了进行所得税汇算清缴时按完工项目的实际毛利额进行纳税调整。

###### (2) 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，适用税率 5%。

### （3）城建税及教育费附加

本公司城建税、教育费附加均以应纳营业税额为计税依据，适用税率分别是：本公司的子公司天津市天材房地产开发有限公司位于河北省秦皇岛市的开发项目、秦皇岛市天材酒店管理有限公司为 5%和 3%；其他子公司为 7%和 3%。本公司的子公司天津市天材房地产开发有限公司、呼和浩特市天材房地产开发有限公司、秦皇岛市天材酒店管理有限公司还需交纳地方教育费附加，以应纳营业税额为计税依据，适用税率为 1%。

### （4）房产税

从价计征的，以房产原值的 70%为计税依据，适用税率为 1.2%；从租计征的，按租金收入分别乘以适用税率计算缴纳。

### （5）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预提进行预提。对符合清算条件的开发项目及时办理土地增值税清算申报手续，并调整该项目已预提的土地增值税，开发项目最终应交土地增值税以主管税务机关认定的清算结果为准。



## 六、 企业合并及合并财务报表

## (一) 子公司

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末投资金额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
同一控制下企业合并取得的子公司													
二级子公司													
天津滨海开元房地产开发 有限公司	有限责 任	天津港保税 区	房地 产开 发	12,000.00	房地产开 发、销售	205,828.1 0		100.00	100.00	是			
天津市天材房地产开发有 限公司	有限责 任	天津市和 平区	房地 产开 发	6,100.00	房地产开发 销售	4,880.00		80.00	80.00	是	17,796,849.21		
非同一控制下企业合并取得的子公司													
二级子公司													
天津天保房地产开发有限 公司	有限责 任	天津市保 税区	房地 产开 发	30,000.00	房地产开发 销售	62,064.68		100.00	100.00	是			
三级子公司													

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末投资金额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
天津市百利建设工程有限公司	有限责任	天津空港物流加工区	房地产开发	3,230.00	房地产开发经营	2,550.00		51.00	51.00	是	13,972,945.10		
其他方式取得的子公司													
三级子公司													
呼和浩特市天材房地产开发有限公司	有限责任	呼和浩特市赛罕区	房地产开发	800.00	房地产开发、销售	800.00		100.00	100.00	是			
天津嘉创物业服务服务有限公司	有限责任	天津空港物流加工区	物业管理	300.00	物业管理	244.31		100.00	100.00	是			
秦皇岛市天材酒店管理有限公司	有限责任	秦皇岛市昌黎县	酒店管理	120.00	酒店管理 物业管理	120.00		100.00	100.00	是			

## (二) 本年合并财务报表合并范围的变动

无。

## (三) 本年发生的企业合并

无。

## (四) 外币报表折算

无。

## 七、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2010 年 1 月 1 日，“年末”系指 2010 年 12 月 31 日，“本年”系指 2010 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2009 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位为人民币元。

## 1. 货币资金

项目	年 末 金 额			年 初 金 额		
	原 币	折算 汇率	折合人民币	原 币	折算 汇率	折合人民币
库存现金	55,606.81		55,606.81	56,471.72		56,471.72
人民币	55,606.81		55,606.81	56,471.72		56,471.72
银行存款	1,106,038,874.46		1,106,038,874.46	536,004,876.88		536,004,876.88
人民币	1,106,038,874.46		1,106,038,874.46	536,004,876.88		536,004,876.88
合 计			1,106,094,481.27			536,061,348.60

(1) 本公司年末货币资金较年初增加 1.06 倍，主要为本年借款增加及房地产项目预收售房款增加所致。

(2) 本公司货币资金年末余额中无因抵押或冻结等导致使用受限的，以及存放于境外、有潜在风险的款项。

## 2. 预付款项

## (1) 预付款项账龄

项目	年 末 金 额	年 初 金 额
----	---------	---------

	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
1 年以内	1,100,000.00	100.00		
合 计	1,100,000.00	100.00		

## (2) 预付款项主要单位

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
天津合富辉煌房地产营销策划有限公司	无关联关系	150,000.00	1 年以内	未到受益期
天津一商友谊名都店有限公司	无关联关系	950,000.00	1 年以内	未到受益期
合 计	—	1,100,000.00	—	—

(3) 年末预付款项中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

## 3. 其他应收款

## (1) 其他应收款分类

类 别	年 末 金 额				年 初 金 额			
	账 面 余 额		坏 账 准 备		账 面 余 额		坏 账 准 备	
	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					6,142,769.00	73.28	368,566.14	6.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—	—	—	—	—
账龄组合								
内部往来组合								
余额百分比组合	2,431,584.89	100.00	145,895.09	6.00	2,239,436.90	26.72	134,366.21	6.00
组合小计	2,431,584.89	—	145,895.09	—	2,239,436.90	—	134,366.21	—
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合 计	2,431,584.89	—	145,895.09	—	8,382,205.90	—	502,932.35	—

## 1) 组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账金额
余额百分比组合	2,431,584.89	6.00	145,895.09
合 计	2,431,584.89	—	145,895.09

(2) 年末其他应收款余额较年初上减少了 70.99%, 主要原因为当年收回非关联方呼和浩特市天新房地产开发有限公司部分往来款项所致。

(3) 本年度未发生坏账准备转回。

(4) 本年度未实际核销其他应收款。

(5) 年末其他应收款中无含持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
呼和浩特市天新房地产开发有限公司	非关联方	1,460,488.00	1-2 年	60.06	代垫款项
天津市东丽区光环电力器材工贸中心	非关联方	400,000.00	1-2 年	16.45	押金
天津市墙体材料革新和建筑节能管理中心	非关联方	123,380.18	3-4 年	5.07	保证金
赵淑云	非关联方	123,386.71	1 年以内	5.07	备用金
呼市房管局	非关联方	20,000.00	4-5 年	0.82	押金
<b>合计</b>	<b>——</b>	<b>2,127,254.89</b>	<b>——</b>	<b>87.47</b>	<b>——</b>

(7) 年末余额中无应收其他关联方款项。

(8) 年末其他应收款中无外币余额。

(9) 无终止确认的其他应收款。

#### 4. 存货

(1) 存货分类

项目	年末金额			年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,324,917,804.73		2,324,917,804.74	2,226,689,338.68		2,226,689,338.68
库存商品(开发产品)	653,708,592.03		653,708,592.03	616,478,205.81		616,478,205.81
<b>合计</b>	<b>2,978,626,396.76</b>		<b>2,978,626,396.76</b>	<b>2,843,167,544.49</b>		<b>2,843,167,544.49</b>

