

天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co.,Ltd.

(000965)



二〇一二年 半年度报告全文

(截至 2012 年 6 月 30 日)

2012 年 8 月

目 录

§ 1 重要提示.....	2
§ 2 公司基本情况.....	2
§ 3 主要会计数据和业务数据摘要.....	3
§ 4 股本变动及股东情况.....	6
§ 5 董事、监事和高级管理人员情况.....	12
§ 6 董事会报告.....	15
§ 7 重要事项.....	23
§ 8 财务报告（未经审计）.....	39
§ 9 备查文件.....	59

天津天保基建股份有限公司

2012 年半年度报告

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(二) 没有董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

(三) 所有董事出席会议。

(四) 公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

(五) 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：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司信息

A 股代码	000965
A 股简称	天保基建
上市证券交易所	深圳证券交易所
公司的法定中文名称	天津天保基建股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	天保基建
公司的法定英文名称	Tianjin Tianbao Infrastructure Co., Ltd.
公司的法定英文名称缩写	T.B Infrastructure

写	
公司法定代表人	沈钢
注册地址	天津空港经济区西五道 35 号汇津广场 1 号楼
注册地址的邮政编码	300300
办公地址	天津空港经济区西五道 35 号汇津广场 1 号楼
办公地址的邮政编码	300300
公司国际互联网网址	http://www.tbjijian.com
电子信箱	tbjj000965@163.com

（二）联系人和联系方式

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

（三）信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《证券时报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站网址	http://www.cninfo.com.cn
公司半年度报告备置地点	证券事务部

三、主要会计数据和业务数据摘要

（一）主要会计数据和财务指标

以前报告期财务报表是否发生了追溯调整

是 否

主要会计数据

主要会计数据	报告期（1-6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业总收入（元）	520,380,138.11	794,713,284.68	-34.52%
营业利润（元）	86,665,323	248,731,384.24	-65.16%
利润总额（元）	96,395,059.52	272,804,963.78	-64.67%
归属于上市公司股东的净利润	73,389,012.11	205,014,828.89	-64.20%

(元)			
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	73,044,210.09	186,959,644.23	-60.93%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-15,968,555.15	-118,924,053.49	86.57%
	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产(元)	4,480,618,326.30	4,706,142,327.98	-4.79%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	2,366,735,971.56	2,328,629,416.98	1.64%
股本(股)	692,337,178	461,558,119	50.00%

主要财务指标

主要财务指标	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.11	0.30	-63.33%
稀释每股收益(元/股)	0.11	0.30	-63.33%
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.11	0.27	-59.26%
全面摊薄净资产收益率(%)	3.1%	9.41%	减少 6.31 个百分点
加权平均净资产收益率(%)	3.1%	9.41%	减少 6.31 个百分点
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	3.09%	8.58%	减少 5.49 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.09%	8.58%	减少 5.49 个百分点
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.02	-0.26	92.31%
	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度同期末增减(%)
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.42	5.05	-32.28%
资产负债率(%)	47.18%	50.29%	减少 3.11 个百分点

报告期末公司前主要会计数据和财务指标的说明

公司于 2012 年 5 月 21 日实施完成 2011 年度权益分派方案,即以 2011 年末总股本 461,558,119 股为基数向全体股东每 10 股转增 5 股。完成上述转增后,公司总股本增加至 692,337,178 股。上表中本报告期及上年同期的“基本每股收益”和“稀释每股收益”均按照新股本数(692,337,178 股)计算。

(二) 境内外会计准则下会计数据差异**1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况**

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

3、存在重大差异明细项目

重大的差异项目	项目金额（元）	形成差异的原因	涉及的国际会计准则和/或境外会计准则规定等说明
--	--	--	--

4、境内外会计准则下会计数据差异的说明

□ 适用 √ 不适用

(三) 扣除非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

项目	金额（元）	说明
非流动资产处置损益	0	--
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0	--
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	0	--
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0	--
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0	--
非货币性资产交换损益	0	--
委托他人投资或管理资产的损益	0	--
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0	--
债务重组损益	0	--
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0	--
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0	--
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并	0	--

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	0	--
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0	--
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0	--
对外委托贷款取得的损益	0	--
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0	--
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0	--
受托经营取得的托管费收入	0	--
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	459,736.02	--
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0	--
少数股东权益影响额	0	--
所得税影响额	-114,934.01	--
合计	344,802.01	--

公司对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明

项目	涉及金额（元）	说明
--	--	--

四、股本变动及股东情况

（一）股本变动情况

1、股份变动情况表

√ 适用 □ 不适用

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	346,058,119	74.98%	0	0	0	-346,058,119	-346,058,119	0	0%
1、国家持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
2、国有法人持	346,058,119	74.98%	0	0	0	-346,058,119	-346,058,119	0	0%

股									
3、其他内资持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
其中：境内法人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
境内自然人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
4、外资持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
其中：境外法人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
境外自然人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
5.高管股份	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
二、无限售条件股份	115,500,000	25.02%	0	0	230,779,059	346,058,119	576,837,178	692,337,178	100%
1、人民币普通股	115,500,000	25.02%	0	0	230,779,059	346,058,119	576,837,178	692,337,178	100%
2、境内上市的外资股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
3、境外上市的外资股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
4、其他	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
三、股份总数	461,558,119	100%	0	0	230,779,059	0	230,779,059	692,337,178	100%

股份变动的批准情况

报告期内，公司因限售股份解除限售、资本公积金转增股本引起股份总数及结构变动，具体如下：

1. 2012年4月9日，公司控股股东天津天保控股有限公司所持有的346,058,119股上市流通，全部为无限售流通股。

2. 2012年5月21日，公司实施完成2011年度每10股转增5股的资本公积金转增股本方案，公司总股本由461,558,119股增至692,337,178股。

股份变动的过户情况

本次转增股本对象是截止2012年5月18日深圳证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限公司深圳分公司登记在册的本公司全体股东，所转增的股份于2012年5月21日直接记入股东证券账户。

股份变动对最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

财务指标	股本转增后	股本转增前	变化比率(%)
基本每股收益（元/股）	0.11	0.16	-31.25%

稀释每股收益（元/股）	0.11	0.16	-31.25%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.42	5.13	-33.33%

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

公司没有必要或证券监管机构要求披露的其他内容。

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
天津天保控股有限公司	346,058,119	346,058,119	0	0	股权分置改革承诺及追加承诺	2012年4月9日
合计	346,058,119	346,058,119	0	0	--	--

（二）证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

□ 适用 √ 不适用

2、公司股份总数及结构变动及所导致的公司资产负债结构的变动情况

□ 适用 √ 不适用

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

（三）股东和实际控制人情况

1、报告期末股东总数

报告期末股东总数为 19,101 户。

2、前十名股东持股情况

前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	股东性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
天津天保控股有限公司	国有法人	74.98%	519,087,178	0	--	0
天津汇邦投资有限公	其他	1.55%	10,714,658	0	--	0

司						
赵阳民	其他	0.9%	6,245,500	0	--	0
中融国际信托有限公司-融裕 23 号	其他	0.65%	4,513,350	0	--	0
中国太平洋人寿保险股份有限公司-分红-个人分红	其他	0.64%	4,421,802	0	--	0
陈雪东	其他	0.47%	3,260,000	0	--	0
李日丁	其他	0.47%	3,246,750	0	--	0
王文学	其他	0.36%	2,513,595	0	--	0
赵静	其他	0.27%	1,893,529	0	--	0
黄正依	其他	0.26%	1,786,000	0	--	0
股东情况的说明		--				

前十名无限售条件股东持股情况

√ 适用 □ 不适用

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
天津天保控股有限公司	519,087,178	A 股	519,087,178
天津汇邦投资有限公司	10,714,658	A 股	10,714,658
赵阳民	6,245,500	A 股	6,245,500
中融国际信托有限公司-融裕 23 号	4,513,350	A 股	4,513,350
中国太平洋人寿保险股份有限公司-分红-个人分红	4,421,802	A 股	4,421,802
陈雪东	3,260,000	A 股	3,260,000
李日丁	3,246,750	A 股	3,246,750
王文学	2,513,595	A 股	2,513,595
赵静	1,893,529	A 股	1,893,529
黄正依	1,786,000	A 股	1,786,000

上述股东关联关系或（及）一致行动人的说明

截至 2012 年 06 月 30 日，公司第一大股东天津天保控股有限公司与其他股东不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；除此之外，上述股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

