

# 天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co.,Ltd.

(000965)



二〇一一年

年度报告

(截止 2011 年 12 月 31 日)

二〇一二年三月

## 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 .....	13 页
§8 董事会报告 .....	13 页
§9 监事会报告 .....	20 页
§10 重要事项 .....	22 页
§11 财务报告 .....	30 页
§12 备查文件 .....	42 页

# 天津天保基建股份有限公司

## 2011 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 沈钢董事长、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 公司董事长沈钢、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：沈钢

2.3 董事会秘书：秦峰

E-mail: dongmi@tbjijian.com

证券事务代表：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.tbjijian.com>

电子信箱：[tbj000965@163.com](mailto:tbj000965@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）

2011年06月30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）（变更法定代表人）

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

	2011 年	2010 年	本年比上年增 减 (%)	2009 年
营业总收入	1,231,727,076.70	1,208,024,300.61	1.96%	634,982,275.13
利润总额	326,648,744.33	266,658,877.04	22.50%	190,421,757.21
归属于上市公司股东的 净利润	251,941,966.29	214,163,229.08	17.64%	157,894,525.96
归属于上市公司股东的扣 除非经常性损益的净利润	208,891,143.07	194,104,109.57	7.62%	129,723,926.78
经营活动产生的现金流 净额	-127,808,807.80	416,109,948.35	-130.72%	635,566,094.87
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2009 年末
总资产	4,706,142,327.98	4,720,526,153.74	-0.30%	3,906,608,383.74
归属于上市公司股东 的所有者权益	2,328,629,416.98	2,080,101,839.28	11.95%	1,866,296,846.31
股本	461,558,119	461,558,119	0.00%	461,558,119

#### 3.2 主要财务指标

单位：(人民币)元

	2011 年	2010 年	本年比上年增 减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元/股)	0.55	0.46	19.57%	0.34
稀释每股收益 (元/股)	0.55	0.46	19.57%	0.34
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.45	0.42	7.14%	0.28
加权平均净资产收益率 (%)	11.43%	10.85%	0.58 个百分点	8.83%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	9.49%	9.84%	-0.35 个百分点	7.26%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.28	0.90	-131.11%	1.38
	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)	5.05	4.51	11.97%	4.04

#### 非经常性损益项目

单位：(人民币)元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注 (如适用)	2010 年金额	2009 年金额
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	24,960,000.00		19,850,000.00	28,100,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	24,371,855.12		246,065.17	26,086.63
所得税影响额	-6,467,963.78		26,151.87	0.00

少数股东权益影响额	-58,547.37		-59,075.87	128.67
非流动资产处置损益	245,479.25		-4,021.66	44,383.88
合计	43,050,823.22	-	20,059,119.51	28,170,599.18

## § 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	—	—

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。截止报告期末，天保控股所持有的限售股未发生转让。

#### 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

截止本报告期末的前三年公司未发行股票及其衍生证券。

##### 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

2011 年末股东总数	17,636	本年度报告公布日前一个月末 股东总数		19,621	
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
天津汇邦投资有限公司	其他	1.94%	8,962,452	0	0
中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红-个人分红	其他	1.23%	5,652,204	0	0
赵阳民	其他	0.88%	4,080,000	0	0
赵清波	其他	0.59%	2,699,636	0	0
中融国际信托有限公司—融裕 23 号	其他	0.56%	2,579,666	0	0
赵静	其他	0.51%	2,369,851	0	0
陈雪东	其他	0.49%	2,260,000	0	0
李日丁	其他	0.47%	2,184,500	0	0
侯前卒	其他	0.45%	2,064,700	0	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		
天津汇邦投资有限公司	8,962,452		人民币普通股		
中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红-个人分红	5,652,204		人民币普通股		
赵阳民	4,080,000		人民币普通股		
赵清波	2,699,636		人民币普通股		
中融国际信托有限公司—融裕 23 号	2,579,666		人民币普通股		
赵静	2,369,851		人民币普通股		
陈雪东	2,260,000		人民币普通股		
李日丁	2,184,500		人民币普通股		
侯前卒	2,064,700		人民币普通股		
黄正依	1,070,000		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行	截至 2011 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				

动的说明	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。 其他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。

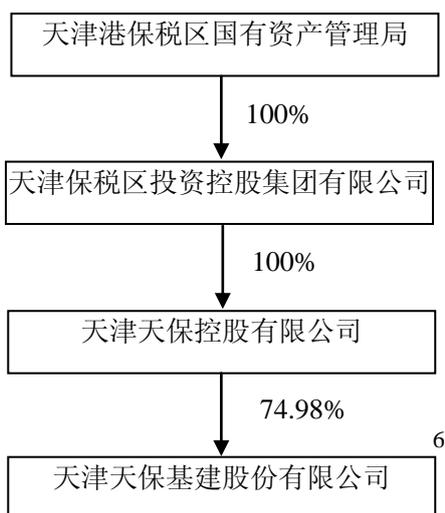
#### 4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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 136 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，注册资本：35 亿元；企业类型：有限责任公司（法人独资）；法定代表人：邢国友；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	
沈钢	董事长	男	48	2011-06-17	2014-06-16	0	0	-	31.81	0	0	0.00	0.00	否
路昆	董事、常务副总经理、	男	48	2011-06-17	2014-06-16	0	0	-	51.89	0	0	0.00	0.00	否
张雅萍	董事	女	49	2011-06-17	2014-06-16	0	0	-	0.00	0	0	0.00	0.00	是
赵胜跃	董事	男	49	2011-06-17	2014-06-16	0	0	-	0.00	0	0	0.00	0.00	是
陈洪林	独立董事	男	70	2011-06-17	2014-06-16	0	0	-	6.00	0	0	0.00	0.00	否
高天彪	独立董事	男	65	2011-06-17	2014-06-16	0	0	-	6.00	0	0	0.00	0.00	否
漆腊水	独立董事	男	63	2011-06-17	2014-06-16	0	0	-	6.00	0	0	0.00	0.00	否
尹宏海	监事会主席	男	51	2011-06-17	2014-06-16	0	0	-	0.00	0	0	0.00	0.00	是
薛晓芳	监事	女	45	2011-06-17	2014-06-16	0	0	-	0.00	0	0	0.00	0.00	是
杨丽云	职工监事	女	41	2011-06-17	2014-06-16	0	0	-	12.80	0	0	0.00	0.00	否
朱凤恒	副总经理	男	41	2011-06-17	2014-06-18	0	0	-	48.97	0	0	0.00	0.00	否
夏仲昊	副总经理、财务总监	男	42	2011-06-17	2014-06-16	0	0	-	48.96	0	0	0.00	0.00	否
张炎涛	副总经理	男	38	2011-06-17	2014-06-16	0	0	-	48.92	0	0	0.00	0.00	否
王卫	副总经理	男	45	2011-06-17	2014-06-16	0	0	-	48.96	0	0	0.00	0.00	否
秦峰	董事会秘书	男	39	2011-06-17	2014-06-16				22.54	0	0	0.00	0.00	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	332.85	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

**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 年起任天津天保控股有限公司副总经理；2007 年至 2011 年 6 月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；2011 年 6 月起任本公司董事长。现任天津天保控股有限公司副总经理、本公司董事长。

**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。2007 年至 2011

年 6 月任本公司董事、副总经理、董事会秘书；2011 年 6 月起任本公司董事、常务副总经理。现任本公司董事、常务副总经理。

**张雅萍：**女，1962 年 6 月出生，中共党员，大学学历，高级经济师。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；2007 年任本公司董事；2008 年至今任天津天保控股有限公司工会主席、人力资源部部长；2010 年起任滨海新区总工会副主席。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 年至今任天津天保控股有限公司企业管理部部长；2007 年起任本公司董事。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

**陈洪林：**男，1941 年 12 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；2007 年任本公司独立董事。现任本公司独立董事。

**高天彪：**男，1946 年 8 月出生，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；2007 年任本公司独立董事。现任本公司独立董事。

**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；2007 年任本公司独立董事。现任本公司独立董事。

### 5.2.3 监事

**尹宏海：**男，1960 年 11 月出生，中共党员，硕士研究生学历，高级会计师，高级审计师。2003 年起任天津天保控股有限公司总会计师兼计划财务部部长，2004 年起兼任天津环球磁卡股份有限公司董事；2011 年 6 月起任本公司监事会主席。现任天津天保控股有限公司总会计师兼计划财务部部长、天津环球磁卡股份有限公司董事、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 年至 2011 年任天津天保控股有限公司风险控制部部长助理；2007 年起任本公司监事。现任天津天保控股有限公司风险控制

部副部长、本公司监事。

**杨丽云：**女，1970 年 2 月出生，大学学历，高级人力资源管理师。2007 年至 2009 年起任融创中国控股有限公司人力资源经理。2009 年起任天津天保基建股份有限公司人力资源经理；2011 年 6 月起任本公司职工监事。现任本公司人力资源经理、职工监事。

#### 5.2.4 其他高级管理人员

**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。2007 年起任本公司副总经理。现任本公司副总经理。

**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。2007 年起任本公司财务总监，2008 年起任本公司副总经理。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，经济师。2007 年至 2008 年任天津天保房地产开发有限公司总经理助理。2008 年起任本公司副总经理。截止信息披露日前，因个人原因辞去公司副总经理职务。

**王卫：**男，1966 年 10 月出生，中共党员，研究生学历。2007 年至 2009 年任天津市政府研究室一处处长。2009 年起任本公司副总经理。现任本公司副总经理。

**秦峰：**男，1972 年 1 月出生，中共党员，博士研究生学历，经济师。2007 年起任本公司证券事务代表、证券事务部副经理、经理。现任本公司董事会秘书。

### 5.3 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内，公司换届选举组成了新一届董事会、监事会和管理层。

报告期内，第四届董事会任期即将届满，同时由于个人工作变动，张威先生不再担任公司董事长。经公司 2011 年第一次临时股东大会决议，选举沈钢先生为公司第五届董事会董事，其他董事连选连任，组成公司第五届董事会。经公司第五届董事会第一次会议决议，选举沈钢先生为公司第五届董事会董事长。

报告期内，经公司 2011 年第一次临时股东大会决议，选举尹宏海先生为公司第五届监事会监事，经公司职代会选举杨丽云女士为公司职工监事，薛晓芳女士连选连任，组成公司第五届监事会。经过公司第五届监事会第一次会议决议，选举尹宏海先生为公司第五届监事会主席。

报告期内，张威先生由于个人工作变动的原不再担任公司总经理。经过公司第五届董

事会第一次会议决议，聘任路昆先生为公司常务副总经理，聘任朱凤恒先生、夏仲昊先生、张炎涛先生、王卫先生为公司副总经理，聘任夏仲昊先生为公司财务总监，聘任秦峰先生为公司董事会秘书。