1. 年末开发成本明细

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末金额	年初金额
天津经济技术开发区金海岸项目	分期开发	2009年10月-2015年	789,653万元	1,794,727,452.30	2,102,232,389.66
名居花园限价商品房项目	二期:2009年11月30	2011年6月	73,320万元	357,083,545.53	79,243,978.00

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末金额	年初金额
目	日前开工；				
汇津广场	2009年6月	2011年9月	45,000万元	173,106,806.90	45,212,971.02
合计	—	—	—	2,324,917,804.73	2,226,689,338.68

## 2. 年末开发产品明细

项目	竣工时间	年初金额	本期增加	本期减少	年末金额
天津经济技术开发区金海岸项目	2007年10月-2010年12月	433,439,095.02	873,929,085.58	726,078,171.21	581,290,009.39
秦皇岛海景龙苑产权式酒店项目	2006年8月-2009年1月	72,675,087.94		9,103,179.12	63,571,908.82
呼市西什街商业项目	2009年6月	104,907,227.37		98,948,258.72	5,958,968.65
天津保税航交中心商业项目	2007年8月	4,709,364.29	3,105,368.00	5,674,458.31	2,140,273.98
其他项目		747,431.19			747,431.19
合计	—	616,478,205.81	877,034,453.58	839,804,067.36	653,708,592.03

(2) 年末本公司对存货进行测试，未发生减值迹象，故未计提跌价准备。

## (3) 本年存货增加额中借款费用资本化金额

项目	金额	利率
资本化利息	9,417,534.30	—
其中：名居花园限价商品房项目	291,000.00	借款利率
天津经济技术开发区金海岸住宅项目	5,481,000.00	借款利率
汇津广场	3,645,534.30	借款利率

## (4) 存货抵押情况

被抵押存货类别	被抵押存货明细	贷款金额	贷款期限	贷款单位(抵押权人)
开发产品	金海岸项目土地使用权(开单国用(2008)第0051号)	200,000,000.00	自2009-8-13至2012年8月13日	中国农业银行天津港保税区分行
开发成本	名居花园限价商品房项目	10,000,000.00	自2010年6月21日至2012年6月20日	中德住房储蓄银行有限责任公司

1) 与中国农业银行天津港保税区分行之间的抵押借款用途为“保税区生活区房地产开发项目”。该合同的授信额度中1.6亿元为天津天保基建股份有限公司提供的保证担保；1.2亿元以上土地使用权提供抵押担保，至2010年末该项借款余额为100,000,000.00元；

2) 与中德住房储蓄银行有限责任公司抵押借款用途为“名居花园限价商品房项目”，至

2010 年末该项借款余额为 10,000,000.00 元。

## 5. 长期股权投资

### (1) 长期股权投资分类

项 目	年末金额	年初金额
按成本法核算的长期股权投资	569,749.40	569,749.40
按权益法核算的长期股权投资		
<b>长期股权投资合计</b>	<b>569,749.40</b>	<b>569,749.40</b>
减：长期股权投资减值准备	569,749.40	569,749.40
<b>长期股权投资价值</b>		

### (2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	投资成本	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
成本法核算								
兰奇(天津)塑胶有限公司	38.00	38.00	7,220,400.00	569,749.40			569,749.40	
<b>合 计</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>7,220,400.00</b>	<b>569,749.40</b>			<b>569,749.40</b>	

### (3) 对合营企业、联营企业投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
联营企业							
兰奇(天津)塑胶有限公司	38.00	38.00	73,096,690.97	121,821,024.52	-48,724,333.55	2,274,357.32	-814,733.79

### (4) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
兰奇(天津)塑胶有限公司	569,749.40			569,749.40
<b>合 计</b>	<b>569,749.40</b>			<b>569,749.40</b>

根据公司与天保控股、天津市建筑材料集团(控股)有限公司(以下简称“建材集团”)2007年4月签订的《资产置换补充协议》，公司委托建材集团代管公司持有的兰奇(天津)塑胶有限公司的股权(公司持股38%，账面价值56.79万元)，建材集团代为行使股东权利。2010年10月19日，公司四届二十一次董事会审议通过了关于转让子公司兰奇(天津)塑胶有限公

司38%股权的议案。同意拟以资产评估价格为基准，通过天津产权交易中心挂牌，转让所持有的兰奇公司全部股权。目前，兰奇公司的审计评估工作已完成，正在准备挂牌相关手续。

## 6. 投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

项 目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
<b>原价</b>	<b>315,116,459.48</b>	<b>250,616,875.40</b>		<b>565,733,334.88</b>
房屋、建筑物	315,116,459.48	250,616,875.40		565,733,334.88
土地使用权				
<b>累计折旧和累计摊销</b>	<b>35,417,949.02</b>	<b>14,969,126.99</b>		<b>50,387,076.01</b>
房屋、建筑物	35,417,949.02	14,969,126.99		50,387,076.01
土地使用权				
<b>账面净值</b>	<b>279,698,510.46</b>	<b>235,647,748.41</b>		<b>515,346,258.87</b>
房屋、建筑物				
土地使用权				
<b>减值准备</b>				
房屋、建筑物				
土地使用权				
<b>账面价值</b>	<b>279,698,510.46</b>	<b>235,647,748.41</b>		<b>515,346,258.87</b>
房屋、建筑物	279,698,510.46	235,647,748.41		515,346,258.87
土地使用权				

(2) 本年度投资性房地产原值增加额中由在建工程转入的金额为 195,734,890.20 元、由开发产品转入的金额为 21,419,789.57 元。

(3) 本年度投资性房地产累计折旧和累计摊销额全部为本年计提的折旧。

### (4) 投资性房地产抵押情况

抵押资产名称	权属证号	抵押资产原值	抵押资产净值	合同期限	贷款总金额	贷款单位
滨海国际贸易服务中心	保税字第150001158号	186,263,194.00	155,935,328.50	自2010年7月1日 -2018年6月20日	160,000,000.00	中国工商银行天津天保支行