3、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 控股股东及实际控制人具体情况介绍**是否有新实际控制人**

□ 是 √ 否

实际控制人名称	天津港保税区国有资产管理局
实际控制人类别	地方国资委

情况说明

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 137.5 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）。

天津天保控股有限公司成立于 1999 年 1 月 28 日，注册资本：36.5 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）。

(3) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(4) 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

(四) 可转换公司债券情况

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)	其中:持有 限制性股票数量 (股)	期末持有 股票期权 数量(股)	变动原因	是否在股 东单位或 其他关联 单位领取 薪酬
沈钢	董事长	男	49	2011年06月17日	2014年06月16日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
路昆	董事、常务 副总经理	男	49	2011年06月17日	2014年06月16日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
张雅萍	董事	女	50	2011年06月17日	2014年06月16日	0	0	0	0	0	0	不适用	是
赵胜跃	董事	男	50	2011年06月17日	2014年06月16日	0	0	0	0	0	0	不适用	是
陈洪林	独立董事	男	71	2011年06月17日	2013年07月11日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
高天彪	独立董事	男	66	2011年06月17日	2013年07月11日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
漆腊水	独立董事	男	64	2011年06月17日	2013年07月11日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
尹宏海	监事会主	男	52	2011年06	2014年06	0	0	0	0	0	0	不适用	是

	席			月 17 日	月 16 日								
薛晓芳	监事	女	46	2011 年 06 月 17 日	2014 年 06 月 16 日	0	0	0	0	0	0	不适用	是
杨丽云	职工监事	女	42	2011 年 06 月 17 日	2014 年 06 月 16 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
朱凤恒	副总经理	男	42	2011 年 06 月 17 日	2014 年 06 月 16 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
夏仲昊	副总经理、财务总监	男	43	2011 年 06 月 17 日	2014 年 06 月 16 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
王卫	副总经理	男	46	2011 年 06 月 17 日	2014 年 06 月 16 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
张炎涛	副总经理	男	39	2011 年 06 月 17 日	2012 年 02 月 17 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
秦峰	董事会秘书	男	40	2011 年 06 月 17 日	2014 年 06 月 16 日	0	0	0	0	0	0	不适用	否
合计	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	0	--	--

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

（二）任职情况

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
沈钢	天津天保控股有限公司	副总经理	2006年11月	--	否
张雅萍	天津天保控股有限公司	人力资源部部长	2008年01月	--	是
赵胜跃	天津天保控股有限公司	企业管理部部长	2004年12月	--	是
尹宏海	天津天保控股有限公司	总会计师兼计划财务部部长	2003年09月	--	是
薛晓芳	天津天保控股有限公司	风险控制部副部长	2011年12月	--	是
在股东单位任职情况的说明	上述人员中有3人为本公司董事，2人为监事。				

在其他单位任职情况

□ 适用 √ 不适用

（三）董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事会薪酬与考核委员会根据公司年初核定的经营目标，年底按照考核评定程序进行绩效考核，根据考核结果提出奖惩建议，报公司董事会审议通过后确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	参照公司所处行业、地区薪酬水平，以及以往薪酬情况确定薪酬标准。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按月发放基本薪酬，经年终考核后发放年终奖金。

（四）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动日期	变动原因
张炎涛	副总经理	辞职	2012年02月	因个人原因辞去公司副总经理职务

			17 日	
--	--	--	------	--

（五）公司员工情况

在职员工的人数	118
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	13
技术人员	30
财务人员	16
行政人员	59
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
高中及以下	11
大专	30
本科	64
硕士	11
博士	2
博士后	0

公司员工情况说明

六、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

2012 年上半年，中央政府继续坚持房地产调控不动摇，巩固调控成果，促进房价合理回归，房地产市场走势基本延续 2011 年的调整格局：1 至 6 月份全国商品房销售面积和销售金额分别为 39964 万平方米和 23314 亿元，同比分别下降 10.0%和 5.2%，接近 2008 年行业的低谷水平。上半年全国百城商品房销售平均价格自 2011 年 9 月连续 9 个月环比下降后，今年 6 月份环比微涨 0.05%，房地产市场价格仍处于胶着状态。国内外复杂多变的经济形势和政策调控下房价走势的不确定性在一段时间还将持续存在，尽管自 5 月份以来房地产市场回暖迹象有所显现，市场风险有所释放，房地产行业整体运行走势仍具有较大不确定性。与

全国房地产行情的整体情况相比，天津房地产市场总体看也处于较为低迷的态势，2012 年上半年天津全市成交商品房套数和成交面积分别为 34393 套和 358.83 万平方米，同比分别下降 23.09%和 21.82%，是自 2009 年以来半年期成交量最低值。

面对变化莫测的政策和市场环境，公司认真贯彻年初制定的“创新发展，抢占资源，稳中求进”的总体要求，积极调整经营发展策略，强化运营管理效率，准确把控项目开发建设节奏，创新营销方式，加大销售力度，加快资金回笼，努力实现公司健康发展。

报告期内，公司实现营业收入 52,038.01 万元，同比下降 34.52%。其中：房地产销售收入 50,501.86 万元，同比下降 32.89%；物业出租收入 1090.90 万元，同比下降 64.31%；其他收入 445.25 万元，同比下降 61.76%。营业收入同比下降的原因是，报告期内因受到国内房地产市场宏观调控及限购政策的影响，以及公司项目开发周期的影响，公司可结转的收入减少，导致当期营业收入减少。

报告期内，公司实现营业利润、利润总额和净利润分别为 8,666.53 万元、9,639.51 万元和 6,912.38 万元，同比分别下降 65.16%、64.67%和 65.97%，上述盈利指标下降的主要原因是报告期内公司营业收入减少，同时国家调控政策及限购政策使公司所开发项目销售价格有一定程度降低，相应毛利率也有所降低，导致利润减少。

基于对 2012 年房地产调控政策判断，认为中央政府坚持房地产调控不动摇的主基调没有改变，但调控目标的重点是“坚决抑制投机投资性需求”和“增加普通商品房特别是中小套型住房供应”两个主要方面上，这将促使房地产市场回归到刚性居住需求的正常轨道上。因此，公司将工作重心放在自身综合开发能力的提高上，加强精细化经营模式，进一步提升组织管控水平和运营体系效率，顺应调控政策导向，适时推出迎合市场需求的大众化的中小户型产品，积极把握行业调控机遇，加大项目资源储备，确保企业持续健康发展。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本报告期盈利预测或经营计划是否低 20%以上或高 20%以上：

是 否

公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

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 273,520.15 万元，净资产 227,185.46 万元。报告期内，该公司实现营业收入 12,561.63 万元，营业利润 3,793.12 万元，净利润 2,809.94 万元。

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 118,933.35 万元，净资产 93,081.16 万元。报告期内实现营业收入 28,928.54 万元，营业利润 3,390.83 万元，净利润 3,188.81 万元。

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 838.32 万元，净资产 368.02 万元。报告期内，公司实现营业收入 505.63 万元，营业利润 25.14 万元，净利润 18.06 万元。

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 9,156.95 万元，净资产 8,776.12 万元。报告期内，公司实现营业收入 432.64 万元，营业利润-207.94 万元，净利润 -207.94 万元。

可能对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的所有风险因素

1. 行业政策风险

由于房地产业的发展对整个国家经济、金融与社会稳定影响重大，且行业发展尚不成熟，政府为引导行业规范健康发展，通过产业政策、信贷政策、财政税收等多项措施进行宏观调控。房地产行业政策层面的影响因素复杂多变，加大行业的政策风险。尤其是 2011 年以来，房地产调控政策持续深入与细化，全国主要大中城市实行的限购、限贷、限价等行政调控政策使房地产行业的经营环境面临严峻考验。保障性住房、限价房和廉租房投入市场对一般的商品住宅形成一定冲击，二套房政策、利率政策也影响了住房房地产市场总体的供求关系。

应对措施：公司持续关注国家宏观经济形势，及时掌握国家对房地产调控政策的动态变化，结合公司发展战略，及时调整经营策略，把握好项目开发建设的进度，加强营销推介力度，深入开展精细化管理，严格控制成本，积极拓宽各类融资渠道，实现公司健康发展。