截止信息披露日前，经公司第五届董事会第四次会议审议通过同意张炎涛先生因个人原因辞去公司副总经理职务。

## 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25人，占员工总数的22.12%；中专及以下学历7人，占员工总数的6.19%。公司高级职称14人，占员工总数的12.39%；中级职称28人，占员工总数的24.78%；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63人，占员工总数的55.75%；财务人员14人，占员工总数的12.39%；营销人员16人，占员工总数的14.16%。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，为进一步提高公司规范运作水平，加强职业操守，加大对年度报告信息披露相关责任人员的问责力度，提高年报信息披露的质量和透明度，公司制定《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》并认真执行该制度，以确保公司年度报告信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性。

公司控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，没有违规占用公司资金的情况，公司不存在因经营活动而发生的关联交易，公司严格履行决策程序，及时披露信息。

公司治理是一项长期的工作，公司将按照有关规范性文件要求，持续提高治理水平。

### 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，经自查活动和年审会计师审计工作后，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，公司参照深圳证券交易所《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 2011 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

公司现有的内部控制制度符合我国有关法规和证券监管部门的要求，公司按照自身的实际情况，建立健全了覆盖经营各环节的内部控制制度，并在 2011 年度对相关制度进行了修订和完善，在保证资产安全、防范重大风险等方面发挥了有效的作用。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。

公司“三会”和高管人员的职责及控制机制能够有效运作，公司建立的决策程序和议事规则民主、科学，内部监督和反馈系统基本健全、有效。公司对法人治理结构、组织控制、信息披露控制、会计管理控制、业务控制、内部审计等做出了明确的规定，保证公司内部控制系统完整、有效，保证公司规范、安全、顺畅的运行，内部控制制度有效且执行良好。

2011 年，公司未有违反《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》及公司相关内部控制制度的情形。

综上所述，监事会认为，公司《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

我们通过对公司现行的内部控制制度及其执行情况的了解，认为公司的内部控制制度体系相对比较完备，公司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。

公司内部控制各项重点活动（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，未发现有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。公司出具的《天津天保基建股份有限公司 2011 年度内部控制自我评价报告》能真实反映公司内部控制的实际情况。

### 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，均按规定亲自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	7	7	0	0	
陈洪林	7	7	0	0	

高天彪	7	7	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一次临时股东大会，公司全体董事、监事和董事会秘书出席了会议，高级管理人员列席了会议。

2011年3月29日，公司召开2010年年度股东大会，审议通过了《公司2010年年度报告及摘要》、《公司2010年度董事会工作报告》、《公司2010年度监事会工作报告》、《公司2010年度财务决算报告》、《公司2010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2011年度审计机构》，并听取了独立董事陈洪林先生、高天彪先生、漆腊水先生2010年度述职报告。相关股东大会决议公告刊登在2011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)）。

2011年6月17日，公司召开2011年第一次临时股东大会，审议通过《选举沈钢先生、路昆先生、张雅萍女士、赵胜跃先生为第五届董事会非独立董事》、《选举陈洪林先生、高天彪先生、漆腊水先生为第五届董事会独立董事》、《选举尹宏海先生、薛晓芳女士为第五届监事会监事》的议案。相关股东大会决议公告刊登在2011年6月20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 123,172.71 万元，比上年同期增加 2,370.28 万元，增长 1.96%。其中：实现商品房销售收入为 115,881.68 万元，比上年同期增加 1,729.94 万元，增长 1.52%；物业出租收入为 6,644.46 万元，比上年同期增加 78.18 万元，增长 1.19%。

报告期内，公司实现营业利润为 27,731.69 万元，比上年同期增加 4,937.01 万元，增长 21.66%。营业利润呈现一定程度增长的原因：报告期内结转的部分项目毛利率较高，导致营业利润高于上年。

报告期内，公司实现的利润总额为 32,664.87 万元，比上年同期增加 5,998.99 万元，增长 22.50%。公司报告期内实现净利润为 24,866.57 万元，比上年同期增加 3,186.98 万元，增长

14.70%，其中归属于母公司股东的净利润为 25,194.20 万元，比上年同期增加 3,777.87 万元，增加 17.64%。报告期内，利润总额、净利润同比增长主要是本年营业利润增长。

## 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，公司总资产为 470,614.23 万元，比上年同期减少 1,438.38 万元，减少 0.30%。

报告期末，流动资产为 405,503.60 万元，比年初减少 3,307.06 万元，减少 0.81%。其中货币资金余额为 84,663.24 万元，比年初减少 25,946.21 万元，减少 23.46%，主要原因：报告期内公司销售回款减少所致。存货期末余额为 318,170.29 万元，比年初增加 20,307.65 万元，增加 6.82%。

报告期末，非流动资产为 65,110.63 万元，比年初增加 1,868.67 万元，增长 2.95%。其中：投资性房地产余额为 50,642.48 万元，比年初减少 892.15 万元，减少 1.73%。固定资产余额为 7,726.26 万元，比年初增加 5,642.12 万元，增加 270.72%，主要是因为本期购买办公用房。递延所得税资产 1,850.72 万元，比年初减少 2,859.60 万元，减少 60.71%，主要原因是本期预缴企业所得税减少所致。

### 8.1.2.2 负债变动情况

报告期末，公司负债总额为 236,681.63 万元，比年初减少 24,183.82 万元，减少 9.27%。

报告期末，流动负债余额为 210,626.55 万元，比年初减少 20,738.90 万元，减少 8.96%。其中：预收账款余额 44,110.72 万元，比年初减少 43,928.60 万元，减少 49.90%，主要原因是商品房预收房款减少所致。应付账款余额 43,005.53 万元，比年初增加 16,838.01 万元，增加 64.35%，主要原因是报告期内结算应付工程款增加所致。其他应付款余额 108,776.68 万元，比年初减少 7,145.13 万元，减少 6.16%。

报告期末，非流动负债余额为 26,055.08 万元，比上年同期减少 3,444.92 万元，减少 11.68%。其中：长期借款余额 25,840.36 万元，比年初减少 3,659.64 万元，减少 12.41%，主要原因是公司报告期内偿还借款所致。

### 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 2,160.91 万元，比上年同期增加 1,083.68 万元，增长 100.60%，

主要原因是报告期内公司加强广告宣传和项目推广力度；管理费用为 3,842.71 万元，比上年同期增加 179.69 万元，增长 4.91%；财务费用为 157.31 万元，比上年同期增加 375.77 万元，增长 172.01%，主要原因是报告期内利息支出增加所致。

#### 8.1.2.4 报告期内现金流量情况

报告期内，公司现金及现金等价物余额为 84,663.24 万元，比年初减少 25,946.21 万元，减少 23.46 %。其中：经营活动产生的现金流量净额为-12,780.88 万元，比上年同期减少 54,391.88 万元，下降 130.72%，主要是报告期内商品房销售回款减少所致；投资活动产生的现金流量净额为-7,839.06 万元，比上年同期增加了 9.13 万元，增长 0.12%；筹资活动产生的现金流量净额为-5,326.27 万元，比上年同期减少 28,566.78 万元，减少 122.92%，主要是报告期内归还银行贷款及偿还利息所致。由于经营活动、投资活动及筹资活动现金净流入量均为负数，导致报告期末余额比期初余额减少。

#### 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（简称“滨海开元”）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 277,830.99 万元，净资产 227,375.52 万元。报告期内，该公司实现营业收入 74,657.84 万元，营业利润 22,076.79 万元，净利润 18,307.02 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 1 月，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 139,375.23 万元，净资产 89,892.36 万元。报告期内实现营业收入 45,369.36 万元，营业利润 7,866.13 万元，净利润 6,018.30 万元。

**8.1.3.3** 公司全资子公司天津嘉创物业服务有限公司（简称“嘉创物业”）成立于 2001 年 7 月，注册资本 300 万元，主营业务为物业管理服务。报告期末该公司总资产 829.86 万元，净资产 349.97 万元。报告期内，公司实现营业收入 640.99 万元，营业利润 60.99 万元，净利润 44.76 万元。

**8.1.3.4** 公司全资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 6 月，注册资本 6,100 万元，主营业务为房地产开发及销售。报告期末该公司总资产 9,515.47 万元，净资产 8,984.13 万元。报告期内，公司实现营业收入 2,691.44 万元，营业利润 121.97 万元，净利润 85.71 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，风险因素分析及应对措施

进入2011年，世界经济下行风险加大，欧债危机逐步深化且越发严峻，风险外溢效应正在扩大；美国经济复苏动力不强，房地产市场、就业市场依然低迷。在这样的国际经济的大背景下，中国经济经历了经济增长速度逐级回落和通货膨胀压力明显增大的复杂局面，为防止经济过热、控制通胀水平、保持物价稳定，中国政府逐步将货币政策由适度宽松转为稳健的，使通货膨胀的货币条件得到有效控制，全年通胀基本呈现前高后低的走势，表现出高位维持时间较长、回落的时间点较晚的特点。另一方面，紧缩的货币政策和严格的信贷控制使得经济增长开始减速，2011年全年国内生产总值累计47万亿元，按可比价格计算，同比增长9.2%，增幅较上年同期回落1.1个百分点，其中一、二、三、四季度GDP增速逐季回落，分别为9.7%、9.5%、9.1%和8.9%。

在复杂多变的国内外经济环境下，中国房地产行业受政策影响愈发明显，中央各部委及地方政府密集出台的各项房地产调控措施逐步降低了中国房地产市场的热度。从2011年全年的情况看，随着前期房地产调控政策积蓄的压力集中爆发，以及限购范围的扩大，致使房地产行业运行整体放缓。2011年，全国商品房累计销售面积和金额分别为10.99亿平方米和5.91万亿元，同比增长4.9%和12.1%，增速分别较去年下降6.8与5.7个百分点，呈现明显的持续回落趋势。在销售不利的情况下，房地产开发企业的投资热情明显下降。2011年，全国房地产开发投资额达到6.17万亿元，同比增长27.9%，增速比去年回落5.3个百分点；再有，全国全年房屋新开工面积达到19亿平方米，同比增长16.2%，增速比去年回落24.4个百分点。由于房地产作为兼顾具有投资属性和消费属性的商品，无论供给端还是需求端都对金融政策变化非常敏感，国内货币环境的整体收紧，使房地产企业面临的资金环境极其严峻，房地产市场不确定性加大，导致土地市场成交异常低迷。2011年，全国房地产开发企业土地购置面积4.10亿平方米，比上年增长2.6%，增速比上年回落22.6个百分点；土地成交金额8049亿元，同比下降1.9个百分点。从整体看，房地产行业经历十分困难的一年。

展望2012年，按照中央政府“稳中求进”的经济工作总基调的指导下，房地产政策的目标仍是巩固商品房限购、限贷紧缩调控成果，促进房价合理调整，预计调控政策在中短期高压态势将依然延续，加之房屋供应量增大，房价有望进一步回归理性。放眼未来，中国城镇化的过程将给房地产行业健康发展提供巨大的空间。虽然在行业发展的过程中经历一些曲折、