以上长期抵押借款年末余额为 90,000,000.00 元。

## 7. 固定资产

### (1) 固定资产明细表



项 目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
<b>原价</b>	<b>24,163,284.48</b>	<b>978,108.59</b>	<b>4,690.00</b>	<b>25,136,703.07</b>
房屋建筑物	19,565,408.71			19,565,408.71
机器设备	99,500.00			99,500.00
运输设备	3,163,932.66	631,167.19		3,795,099.85
办公设备	1,177,066.11	106,868.00		1,283,934.11
其他设备	157,377.00	240,073.40	4,690.00	392,760.40

续表 1

项 目	年初金额	本年增加		本年减少	年末金额
		本年计提	本年其他新增		
<b>累计折旧</b>	<b>3,155,104.71</b>	<b>1,140,843.89</b>		<b>668.34</b>	<b>4,295,280.26</b>
房屋建筑物	1,050,710.65	461,642.88			1,512,353.53
机器设备	46,148.00	18,864.00			65,012.00
运输设备	1,375,597.03	457,630.86			1,833,227.89
办公设备	664,105.75	132,433.33			796,539.08
其他设备	18,543.28	70,272.82		668.34	88,147.76

续表 2

项 目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
<b>减值准备</b>				
房屋建筑物				
机器设备				
运输设备				
办公设备				
其他设备				

续表 3

项 目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
<b>账面价值</b>	<b>21,008,179.77</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>20,841,422.81</b>
房屋建筑物	18,514,698.06	—	—	18,053,055.18
机器设备	53,352.00	—	—	34,488.00
运输设备	1,788,335.63	—	—	1,961,871.96
办公设备	512,960.36	—	—	487,395.03
其他设备	138,833.72	—	—	304,612.64

(2) 本年增加的固定资产中，无从在建工程转入的金额；本年增加的累计折旧中，本年计提 1,140,843.89 元。

(3) 年末固定资产未发生减值迹象，故未计提减值准备。

(4) 年末固定资产中不存在被冻结、抵押的固定资产。

## 8. 在建工程

### (1) 在建工程明细表

项目	年末金额			年初金额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
天保公寓				148,753,467.94		148,753,467.94
办公楼装修	792,050.00		792,050.00			
合计	792,050.00		792,050.00	148,753,467.94		148,753,467.94

### (2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转入投资性房地产	其他减少	
天保公寓	148,753,467.94	46,981,422.26	195,734,890.20		
合计	148,753,467.94	46,981,422.26	195,734,890.20		

(续表)

工程名称	预算数	工程投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源
天保公寓	30,799.41万	100.00	100.00	4,737,312.99		借款利率	自筹
合计	30,799.41万			4,737,312.99			

(3) 年末在建工程未发生减值迹象，故未计提减值准备。

(4) 年末在建工程较年初减少 99.47% 主要原因为本年将完工在建工程-天保公寓转入投资性房地产所致。

## 9. 无形资产

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
原价	9,450,181.26			9,450,181.26
土地使用权	9,429,611.26			9,429,611.26

财务软件	20,570.00			20,570.00
<b>累计摊销</b>	<b>507,889.52</b>	<b>257,158.80</b>		<b>765,048.32</b>
<b>项目</b>	<b>年初金额</b>	<b>本年增加</b>	<b>本年减少</b>	<b>年末金额</b>
土地使用权	504,032.66	252,016.32		756,048.98
财务软件	3,856.86	5,142.48		8,999.34
<b>账面净值</b>	<b>8,942,291.74</b>			<b>8,685,132.94</b>
土地使用权	8,925,578.60			8,673,562.28
财务软件	16,713.14			11,570.66
<b>减值准备</b>				
土地使用权				
<b>项目</b>	<b>年初金额</b>	<b>本年增加</b>	<b>本年减少</b>	<b>年末金额</b>
财务软件				
<b>账面价值</b>	<b>8,942,291.74</b>			<b>8,685,132.94</b>
土地使用权	8,925,578.60			8,673,562.28
财务软件	16,713.14			11,570.66

(1) 本年增加的累计摊销中，本年摊销 257,158.80 元。

(2) 土地使用权为天津天保控股有限公司根据天津港保税区国有资产管理局《关于对天保公寓东区土地无偿划拨问题的批复》(津保国资批【2008】-1号)文件精神，将空港物流加工区 39-2 号土地，面积 48,808.70 平方米，评估价值 9,429,611.26 元，无偿划拨至本公司。该土地使用权证号为《保单国用(2008)第 014 号》。

#### 10. 商誉

被投资单位名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	年末减值准备
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	
<b>合计</b>	<b>39,407,378.24</b>			<b>39,407,378.24</b>	

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，其账面投资成本为 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。

本公司年末对商誉进行了减值测试，未发生减值，故未计提减值准备。

#### 11. 长期待摊费用

项 目	年初金额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末金额	剩余摊销月数
装修费		276,411.00	32,249.00		244,162.00	53.00
合 计		276,411.00	32,249.00		244,162.00	53.00

#### 12. 递延所得税资产

##### (1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末金额	年初金额
<b>递延所得税资产</b>		
预收账款产生的可抵扣暂时性差异	47,103,181.05	21,690,388.95
合 计	47,103,181.05	21,690,388.95

递延所得税资产年末金额较年初增加 1.17 倍，系预收帐款年末余额增加所致。

##### (2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项 目	金 额
可抵扣差异项目	
预收售房款核定毛利	188,412,724.19
合 计	188,412,724.19

#### 13. 资产减值准备明细表

项 目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转 回	其他转出	
坏账准备	502,932.35	12,963.36	370,000.62		145,895.09
长期股权投资减值准备	569,749.40				569,749.40
合 计	1,072,681.75	12,963.36	370,000.62		715,644.49

#### 14. 应付账款

##### (1) 应付账款

项 目	年末金额	年初金额
合 计	261,675,156.98	141,524,683.98
其中：1 年以上	33,105,303.96	23,798,802.60

- (2) 账龄超过 1 年的大额应付账款为应付承包方工程尾款，资产负债表日后偿还的金额。
- (3) 应付账款年末金额较年初增加 84.90%，主要原因为当年对完工项目与承包商进行结算所致。
- (4) 年末应付账款中不含应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。
- (5) 年末应付账款中应付其他关联方款项详见附注九、（三）关联方往来余额之说明。

## 15. 预收款项

### （1）预收款项

项 目	年末金额	年初金额
合 计	880,393,246.18	576,717,540.89
其中：1 年以上	76,189,604.99	19,699,727.70