2. 市场风险

目前，公司主要开发项目集中于天津市滨海新区，异地开发项目较少。天津滨海新区作为国家综合配套改革试验区，区位优势十分明显，国内外拥有规模优势、资金实力雄厚、品牌影响力大的大中型地产企业看好天津市和滨海新区的未来发展，造成该区域内的房地产行业竞争日趋激烈。天津滨海新区房地产市场的变化对公司经营影响较大，存在市场较集中单一的风险。

应对措施：公司充分利用天津和本区域良好的区位优势，加大天津市内及周边地区的项目开拓力度，适度增加土地储备，完善项目布局，顺应国家产业政策，优化产品结构，平衡各类物业类型，优化管理流

程，提升运营效率，实现公司稳健发展。

3. 经营风险

面对严厉的房地产调控政策和激烈的市场竞争环境，房地产企业已不能单纯依靠“土地红利”和资产规模的快速扩张，公司应更加重视开发模式的创新，效率提高，实现周转效率的有效提升。

应对措施：公司应加强产品研发力度，提高产品品质，适时推出迎合市场需求的产品，提升物业服务水平，增强公司品牌的美誉度和客户的品牌忠诚度。

4. 财务风险

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

应对措施：公司一方面加大营销力度，缩短销售周期，加快资金回笼，另一方面面对市场变化，及时调整财务策略，降低负债率，减少财务费用，同时提高财务杠杆的使用效率和质量，为公司项目建设提供有力的财务保障。

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、分产品情况表

单位：元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产开发	520,380,138.11	369,049,133.98	29.08%	-34.52%	19.2%	减少 13.44 个百分点
分产品						
商品房销售	505,018,584.21	348,989,890.26	30.9%	-32.89%	-19.39%	减少 11.57 个百分点
物业出租	10,909,043.73	16,800,039.38	-54.0%	-64.31%	-14.44%	减少 89.76 个百分点
其他	4,452,510.17	3,259,204.34	26.8%	-61.76%	-21.97%	减少 37.33 个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明

--

毛利率比上年同期增减幅度较大的原因说明

报告期内，受国家调控政策及限购政策影响，公司所开发项目销售价格有一定程度降低，导致营业收入减少，导致毛利率有所降低。

(2) 主营业务分地区情况

单位：元

地区	营业收入	营业收入比上年同期增减（%）
天津市	516,713,115.11	-34.33%
河北省	3,667,023	449.23%

主营业务分地区情况的说明

--

主营业务构成情况的说明

--

(3) 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

适用 不适用

(4) 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

适用 不适用

报告期内，受国家调控政策及限购政策影响，公司所开发项目销售价格有一定程度降低，导致营业收入减少，导致毛利率有所降低。

(5) 利润构成与上年相比发生重大变化的原因分析

适用 不适用

(6) 占净利润 10%以上参股公司业务性质、主要产品或服务 and 净利润等情况

适用 不适用

(7) 经营中的问题与困难

--

2、与公允价值计量相关的内部控制制度情况

适用 不适用

3、持有外币金融资产、金融负债情况

适用 不适用

(二) 公司投资情况**1、募集资金总体使用情况**

适用 不适用

2、募集资金承诺项目情况

适用 不适用

3、募集资金变更项目情况

适用 不适用

4、重大非募集资金投资项目情况

适用 不适用

(三) 董事会下半年的经营计划修改计划

适用 不适用

(四) 对 2012 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

业绩预告情况:同向大幅下降

业绩预告填写数据类型

确数 区间数

	年初至下一报告期期末		上年同期	增减变动 (%)				
累计净利润的预计数(万元)	9,000	--	15,000	23,414.74	下降	35.94%	--	61.56%
基本每股收益(元/股)	0.13	--	0.22	0.34	下降	35.29%	--	61.76%
业绩预告的说明	由于受国家调控政策及限购政策影响,公司所开发项目销售量和销售价格有一定程度降低,可结转收入相应减少,预计 2012 年前三季度公司营业收入和归属于上市公司股东的净利润有一定程度的减少。							

（五）董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

（六）公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明

适用 不适用

（七）陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的讨论结果

适用 不适用

（八）公司现金分红政策的制定及执行情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发【2012】37号），经2012年7月27日召开的第五届董事会第九次会议和2012年8月13日召开的2012年第一次临时股东大会审议通过了修改《公司章程》的议案，对《公司章程》中涉及现金分红内容的第一百五十四条进行了重新修订，对利润分配的基本原则、具体政策和审议程序，以及现金分红的具体条件和比例等相关内容进行详细修订，具体内容如下：

第一百五十四条 公司利润分配政策：

（一）公司利润分配政策的基本原则：

1. 公司充分考虑对投资者的回报，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年母公司实现的年均可分配利润的百分之三十。

2. 公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展。

3. 公司优先采用现金分红的利润分配方式。

（二）公司利润分配具体政策如下：

1. 利润分配形式：公司利润分配可采取现金、股票或现金与股票相结合的方式。根据实际盈利情况，可以进行中期利润分配，中期利润分配的原则、办法及程序与年度利润分配一致。

2. 公司现金分红的具体条件和比例：除出现（二）第3项情形外，每年母公司实现的盈利在弥补亏损、提取法定公积金后有可分配利润的，可以进行现金分红。最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年母公司实现的年均可分配利润的百分之三十。具体以现金方式分配的利润比例由董事会根据公司

盈利水平和经营发展规划提出，提交股东大会审议。

3. 出现以下特殊情形，公司可以不进行现金分红：

(1) 审计机构对公司该年度财务报告出具非标准无保留意见的审计报告；

(2) 公司发生重大投资计划或重大现金支出（募集资金项目除外）。重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产、购买土地、偿还大额债务等累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%。

4. 公司发放股票股利的具体条件：公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可采取股票股利分配方式。股票股利分配可以单独实施，也可以结合现金分红同时实施。

(三) 公司利润分配方案的审议程序：

1. 利润分配应履行的审议程序：公司董事会严格按照股利分配的有关法律和法规，充分考虑全体股东的利益，并根据公司实际经营情况，拟定年度或中期利润分配方案。在拟定利润分配方案的过程中，需与独立董事充分讨论，形成利润分配方案，且独立董事发表独立意见。利润分配方案需经董事会表决通过后，提交公司股东大会审议。

2. 公司因前述（二）第 3 项规定的情形不进行现金分红时，就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经董事会审议通过且独立董事发表独立意见后提交股东大会审议。

3. 公司调整或变更《公司章程》确定的利润分配政策的决策程序：公司根据生产经营实际情况、长期发展的需要，或外部经营环境发生变化，经过详细论证，确需调整利润分配政策的，董事会就调整或变更利润分配方案的合理性进行充分讨论并经三分之二以上表决通过后提交公司股东大会审议，独立董事对此发表独立意见。股东大会审议时，需经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

4. 存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金股利，以偿还其占用的资金。

(九) 利润分配或资本公积金转增预案

适用 不适用

(十) 公司 2011 年度期末累计未分配利润为正但未提出现金分红预案的情况

适用 不适用

2011 年度期末累计未分配利润	206,308,344.56
相关未分配资金留存公司的用途	用于公司所开发项目建设
是否已产生收益	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
实际收益与预计收益不匹配的原因	无
其他情况说明	无

（十一）内幕知情人登记管理制度的建立及执行情况

为进一步提升公司治理水平，规范公司的信息披露行为，有效防范内幕信息知情人进行内幕交易或泄密内幕信息，维护公司信息披露的公开、公平、公正的原则，切实保护投资者合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市公司规则》、《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》等有关法律法规及《公司章程》的有关规定，经 2010 年 9 月 29 日公司第四届董事会第二十次会议审议通过《天津天保基建股份有限公司内幕信息知情人登记备案制度》，明确公司内幕信息知情人及内幕信息的范围，内幕信息的登记备案管理流程，保密措施及责任追究。

报告期内，公司严格根据《内幕信息知情人登记备案制度》的规定，及时、如实、完整记录内幕信息在公开前的商议筹划、论证咨询、订立等阶段及报告、传递、编制、审核、决议、披露各环节内幕知情人人员，以及知情人知悉内幕信息的内容、时间、地点、依据、方式等相关信息档案，并向有关监管机构备案，杜绝内幕交易的发生。