坎坷，公司始终对房地产市场保持谨慎乐观，相信调控政策的目的是使房地产行业健康成长，与中国经济快速发展的节拍和谐共进。公司将始终保持清醒头脑，以更加审慎的态度研究分析市场，顺应市场需求和政策导向，充分利用滨海新区良好的区位优势，积极调整经营策略，保持稳健安全的财务状况，确保公司健康平稳发展。

面对2012年房地产行业的政策、市场、经营环境的变化，公司将采取以下措施积极应对：

一、公司将持续关注房地产行业的发展动态，灵活把握好项目的建设开发节奏，严格控制产品成本，深化精细化管理，优化组织管控，提升运营效率，保持公司健康发展的良好势头。

二、公司将销售和回款作为经营核心重点，采用多种行之有效的销售手段，加大产品的市场营销推介力度，以期实现良好的销售业绩。

三、公司将按照整体发展战略的要求，秉承稳健发展的原则，以稳定的现金流为基础，有效协调财务资源，在房地产行业整体受到严厉调控、土地市场低迷的形势下，在“危境”中寻找适合的优质土地资源的“机会”，为公司可持续发展提供有力支撑。

四、公司根据自身经营情况，统筹安排好公司的资金计划，积极拓展多元化的融资渠道，满足稳健经营的融资需求。

**8.1.4.2** 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	123,172.71	76,277.89	38.07%	1.96%	-8.29%	增加 6.92 个百分点
主 营 业 务 分 产 品 情 况						
房地产销售收入	115,881.68	72,227.97	37.67%	1.52%	-9.74%	增加 7.77 个百分点
物业出租收入	6,644.46	3,574.99	46.20%	1.19%	16.52%	减少 7.07 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	120,614.02	13.08%
河北省	1,838.40	-3.36%
呼和浩特	720.28	-94.12%

## 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七次会议。分别是：

1. 2011年3月4日公司召开第四届董事会第二十三次会议，相关决议公告已刊登在2011年3月8日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

2. 2011年3月29日公司召开第四届董事会第二十四次会议，相关决议公告已刊登在2011年3月30日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

3. 2011年4月25日公司召开第四届董事会第二十五次会议，相关决议公告已刊登在2011年4月30日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

4. 2011年5月30日公司召开第四届董事会第二十六次会议，相关决议公告已刊登在2011年5月31日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

5. 2011年6月17日公司召开第五届董事会第一次会议，相关决议公告已刊登在2011年6月20日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

6. 2011年8月8日公司召开第五届董事会第二次会议，相关决议公告已刊登在2011年8月9日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

7. 2011年10月24日公司召开第五届董事会第三次会议，相关决议公告已刊登在2011年10月25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，公司召开两次股东大会。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2010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2011年度审计机构。

### 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2011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2011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2012年度审计机构。

### 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。公司董事长比照公司高级管理人员在公司领取薪酬。

## 8.6 公司 2011 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，2011 年度本公司母公司实现净利润 64,432,043.35 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 6,443,204.34 元，扣除后本公司 2011 年度可供分配的利润 206,308,344.56 元。

考虑到 2012 年房地产调控政策可能对公司销售的影响，以及公司开发项目的建设情况和新项目拓展的资金需求，公司在 2012 年所需资金较大，拟不对 2011 年利润进行现金分配，未分配利润结转至下一年度。本公司拟以 2011 年末总股本 461,558,119 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股。

### 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
2010 年	0.00	214,163,229.08	0.00%
2009 年	0.00	157,894,525.96	0.00%
2008 年	0.00	114,665,225.42	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2010年年度股东大会和2011年第一次临时股东大会，列席了公司历次董事会。报告期内，公司监事会共召开六次会议：

1. 2011年3月4日，公司召开第四届监事会第十二次会议，审议通过了《公司2010年监事会工作报告》，审议确认了《公司2010年年度报告及摘要》和《公司内部控制自我评价报告》的议案。

2. 2011年4月25日，公司召开第四届监事会第十三次会议，审议确认了《公司2011年第一季度报告全文及正文》的议案。

3. 2011年5月30日，公司召开第四届监事会第十四次会议，审议通过了《提名尹宏海先生为公司第五届监事会监事候选人》、《提名薛晓芳女士为公司第五届监事会监事候选人》的议案。

4. 2011年6月17日，公司召开第五届监事会第一次会议，审议通过了《选举尹宏海先生为公司第五届监事会主席》的议案。

5. 2011年8月8日, 公司召开第五届监事会第二次会议, 审议确认了《公司2011年半年度报告全文及摘要》的议案。

6. 2011年10月24日, 公司召开第五届监事会第三会议, 审议确认了《公司2011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2011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2011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

经公司第四届董事会第十七次会议和2010年第二次临时股东大会审议通过, 公司非公开发行股票事宜有效期延至2011年5月22日。报告期内, 因国家对房地产行业的宏观调控, 房地产上市公司在证券市场的融资环境发生较大变化, 非公开发行股票事宜未取得实质性进展, 且股东大会决议到期失效, 公司放弃实施非公开发行股票事宜。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，因股东大会决议到期失效而放弃实施，符合相关规定。

## 9.6 关联交易情况

对公司2011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

经公司第四届董事会第十七次会议和2010年第二次临时股东大会审议通过，公司非公开发行股票事宜有效期延至2011年5月22日。报告期内，因国家对房地产行业的宏观调控，房地产上市公司在证券市场的融资环境发生较大变化，非公开发行股票事宜未取得实质性进展，且股东大会决议到期失效，公司放弃实施非公开发行股票事宜。

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，公司第四届董事会第二十一次会议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。以2010年8月31日为评估基准日，兰奇公司净资产评估值为-6633.77万元人民币。因兰奇公司长期亏损，本公司对其股权投资已全额计提减值准备，账面价值为0元。报告期内，公司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，转让价格为1元，已完成挂牌方式转让，并办理股权转让的相关手续。本次股权转让对本公司

经营和利润不产生影响。

截止信息披露日前，该股权转让事项已完成最终的工商变更手续。

### 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	14840.36	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）		0.00		报告期内对子公司担保实 际发生额合计（B2）		3,903.51		
报告期末已审批的对子公 司担保额度合计（B3）		20,000.00		报告期末对子公司实际担 保余额合计（B4）		14,840.36		
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）		0.00		报告期内担保实际发生额 合计（A2+B2）		3,903.51		
报告期末已审批的担保额 度合计（A3+B3）		20,000.00		报告期末实际担保余额合 计（A4+B4）		14,840.36		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				6.37%				
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				

截止报告期末，公司合计担保额度为 2 亿元，全部为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，贷款用于该公司汇津广场项目建设。上述担保事项经公司第四届董事会第十四次会议审议通过。报告期初，本公司及其控股子公司实际担保余额 10936.85 万元；报告期内，新增担保实际发生额为 3903.51 万元；截止报告期末，

实际担保余额为 14840.36 万元，实际担保余额占公司净资产的 6.37%，全部是上述担保额度内的担保事项。截至报告期末，公司无逾期担保。

### 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%	73.78	100.00%
天津天保物业服务有限公司	0.00	0.00%	391.56	100.00%
天津天保热电有限公司	0.00	0.00%	410.61	100.00%
天津空港物流加工区水务有限公司	0.00	0.00%	434.92	100.00%
天津港保税区天保旅游有限公司	0.00	0.00%	49.44	86.35%
合 计	0.00	0.00%	1,360.31	---

##### 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%	723.12	100.00%
天津空港物流加工区水务有限公司	0.00	0.00%	508.65	100.00%
天保控股	0.00	0.00%	147.64	100.00%
天保控股	0.00	0.00%	5,492.19	100.00%
合计	0.00	0.00%	6,871.60	---

##### 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，本公司在完成后按要求支付相关费用，即时结清，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 2011 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 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日。

(2) 本公司子公司天保房产于 2011 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 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日。于 2011 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 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日。

(3) 本公司子公司滨海开元于 2011 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 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日。于 2011 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 2011 年 1 月 1 日至 2011 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 3,915,572.40 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，2011 年度支付天津天保热电有限公司采暖供热费 4,019,689.30 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热水服务，2011 年度支付天津天保热电有限公司热水费 86,432.00 元。

(7) 本公司子公司天保房产 2011 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 4,349,239.82 元。

(8) 本公司子公司滨海开元、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。2011 年度支付公务用车服务费 494,380.00 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 1,476,430.34 元。

(10) 本公司子公司滨海开元与天保控股签订《商品房买卖合同》，购买其持有的商业房产作为金海岸项目销售用房，交易面积 3269.16 平方米，定价依据以天津华夏金信资产评估有限公司的评估值为基准，交易价格为 5491.19 万元。本次交易经本公司第四届董事会第二十三次会议审议通过。

(11) 本公司子公司天保房产与天津天保热电有限公司签订了《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》，进行供热及工程施工，本报告期实际支付 7,231,147.15 元。

(12) 本公司子公司天保房产与天津空港物流加工区水务有限公司签订了《天津空港经济区配套项目水表（名居花园）建设管理协议》、《2011 年企业开口管道保护工程（名居花园）收费协议》，进行名居花园水表安装、开口管道保护工程。本报告期支付工程款 1,482,792 元。

(13) 本公司子公司百利建设与天津空港物流加工区水务有限公司签订了《自来水、再生水配套工程收费协议》、《水表（汇津广场）建设管理协议》，进行天保汇津广场自来水、再生水配套、水表安装工程。本报告期支付工程款 3,603,681.00 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、热水服务和供水服务，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；以上电力、供水、供热工程的关联交易，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。截止报告期末，天保控股所持有的限售股未发生转让。

### 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

报告期内，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 48 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 报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011 年 01 月 06 日	公司	电话沟通	机构投资者	安信证券股份有限公司	询问公司定向增发进展情况
2011 年 01 月 18 日	公司	电话沟通	机构投资者	中邮创业基金管理有限公司	询问公司定向增发进展情况
2011 年 02 月 22 日	公司	电话沟通	个人投资者	山东投资者	询问公司经营情况
2011 年 03 月 10 日	公司	电话沟通	个人投资者	天津投资者	询问公司定向增发情况
2011 年 07 月 20 日	公司	电话沟通	个人投资者	北京投资者	询问公司上半年经营情况
2011 年 08 月 09 日	公司	电话沟通	个人投资者	天津投资者	询问公司项目建设情况
2011 年 09 月 15 日	公司	电话沟通	个人投资者	河北投资者	询问公司经营情况
2011 年 10 月 24 日	公司	电话沟通	个人投资者	山西投资者	询问公司受调控影响情况
2011 年 11 月 03 日	公司	电话沟通	个人投资者	河南投资者	询问公司经营情况
2011 年 12 月 19 日	公司	电话沟通	个人投资者	天津投资者	询问公司全年经营情况