- (2) 账龄超过 1 年的预收款项全部为尚未转收入的预收房款。
- (3) 年末预收账款余额较年初增长了 52.66%，主要原因为本年金海岸住宅项目、名居花园限价房项目预售房款增加所致。
- (4) 年末预收款项中不含预收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

## 16. 应付职工薪酬

项 目	年初金额	本期增加额	本期支付额	年末金额
一、工资、奖金、津贴和补贴	24,897.63	22,981,997.64	22,905,589.01	101,306.26
二、职工福利费		1,561,315.32	1,560,440.32	875.00
三、社会保险费		2,321,543.90	2,318,624.97	2,918.93
其中：1. 医疗保险费		600,018.80	599,335.48	683.32
2. 基本养老保险费		1,337,701.36	1,335,681.69	2,019.67
3. 年金				
4. 失业保险费		155,621.06	155,405.12	215.94
5. 工伤保险费		35,360.03	35,360.03	
6. 生育保险费		40,949.57	40,949.57	
7. 其他社会保险		151,893.08	151,893.08	
四、住房公积金		2,181,144.57	2,041,647.00	139,497.57

五、工会经费和职工教育经费	1,042,117.60	767,430.40	661,773.02	1,147,774.98
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其他		78,483.50	78,483.50	
其中：以现金结算的股份支付				
<b>合 计</b>	<b>1,067,015.23</b>	<b>29,891,915.33</b>	<b>29,566,557.82</b>	<b>1,392,372.74</b>

本公司年末应付职工薪酬中，无拖欠性质的应付职工薪酬。

#### 17. 应交税费

税 种	适用税率	年末金额	年初金额
营业税	5%	-35,148,664.67	-12,257,533.65
企业所得税	25%	15,748,809.62	23,666,719.84
个人所得税		29,394.32	97,617.79
土地增值税		14,943,633.61	-1,596,867.14
城市维护建设税	5% , 7%	-2,600,126.97	-1,003,624.39
房产税		775,946.38	639,149.10
土地使用税		-94,536.37	-1.48
印花税		752,205.81	766,828.09
教育费附加	3%	-1,031,062.29	-431,020.95
防洪费	1%	-380,780.58	-148,724.52
地方教育费附加	1%	-72,103.80	-16,434.01
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>-7,077,284.94</b>	<b>9,716,108.68</b>

说明：年末应交税费较年初减少 1.72 倍，主要原因为预交的营业税及其附加增加，同时本年办理 A01、B0607 项目土地增值税清算手续将预提的土地增值税自其它流动负债转入应交税费所致。

#### 18. 应付利息

项 目	年末金额	年初金额
分期付息到期还本的长期借款利息	338,384.30	60,750.00
<b>合 计</b>	<b>338,384.30</b>	<b>60,750.00</b>

#### 19. 其他应付款

##### (1) 其他应付款

项 目	年末金额	年初金额
<b>合 计</b>	<b>1,159,218,081.75</b>	<b>1,211,107,652.24</b>

项 目	年末金额	年初金额
其中：1 年以上	1,143,541,829.58	1,107,137,645.06

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款主要为：

1) 应付母公司天津天保控股有限公司的股权转让款 1,056,479,600.00 元。根据本公司于 2008 年与天津天保控股有限公司签署的《负债偿还备忘录》，在从 2010 年开始，本公司向天津天保控股有限公司支付资金占用费，按照实际开工地块的土地面积占全部可开发用地土地面积的比例，同期银行活期存款利率计算资金占用费。根据本公司未来开发天保金海岸项目的进展情况，在保证满足自有经营资金的前提下，本公司将于 2014 年底前一次性偿还上述股权转让款；

2) 本公司收到天津滨海大道有限公司支付的占地保证金 80,775,420.00 元，根据双方签订的协议，天津滨海大道建设发展有限公司因天津市发展和改革委员会批复立项的天津集疏港公路二期中段工程，需要占用天津滨海开元房地产开发有限公司的商品房建设土地及部分绿化用地，最终征用土地面积以土地管理部门出具的最终确认结果为准。截止本财务报告报出日，双方尚未确定占地面积及占地补偿款总价。

(3) 应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项

单位名称	年末金额	年初金额
天津天保控股有限公司	1,056,479,600.00	1,085,122,928.63
合 计	1,056,479,600.00	1,085,122,929.00

(4) 年末大额其他应付款

项 目	金 额	账 龄	性质或内容
天津天保控股有限公司	1,056,479,600.00	2-3 年	股权转让款
天津滨海大道建设发展有限公司	80,775,420.00	1 - 2 年	占地保证金
马方兴	1,684,533.38	1 年以内	往来款项
无锡市绿化建设有限公司	1,580,681.50	1 年以内	工程项目保证金
天津琦润科技公司	842,349.00	2 年以内	代垫款项
合 计	1,141,362,583.88	—	—

## 20. 其他流动负债

项 目	年末金额	年初金额
预提土地增值税	17,714,563.14	20,555,509.88
合 计	17,714,563.14	20,555,509.88

## 21. 长期借款

## (1) 长期借款分类

借款类别	年末金额	年初金额
抵押借款	200,000,000.00	50,000,000.00
保证借款	95,000,000.00	
<b>合 计</b>	<b>295,000,000.00</b>	<b>50,000,000.00</b>

## (2) 长期借款明细

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率 (%)	年末金额		年初金额	
					外币 金额	本币 金额	外币 金额	本币 金额
中国农业银行保税区 营业部	2009-8-18	2012-8-13	人民币	浮动 利率		100,000,000.00		50,000,000.00
工商银行天津天保支 行	2010-7-1	2018-6-30	人民币	浮动 利率		90,000,000.00		
中德住房储蓄银行有 限责任公司	2010-6-21	2012-6-20	人民币	浮动 利率		10,000,000.00		
<b>抵押借款小计</b>	—	—	—	—		<b>200,000,000.00</b>		
农村合作银行广兴支 行	2010-4-14	2013-4-13	人民币	5.4%/年		95,000,000.00		
<b>保证借款小计</b>	—	—	—	—		<b>95,000,000.00</b>		
<b>合 计</b>	—	—	—	—		<b>295,000,000.00</b>		<b>50,000,000.00</b>