是否对内幕信息知情人买卖本公司股票及其衍生品种的自查情况及其责任追究

是 否

上市公司及相关人员因内幕信息知情人登记管理制度执行或涉嫌内幕交易是否被监管部门采取监管措施及行政处罚

是 否

（十二）其他披露事项

无

（十三）公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

七、重要事项

（一）公司治理的情况

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，规范公司运作水平，加强内控制度建设。报告期内，根据深圳证券交易所发布的《深圳证券交易所独立独立董事备案办法》（2011 年修订）的相关规定，第五届董事会第六次会议审议通过了关于修改《独立董事工作制度》的议案，进一步明晰公司独立董事提名候选人的任职条件和任职前的关注事项，进一步规范公司独立董事的提名程序，有利于促进公司规范运作，完善法人治理结构。

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，保证公司具有独立完整的业务及自主经营能力。报告期内，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。

公司将内部控制作为一项长期持久性工作。报告期内，公司有步骤、有计划地加强制度建设，完善管理流程，加强风险管控，不断提升公司应对各类风险的管控水平。

（二）以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本方案或发行新股方案的执行情况

适用 不适用

2012 年 3 月 29 日，公司 2011 年度股东大会审议通过《2011 年度利润分配预案》，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。

2012 年 5 月 14 日，公司公布了《转增股本实施公告》，确定 2012 年 5 月 18 日为股权登记日，2012 年 5 月 21 日为除权除息日。上述利润分配方案完成后，公司总股本由 461,558,119 股增至 692,337,178 股。

（三）重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本期公司无重大诉讼、仲裁事项。

（四）破产重整相关事项

适用 不适用

（五）公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、证券投资情况

适用 不适用

证券投资情况的说明

--

2、持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

持有其他上市公司股权情况的说明

--

3、持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

持有非上市金融企业股权情况的说明

--

4、买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

买卖其他上市公司股份的情况的说明

--

（六）资产交易事项

1、收购资产情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	购买日	交易价格(万元)	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于非同一控制下的企业合并)	自本期初至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	首次临时公告披露日期
自然人股东	控股子公司天津市百利建设工程有限公司剩余49%的股权	2012年05月31日	4,171.39	--	不适用	否	评估价格	是	不适用	15.30%	不适用	2012年05月17日

收购资产情况说明

2012年5月17日，公司第五届董事会第八次会议审议通过《全资子公司购买其控股子公司股权事宜的议案》。同意本公司全资子公司天津天保房地产开发有限公司（以下简称“天保房产”）收购其控股子公司天津市百利建设工程有限公司（以下简称“百利建设公司”）剩余49%的股权。2012年5月18日，股权转让各方签署了《股权转让协议书》约定，最终收购价格由交易各方在办理工商变更前签订补充协议确定。2012年5月31日，股权转让各方签署了《股权转让补充协议》，最终股权转让价格为4171.39万元完成本次股权转让。

2、出售资产情况

适用 不适用

出售资产情况说明

--

3、资产置换情况

适用 不适用

资产置换情况说明

--

4、企业合并情况

适用 不适用

5、自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响

适用 不适用

(七) 公司大股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的说明

适用 不适用

(八) 公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

（九）重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格（万元）	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）	关联交易结算方式	对公司利润的影响	市场价格（万元）	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
天津天保热电有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	接受服务	采暖供热	政府定价	263.87	263.87	100%	按月根据实际用量结算	对公司利润没有影响。	263.87	不适用
天津空港物流加工区水务有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	接受服务	供水	政府定价	153.75	153.75	98.78%	按月根据实际用量结算	对公司利润没有影响。	153.75	不适用
天津天保科技发展有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	接受服务	房屋租赁	市场价格	18.44	18.44	100%	按月结算	对公司利润没有影响。	18.44	不适用
天津港保税区天保旅游有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	接受服务	公务用车服务	市场价格	20.89	20.89	52.84%	按月结算	对公司利润没有影响。	20.89	不适用
天津港保税	受同一母公	接受服务	公务用车服	市场价格	14.38	14.38	100%	按月结算	对公司利润	14.38	不适用

区天保运业 有限公司	司及最终控 制方控制的 其他企业		务						没有影响。		
合计				--	--	471.33	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因				基于公司日常经营的需要，与上述关联企业发生的关联交易，是遵照公平、公正的市场原则进行的。其中提供采暖、供热和供水服务的关联企业为公司项目所在区域唯一供应商，其提供的服务完全按照天津市统一收费标准定价；公司接受汽车和房屋租赁服务完全按照实际市场价格定价，是公允的关联交易，不存在利益转移。							
关联交易对上市公司独立性的影响				无							
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）				无							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况				无							
关联交易的说明				公司全资子公司天津天保房地产开发有限公司、天津滨海开元房地产开发有限公司和天津市百利建设工程有限公司，就 2012 年度租用汽车、采暖、热水、供水等分别与天保旅游、天保热电、空港水务等公司签署了服务合同，经五届六次董事会审议通过预计 2012 年日常关联交易的议案同意进行上述交易。公司接受汽车使用服务每月按实际服务支付费用；接受采暖、热水和供水服务，完全按照天津市统一的收费标准计价，每月按实际计量支付款项。							

与日常经营相关的关联交易

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（万元）	占同类交易金额的比例(%)	交易金额（万元）	占同类交易金额的比例(%)
天津天保热电有限公司	0	0%	263.87	100%
天津空港物流加工区水务有限公司	0	0%	153.75	98.78%

天津天保科技发展有限公司	0	0%	18.44	100%
天津港保税区天保旅游有限公司	0	0%	20.89	52.84%
天津港保税区天保运业有限公司	0	0%	14.38	100%
合计	0	0%	471.33	--

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 0 万元。

2、资产收购、出售发生的关联交易 适用 不适用**3、共同对外投资的重大关联交易** 适用 不适用**4、关联债权债务往来** 适用 不适用**报告期内资金被占用情况及清欠进展情况** 适用 不适用**截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案** 适用 不适用**5、其他重大关联交易**

无

(十) 重大合同及其履行情况**1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项****(1) 托管情况** 适用 不适用**(2) 承包情况** 适用 不适用**(3) 租赁情况** 适用 不适用**2、担保情况** 适用 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名	担保额度相	担保额	实际发生日	实际担保金额	担保类	担保期	是否	是否为关联

称	关公告披露日期	度	期（协议签署日）		型		履行完毕	方担保（是或否）
--	--	--	--	--	--	--	--	--
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）			0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）			0
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
天津市百利建设工程有限公司	2010年03月12日	20,000	2010年04月14日	16,455.19	保证	2010年4月14日至2013年04月13日	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）				0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			1,614.83
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）				20,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			16,455.19
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	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）			1,614.83
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）				20,000	报告期末实际担保余额合计（A4+B4）			16,455.19
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例								6.95%
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）								0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）								0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）								0
上述三项担保金额合计（C+D+E）								0
未到期担保可能承担连带清偿责任说明					无			
违反规定程序对外提供担保的说明					无			

2012年7月4日，本公司的全资子公司天津市百利建设工程有限公司归还天津农商银行河西支行银行贷款 164,551,876.00 元，并于当日解除了本公司的子公司天津天保房地产开发有限公司因该笔贷款设置的 200,000,000.00 元担保。

3、委托理财情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

受托人名称	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	本期实际收益	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	关联关系
中国银行股份有限公司天津保税区支行	2,000	2012年04月16日	2012年06月21日	年参照收益率4.40%	2,000	15.91	15.91	是	0	否	无
中国银行天津保税区支行	1,000	2012年04月16日	2012年06月21日	年参照收益率4.40%	1,000	7.96	7.96	是	0	否	无
中国农业银行股份有限公司天津天保支行	6,000	2012年04月18日	2012年05月22日	年参照收益率4.70%	6,000	26.27	26.27	是	0	否	无
兴业银行股份有限公司天津梅江支行	2,000	2012年04月25日	2012年06月27日	年参照收益率4.40%	2,000	16.37	16.37	是	0	否	无
天津银行股份有限公司保税区支行	2,000	2012年04月26日	2012年05月28日	年参照收益率4.90%	2,000	8.59	8.59	是	0	否	无
中国农业银	5,000	2012年04月	2012年06月	年参照收益	5,000	21.58	21.58	是	0	否	无

行股份有限 公司天津天 保支行		27 日	01 日	率 4.50%							
合计	18,000	--	--	--	18,000	96.68	96.68	--	0	--	--
逾期未收回的本金和收益累计金额（元）					0						
委托理财情况说明					--						