## 10.12 报告期内，公司披露的事项

10.12.1 2011 年 1 月 13 日，公司在《中国证券报》B002 版、《证券时报》D13 版和深交所巨潮网（www.cninfo.com.cn）上刊登了《公司 2010 年度业绩快报》。

10.12.2 2011 年 1 月 18 日，公司在《中国证券报》C003 版、《证券时报》D16 版和深交所巨潮网（www.cninfo.com.cn）上刊登了《公司关于终止土地整理与开发建设战略合作协议的公告》。

10.12.3 2011 年 3 月 2 日，公司在《中国证券报》B003 版、《证券时报》D8 版和深交所巨潮网（www.cninfo.com.cn）上刊登了《关于控股股东的股东增资的公告》。

10.12.4 2011 年 3 月 8 日，公司在《中国证券报》B045 版、《证券时报》D33 版和深交所巨潮网（www.cninfo.com.cn）上刊登了《四届二十三次董事会决议公告》、《2010 年年度报告及摘要》、《2010 年年度股东大会的通知》、《日常关联交易预计公告》、《购买商业用房的关

联交易公告》、《四届十二次监事会决议公告》等。

10.12.5 2011 年 3 月 30 日，公司在《中国证券报》A29 版、《证券时报》D16 版和深交所巨潮网（www.cninfo.com.cn）上刊登了《公司 2010 年年度股东大会决议公告》、《四届二十四次董事会决议公告》、《公司关于天保金海岸项目占地补偿的公告》。

10.12.6 2011 年 4 月 26 日，公司在《中国证券报》B030、《证券时报》D65 版和深交所巨潮网（www.cninfo.com.cn）上刊登了《2011 年第一季度报告正文》、《公司半年度业绩预告公告》。

10.12.7 2011 年 5 月 20 日，公司在《中国证券报》B007 版、《证券时报》D13 版和深交所巨潮网（www.cninfo.com.cn）上刊登了《公司控股股东的股东增资的公告》。

10.12.8 2011 年 5 月 28 日，公司在《中国证券报》B016 版、《证券时报》B12 版和深交所巨潮网（www.cninfo.com.cn）上刊登了《公司放弃非公开发行股票公告》。

10.12.9 2011 年 5 月 31 日，公司在《中国证券报》B019 版、《证券时报》D8 版和深交所巨潮网（www.cninfo.com.cn）上刊登了《公司四届二十六次董事会决议公告》、《公司关于召开 2011 年第一次临时股东大会的通知》、《公司独立董事提名人声明》、《公司四届十四次监事会决议公告》。

10.12.10 2011 年 6 月 20 日，公司在《中国证券报》B008 版、《证券时报》C12 版和深交所巨潮网（www.cninfo.com.cn）上刊登了《公司 2011 年第一次临时股东大会决议公告》、《公司五届一次董事会决议公告》和《公司五届一次监事会决议公告》。

10.12.11 2011 年 6 月 24 日，公司在《中国证券报》B014 版、《证券时报》D20 版和深交所巨潮网（www.cninfo.com.cn）上刊登了《公司 2011 年半年度业绩预告修正公告》。

10.12.12 2011 年 8 月 9 日，公司在《中国证券报》B045 版、《证券时报》D32 版和深交所巨潮网（www.cninfo.com.cn）上刊登了《公司第五届二次董事会决议公告》、《公司 2011 年半年度报告全文及摘要》和《2011 年三季度业绩预告公告》。

10.12.13 2011 年 10 月 25 日，公司在《中国证券报》B030、《证券时报》D45 版和深交所巨潮网（www.cninfo.com.cn）上刊登了《公司第五届三次董事会决议公告》、《公司第三季度报告正文》。

10.12.14 2011 年 12 月 27 日，公司在《中国证券报》B017 版、《证券时报》D20 版和深交所巨潮网（www.cninfo.com.cn）上刊登了《公司关于收到企业发展金的公告》。

## § 11 财务报告

### 11.1 审计意见

XYZH/2011TJA1028-1

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 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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

编制和公允列报财务报表是天保基建公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、 注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、 审计意见

我们认为，天保基建公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天保基建公司 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：张萱

天津分所

中国注册会计师：刘小凌

中国 天津

二〇一二年三月六日

## 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

2011 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	846,632,398.99	103,469,131.32	1,106,094,481.27	74,574,503.56
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	20,492,000.00	0.00	0.00	0.00
预付款项	4,617,641.16	0.00	1,100,000.00	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	1,591,090.09	0.00	2,285,689.80	0.00
买入返售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
存货	3,181,702,874.91	0.00	2,978,626,396.76	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	4,055,036,005.15	103,469,131.32	4,088,106,567.83	74,574,503.56
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	
长期股权投资		2,752,438,699.76		2,727,727,807.21
投资性房地产	506,424,843.69	0.00	515,346,258.87	0.00
固定资产	77,262,600.07	88,311.11	20,841,422.81	165,327.71
在建工程	792,050.00	0.00	792,050.00	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
无形资产	8,523,374.13	0.00	8,685,132.94	0.00
开发支出		0.00		0.00
商誉	39,407,378.24	0.00	39,407,378.24	0.00
长期待摊费用	188,878.00	0.00	244,162.00	0.00
递延所得税资产	18,507,198.70	0.00	47,103,181.05	0.00
其他非流动资产				
非流动资产合计	651,106,322.83	2,752,527,010.87	632,419,585.91	2,727,893,134.92

资产总计	4,706,142,327.98	2,855,996,142.19	4,720,526,153.74	2,802,467,638.48
流动负债：				
短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00
向中央银行借款	0.00	0.00	0.00	0.00
吸收存款及同业存放				
拆入资金	0.00	0.00	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	430,055,281.36	0.00	261,675,156.98	0.00
预收款项	441,107,186.15	0.00	880,393,246.18	0.00
卖出回购金融资产款	0.00	0.00	0.00	0.00
应付手续费及佣金	0.00	0.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	2,017,767.65	380,379.89	1,392,372.74	287,619.61
应交税费	-28,948,672.00	13,374.03	-7,077,284.94	16,585.99
应付利息	411,985.10	0.00	338,384.30	0.00
应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应付款	1,087,766,786.54	1,059,986,512.04	1,159,218,081.75	1,071,479,600.00
应付分保账款				
保险合同准备金	0.00	0.00	0.00	0.00
代理买卖证券款	0.00	0.00	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动负债	173,855,195.84	0.00	17,714,563.14	0.00
流动负债合计	2,106,265,530.64	1,060,380,265.96	2,313,654,520.15	1,071,783,805.60
非流动负债：				
长期借款	258,403,621.00	0.00	295,000,000.00	0.00
应付债券	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00	0.00	0.00
预计负债	447,129.31	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	1,700,000.00	500,000.00	0.00	0.00
非流动负债合计	260,550,750.31	500,000.00	295,000,000.00	0.00
负债合计	2,366,816,280.95	1,060,880,265.96	2,608,654,520.15	1,071,783,805.60
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	1,079,488,847.81	1,082,787,463.33	1,082,903,236.40	1,082,787,463.33
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	44,469,179.42	44,461,949.34	38,025,975.08	38,018,745.00
一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00
未分配利润	743,113,270.75	206,308,344.56	497,614,508.80	148,319,505.55
外币报表折算差额	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司所有者权益合计	2,328,629,416.98	1,795,115,876.23	2,080,101,839.28	1,730,683,832.88
少数股东权益	10,696,630.05	0.00	31,769,794.31	0.00
所有者权益合计	2,339,326,047.03	1,795,115,876.23	2,111,871,633.59	1,730,683,832.88
负债和所有者权益总计	4,706,142,327.98	2,855,996,142.19	4,720,526,153.74	2,802,467,638.48

## 11.2.2 利润表

编制单位：天津天保基建股份有限公司

2011 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	1,231,727,076.70	0.00	1,208,024,300.61	0.00
其中：营业收入	1,231,727,076.70	0.00	1,208,024,300.61	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	954,655,666.74	9,027,957.65	980,077,467.08	7,915,932.43
其中：营业成本	762,778,920.63	0.00	831,767,242.54	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	129,411,917.55	0.00	103,449,413.84	0.00
销售费用	21,609,149.37	0.00	10,772,343.40	0.00
管理费用	37,816,262.14	7,889,191.95	36,630,152.11	7,532,738.85
财务费用	1,573,057.66	1,138,765.70	-2,184,647.55	383,673.96
资产减值损失	1,466,359.39	0.00	-357,037.26	-480.38
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	245,479.25	50,000,001.00	0.00	40,000,000.00
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）	277,316,889.21	40,972,043.35	227,946,833.53	32,084,067.57
加：营业外收入	49,779,286.71	23,460,000.00	38,751,486.50	19,850,000.00
减：营业外支出	447,431.59	0.00	39,442.99	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）	326,648,744.33	64,432,043.35	266,658,877.04	51,934,067.57
减：所得税费用	77,983,093.09	0.00	49,863,016.29	0.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	248,665,651.24	64,432,043.35	216,795,860.75	51,934,067.57
归属于母公司所有者的净利润	251,941,966.29	64,432,043.35	214,163,229.08	51,934,067.57
少数股东损益	-3,276,315.05		2,632,631.67	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.55	0.00	0.46	0.00
（二）稀释每股收益	0.55		0.46	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	248,665,651.24	64,432,043.35	216,795,860.75	51,934,067.57
归属于母公司所有者的综合收益总额	251,941,966.29	64,432,043.35	214,163,229.08	51,934,067.57

归属于少数股东的综合收益总额	-3,276,315.05	0.00	2,632,631.67	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 2011 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	771,383,770.35	0.00	1,509,219,199.43	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	110,050,568.82	24,306,842.33	52,738,244.52	20,198,325.93
经营活动现金流入小计	881,434,339.17	24,306,842.33	1,561,957,443.95	20,198,325.93
购买商品、接受劳务支付的现金	766,455,191.08	0.00	846,714,169.89	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				
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	33,178,734.16	6,250,215.59	29,634,781.29	5,401,185.02
支付的各项税费	155,597,807.90	1,903.44	208,015,111.04	3,113.34
支付其他与经营活动有关的现金	54,011,413.83	16,472,428.50	61,483,433.38	41,909,327.60
经营活动现金流出小计	1,009,243,146.97	22,724,547.53	1,145,847,495.60	47,313,625.96
经营活动产生的现金流量净额	-127,808,807.80	1,582,294.80	416,109,948.35	-27,115,300.03