## (3) 年末长期借款抵押物情况

借款银行	抵押物 资产分类	抵押物	合同金额	借款余额
中国农业银行天津港保 税区分行	存货-开发产品	土地使用权(开单国用(2008)第 0051号)	200,000,000.00	100,000,000.00
工商银行天津 天保支行	投资性房地产	滨海国际贸易服务中心	160,000,000.00	90,000,000.00
中德住房储蓄银行有限 责任公司	存货-开发成本	空港物流加工区东五道名居花园限 价商品房在建项目	100,000,000.00	10,000,000.00

抵押物详见附注八、4(4)及八、6(4)之说明。

(4) 年末无已到期尚未归还的长期借款

(5) 年末无展期长期借款。

## 22. 股本

股东名称/类别	年初金额	本年变动	年末金额
---------	------	------	------



	金 额	比 例 (%)	发 行 新 股	送 股	公 积 金 转 股	其 他	小 计	金 额	比 例 (%)
<b>有限售条件股份</b>									
国家持有股									
国有法人持股	346,058,119.00	74.98						346,058,119.00	74.98
其他内资持股									
其中：境内法人持股									
境内自然人持股									
外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>346,058,119.00</b>	<b>74.98</b>						<b>346,058,119.00</b>	<b>74.98</b>
<b>无限售条件股份</b>									
人民币普通股	115,500,000.00	25.02						115,500,000.00	25.02
境内上市外资股									
境外上市外资股									
其他									
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>115,500,000.00</b>	<b>25.02</b>						<b>115,500,000.00</b>	<b>25.02</b>
<b>股份总额</b>	<b>461,558,119.00</b>	<b>100.00</b>						<b>461,558,119.00</b>	<b>100.00</b>

### 23. 资本公积

项 目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
股本溢价	1,073,753,049.65		374,886.11	1,073,378,163.54
原制度资本公积转入				
其他资本公积	9,508,422.86	16,650.00		9,525,072.86
<b>合 计</b>	<b>1,083,261,472.51</b>	<b>16,650.00</b>	<b>374,886.11</b>	<b>1,082,903,236.40</b>

(1) 本年减少的资本公积为：

1) 子公司天津市天材房地产开发有限公司收购其下属公司呼和浩特市天材房地产开发有限公司 10%的少数股东股权，本公司母公司股东所承担的其收购成本与按照新取得的股权比例计算确定应享有被收购方自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额 -364,352.71 元，在编制合并报表时冲减资本公积 364,352.71 元；

2) 本年子公司天津市天材房地产开发有限公司（本公司持股比例为 80%），将持有子公司天津嘉创物业服务有限公司 100%的股权，转让给本公司二级子公司天津滨海开元房地产开发有限公司（本公司持股比例为 100%），在编制合并报表时导致资本公积减少 10,533.40

元。

(2) 本年增加的资本公积为母公司天保控股有限公司无偿投入的固定资产

#### 24. 盈余公积

项 目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
法定盈余公积	32,832,568.32	5,193,406.76		38,025,975.08
<b>合 计</b>	<b>32,832,568.32</b>	<b>5,193,406.76</b>		<b>38,025,975.08</b>

根据第四届董事会第二十三次会议审议通过的本年度利润分配预案，本公司 2010 年度按净利润的 10%提取法定盈余公积后，不分配，不转增。上述利润分配预案尚需经本公司 2010 年度股东大会审议批准。

#### 25. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例 (%)
<b>上年年末金额</b>	<b>288,644,686.48</b>	
加：年初未分配利润调整数		
其中：会计政策变更		
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
<b>本年年初金额</b>	<b>288,644,686.48</b>	
加：本年归属于母公司股东的净利润	214,163,229.08	
减：提取法定盈余公积	5,193,406.76	10.00
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
<b>本年年末金额</b>	<b>497,614,508.80</b>	

本年度利润分配预案参见附注八、24 之说明。

#### 26. 少数股东权益

子公司名称	少数股权比例 (%)	年末金额	年初金额
天津百利建设工程有限公司	49%	13,972,945.10	15,684,196.13
呼和浩特市天材房地产开发有限公司	10%		344,559.11
天津天材房地产开发有限公司	20%	17,796,849.21	13,533,521.29
<b>合 计</b>	<b>—</b>	<b>31,769,794.31</b>	<b>29,562,276.53</b>

## 27. 营业收入、营业成本

项 目	本年金额	上年金额
主营业务收入	1,208,024,300.61	634,982,275.13
其他业务收入		
<b>合计</b>	<b>1,208,024,300.61</b>	<b>634,982,275.13</b>
主营业务成本	831,767,242.54	396,513,729.64
其他业务成本		
<b>合 计</b>	<b>831,767,242.54</b>	<b>396,513,729.64</b>

## (1) 主营业务—按行业分类

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售收入	1,141,517,432.70	800,211,036.53	573,920,576.21	372,924,902.67
物业管理收入	199,416.00	636,250.94		
物业出租收入	65,662,834.91	30,682,182.72	58,221,554.82	22,733,512.14
服务收入	25,600.00		2,840,144.10	855,314.83
餐饮收入	619,017.00	237,772.35		
<b>合 计</b>	<b>1,208,024,300.61</b>	<b>831,767,242.54</b>	<b>634,982,275.13</b>	<b>396,513,729.64</b>

## (2) 主营业务—按产品分类

产品名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房	1,141,517,432.70	800,211,036.53	573,920,576.21	372,924,902.67
物业出租	65,662,834.91	30,682,182.72	58,221,554.82	22,733,512.14
物业管理	199,416.00	636,250.94	0.00	0.00
其他	644,617.00	237,772.35	2,840,144.10	855,314.83
<b>合 计</b>	<b>1,208,024,300.61</b>	<b>831,767,242.54</b>	<b>634,982,275.13</b>	<b>396,513,729.64</b>

## (3) 主营业务—按地区分类

地区名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
天津市	1,066,601,705.61	740,681,536.45	611,248,404.03	383,586,714.15
河北省	19,023,157.00	9,716,648.37	21,933,871.10	12,140,244.42
呼和浩特	122,399,438.00	81,369,057.72	1,800,000.00	786,771.07
<b>合计</b>	<b>1,208,024,300.61</b>	<b>831,767,242.54</b>	<b>634,982,275.13</b>	<b>396,513,729.64</b>

## (4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例(%)
------	------	---------------

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
天津港保税区管委会	43,600,000.00	3.61
张茂林	42,288,587.00	3.50
蒋立明	9,583,291.00	0.79
魏屈男	6,056,231.00	0.50
张译丹	4,813,695.00	0.40
<b>合 计</b>	<b>106,341,804.00</b>	<b>8.80</b>