截止信息披露日前，已到期的委托理财：

单位：万元

受托人名称	委托理财金 额	委托理财起 始日期	委托理财终 止日期	报酬确定方 式	实际收回本 金金额	本期实际收 益	实际获得收 益	是否经过法 定程序	计提减值准 备金额	是否关联交 易	关联关系
上海浦东发 展银行股份 有限公司天 津分行	3,000	2012 年 04 月 25 日	2012 年 07 月 25 日	年参照收益 率 4.25%	3,000	31.88	31.88	是	0	否	无
合计	3,000	--	--	--	3,000	31.88	31.88	--	0	--	--
逾期未收回的本金和收益累计金额（元）					0						
委托理财情况说明					--						

4、日常经营重大合同的履行情况

无

5、其他重大合同

□ 适用 √ 不适用

(十一) 发行公司债的说明

□ 适用 √ 不适用

(十二) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	--	--	--	--	--
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	--	--	--	--	--
资产置换时所作承诺	--	--	--	--	--
发行时所作承诺	天津天保控股有限公司	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 6900 万股的天保基建股份,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。	2008 年 10 月 30 日	36 个月	严格履行承诺相关股份已于 2012 年 4 月 9 日上市流通。
其他对公司中小股东所作承诺	--	--	--	--	--

承诺是否及时履行	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
未完成履行的具体原因及下一步计划	无
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
承诺的解决期限	--
解决方式	--
承诺的履行情况	--

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

（十三）其他综合收益细目

单位：元

项目	本期	上期
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	0	0
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	0	0
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0	0
小计	0	0
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	0	0
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	0	0
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0	0
小计	0	0
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	0	0
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	0	0
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0	0
转为被套期项目初始确认金额的调整额	0	0
小计	0	0
4.外币财务报表折算差额	0	0
减：处置境外经营当期转入损益的净额	0	0
小计	0	0
5.其他	0	0

减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	0	0
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	0	0
小计	0	0
合计	0	0

（十四）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
2012年03月08日	公司	电话沟通	个人	山东投资者	询问公司经营情况。
2012年03月13日	公司	电话沟通	个人	山西投资者	询问公司业绩情况。
2012年03月16日	公司	电话沟通	个人	河南投资者	询问公司利润分配实施时间。
2012年03月22日	公司	实地调研	机构	天弘基金管理有限公司	了解公司经营情况。
2012年03月22日	公司	实地调研	机构	中国国际金融有限公司	考察公司，调研公司未来发展。
2012年03月22日	公司	实地调研	机构	嘉实基金管理有限公司	考察公司，调研公司未来发展。
2012年05月08日	公司	实地调研	机构	华夏基金管理有限公司	考察公司，调研公司项目销售情况。
2012年05月25日	公司	电话沟通	机构	安信证券股份有限公司	了解公司经营情况。
2012年06月13日	公司	电话沟通	个人	河北投资者	询问公司项目开发进展情况。
2012年06月26日	公司	电话沟通	个人	江苏投资者	询问公司经营情况。

（十五）聘任、解聘会计师事务所情况

半年报是否经过审计

是 否

是否改聘会计师事务所

是 否 不适用

(十六) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人和收购人处罚及整改情况

□ 适用 √ 不适用

(十七) 其他重大事项的说明

□ 适用 √ 不适用

(十八) 本公司转债担保人盈利能力、资产状况和信用状况发生重大变化的情况

□ 适用 √ 不适用

(十九) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
公司 2011 年度业绩快报	《中国证券报》B006 版、 《证券时报》C8 版	2012 年 02 月 16 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
公司五届五次董事会决议公告、公司关于签署房地产转让意向协议的公告	《中国证券报》B019 版、 《证券时报》D25 版	2012 年 02 月 18 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
五届六次董事会决议公告、2011 年年度报告及摘要、2011 年年度股东大会的通知、日常关联交易预计公告、五届四次监事会决议公告等	《中国证券报》B045 版、 《证券时报》D24 版	2012 年 03 月 08 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
公司关于委托理财的公告	《中国证券报》A22 版、 《证券时报》D24 版	2012 年 03 月 09 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2011 年年度股东大会决议公告	《中国证券报》B275、《证 券时报》D25 版	2012 年 03 月 30 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
公司限售股份解除限售提示性公告	《中国证券报》B051、《证 券时报》D25 版	2012 年 04 月 06 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
公司关于办公地址变更的公告	《中国证券报》B087、《证 券时报》D28 版	2012 年 04 月 18 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
五届七次董事会决议公告、2012 年第一季度报告全文及正文、公司半年度业绩预告公告	《中国证券报》B119、《证 券时报》D89 版	2012 年 04 月 24 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
公司转增股本实施公告	《中国证券报》A30、《证	2012 年 05 月 14 日	巨潮资讯网

	券时报》C8 版		(www.cninfo.com.cn)
五届八次董事会决议公告、公司关于全资子公司购买股权的公告	《中国证券报》B023、《证券时报》B20 版	2012 年 05 月 19 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
公司股权转让补充协议公告	《中国证券报》B003 版、《证券时报》B17 版	2012 年 06 月 02 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
公司关于收到空港青年公寓项目租金差额补贴的公告	《中国证券报》B008 版、《证券时报》C4 版	2012 年 06 月 25 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

八、财务会计报告

(一) 审计报告

半年报是否经过审计

是 否 不适用

(二) 财务报表

是否需要合并报表：

是 否 不适用

如无特殊说明，财务报告中的财务报表的单位为：人民币元

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：天津天保基建股份有限公司

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		737,390,561.94	846,632,398.99
结算备付金		0.00	0.00
拆出资金		0.00	0.00
交易性金融资产		0.00	0.00
应收票据		0.00	0.00
应收账款		20,492,000.00	20,492,000.00
预付款项		0.00	4,617,641.16
应收保费		0.00	0.00

应收分保账款		0.00	0.00
应收分保合同准备金		0.00	0.00
应收利息		0.00	0.00
应收股利		0.00	0.00
其他应收款		1,654,993.63	1,591,090.09
买入返售金融资产		0.00	0.00
存货		2,981,042,198.82	3,181,702,874.91
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00
其他流动资产		30,000,000.00	0.00
流动资产合计		3,770,579,754.39	4,055,036,005.15
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款		0.00	0.00
可供出售金融资产		0.00	0.00
持有至到期投资		0.00	0.00
长期应收款		0.00	0.00
长期股权投资		0.00	0.00
投资性房地产		502,780,029.07	506,424,843.69
固定资产		147,429,565.95	77,262,600.07
在建工程		0.00	792,050.00
工程物资		0.00	0.00
固定资产清理		0.00	0.00
生产性生物资产		0.00	0.00
油气资产		0.00	0.00
无形资产		8,383,994.70	8,523,374.13
开发支出		0.00	0.00
商誉		39,407,378.24	39,407,378.24
长期待摊费用		161,236.00	188,878.00
递延所得税资产		11,876,367.95	18,507,198.70
其他非流动资产		0.00	0.00
非流动资产合计		710,038,571.91	651,106,322.83
资产总计		4,480,618,326.30	4,706,142,327.98
流动负债：			
短期借款		0.00	0.00

向中央银行借款		0.00	0.00
吸收存款及同业存放		0.00	0.00
拆入资金		0.00	0.00
交易性金融负债		0.00	0.00
应付票据		0.00	0.00
应付账款		400,308,109.54	430,055,281.36
预收款项		217,223,501.53	441,107,186.15
卖出回购金融资产款		0.00	0.00
应付手续费及佣金		0.00	0.00
应付职工薪酬		2,350,533.31	2,017,767.65
应交税费		-6,652,779.92	-28,948,672.00
应付利息		411,242.75	411,985.10
应付股利		0.00	0.00
其他应付款		1,095,942,809.39	1,087,766,786.54
应付分保账款		0.00	0.00
保险合同准备金		0.00	0.00
代理买卖证券款		0.00	0.00
代理承销证券款		0.00	0.00
一年内到期的非流动负债		0.00	0.00
其他流动负债		148,547,062.14	173,855,195.84
流动负债合计		1,858,130,478.74	2,106,265,530.64
非流动负债：			
长期借款		254,051,876.00	258,403,621.00
应付债券		0.00	0.00
长期应付款		0.00	0.00
专项应付款		0.00	0.00
预计负债		0.00	447,129.31
递延所得税负债		0.00	0.00
其他非流动负债		1,700,000.00	1,700,000.00
非流动负债合计		255,751,876.00	260,550,750.31
负债合计		2,113,882,354.74	2,366,816,280.95
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		692,337,178.00	461,558,119.00