二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1.00	1.00	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	50,000,000.00	0.00	40,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,702,336.20	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	5,702,337.20	50,000,001.00	0.00	40,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	62,881,656.41	0.00	77,681,883.63	
投资支付的现金	21,211,237.80	21,211,237.80	800,000.00	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	84,092,894.21	21,211,237.80	78,481,883.63	0.00
投资活动产生的现金流量净额	-78,390,557.01	28,788,763.20	-78,481,883.63	40,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
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	73,403,621.00	0.00	295,000,000.00	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	73,403,621.00	0.00	295,000,000.00	0.00
偿还债务支付的现金	110,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,666,338.47	1,476,430.24	12,594,932.05	722,632.05
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				
筹资活动现金流出小计	126,666,338.47	1,476,430.24	62,594,932.05	722,632.05
筹资活动产生的现金流量净额	-53,262,717.47	-1,476,430.24	232,405,067.95	-722,632.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-259,462,082.28	28,894,627.76	570,033,132.67	12,162,067.92
加：期初现金及现金等价物余额	1,106,094,481.27	74,574,503.56	536,061,348.60	62,412,435.64
六、期末现金及现金等价物余额	846,632,398.99	103,469,131.32	1,106,094,481.27	74,574,503.56

## 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

2011 年度

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	1,082,903,236.40			38,025,975.08		497,614,508.80		31,769,794.31	2,111,871,633.59
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	1,082,903,236.40			38,025,975.08		497,614,508.80		31,769,794.31	2,111,871,633.59
三、本年增减变动金额（减少 以“-”号填列）	0.00	-3,414,388.59	0.00		6,443,204.34		245,498,761.95		-21,073,164.26	227,454,413.44
（一）净利润							251,941,966.29		-3,276,315.05	248,665,651.24
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							251,941,966.29		-3,276,315.05	248,665,651.24
（三）所有者投入和减少资 本	0.00	-3,414,388.59					0.00		-17,796,849.21	-21,211,237.80
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		-3,414,388.59							-17,796,849.21	-21,211,237.80
（四）利润分配					6,443,204.34		-6,443,204.34			
1. 提取盈余公积					6,443,204.34		-6,443,204.34			
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	1,079,488,847.81			44,469,179.42		743,113,270.75	10,696,630.05	2,339,326,047.03

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	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

### 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

2011 年度

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	1,082,787,463.33			38,018,745.00		148,319,505.55	1,730,683,832.88
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	1,082,787,463.33			38,018,745.00		148,319,505.55	1,730,683,832.88
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					6,443,204.34		57,988,839.01	64,432,043.35
（一）净利润							64,432,043.35	64,432,043.35
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							64,432,043.35	64,432,043.35
（三）所有者投入和减少资本								
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					6,443,204.34		-6,443,204.34	
1. 提取盈余公积					6,443,204.34		-6,443,204.34	
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								
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、本期期末余额	461,558,119.00	1,082,787,463.33			44,461,949.34		206,308,344.56	1,795,115,876.23

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	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

#### 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

报告期内，呼和浩特市天材房地产开发有限公司已全部转让，秦皇岛市天材酒店管理有限公司已注销，上述两公司不再纳入本次合并范围。

### §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：沈 钢

天津天保基建股份有限公司

董 事 会

二〇一二年三月六日

## 财务报表附注

2011 年 1 月 1 日至 2011 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 2011 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: 沈钢; 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)。

本公司控股股东为天津天保控股有限公司, 最终控制方为天津保税区投资控股集团有限公司。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。

## 二、 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。

## 三、 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。

## 四、 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低值易耗品等。开发产品是指已建成待出售的物业，开发成本是指尚未建成、以出售为目的开发的物业。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；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。

2011 年 9 月，天津经济技术开发区管理委员会给天津滨海开元房地产开发有限公司的《关于天保生活区内建设小学及幼儿园相关问题请示的回复》中明确：天津滨海开元房地产开发有限公司无偿提供天保生活区内土地用于幼儿园及小学建设，并承担幼儿园及小学的建设和投资，建成后无偿移交给开发区政府，作为对天津滨海开元房地产开发有限公司投资建设小学和幼儿园项目的支持，同意以此冲抵非营业性公建配套费（70 元/m<sup>2</sup>），具体冲抵模式为：免于征收其在天保生活区内未缴纳项目及未开发项目的非营业性公建配套费，对已缴纳的不再退还。同时该文件明确天津滨海开元房地产开发有限公司不予承担中学的建设。根据该文件，天津滨海开元房地产开发有限公司自 2011 年开始对配套设施成本相应按占地面积、建筑面积分摊到开发成本中。

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

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

## 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。重大影响的确凿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，应纳给税务部门的金额，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。

## 五、 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。

## 六、 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，子公司天津天保房地产开发有限公司自 2011 年 1 月 1 日起，根据天津市地方税务局统一规定，由原核定征收方式改为查账征收。

#### （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，其中，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及控股公司秦皇岛市天材酒店管理有限公司的适用税率分别为 5% 和 3%；其他子公司适用税率为 7% 和 3%，同时按应纳营业税额的 2% 缴纳地方教育费附加。

#### （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进行预提。对符合清算条件的开发项目办理土地增值税清算申报手续，并依据主管税务机关认定的清算结果调整该项目已预提的土地增值税。

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011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)

七、 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	205,828.10		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	7,001.12		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	349.97		100.00	100.00	是			
非同一控制下企业合并取得的子公司													

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011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)

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
<b>二级子公司</b>													
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			
<b>三级子公司</b>													
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	10,696,630.05		

## (二) 本年合并财务报表合并范围的变动

## 1. 本年度不再纳入合并范围的公司情况

公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例 (%)	处置日	处置日净资产	2011年1月1日-处置日净利润
呼和浩特市天材房地产开发有限公司	转让股权	100.00	2011年4月30日	14,026,521.75	754,173.98
秦皇岛市天材酒店管理有限公司	清算	100.00	2011年11月30日	762,462.52	564,213.71

其中本年因出售股权丧失了控制权而减少的子公司

子公司	出售日	损益确认方法
呼和浩特市天材房地产开发有限公司	2011年4月30日	股权转让价款与被投资单位出售日净资产的差额

## (三) 本年发生的企业合并

无。

## (四) 外币报表折算

无。

## 八、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 2011 年 1 月 1 日，“年末”系指 2011 年 12 月 31 日，“本年”系指 2011 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2010 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	121,797.37		121,797.37	55,606.81		55,606.81
人民币	121,797.37		121,797.37	55,606.81		55,606.81
银行存款	846,510,601.62		846,510,601.62	1,106,038,874.46		1,106,038,874.46
人民币	846,510,601.62		846,510,601.62	1,106,038,874.46		1,106,038,874.46

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
合计	846,632,398.99		846,632,398.99			1,106,094,481.27

## 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	4,617,641.16	100.00	1,100,000.00	100.00
合计	4,617,641.16	100.00	1,100,000.00	100.00

(2) 年末预付账款较年初增加 3.20 倍, 主要原因为子公司天津天保房产开发有限公司预付房屋装修款所致。

### (3) 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
河北建设集团装饰工程有限公司	非关联方	1,603,316.00	1 年以内	未达到结算条件
深圳城市建筑装饰工程有限公司天津分公司	非关联方	875,714.00	1 年以内	未达到结算条件
合计	—	2,479,030.00	—	—

(4) 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. 应收账款

### (1) 应收账款分类

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应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—	—	—	—
账龄组合								
内部往来组合								
余额百分比组合	21,800,000.00	100.00	1,308,000.00	6.00				
组合小计	21,800,000.00	—	1,308,000.00	—		—		—

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 (%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	21,800,000.00	—	1,308,000.00	—		—		—

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账金额
余额百分比组合	21,800,000.00	6.00	1,308,000.00
合计	21,800,000.00	—	1,308,000.00

(2) 年末应收账款余额较年初增加，主要原因为当年未收回天津港保税区管委会租金款项所致。

(3) 本年度未发生坏账准备转回。

(4) 本年度未实际核销应收账款。

(5) 年末应收账款中无含持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(6) 应收账款详细情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	性质或内容
天津港保税区管委会	非关联方	21,800,000.00	1 年以内	100.00	2011 年下半年租金
合计	—	21,800,000.00	—	100.00	—

(7) 年末余额中无应收其他关联方款项。

(8) 年末应收账款中无外币余额。

(9) 无终止确认的应收账款。

#### 4. 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 (%)						

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								
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	1,692,649.03	91.09	101,558.94	6.00	2,431,584.89	100.00	145,895.09	6.00
组合小计	1,692,649.03	—	101,558.94	—	2,431,584.89	—	145,895.09	—
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	165,480.54	8.91	165,480.54	100.00				
合计	1,858,129.57	—	267,039.48	—	2,431,584.89	—	145,895.09	—

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	1,692,649.03	6.00	101,558.94
合计	1,692,649.03	—	101,558.94

2) 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提原因
天津市建筑材料集团(控股)有限公司	165,480.54	165,480.54	100.00	难以收回
合计	165,480.54	165,480.54	—	—

(2) 本年度未发生坏账准备转回。

(3) 本年度未实际核销其他应收款。

(4) 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。

(5) 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
天津经济技术开发区建设工程管理中心	非关联方	1,078,967.00	1 年以内	58.07	存出保证金
天津泰达津联热电有限公司	非关联方	331,751.58	1 年以内	17.85	存出保证金
天津市建筑材料集团(控股)有限公司	非关联方	165,480.54	3-5 年	8.91	应收回的分配股利

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
北京首都机场广告有限公司	非关联方	125,000.00	1 年以内	6.73	保证金
天津市东丽区光环电力器材工贸中心	非关联方	100,000.00	2-3 年	5.38	押金
<b>合计</b>	<b>——</b>	<b>1,801,199.12</b>	<b>——</b>	<b>96.94</b>	<b>——</b>

(6) 年末余额中无应收其他关联方款项。

(7) 年末其他应收款中无外币余额。

(8) 无终止确认的其他应收款。

## 5. 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	2,566,503,961.52		2,566,503,961.52	2,324,917,804.73		2,324,917,804.73
库存商品 (开发产品)	615,198,913.39		615,198,913.39	653,708,592.03		653,708,592.03
<b>合计</b>	<b>3,181,702,874.91</b>		<b>3,181,702,874.91</b>	<b>2,978,626,396.76</b>		<b>2,978,626,396.76</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
汇津广场项目	2009年6月	2011年9月	45,000万元	345,234,171.60	173,106,806.90
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	2,221,269,789.92	1,794,727,452.30
名居花园限价商品房项目	2009年11月30日前开工;	2011年6月	73,320万元		357,083,545.53
<b>合计</b>	<b>——</b>	<b>——</b>	<b>——</b>	<b>2,566,503,961.52</b>	<b>2,324,917,804.73</b>

### 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	581,290,009.39	-2,366,231.98	467,976,684.58	110,947,092.83
秦皇岛海景龙苑产权式酒店项目	2006年8月-2009年1月	63,571,908.82		8,653,421.75	54,918,487.07
天津保税港区航交中心商业项目	2007年8月	2,140,273.98		1,551,001.71	589,272.27
名居花园限价商品房项目	2011年9月		700,381,528.09	251,637,466.87	448,744,061.22
呼市酒吧街商业项目	2009年6月	5,958,968.65		5,958,968.65	
其他项目		747,431.19		747,431.19	