## 28. 营业税金及附加

项 目	本年金额	上年金额	计缴标准
营业税	60,573,480.40	31,839,028.85	5%
城市维护建设税	4,220,315.45	2,206,817.20	5%、7%
教育费附加	1,878,393.14	955,170.93	3%
土地增值税	30,776,466.33	11,718,297.81	
房产税	6,000,758.52	5,880,790.61	
<b>合 计</b>	<b>103,449,413.84</b>	<b>52,600,105.40</b>	—

本年度营业税金及附加较上年增长 96.67%，系本公司房屋销售量增加，导致各项税金增加。

## 29. 销售费用

项 目	本年金额	上年金额
广告宣传费	4,095,743.75	5,477,347.50
工资	1,515,065.76	1,707,402.98
租赁费	1,268,055.00	542,104.00
办公费	1,129,685.56	192,109.27
修理维护费	949,780.44	57,521.84
其他日常相关费用	466,711.00	237,382.79
物业管理费	396,169.23	
水电汽费	376,863.96	1,212,893.60
业务招待费	287,279.60	167,549.23
福利费	101,401.50	197,854.65
低值易耗品	82,666.20	
劳动保护费	24,760.00	
销售服务费	21,245.26	298,600.00
物料消耗	20,467.70	147,041.92
折摊费用	18,575.64	26,971.02
差旅交通费	17,872.80	23,811.20
运输费		
保险费		2,500.00
<b>合 计</b>	<b>10,772,343.40</b>	<b>10,291,090.00</b>

## 30. 管理费用

项 目	2010 年度	2009 年度
工资、保险、福利等	22,869,454.67	17,169,161.77
办公费用	4,020,388.52	3,007,982.71
税金	2,060,244.48	1,718,584.61
折摊费用	1,424,345.88	1,337,239.62
业务招待费	1,304,797.63	1,002,388.22
租赁费	1,279,788.68	1,145,676.36
工会经费及职工教育经费	907,673.54	595,994.31
差旅交通费	782,236.56	654,518.60
修理维护费	581,457.00	
其他	507,204.34	762,943.25
物业管理费	240,152.00	
场地使用费、培训费等	180,000.00	
保险费	177,913.13	54,760.86
低质易耗品摊销	127,049.18	
广告宣传费	83,000.00	366,730.00
车辆使用费	32,811.00	
诉讼费	28,140.00	
聘请中介机构费等	20,000.00	790,093.00
水电汽费	3,495.50	
技术开发费		21,380.00
<b>合 计</b>	<b>36,630,152.11</b>	<b>28,627,453.31</b>

## 31. 财务费用

项 目	本年金额	上年金额
利息支出	3,455,032.05	528,054.00
减：利息收入	5,851,067.92	1,096,854.89
加：汇兑损失		
加：其他支出	211,388.32	266,723.96
<b>合 计</b>	<b>-2,184,647.55</b>	<b>-302,076.93</b>

## 32. 资产减值损失

项 目	本年金额	上年金额
坏账损失	-357,037.26	360,937.61
长期股权投资减值损失		569,749.40
<b>合 计</b>	<b>-357,037.26</b>	<b>930,687.01</b>

## 33. 营业外收入

## (1) 营业外收入明细

项 目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得		44,383.88	
其中：固定资产处置利得		44,383.88	
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	38,470,000.00	44,030,000.00	19,850,000.00
盘盈利得			
罚款收入	254,250.00		254,250.00
其他	27,236.50	26,730.00	27,236.50
合 计	38,751,486.50	44,101,113.88	20,131,486.50

## (2) 政府补助明细

项 目	本年金额	上年金额	来源和依据
空港物流加工区员工公寓房租补贴	18,620,000.00	15,930,000.00	天津港保税区财政局 2010 年“关于给予空港物流加工区员工公寓优惠政策的通知”
企业发展金	19,850,000.00	28,100,000.00	天津港保税区管委会 2010 年 3 月 5 日“关于给予天津天保基建股份有限公司企业发展金扶持的函”的规定
合 计	38,470,000.00	44,030,000.00	—

## 34. 营业外支出

项 目	2010 年度	2009 年度	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	4,021.66		
其中：固定资产处置损失	4,021.66		4,021.66
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
盘亏损失			
罚款	35,421.33	643.37	
其他			
合 计	39,442.99	643.37	4,021.66

## 35. 所得税费用

## (1) 所得税费用

项 目	本年金额	上年金额
当年所得税	75,275,808.39	47,935,463.16
递延所得税	-25,412,792.10	-14,709,166.27
<b>合 计</b>	<b>49,863,016.29</b>	<b>33,226,296.89</b>

## (2) 当年所得税

项 目	金 额
本年合并利润总额	266,658,877.04
加：纳税调整增加额	233,611,217.78
减：纳税调整减少额	185,250,573.88
加：境外应税所得弥补境内亏损	-
减：弥补以前年度亏损	14,596,846.68
加：子公司本年亏损额	-
本年应纳税所得额	300,422,674.26
法定所得税税率（25%）	25%
本年应纳所得税额	75,105,668.56
减：减免所得税额	-
减：抵免所得税额	-
本年应纳税额	75,105,668.56
加：境外所得应纳所得税额	-
减：境外所得抵免所得税额	-
加：其他调整因素	170,139.83
<b>当年所得税</b>	<b>75,275,808.39</b>

## 36. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目	序号	本年金额	上年金额
归属于母公司股东的净利润	1	214,163,229.08	157,894,525.96
归属于母公司的非经常性损益	2	20,059,119.51	28,170,470.51
归属于母公司股东 扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	194,104,109.57	129,724,055.45
年初股份总数	4	461,558,119.00	307,705,413.00
公积金转增股本或股票期权分配等增加股份数（ ）	5		153,852,706.00
发行新股或债转股等增加股份数（ ）	6		
增加股份（ ）下一月份起至年末的累计月数	7		
因回购等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9		

项 目	序号	本年金额	上年金额
缩股减少股份数	10		
报告期月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6 \times 7 \div 11$ $-8 \times 9 \div 11-10$	461,558,119.00	461,558,119.00
基本每股收益( )	$13=1 \div 12$	0.46	0.34
基本每股收益( )	$14=3 \div 12$	0.42	0.28
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15		
转换费用	16		
所得税率	17		
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18		
稀释每股收益( )	$19=[1+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$		
稀释每股收益( )	$19=[3+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$		