资本公积		813,427,331.28	1,079,488,847.81
减：库存股		0.00	0.00
专项储备		0.00	0.00
盈余公积		44,469,179.42	44,469,179.42
一般风险准备		0.00	0.00
未分配利润		816,502,282.86	743,113,270.75
外币报表折算差额		0.00	0.00
归属于母公司所有者权益合计		2,366,735,971.56	2,328,629,416.98
少数股东权益		0.00	10,696,630.05
所有者权益（或股东权益）合计		2,366,735,971.56	2,339,326,047.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,480,618,326.30	4,706,142,327.98

法定代表人：沈钢

主管会计工作负责人：夏仲昊

会计机构负责人：梁德强

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		121,522,560.47	103,469,131.32
交易性金融资产		0.00	0.00
应收票据		0.00	0.00
应收账款		0.00	0.00
预付款项		0.00	0.00
应收利息		0.00	0.00
应收股利		0.00	0.00
其他应收款		5,500,345.25	0.00
存货		0.00	0.00
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00
其他流动资产		0.00	0.00
流动资产合计		127,022,905.72	103,469,131.32
非流动资产：			

可供出售金融资产		0.00	0.00
持有至到期投资		0.00	0.00
长期应收款		0.00	0.00
长期股权投资		2,752,438,699.76	2,752,438,699.76
投资性房地产		0.00	0.00
固定资产		49,802.81	88,311.11
在建工程		0.00	0.00
工程物资		0.00	0.00
固定资产清理		0.00	0.00
生产性生物资产		0.00	0.00
油气资产		0.00	0.00
无形资产		0.00	0.00
开发支出		0.00	0.00
商誉		0.00	0.00
长期待摊费用		0.00	0.00
递延所得税资产		0.00	0.00
其他非流动资产		0.00	0.00
非流动资产合计		2,752,488,502.57	2,752,527,010.87
资产总计		2,879,511,408.29	2,855,996,142.19
流动负债：			
短期借款		0.00	0.00
交易性金融负债		0.00	0.00
应付票据		0.00	0.00
应付账款		0.00	0.00
预收款项		0.00	0.00
应付职工薪酬		477,351.23	380,379.89
应交税费		24,332.08	13,374.03
应付利息		0.00	0.00
应付股利		0.00	0.00
其他应付款		1,057,483,469.72	1,059,986,512.04
一年内到期的非流动负 债		0.00	0.00
其他流动负债		0.00	0.00
流动负债合计		1,057,985,153.03	1,060,380,265.96

非流动负债：			
长期借款		0.00	0.00
应付债券		0.00	0.00
长期应付款		0.00	0.00
专项应付款		0.00	0.00
预计负债		0.00	0.00
递延所得税负债		0.00	0.00
其他非流动负债		500,000.00	500,000.00
非流动负债合计		500,000.00	500,000.00
负债合计		1,058,485,153.03	1,060,880,265.96
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		692,337,178.00	461,558,119.00
资本公积		852,008,404.33	1,082,787,463.33
减：库存股		0.00	0.00
专项储备		0.00	0.00
盈余公积		44,461,949.34	44,461,949.34
一般风险准备		0.00	0.00
未分配利润		232,218,723.59	206,308,344.56
外币报表折算差额		0.00	0.00
所有者权益（或股东权益）合计		1,821,026,255.26	1,795,115,876.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,879,511,408.29	2,855,996,142.19

3、合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		520,380,138.11	794,713,284.68
其中：营业收入		520,380,138.11	794,713,284.68
利息收入		0.00	0.00
已赚保费		0.00	0.00
手续费及佣金收入		0.00	0.00
二、营业总成本		434,681,582.23	552,253,901.44

其中：营业成本		369,049,133.98	456,762,116.95
利息支出		0.00	0.00
手续费及佣金支出		0.00	0.00
退保金		0.00	0.00
赔付支出净额		0.00	0.00
提取保险合同准备金净额		0.00	0.00
保单红利支出		0.00	0.00
分保费用		0.00	0.00
营业税金及附加		37,687,544.37	64,466,843.23
销售费用		5,578,840.38	9,498,399.31
管理费用		23,085,877.25	19,987,854.76
财务费用		-723,892.70	1,479,560.09
资产减值损失		4,078.95	59,127.10
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）		966,767.12	6,272,001.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		86,665,323.00	248,731,384.24
加：营业外收入		9,282,628.60	24,073,579.54
减：营业外支出		-447,107.92	0.00
其中：非流动资产处置损失		0.00	0.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		96,395,059.52	272,804,963.78
减：所得税费用		27,271,235.00	69,690,865.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		69,123,824.52	203,114,098.18
其中：被合并方在合并前实现的净利润		105,400,388.96	256,866,994.69

归属于母公司所有者的净利润		73,389,012.11	205,014,828.89
少数股东损益		-4,265,187.59	-1,900,730.71
六、每股收益：		--	--
（一）基本每股收益		0.11	0.30
（二）稀释每股收益		0.11	0.30
七、其他综合收益		0.00	0.00
八、综合收益总额		69,123,824.52	203,114,098.18
归属于母公司所有者的综合收益总额		73,389,012.11	205,014,828.89
归属于少数股东的综合收益总额		-4,265,187.59	-1,900,730.71

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：105,400,388.96 元。

法定代表人：沈钢

主管会计工作负责人：夏仲昊

会计机构负责人：梁德强

4、母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		0.00	0.00
减：营业成本		4,568,059.32	4,944,576.68
营业税金及附加		39,103.50	0.00
销售费用		0.00	0.00
管理费用		5,304,093.92	4,553,590.38
财务费用		-775,138.10	390,986.30
资产减值损失		0.00	0.00
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)		0.00	0.00
投资收益(损失以 “-”号填列)		30,478,438.35	50,000,001.00
其中：对联营企业和 合营企业的投资收益		0.00	0.00
二、营业利润(亏损以“-”号 填列)		25,910,379.03	45,055,424.32
加：营业外收入		0.00	0.00
减：营业外支出		0.00	0.00

其中：非流动资产处 置损失		0.00	
三、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）		25,910,379.03	45,055,424.32
减：所得税费用		0.00	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号 填列）		25,910,379.03	45,055,424.32
五、每股收益：		--	--
（一）基本每股收益		0.00	0.00
（二）稀释每股收益		0.00	0.00
六、其他综合收益		0.00	0.00
七、综合收益总额		25,910,379.03	45,055,424.32

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的 现金	285,969,674.74	336,236,401.90
客户存款和同业存放款项净 增加额	0.00	0.00
向中央银行借款净增加额	0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净 增加额	0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的 现金	0.00	0.00
收到再保险业务现金净额	0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00
处置交易性金融资产净增加 额	0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的 现金	0.00	0.00
拆入资金净增加额	0.00	0.00
回购业务资金净增加额	0.00	0.00
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的	21,479,714.30	86,141,175.32

现金		
经营活动现金流入小计	307,449,389.04	422,377,577.22
购买商品、接受劳务支付的现金	255,470,309.87	367,542,695.55
客户贷款及垫款净增加额	0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
支付保单红利的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	16,120,010.78	14,296,471.55
支付的各项税费	43,469,111.35	74,445,377.12
支付其他与经营活动有关的现金	8,358,512.19	85,017,086.49
经营活动现金流出小计	323,417,944.19	541,301,630.71
经营活动产生的现金流量净额	-15,968,555.15	-118,924,053.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	180,000,000.00	0.00
取得投资收益所收到的现金	966,767.12	1.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	1,850,772.39
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	180,966,767.12	1,850,773.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	52,877,046.00	57,634,207.80
投资支付的现金	210,000,000.00	0.00
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00

投资活动现金流出小计	262,877,046.00	57,634,207.80
投资活动产生的现金流量净额	-81,910,278.88	-55,783,434.41
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
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	16,248,255.00	34,368,518.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	16,248,255.00	34,368,518.00
偿还债务支付的现金	20,600,000.00	110,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,011,258.02	4,600,013.08
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计	27,611,258.02	114,600,013.08
筹资活动产生的现金流量净额	-11,363,003.02	-80,231,495.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-109,241,837.05	-254,938,982.98
加：期初现金及现金等价物余额	846,632,398.99	1,106,094,481.27
六、期末现金及现金等价物余额	737,390,561.94	851,155,498.29

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	0.00	0.00
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	120,774,056.69	187,128.57