合计	—	653,708,592.03	698,015,296.11	736,524,974.73	615,198,913.39
----	---	----------------	----------------	----------------	----------------

(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
<b>资本化利息</b>		—
其中: 名居花园限价商品房项目	46,500.00	借款利率
天津经济技术开发区金海岸住宅 B05 项目	786,133.32	借款利率
汇津广场	7,104,525.71	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	贷款合同金额	贷款期限	贷款单位(抵押权人)
开发成本	金海岸项目土地使用权(房地证津字第11405000019号、津国土房售许字【2011】第157-001号, 津国土房售许字【2011】第157-002号, 津国土房售许字【2011】第157-003号)	350,000,000.00	2011-5-13至2013-5-12	中国建设银行天津开发区分行

上述银行借款合同系本公司之子公司天津滨海开元房地产开发有限公司与中国建设银行天津开发区分行签署, 借款用途为金海岸 B05 项目建设。截止 2011 年 12 月 31 日该项借款余额为 20,000,000.00 元。

## 6. 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
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>
减: 长期股权投资减值准备		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		
合计	—	—	7,220,400.00	569,749.40				

## (3) 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	

2010年10月19日,本公司四届二十一次董事会审议通过了关于转让兰奇(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(天津)塑胶有限公司全部股权。2011年6月,在天津产权交易中心完成挂牌方式转让,工商变更手续已于2012年1月11日办理完毕。

## 7. 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
原价	565,733,334.88	6,822,356.19		572,555,691.07
房屋、建筑物	565,733,334.88	6,822,356.19		572,555,691.07
土地使用权				
累计折旧和累计摊销	50,387,076.01	15,743,771.37		66,130,847.38
房屋、建筑物	50,387,076.01	15,743,771.37		66,130,847.38
土地使用权				
账面净值	515,346,258.87		8,921,415.18	506,424,843.69
房屋、建筑物	515,346,258.87		8,921,415.18	506,424,843.69
土地使用权				
减值准备				
房屋、建筑物				
土地使用权				
账面价值	515,346,258.87	—	—	506,424,843.69
房屋、建筑物	515,346,258.87	—	—	506,424,843.69
土地使用权		—	—	

(2) 本年度投资性房地产原值增加额均为完成工程决算调增额。

(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	150,911,589.36	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。

## 8. 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
原价	25,136,703.07	59,115,441.24	239,907.00	84,012,237.31
房屋建筑物	19,565,408.71	57,176,196.44		76,741,605.15
机器设备	99,500.00	19,250.00		118,750.00
运输设备	3,795,099.85	247,933.80	167,800.00	3,875,233.65
办公设备	608,629.51	286,036.00	72,107.00	822,558.51
其他设备	1,068,065.00	1,386,025.00		2,454,090.00

续表 1

项目	年初金额	本年增加		本年减少	年末金额
		本年其他新增	本年计提		
累计折旧	4,295,280.26	36,125.50	2,625,074.04	206,842.56	6,749,637.24
房屋建筑	1,512,353.53		1,651,945.98		3,164,299.51
机器设备	65,012.00	15,972.00	18,864.00		99,848.00
运输设备	1,833,227.89		427,152.41	159,410.00	2,100,970.30
办公设备	245,567.70	20,153.50	118,188.57	47,432.56	336,477.21
其他设备	639,119.14		408,923.08		1,048,042.22

续表 2

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
减值准备				
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>20,841,422.81</b>	—	—	<b>77,262,600.07</b>
房屋建筑物	18,053,055.18	—	—	73,577,305.64
机器设备	34,488.00	—	—	18,902.00
运输设备	1,961,871.96	—	—	1,774,263.35
办公设备	363,061.81	—	—	486,081.30
其他设备	428,945.86	—	—	1,406,047.78

(2) 本年增加的固定资产原值中，无从在建工程转入的金额。

(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。

## 9. 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
办公楼装修设计费	792,050.00		792,050.00	792,050.00		792,050.00
<b>合计</b>	<b>792,050.00</b>		<b>792,050.00</b>	<b>792,050.00</b>		<b>792,050.00</b>

(2) 年末在建工程未发生减值迹象，故未计提减值准备。

## 10. 无形资产

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
<b>原价</b>	<b>9,450,181.26</b>	<b>108,000.00</b>		<b>9,558,181.26</b>
土地使用权	9,429,611.26			9,429,611.26
财务软件	20,570.00	108,000.00		128,570.00
<b>累计摊销</b>	<b>765,048.32</b>	<b>269,758.81</b>		<b>1,034,807.13</b>
土地使用权	756,048.98	252,016.32		1,008,065.30
财务软件	8,999.34	17,742.49		26,741.83
<b>账面净值</b>	<b>8,685,132.94</b>	—	—	<b>8,523,374.13</b>
土地使用权	8,673,562.28	—	—	8,421,545.96
财务软件	11,570.66	—	—	101,828.17
<b>减值准备</b>				
土地使用权				
财务软件				
<b>账面价值</b>	<b>8,685,132.94</b>	—	—	<b>8,523,374.13</b>
土地使用权	8,673,562.28	—	—	8,421,545.96

财务软件	11,570.66	—	—	101,828.17
------	-----------	---	---	------------

(1) 本年增加的累计摊销中, 本年摊销 269,758.81 元。

(2) 上述土地使用权位于天津空港物流加工区, 证号为《保单国用(2008)第 014 号》, 权属人为本公司之子公司天津滨海开元房地产开发有限公司。

## 11. 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。

## 12. 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	244,162.00		55,284.00		188,878.00	41.00
<b>合计</b>	<b>244,162.00</b>		<b>55,284.00</b>		<b>188,878.00</b>	<b>41.00</b>

## 13. 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>		
资产减值准备	348,460.78	
未实现内部交易损益	1,618,955.41	
预计负债	111,782.33	
预售房款计税毛利额	16,428,000.18	47,103,181.05

合计	18,507,198.70	47,103,181.05
----	---------------	---------------

递延所得税资产年末金额较年初减少 60.71%，主要系预收账款余额减少所致。

(2) 可抵扣差异项目明细

项目	金额
可抵扣差异项目	
提取资产减值准备	1,393,843.11
未实现内部交易损益	6,475,821.63
预计负债	447,129.31
预收售房款核定毛利	65,712,000.72
合计	74,028,794.77

14. 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	145,895.09	1,466,359.39		37,215.00	1,575,039.48
长期股权投资减值准备	569,749.40			569,749.40	
合计	715,644.49	1,466,359.39		606,964.40	1,575,039.48

15. 应付账款

(1) 应付账款

项目	年末金额	年初金额
合计	430,055,281.36	261,675,156.98
其中：1年以上	64,995,941.58	33,105,303.96

(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为 32,859,880.00 元。

(3) 应付账款年末金额较年初增加 64.35%，主要原因为正在开发的金海岸 B05 项目等应付承包商的工程款增加所致。

(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。

16. 预收款项

(1) 预收款项

项目	年末金额	年初金额
----	------	------

合计	441,107,186.15	880,393,246.18
其中：1年以上	31,233,951.99	76,189,604.99

(2) 账龄超过 1 年的预收款项主要为预收房款，因尚未交付业主暂未转收入。

(3) 年末预收款项余额较年初减少了 49.90%，主要原因为以前年度预售的金海岸 B08 项目本年继续集中交付业主而结转收入所致。

(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。

#### 17. 应付职工薪酬

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
一、工资、奖金、津贴和补贴	101,306.26	26,164,941.56	25,974,373.36	291,874.46
二、职工福利费	875.00	1,523,517.29	1,524,000.79	391.50
三、社会保险费	2,918.93	2,364,363.57	2,356,450.76	10,831.74
其中：1. 医疗保险费	683.32	627,373.31	626,262.78	1,793.85
2. 基本养老保险费	2,019.67	1,516,887.84	1,512,858.40	6,049.11
3. 年金				
4. 失业保险费	215.94	153,936.84	151,164.00	2,988.78
5. 工伤保险费		27,569.76	27,569.76	
6. 生育保险费		38,595.82	38,595.82	
7. 其他社会保险				
四、住房公积金	139,497.57	2,446,527.00	2,435,765.00	150,259.57
五、工会经费和职工教育经费	1,147,774.98	986,503.35	569,867.95	1,564,410.38
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其他		209,600.52	209,600.52	
其中：以现金结算的股份支付				
合计	1,392,372.74	33,695,453.29	33,070,058.38	2,017,767.65

本公司年末应付职工薪酬中，无拖欠性质的应付职工薪酬。

#### 18. 应交税费

税种	适用税率	年末金额	年初金额
营业税	5%	-14,666,696.38	-35,148,664.67
企业所得税	25%	4,368,597.58	15,748,809.62
个人所得税		-66,298.03	29,394.32

土地增值税		-18,221,941.37	14,943,633.61
城市维护建设税	5%, 7%	-1,186,693.17	-2,600,126.97
房产税		1,181,548.67	775,946.38
土地使用税		0.08	-94,536.37
印花税		346,516.92	752,205.81
教育费附加	3%	-563,678.63	-1,031,062.29
防洪费	1%	-185,345.34	-380,780.58
地方教育费附加	2%	45,317.67	-72,103.80
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>-28,948,672.00</b>	<b>-7,077,284.94</b>

年末应交税费较年初减少 3.09 倍，主要原因为预缴的土地增值税增加、应交企业所得税减少。

#### 19. 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	411,985.10	338,384.30
<b>合计</b>	<b>411,985.10</b>	<b>338,384.30</b>

#### 20. 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>1,087,766,786.54</b>	<b>1,159,218,081.75</b>
其中：1 年以上	1,078,199,552.56	1,143,541,829.58

##### (2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款主要为：

应付母公司天津天保控股有限公司的股权受让款 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》，如 2009 年无法完成非公开发行事宜，则在从 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，计算方式如下：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及同期银行活期存款利率计算。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受让款。

##### (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	1,056,479,600.00
<b>合计</b>	<b>1,056,479,600.00</b>	<b>1,056,479,600.00</b>

## (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	3年以上	股权转让款
中铁十三局集团有限公司	3,766,000.00	1年以内	定金
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	410,000.00	3年以上	工程尾款
昌黎黄金海岸建筑公司	285,914.00	2-3年	代收费用
天津市亚力照明技术工程有限公司	194,527.00	1-2年	照明设备保证金
<b>合计</b>	<b>1,061,136,041.00</b>	—	—

## 21. 其他流动负债

项目	年末金额	年初金额
预提土地增值税	64,398,849.84	17,714,563.14
预提金海岸项目公共配套设施费	109,456,346.00	
<b>合计</b>	<b>173,855,195.84</b>	<b>17,714,563.14</b>