## 37. 现金流量表项目

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

## 1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额
往来款	8,417,176.60
利息收入	5,851,067.92
政府补助	38,470,000.00
合 计	52,738,244.52

## 2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额
往来款	40,051,876.99
各项费用	21,431,556.39
合 计	61,483,433.38

## (2) 合并现金流量表补充资料

项 目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	216,795,860.75	157,195,460.32



项 目	本年金额	上年金额
加：资产减值准备	-357,037.26	930,687.01
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,109,970.88	9,537,080.94
无形资产摊销	257,158.80	255,873.18
长期待摊费用摊销	32,249.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	4,021.66	-44,383.88
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		
公允价值变动损益（收益以“-”填列）		
财务费用（收益以“-”填列）	3,455,032.05	528,054.00
投资损失（收益以“-”填列）		
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	-25,412,792.10	-14,709,166.27
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）		
存货的减少（增加以“-”填列）	-126,041,317.97	-34,465,688.45
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	4,850,621.01	-6,015,626.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	326,416,181.53	522,353,804.88
其他		
经营活动产生的现金流量净额	416,109,948.35	635,566,094.87
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	1,106,094,481.27	536,061,348.60
减：现金的期初余额	536,061,348.60	97,002,003.64
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	570,033,132.67	439,059,344.96

### （3）现金和现金等价物

项 目	本年金额	上年金额
现金	1,106,094,481.27	536,061,348.60
其中：库存现金	55,606.81	56,471.72
可随时用于支付的银行存款	1,106,038,874.46	536,004,876.88
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		

项 目	本年金额	上年金额
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
年末现金和现金等价物余额	1,106,094,481.27	536,061,348.60
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## 八、 关联方及关联交易

### (一) 关联方关系

#### 1. 母公司

##### (1) 母公司

母公司	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
天津天保控股有限公司	国有独资企业	天津滨海新区	投资、土地开发、国际贸易、房地产开发销售	邢国友	71284518-3

##### (2) 母公司的注册资本及其变化

母公司	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
天津天保控股有限公司	35 亿元			35 亿元

##### (3) 母公司的所持股份或权益及其变化

母 公 司	持 股 金 额		持 股 比 例 (%)	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
天津天保控股有限公司	346,058,119.00	346,058,119.00	74.98	74.98

#### 2. 子公司

##### (1) 子公司

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
天津市天材房地产开发有限公司	有限责任公司	天津市和平区	房地产开发、销售	朱凤恒	10317998x
天津天保房地产开发有限公司	有限责任公司	天津市保税区	房地产开发、销售	张威	10310806-5
天津滨海开元房地产开发有限公司	有限责任公司	天津滨海新区	房地产开发、销售	张威	66882059-4
呼市天材房地产开发有限公司	有限责任公司	呼市赛罕区	房地产开发、销售	金哺	78301116-x
天津嘉创物业服务服务有限公司	有限责任公司	天津空港物流加工区	物业管理	王卫	73034139-2
秦皇岛市天材酒店管理	有限责任公司	秦皇岛市昌黎县	酒店管理 物业管	裴广群	78868896-2

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
有限公司			理		
天津市百利建设工程有限公司	有限责任公司	天津港保税区	房屋建筑工程 管道安装工程等	张威	10376035-2

## (2) 子公司的注册资本及其变化

子公司名称	年初金额(万元)	本年增加(万元)	本年减少(万元)	年末金额(万元)
天津市天材房地产开发有限公司	6,100.00			6,100.00
天津天保房地产开发有限公司	30,000.00			30,000.00
天津滨海开元房地产开发有限公司	12,000.00			12,000.00
呼市天材房地产开发有限公司	800.00			800.00
天津嘉创物业服务服务有限公司	50.00	250.00		300
秦皇岛市天材酒店管理有限公司	30.00	90.00		120.00
天津市百利建设工程有限公司	3,230.00			3,230.00

## (3) 对子公司的持股比例或权益及其变化

子企业名称	持股金额		持股比例(%)		表决权比例(%)	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例	年末比例	年初比例
天津市天材房地产开发有限公司	48,800,000.00	48,800,000.00	80.00	80.00	80.00	80.00
天津天保房地产开发有限公司	620,646,783.20	620,646,783.20	100.00	100.00	100.00	100.00
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	100.00	100.00	100.00	100.00
呼市天材房地产开发有限公司	8,000,000.00	7,200,000.00	100.00	90.00	100.00	90.00
天津嘉创物业服务服务有限公司	3,000,000.00	500,000.00	100.00	100.00	100.00	100.00
秦皇岛市天材酒店管理有限公司	1,200,000.00	300,000.00	100.00	100.00	100.00	100.00
天津市百利建设工程有限公司	25,500,000.00	25,500,000.00	51.00	51.00	51.00	51.00

## 3. 合营企业及联营企业

合营企业及联营企业	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	关联关系	组织机构代码
兰奇(天津)塑料有限公司	中外合作企业	天津港保税区海滨七路17号	生产制造业	王利民	210 万美元	38	38	联营企业	71821948-2

## 4. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
(1) 受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	天津天保物业服务有限公司	物业管理	239664482
	天津天保科技发展有限公司	房屋租赁	74135250-5
	天津天保热电有限公司	采暖供热	74911176-5
	天津空港物流加工区水务有限公司	供水	74911109-5
	天津天保汽车销售有限公司	公务用车服务费	75224006-6
	天津天保电力有限公司	电力服务	10310702-X
	天津港保税区天保运业有限公司	公务用车服务费	700495948
	天津港保税区天保旅游有限公司	公务用车服务费	712848173

## (二) 关联交易

本公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。本公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。

本公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。对于关联方向本公司提供的生产、生活服务，本公司在完成后按要求支付相关费用，即时清结，其中水电费收取以当地供电局、自来水公司确定的收费时间为准。

## 1. 购买商品、接受劳务等关联交易

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业				
天津天保热电有限公司	18,060,108.44	100.00	2,783,986.73	100.00
天津空港物流加工区水务有限公司	8,900,331.47	100.00	2,213,094.80	100.00
天津天保物业服务有限公司	3,899,669.48	100.00	3,121,785.22	100.00

关联方类型及关联方名称	本 年		上 年	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
天津天保电力有限公司	2,065,405.00	100.00		
天津天保科技发展有限公司	737,770.44	100.00	715,870.44	100.00
天津港保税区天保运业有限公司	337,053.00	100.00		
天津港保税区天保旅游有限公司	289,650.00	100.00		
天津天保汽车销售有限公司	111,008.24	100.00	359,405.92	60.00