经营活动现金流入小计	120,774,056.69	187,128.57
购买商品、接受劳务支付的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	3,491,870.99	2,673,878.39
支付的各项税费	675,330.80	660,944.56
支付其他与经营活动有关的现金	129,031,864.10	66,015,978.10
经营活动现金流出小计	133,199,065.89	69,350,801.05
经营活动产生的现金流量净额	-12,425,009.20	-69,163,672.48
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	110,000,000.00	0.00
取得投资收益所收到的现金	30,478,438.35	50,000,001.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	140,478,438.35	50,000,001.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.00	0.00
投资支付的现金	110,000,000.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	110,000,000.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	30,478,438.35	50,000,001.00
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
取得借款收到的现金	0.00	0.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00

偿还债务支付的现金	0.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	18,053,429.15	-19,163,671.48
加：期初现金及现金等价物余额	103,469,131.32	74,574,203.56
六、期末现金及现金等价物余额	121,522,560.47	55,410,832.08

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：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	1,079,488,847.81	0.00	0.00	44,469,179.42	0.00	743,113,270.75	0.00	10,696,630.05	2,339,326,047.03
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年年初余额	461,558,119.00	1,079,488,847.81	0.00	0.00	44,469,179.42	0.00	743,113,270.75	0.00	10,696,630.05	2,339,326,047.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	230,779,059.00	-266,061,516.53	0.00	0.00	0.00	0.00	73,389,012.11	0.00	-10,696,630.05	27,409,924.53
（一）净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	73,389,012.11	0.00	0.00	73,389,012.11
（二）其他综合收益	0.00	-35,282,457.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-35,282,457.53
上述（一）和（二）小计	0.00	-35,282,457.53	0.00	0.00	0.00	0.00	73,389,012.11	0.00	0.00	38,106,554.58
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 所有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(四) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者(或股东)的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
(五) 所有者权益内部结转	230,779,059.00	-230,779,059.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-10,696,630.05	-10,696,630.05
1. 资本公积转增资本(或股本)	230,779,059.00	-230,779,059.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-10,696,630.05	-10,696,630.05
(六) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(七) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
四、本期期末余额	692,337,178.00	813,427,331.28	0.00	0.00	44,469,179.42	0.00	816,502,282.86	0.00	0.00	0.00	2,366,735,971.56

上年金额

单位：元

项目	上年金额										少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									其		
	实收资本(或股	资本公积	减:库存	专项	盈余公积	一般风	未分配利润					

	本)		股	储备		险准备		他		
一、上年年末余额	461,558,119.00	1,082,903,236.40	0.00	0.00	38,025,975.08	0.00	497,614,508.80	0.00	31,769,794.31	2,111,871,633.59
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年年初余额	461,558,119.00	1,082,903,236.40	0.00	0.00	38,025,975.08	0.00	497,614,508.80	0.00	31,769,794.31	2,111,871,633.59
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	198,909,089.58	0.00	-1,900,730.73	197,008,358.85
（一）净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	205,014,828.89	0.00	-1,900,730.73	203,114,098.16
（二）其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
上述（一）和（二）小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	205,014,828.89	0.00	-1,900,730.73	203,114,098.16
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-6,105,739.31	0.00	0.00	-6,105,739.31
1. 所有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-6,105,739.31	0.00	0.00	-6,105,739.31
（四）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(七) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	461,558,119.00	1,082,903,236.40	0.00	0.00	38,025,975.08	0.00	696,523,598.38	0.00	29,869,063.58	2,308,879,992.44

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：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	0.00	0.00	44,461,949.34	0.00	206,308,344.56	1,795,115,876.23
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年年初余额	461,558,119.00	1,082,787,463.33	0.00	0.00	44,461,949.34	0.00	206,308,344.56	1,795,115,876.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	230,779,059.00	-230,779,059.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25,910,379.03	25,910,379.03
（一）净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25,910,379.03	25,910,379.03
（二）其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
上述（一）和（二）小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25,910,379.03	25,910,379.03
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 所有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）所有者权益内部结转	230,779,059.00	-230,779,059.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	230,779,059.00	-230,779,059.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(七) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
四、本期期末余额	692,337,178.00	852,008,404.33	0.00	0.00	44,461,949.34	0.00	232,218,723.59	1,821,026,255.26

上年金额

单位：元

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	1,082,787,463.33	0.00	0.00	38,018,745.00	0.00	148,319,505.55	1,730,683,832.88
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年年初余额	461,558,119.00	1,082,787,463.33	0.00	0.00	38,018,745.00	0.00	148,319,505.55	1,730,683,832.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45,055,424.32	45,055,424.32
（一）净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45,055,424.32	45,055,424.32
（二）其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
上述（一）和（二）小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45,055,424.32	45,055,424.32
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 所有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（七）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	461,558,119.00	1,082,787,463.33	0.00	0.00	38,018,745.00	0.00	193,374,929.87	1,775,739,257.20

九、备查文件目录

备查文件目录
<ol style="list-style-type: none">1. 载有董事长签名的半年度报告正本；2. 载有董事长、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的财务报告；3. 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件正本；4. 公司章程。

天津天保基建股份有限公司

董事长：沈钢

董事会批准报送日期：2012 年 08 月 15 日

（三）公司基本情况

天津天保基建股份有限公司（以下简称本公司）原为天津水泥股份有限公司，系根据天津市人民政府津证办字（1998）155号文件批准，由天津市建筑材料集团（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5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%。

根据本公司 2012 年 3 月 29 日召开的 2011 年年度股东大会审议通过的 2011 年利润分配及资本公积转增股本方案，本公司以 2011 年末的总股本为基数，按照每 10 股转增 5 股的比例实施资本公积转增股本，变更后的总股本为 692,337,178 股，其中有限售条件股份 519,087,178 股，占总股本的 74.98%；无限售条件股份 173,250,000 股，占总股本的 25.02%。

截止 2012 年 06 月 30 日，本公司总股本为 692,337,178 股，有限售条件股份 519,087,178 股，占总股本的 74.98%；无限售条件股份 173,250,000 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：天津空港经济区西五道 35 号汇津广场一号楼；经营范围：基础设施开发建设、经营；房地产开发及商品房销售、房地产中介服务；自有房屋租赁；物业管理；工程项目管理服务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

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

本公司主要职能部门包括：工程技术部、运营管理部、项目发展部、拓展研发部、招商管理部、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。

（四）公司主要会计政策、会计估计和前期差错更正

1、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。

2、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。

3、会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

境外子公司的记账本位币

--

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

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。

(2) 非同一控制下的企业合并

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。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 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。

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

无

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

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。

9、金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的分类

金融资产应当在初始确认时划分为下列四类：

(一) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

(二) 持有至到期投资；

(三) 贷款和应收款项；

(四) 可供出售金融资产

金融负债应当在初始确认时划分为下列两类：

(一) 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；

(二) 其他金融负债。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

金融工具的确认：

企业成为金融工具合同的一方时，应当确认一项金融资产或金融负债。

一、金融资产满足下列条件之一时，应当终止确认：

(一) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

(二) 该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

终止确认，是指将金融资产或金融负债从企业的账户和资产负债表内予以转销。

二、金融负债的现时义务全部或部分已解除时，才能终止确认该金融负债或其一部分。

企业将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的现时义务仍存在的，不应当终止确认该金融负债，也不能终止确认转出的资产。

三、企业（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融

负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，应当终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

企业对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，应当终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

四、金融负债全部或部分终止确认的，企业应当将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

五、企业回购金融负债一部分的，应当在回购日按照继续确认部分和终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

金融工具计量

一、企业初始确认金融资产或金融负债，应当按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用应当直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用应当计入初始确认金额。

二、交易费用，是指可直接归属于购买、发行或处置金融工具新增的外部费用。新增的外部费用，是指企业不购买、发行或处置金融工具就不会发生的费用。

交易费用包括支付给代理机构、咨询公司、券商等的手续费和佣金及其他必要支出，不包括债券、折价、融资费用、内部管理成本及其他与交易不直接相关的费用。

三、企业应当按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但是，下列情况除外：

（一）持有至到期投资以及贷款和应收款项，应当采用实际利率法，按摊余成本计量；

（二）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，应当按照成本计量。

四、企业应当采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量。但是，下列情况除外：

（一）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，应当按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。

（二）与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，应当按照成本计量。

（三）没有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，且不属于本条（二）所指金融负债的财务担保合同或将以低于市场利率贷款的贷款承诺，应当在初始确认后按照下列两项金额之中的较