## 22. 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	110,000,000.00	200,000,000.00
保证借款	148,403,621.00	95,000,000.00
<b>合计</b>	<b>258,403,621.00</b>	<b>295,000,000.00</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
中国建设银行天津开发分行	2011-5-13	2013-5-12	人民币	浮动利率		20,000,000.00		
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		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
中国农业银行保树区营业部	2009-8-18	2012-8-13	人民币	浮动利率				100,000,000.00
<b>抵押借款小计</b>	—	—	—	—		<b>110,000,000.00</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	浮动利率		148,403,621.00		95,000,000.00
<b>保证借款小计</b>	—	—	—	—		<b>148,403,621.00</b>		<b>95,000,000.00</b>
<b>合计</b>	—	—	—	—		<b>258,403,621.00</b>		<b>295,000,000.00</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
中国建设银行天津开发分行	土地使用权及在建工程	房地证津字第 11405000019 号、津国土房售许字【2011】第 157-001 号, 津国土房售许字【2011】第 157-002 号, 津国土房售许字【2011】第 157-003 号	350,000,000.00	20,000,000.00
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

上述借款抵押物详见附注八、5(4)及八、7(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。

### 23. 预计负债

项目	年初金额	本年增加	本年结转	年末金额
计提延迟交房违约金		447,129.31		447,129.31
合计		447,129.31		447,129.31

### 24. 其他非流动负债

项目	年末金额	年初金额
安全专项基金	500,000.00	
服务业专项引导基金	1,200,000.00	
合计	1,700,000.00	

#### (1) 政府补助

政府补助种类	年末账面余额		计入当年损益金额	本年返还金额	返还原因
	列入其他非流动负债金额	列入其他流动负债金额			
与资产相关的政府补助	1,700,000.00				
合计	1,700,000.00				—

### 25. 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(%)
有限售条件股份									
国家持有股									

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 (%)
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>

## 26. 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	1,073,378,163.54		3,414,388.59	1,069,963,774.95
原制度资本公积转入				
其他资本公积	9,525,072.86			9,525,072.86
<b>合计</b>	<b>1,082,903,236.40</b>		<b>3,414,388.59</b>	<b>1,069,963,774.95</b>

本年减少的资本公积为：本公司收购天津市建设材料集团（控股）有限公司持有的本公司之子公司天津市天材房地产开发有限公司 20%的股权，本公司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 3,414,388.59 元，在编制合并报表时冲减了资本公积-股本溢价。

## 27. 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	38,025,975.08	6,443,204.34		44,469,179.42
<b>合计</b>	<b>38,025,975.08</b>	<b>6,443,204.34</b>		<b>44,469,179.42</b>

根据本公司第五届董事会第六次会议审议通过的本年度利润分配预案，2011 年度按净利润的 10%提取法定盈余公积后，不分配，以 2011 年末的总股本为基数，每 10 股转增

5 股。上述利润分配预案尚需经本公司 2011 年度股东大会审议批准。

## 28. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例 (%)
上年年末金额	497,614,508.80	
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		
本年年初金额	497,614,508.80	
加：本年归属于母公司股东的净利润	251,941,966.29	
减：提取法定盈余公积	6,443,204.34	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		
本年年末金额	743,113,270.75	

本年度利润分配预案参见附注八、27 之说明。

## 29. 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%	10,696,630.05	13,972,945.10
天津天材房地产开发有限公司	20%		17,796,849.21
合计	—	10,696,630.05	31,769,794.31

## 30. 营业收入、营业成本

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	1,231,569,854.70	1,208,024,300.61
其他业务收入	157,222.00	
合计	1,231,727,076.70	1,208,024,300.61
主营业务成本	762,778,920.63	831,767,242.54
其他业务成本		
合计	762,778,920.63	831,767,242.54

### (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	1,158,816,845.75	722,279,670.22	1,141,517,432.70	800,211,036.53

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
入				
物业管理收入	3,312,252.92	3,669,378.18	199,416.00	636,250.94
物业出租收入	66,444,621.03	35,749,852.99	65,662,834.91	30,682,182.72
服务收入	1,962,946.00		25,600.00	
餐饮收入	1,190,411.00	1,080,019.24	619,017.00	237,772.35
<b>合计</b>	<b>1,231,727,076.70</b>	<b>762,778,920.63</b>	<b>1,208,024,300.61</b>	<b>831,767,242.54</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
商品房销售	1,158,816,845.75	722,279,670.22	1,141,517,432.70	800,211,036.53
物业出租	66,444,621.03	35,749,852.99	65,662,834.91	30,682,182.72
物业管理	3,312,252.92	3,669,378.18	199,416.00	636,250.94
其他	3,153,357.00	1,080,019.24	644,617.00	237,772.35
<b>合计</b>	<b>1,231,727,076.70</b>	<b>762,778,920.63</b>	<b>1,208,024,300.61</b>	<b>831,767,242.54</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	1,206,140,218.70	747,314,058.94	1,066,601,705.61	740,681,536.45
河北省	18,384,028.00	10,377,805.89	19,023,157.00	9,716,648.37
呼和浩特	7,202,830.00	5,087,055.80	122,399,438.00	81,369,057.72
<b>合计</b>	<b>1,231,727,076.70</b>	<b>762,778,920.63</b>	<b>1,208,024,300.61</b>	<b>831,767,242.54</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 (%)
天津港保税区管委会	43,600,000.00	3.54
刘丽华	6,276,420.00	0.51
韦峰	5,252,222.00	0.43
李聆瑄	5,069,007.00	0.41
宋春丽	5,033,928.00	0.41
<b>合计</b>	<b>65,231,577.00</b>	<b>5.30</b>

## 31. 营业税金及附加

项目	本年金额	上年金额	计缴标准
营业税	61,876,983.26	60,573,480.40	5%
城市维护建设税	4,312,550.34	4,220,315.45	5%、7%

项目	本年金额	上年金额	计缴标准
教育费附加	2,336,745.87	1,878,393.14	3%
土地增值税	54,189,421.79	30,776,466.33	
房产税	6,085,384.84	6,000,758.52	
<b>合计</b>	<b>128,801,086.10</b>	<b>103,449,413.84</b>	—

## 32. 销售费用

项目	本年金额	上年金额
广告宣传费	9,626,868.30	4,095,743.75
工资	1,314,559.53	1,515,065.76
租赁费	1,026,950.00	1,268,055.00
办公费	846,693.27	1,129,685.56
修理维护费	2,809,508.00	949,780.44
其他日常相关费用	552,227.30	466,711.00
物业管理费	1,331,868.19	396,169.23
水电汽费	369,774.17	376,863.96
业务招待费	280,228.00	287,279.60
福利费	65,280.00	101,401.50
低值易耗品	257,068.00	82,666.20
劳动保护费	52,800.00	24,760.00
销售服务费	2,335,874.35	21,245.26
物料消耗	24,552.40	20,467.70
折摊费用	613,531.06	18,575.64
差旅交通费	101,366.80	17,872.80
<b>合计</b>	<b>21,609,149.37</b>	<b>10,772,343.40</b>

本年销售费用较上年增加 1.01 倍，主要原因为本年金海岸项目、汇津广场项目广告宣传费、销售服务费较上年增加所致。

## 33. 管理费用

项目	本年金额	上年金额
工资、保险、福利等	24,604,629.74	22,869,454.67
办公费用	3,714,130.81	4,020,388.52
折摊费用	1,610,621.87	1,424,345.88
税金	2,098,127.42	2,060,244.48
业务招待费	1,460,805.24	1,304,797.63
租赁费	1,435,719.44	1,279,788.68
工会经费及职工教育经费	989,586.06	907,673.54
其他	987,273.52	507,204.34
差旅交通费	696,139.01	782,236.56
车辆使用费	233,456.31	32,811.00
水电汽费	201,498.06	3,495.50
保险费	164,171.69	177,913.13

项目	本年金额	上年金额
广告宣传费	95,800.00	83,000.00
聘请中介机构费等	120,000.00	20,000.00
物业管理费	8,504.40	240,152.00
修理维护费	6,310.00	581,457.00
低值易耗品摊销	320.02	127,049.18
场地使用费		180,000.00
诉讼费		28,140.00
<b>合计</b>	<b>38,427,093.59</b>	<b>36,630,152.11</b>

## 34. 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出	8,865,780.24	3,455,032.05
减：利息收入	7,490,699.30	5,851,067.92
加：汇兑损失		
加：其他支出	197,976.72	211,388.32
<b>合计</b>	<b>1,573,057.66</b>	<b>-2,184,647.55</b>

## 35. 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	1,466,359.39	-357,037.26
<b>合计</b>	<b>1,466,359.39</b>	<b>-357,037.26</b>

## 36. 投资收益

项目	本年金额	上年金额
处置长期股权投资产生的投资收益	245,479.25	
<b>合计</b>	<b>245,479.25</b>	

## 37. 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			
其中：固定资产处置利得			
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	24,960,000.00	38,470,000.00	24,960,000.00

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金 额
盘盈利得			
罚款收入	606,744.17	254,250.00	606,744.17
其他	24,212,542.54	27,236.50	24,212,542.54
合计	49,779,286.71	38,751,486.50	49,779,286.71

本年营业外收入其他项目主要为占地补偿净收益 24,060,379.54 元。根据天津经济技术开发区土地管理局的通知，因滨海新区集疏港公路二期改扩建工程施工，需占用本公司之子公司天津滨海开元房地产开发有限公司天保金海岸项目东北角部分土地，同意滨海开元与天津海滨大道建设发展有限公司协商占地补偿相关事宜，经双方协商，滨海开元自天津海滨大道建设发展有限公司取得占地补偿款 135,202,320.00 元，减除土地账面成本 111,141,940.46 元，产生净收益 24,060,379.54 元。

## (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	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	23,460,000.00	19,850,000.00	天津港保税区管委会 2011 年 12 月 20 日“关于给予天津天保基建股份有限公司 2011 年企业发展金的意见”的规定
名居花园项目外檐改造专项资金	1,500,000.00		天津港保税区管委会 2011 年 3 月“关于拟对名居花园限价房项目部分房源进行价格调整的补贴”的规定
合计	24,960,000.00	38,470,000.00	——

## 38. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金 额
非流动资产处置损失		4,021.66	
其中：固定资产处置损失		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	
违约金	447,129.31		447,129.31
其他	302.28		302.28

合计	447,431.59	39,442.99	447,431.59
----	------------	-----------	------------

## 39. 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	49,413,093.21	75,275,808.39
递延所得税	28,569,999.88	-25,412,792.10
<b>合计</b>	<b>77,983,093.09</b>	<b>49,863,016.29</b>