## 2. 关联资金占用费情况

关联方类型及关联方名称	本 年		上 年	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
<b>母公司</b>				
天津天保控股有限公司	722,632.05	100.00		

与母公司资金往来情况详见本附注八、19(2)所述。

## 3. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
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	200,000,000.00	2010-4-14	2013-4-13	否
天津天保基建股份有 限公司	天津滨海开元房地产开发 有限公司	160,000,000.00	2009-8-13	2014-8-12	否

## (三) 关联方往来余额

## 1. 关联方应收账款

无。

## 2. 关联方其他应收款

无。

## 3. 关联方预付账款

无。

## 4. 关联方应付账款

关联方(项目)	年末金额	年初金额
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业		
其中：天津天保电力有限公司	1,806,076.70	1,395,665.00
天津天保物业服务服务有限公司		747,704.22
合计	1,806,076.70	2,143,369.22

## 5. 关联方其他应付款

关联方(项目)	年末金额	年初金额
母公司		
其中：天津天保控股有限公司	1,056,479,600.00	1,085,122,928.63
合计	1,056,479,600.00	1,085,122,928.63

## 6. 关联方预收账款

无。

## 九、 股份支付

无。

## 十、 或有事项

截止 2010 年 12 月 31 日，附注九、(二) 3 所述对外担保事项外，本公司无其他需要披露的重大或有事项。

## 十一、 承诺事项

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 十二、 资产负债表日后事项

截止本财务报告报出之日，本公司无其他需要披露的资产负债表日后事项。

## 十三、 其他重要事项

## 1. 非货币性资产交换

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司本年未发生需要披露的重大非货币性资产交换。

## 2. 债务重组

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司本年未发生需要披露的重大债务重组。

## 3. 租赁

## (1) 经营租出资产

经营租赁租出资产类别	年末金额	年初金额
投资性房地产-房屋建筑物	515,346,258.87	300,428,537.18
合 计	515,346,258.87	300,428,537.18

## 十四、 母公司财务报表主要项目注释

## 1. 长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项 目	年末金额	年初金额
按成本法核算长期股权投资	2,728,297,556.61	2,728,297,556.61
按权益法核算长期股权投资		
长期股权投资合计	2,728,297,556.61	2,728,297,556.61
减：长期股权投资减值准备	569,749.40	569,749.40
长期股权投资价值	2,727,727,807.21	2,727,727,807.21

## (2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	投资成本	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
成本法核算								
天津天保房地产开发有限公	100.00	100.00	620,646,783.20	620,646,783.20			620,646,783.20	
天津天材房地产开发有限公	80.00	80.00	48,800,000.00	48,800,000.00			48,800,000.00	
天津滨海开元房地	100.00	100.00	2,058,281,024.01	2,058,281,024.01			2,058,281,024.01	40,000,000.00
产开发有限公司								
兰奇(天津)塑胶有	38.00	38.00	7,220,400.00	569,749.40			569,749.40	
限公司								
合 计			2,734,948,207.21	2,728,297,556.61			2,728,297,556.61	40,000,000.00

## (3) 对合营企业、联营企业投资

被投资单位名称	注册地	业务性质	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
联营企业									
兰奇(天津)塑胶有限公司	天津滨海新区海滨七路17号	生产制造业	38.00	38.00	73,096,690.97	121,821,024.52	-48,724,333.55	2,274,357.32	-814,733.79

#### (4) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
兰奇(天津)塑胶有限公司	569,749.40			569,749.40
合计	569,749.40			569,749.40

根据公司与天保控股、天津市建筑材料集团(控股)有限公司(以下简称“建材集团”)2007年4月签订的《资产置换补充协议》,公司委托建材集团代管公司持有的兰奇(天津)塑胶有限公司的股权(公司持股38%,账面价值56.79万元),建材集团代为行使股东权利。2010年10月19日,公司四届二十一次董事会审议通过了关于转让子公司兰奇(天津)塑胶有限公司38%股权的议案。同意拟以资产评估价格为基准,通过天津产权交易中心挂牌,转让所持有的兰奇公司全部股权。目前,兰奇公司的审计评估工作已完成,正在准备挂牌相关手续。

## 2. 投资收益

### (1) 投资收益来源

项 目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	40,000,000.00	60,000,000.00
合计	40,000,000.00	60,000,000.00

### (2) 成本法核算的长期股权投资收益

项 目	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的原因
合计	40,000,000.00	60,000,000.00	
其中:采用成本法核算的被投资单位分配的现金股利	40,000,000.00	60,000,000.00	子公司分配现金股利变动

## 3. 母公司现金流量表补充资料

项 目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		



项 目	本年金额	上年金额
净利润	51,934,067.57	82,511,348.71
加：资产减值准备	-480.38	568,669.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	73,852.97	73,853.02
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		
公允价值变动损益（收益以“-”填列）		
财务费用（收益以“-”填列）	722,632.05	
投资损失（收益以“-”填列）	-40,000,000.00	-60,000,000.00
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）		
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）		
存货的减少（增加以“-”填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	8,006.34	17,993.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-39,853,378.58	-54,966,795.92
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-27,115,300.03	-31,794,930.75
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	74,574,503.56	62,412,435.64
减：现金的期初余额	62,412,435.64	13,615,632.06
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	12,162,067.92	48,796,803.58

## 十五、补充资料

### 1. 本年非经营性损益表

项 目	本年金额	上年金额	说明
非流动资产处置损益	-4,021.66	44,383.88	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的特别优惠、减免			
计入当期损益的政府补助	19,850,000.00	28,100,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
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			

项 目	本年金额	上年金额	说明
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
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			
债务重组损益			
企业重组费用			
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			
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			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
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			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
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			
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			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	246,065.17	26,086.63	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
小计	20,092,043.51	28,170,470.51	
所得税影响额	26,151.87		
少数股东权益影响额（税后）	-59,075.87	128.67	
<b>合 计</b>	<b>20,059,119.51</b>	<b>28,170,599.18</b>	

## 2. 净资产收益率及每股收益

加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

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	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	10.85	0.46	
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	9.84	0.42	

## 十六、 财务报告批准

本财务报告于 2011 年 3 月 4 日由本公司董事会批准报出。

天津天保基建股份有限公司

二 一一年三月四日