## (2) 当年所得税

项目	金额
本年合并利润总额	387,494,542.18
加：纳税调整增加额	70,540,129.12
减：纳税调整减少额	210,919,678.66
加：境外应税所得弥补境内亏损	
减：弥补以前年度亏损	24,286,745.63
加：子公司本年亏损额	7,447,338.17
本年应纳税所得额	230,275,585.18
法定所得税税率（25%）	25%
本年应纳所得税额	57,568,896.30
减：减免所得税额	
减：抵免所得税额	
本年应纳税额	57,568,896.30
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	-8,155,803.09
<b>当年所得税</b>	<b>49,413,093.21</b>

其他调整因素说明：系本公司之子公司天津天保房地产开发有限公司2011年5月办理2010年企业所得税汇算清缴时，主管税务机关同意该公司开发的名居花园限价房项目核定计税毛利率由15%变为3%等因素而形成的差额。

## 40. 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	251,941,966.29	214,163,229.08
归属于母公司的非经常性损益	2	43,050,823.22	20,059,119.51
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	208,891,143.07	194,104,109.57

项目	序号	本金额	上年金额
年初股份总数	4	461,558,119.00	461,558,119.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数 (I)	5		
发行新股或债转股等增加股份数 (II)	6		
增加股份 (II) 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		
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
<b>基本每股收益 (I)</b>	$13=1\div 12$	0.55	0.46
<b>基本每股收益 (II)</b>	$14=3\div 12$	0.45	0.42
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		
<b>稀释每股收益 (I)</b>	$19=[1+(15-16)\times(1-17)]\div(12+18)$		
<b>稀释每股收益 (II)</b>	$19=[3+(15-16)\times(1-17)]\div(12+18)$		

## 41. 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	本金额
利息收入	7,490,699.30
政府补助	26,660,000.00
收到往来款	20,782,772.35
滨海大道占地补偿款	54,465,400.00
收到其他	651,697.17
<b>合计</b>	<b>110,050,568.82</b>

## 2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
银行手续费	129,549.37
各项费用	25,305,611.69
支付往来款	28,575,950.49
支付其他	302.28
<b>合计</b>	<b>54,011,413.83</b>

## (2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	248,665,651.24	216,795,860.75
加: 资产减值准备	1,466,359.39	-357,037.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,368,845.41	16,109,970.88
无形资产摊销	269,758.81	257,158.80
长期待摊费用摊销	55,284.00	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
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)	8,865,780.24	3,455,032.05
投资损失(收益以“-”填列)	-245,479.25	
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	28,569,999.88	-25,412,792.10
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)	-196,019,481.97	-126,041,317.97
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	74,302,005.32	4,850,621.01
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-319,691,130.16	326,416,181.53
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-135,392,407.08	416,109,948.35
<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	846,632,398.99	1,106,094,481.27
减: 现金的期初余额	1,106,094,481.27	536,061,348.60
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	-259,462,082.28	570,033,132.67

## (3) 当年取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项目	本年金额	上年金额
取得子公司及其他营业单位的有关信息		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
处置子公司及其他营业单位的有关信息		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	15,020,376.02	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	15,020,376.02	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	9,318,039.82	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,702,336.20	
4. 处置子公司的净资产	14,034,810.29	
流动资产	28,520,466.00	
非流动资产	197,949.41	
流动负债	14,683,605.12	
非流动负债		

## (4) 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
现金	846,632,398.99	1,106,094,481.27
其中：库存现金	121,797.37	55,606.81
可随时用于支付的银行存款	846,510,601.62	1,106,038,874.46
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		
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	846,632,398.99	1,106,094,481.27
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		

## 九、 关联方及关联交易

## (一) 关联方关系

## 1. 控股股东

## (1) 控股股东

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	天津港保税区	投资、土地开发、国际贸易、房地产开发销售	邢国友	71284518-3

## (2) 控股股东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) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	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. 最终控制方基本情况

## (1) 最终控制方

最终控制方	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
天津保税区投资控股集团有限公司	有限责任公司 (国有独资)	天津空港物流加工区西三道 166 号	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; 自由设备租赁; 物业服务	邢国友	68188183-4

## (2) 最终控制方注册资本及其变化

最终控制方	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
天津保税区投资控股集团有限公司	100 亿元	36 亿元		136 亿元

## 3. 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	有限责任公司	天津市和平区	房地产开发	朱凤恒	10317998-x

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
发有限公司			销售		
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	沈钢	10310806-5
天津滨海开元房地产开发有限公司	有限责任公司	天津港保税区	房地产开发、销售	沈钢	66882059-4
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
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	路昆	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
天津嘉创物业服务服务有限公司	300.00			300.00
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	70,011,237.80	48,800,000.00	100.00	80.00	100.00	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		100.00		100.00
天津嘉创物业服务服务有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	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		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

## 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
受同一控股股东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	23966448-2
	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	70049594-8
	天津港保税区天保旅游有限公司	公务用车服务费	71284817-3

## (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 (%)
<b>控股股东</b>				
天津天保控股有限公司	54,921,888.00	100.00		
<b>受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业</b>				
天津天保热电有限公司	11,337,268.45	100.00	18,104,108.44	100.00
天津空港物流加工区水务有限公司	9,435,712.82	99.56	10,622,427.37	98.17
天津天保物业服务有限公司	3,915,572.40	100.00	3,899,669.48	100.00
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	737,770.44	100.00
天津港保税区天保运业有限公司	309,026.00	100.00	337,053.00	38.34
天津港保税区天保旅游有限公司	494,380.00	86.36	289,650.00	32.95
天津天保汽车销售有限公司			111,008.24	12.63
天津天保市政有限公司	164,233.00	100.00		

本公司之子公司天津滨海开元房地产开发有限公司本年度自天津天保控股有限公司购入办公用房，面积为 3,269.16 平米，定价依据为天津华夏金信资产评估有限公司对该房产的评估值。

## 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>控股股东</b>				
天津天保控股有限公司	1,476,430.24	100.00	722,632.05	100.00

资金占用费详见本附注八、20（2）之说明。

## 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

## （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
受同一控股股东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	95,665.00	1,806,076.70
天津天保物业服务有限公司	15,900.00	
天津天保科技发展有限公司	23,074.93	
天津天保热电有限公司	1,307,171.50	
天津天保市政有限公司	153,500.00	

关联方(项目)	年末金额	年初金额
合计	1,595,311.43	1,806,076.70

## 5. 关联方其他应付款

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

## 6. 关联方预收账款

无。

## 十、 股份支付

无。

## 十一、 或有事项

截止 2011 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。

## 十二、 承诺事项

截止 2011 年 12 月 31 日，除附注八、20、2 所述股权转让款支付事项外，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 十三、 资产负债表日后事项

1、2012 年 2 月 27 日，本公司董事会决议通过全资子公司天津天保房地产开发有限公司与天津阿尔斯通水电设备有限公司签订《房地产转让意向协议》，拟以不超过 1.2 亿元的价格购买天津阿尔斯通水电设备有限公司拥有的位于天津市北辰区高峰路 2600 号的土地使用权及房屋所有权。截止本财务报告报出日，房地产买卖合同尚未签署。

2、2012 年 3 月 6 日董事会关于 2011 年度利润分配预案参见附注八、27 之说明。

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。

## 十四、 其他重要事项

## 1. 非货币性资产交换

截止 2011 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 2011 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

## 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	506,424,843.69	515,346,258.87
<b>合计</b>	<b>506,424,843.69</b>	<b>515,346,258.87</b>

## 十五、 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	2,752,438,699.76	2,728,297,556.61
按权益法核算长期股权投资		
<b>长期股权投资合计</b>	<b>2,752,438,699.76</b>	<b>2,728,297,556.61</b>
减：长期股权投资减值准备		569,749.40
<b>长期股权投资价值</b>	<b>2,752,438,699.76</b>	<b>2,727,727,807.21</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
成本法核算			
天津天保房地产开发有限公司	100.00	100.00	620,646,783.20
天津天材房地产开发有限公司	100.00	100.00	70,011,237.80
天津滨海开元房地产开发有限公司	100.00	100.00	2,058,281,024.01
天津嘉创物业服务有限公司	100.00	100.00	3,499,654.75
<b>合计</b>			<b>2,752,438,699.76</b>

(续)

被投资单位名称	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司	620,646,783.20			620,646,783.20	
天津天材房地产开发有限公司	48,800,000.00	21,211,237.80		70,011,237.80	
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	50,000,000.00
兰奇(天津)塑胶有限公司	569,749.40		569,749.40		
天津嘉创物业服务有限公司		3,499,654.75		3,499,654.75	

合计	2,728,297,556.61	24,710,892.55	569,749.40	2,752,438,699.76	50,000,000.00
----	------------------	---------------	------------	------------------	---------------

①2011年10月24日，本公司五届三次董事会审议通过了关于购买天津天材房地产开发有限公司20%股权的议案。同意以对应20%股权的评估值为基准，在天津产权交易中心挂牌转让。截止2011年12月31日，工商变更手续已完成。

②2011年12月31日，本公司从子公司天津滨海开元房地产开发有限公司取得天津嘉创物业服务有限公司100%股权，并以天津嘉创物业服务有限公司2011年12月31日净资产为股权转让价格。股权转让后天津嘉创物业服务有限公司变更为本公司之二级子公司。

③本公司对兰奇(天津)塑胶有限公司股权转让事项详见附注八、6之说明。

### (3) 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	

## 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	50,000,000.00	40,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	1.00	
合计	50,000,001.00	40,000,000.00

### (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的原因
合计	50,000,000.00	40,000,000.00	
其中：采用成本法核算的被投资单位分配的现金股利	50,000,000.00	40,000,000.00	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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	64,432,043.35	51,934,067.57
加：资产减值准备		-480.38
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	77,016.60	73,852.97

项目	本年金额	上年金额
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)	1,476,430.24	722,632.05
投资损失 (收益以“-”填列)	-50,000,001.00	-40,000,000.00
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
经营性应付项目的增加 (减少以“-”填列)	-14,403,194.39	-39,853,378.58
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,582,294.80	-27,115,300.03
<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	103,469,131.32	74,574,503.56
减: 现金的期初余额	74,574,503.56	62,412,435.64
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	28,894,627.76	12,162,067.92

## 十六、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	245,479.25	-4,021.66	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助	24,960,000.00	19,850,000.00	
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			
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			

项目	本年金额	上年金额	说明
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	24,371,855.12	246,065.17	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
小计	49,577,334.37	20,092,043.51	
所得税影响额	6,467,963.78	26,151.87	
少数股东权益影响额(税后)	58,547.37	-59,075.87	
合计	43,050,823.22	20,059,119.51	

## 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	11.43%	0.55	0.55
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	9.49%	0.45	0.45

## 十七、财务报告批准

本财务报告于 2012 年 3 月 6 日由本公司董事会批准报出。

天津天保基建股份有限公司

二〇一二年三月六日