高者进行续计量：

1. 按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额；
2. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

五、企业因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，应当将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

六、持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且不属于第十六条所指的例外情况，使该投资的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，企业应当将该投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资剩余部分的账面价值与其公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

七、对按照本准则规定应当以公允价值计量，但以前公允价值不能可靠计量的金融资产或金融负债，企业应当在其公允价值能够可靠计量时改按公允价值计量，相关账面价值与公允价值之间的差额按照本准则第三十八条的规定进行处理。

八、因持有意图或能力发生改变，或公允价值不再能够可靠计量，或持有期限已超过本准则第十六条所指“两个完整的会计年度”，使金融资产或金融负债不再适合按照公允价值计量时，企业可以将该金融资产或金融负债改按成本或摊余成本计量，该成本或摊余成本为重分类日该金融资产或金融负债的公允价值或账面价值。与该金融资产相关、原直接计入所有者权益的利得或损失，应当按照下列规定处理：

（一）该金融资产有固定到期日的，应当在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益，该金融资产的摊余成本与到期日金额之间的差额，也应当在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益。该金融资产在随后的会计期间发生减值的，原直接计入所有者权益的相关利得或损失，应当转出计入当期损益。

（二）该金融资产没有固定到期日的，仍应保留在所有者权益中，在该金融资产被处置时转出，计入当期损益。该金融资产在随后的会计期间发生减值的，原直接计入所有者权益的相关利得或损失，应当转出计入当期损益。

九、金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，应当按照下列规定处理：

（一）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。

(二) 可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失、除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外, 应当直接计入所有者权益, 在该金融资产终止确认时转出, 计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑损益, 应当计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息, 应当计入当期损益; 可供出售权益工具投资的现金股利, 应当在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。与套期保值有关的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失的处理, 适用《企业会计准则第 24 号—套期保值》。

十、以摊余成本计量的金融资产或金融负债, 在终止确认, 发生减值或摊销时产生的利得或损失, 应当计入当期损益。但是, 该金融资产或金融负债被指定为被套期项目的, 相关的利得或损失的处理, 适用《企业会计准则第 24 号—套期保值》。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

一、企业金融资产转移, 包括下列两种情形:

(一) 将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方;

(二) 将金融资产转移给另一方, 但保留收取金融资产现金流量的权利, 并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务, 同时满足下列条件:

1. 从该金融资产收到对等的现金流量时, 才有义务将其支付给最终收款方。企业发生短期垫付款, 但有权全额收回该垫付款并按照市场上同期银行贷款利率计收利息的, 视同满足本条件。

2. 根据合同约定, 不能出售该金融资产或作为担保物, 但可以将其作为对最终收款方支付现金流量的保证。

3. 有义务将收取的现金流量及时支付给最终收款方。企业无权将该现金流量进行再投资, 但按照合同约定在相邻两次支付间隔期内将所收到的现金流量进行现金或现金等价物投资的除外。企业按照合同约定进行再投资的, 应当将投资收益按照合同约定支付给最终收款方。第五条 企业应当将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移, 并分别按照本准则有关规定处理。

二、金融资产部分转移, 包括下列三种情形:

(一) 将金融资产所产生现金流量中特定、可辨认部分转移, 如企业将一组类似贷款的应收利息转移等。

(二) 将金融资产所产生全部现金流量的一定比例转移, 如企业将一组类似贷款的本金和应收利息合计的一定比例转移等。

(三) 将金融资产所产生现金流量中特定、可辨认部分的一定比例转移, 如企业将一组类似贷款的应

收利息的一定比例转移等。

三、企业已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，应当终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不应当终止确认该金融资产。

终止确认，是指将金融资产或金融负债从企业的账户和资产负债表内予以转销。

四、企业在判断是否已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方时，应当比较转移前后该金融资产未来现金流量净现值及时间分布的波动使其面临的风险。

企业面临的风险因金融资产转移发生实质性改变的，表明该企业已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方，如不附任何保证条款的金融资产出售等。

企业面临的风险没有因金融资产转移发生实质性改变的，表明该企业仍保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，如将贷款整体转移并对该贷款可能发生的信用损失进行全额补偿等。

企业需要通过计算判断是否已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方金融的，在计算金融资产未来现金流量净现值时，应当考虑所有合理、可能的现金流量波动，并采用适当的现行市场利率作为折现率。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的应当分别下列情况处理：

（一）放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该金融资产。

（二）未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

五、企业在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，应当注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方、且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。

六、企业在判断金融资产转移是否满足本准则规定的金融资产确认条件时，应当注重金融资产转移的实质。

（一）在附回购协议的金融资产出售中，转出方将予以回购的资产与售出的金融资产相同或实质上相同、回购价格固定或是原售价加上合理回报的，不应当终止确认所出售的金融资产，如采用买断式回购、质押式回购交易卖出债券等。

（二）转出方在金融资产转移后只保留了优先按照公允价值回购该金融资产的权利的（在转入方出售该金融资产的情况下），应当终止确认所转移的金融资产。

(三) 在采用保留次级权益或提供信用担保等进行信用增级的金融资产转移中，转出方只保留了所转移金融资产所有权上的部分（非几乎所有）风险和报酬且能控制所转移金融资产的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认相关资产和负债。

金融资产转移的计量

一、金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：

(一) 所转移金融资产的账面价值；

(二) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可贷出售金融资产的情形）之和。

因金融资产转移获得了新金融资产或承担了新金融负债的，应当在转移日按照公允价值确认该金融资产或金融负债（包括看涨期权、看跌期权、担保负债、远期合同、互换等），并将该金融资产扣除金融负债后的净额作为上述对价的组成部分。

企业与金融资产转入方签订服务合同提供相关服务的（包括收取该金融资产的现金流量，并将所收取的现金流量交付给指定的资金保管机构等），应当就该服务合同确认一项服务资产或服务负债。服务负债应当按照公允价值进行初始计量，并作为上述对价的组成部分。

二、金融资产部分转移满足终止确认条件的，应当将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(一) 终止确认部分的账面价值；

(二) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应终止确认部分的金额，应当按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

三、根据本准则第十三条规定将所转移金融资产整体的账面价值按相对公允价值在终止确认部分和未终止确认部分之间进行分摊时，未终止确认部分的公允价值按照下列要求确定：

(一) 企业出售过与未终止确认部分类似的金融资产，或发生过与未终止确认部分有关的其他市场交易的，应当按照最近实际交易价格确定。

(二) 未终止确认部分在活跃市场上没有报价，且最近市场上也没有与其有关的实际交易价格的，应

当按照所转移金融资产整体的公允价值扣除终止确认部分的对价后的余额确定，该金融资产整体的公允价值确实难以合理确定的，按照金融资产整体的账面价值扣除终止确认部分的对价后的余额确定。

四、企业仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债所产生的费用，所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得直接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。

五、企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，根据本准则第九条规定确认的相关资产和负债，应当充分反映保留的权利和承担的义务。

六、通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，应当在转移日按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产，同时按照财务担保金额和财务担保合同的公允价值（提供担保的取费）之和确认继续涉入形成的负债。财务担保金额，是指企业所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

在随后的会计期间，财务担保合同的初始确认金额应当在该财务担保合同期间内按照时间比例摊销，确认为各期收入。因担保形成的资产的账面价值，应当在资产负债表日进行减值测试。

七、企业因卖出一项看跌期权或持有一项看涨期权，使所转移金融资产不符合终止确认条件，且按照摊余成本计量该金融资产的，应当在转移日按照收到的对价确认继续涉入形成的负债。

所转移金融资产在期权到期日的摊余成本和继续涉入形成的负债初始交易确认金额之间的差额，应当采用实际利率法摊销，计入当期损益；同时，调整继续涉入所形成负债的账面价值。相关期权行权的，应当在行权时，将继续涉入形成负债的账面价值与行权价格之间的差额计入当期损益。

八、企业因持有一项看涨期权所转移金融资产不满足终止确认条件，且按照公允价值计量该金融资产的，应当在转移日仍按照公允价值确认所转移金融资产，同时按照下列规定计量继续涉入形成的负债：

（一）该期权是价内或平价期权的，应当按照期权的行权价格扣除期限权的时间价值后的余额，计量继续涉入形成的负债。

（二）该期权是价外期权的，应当按照所转移金融资产的公允价值扣除期权的时间价值后的余额，计量继续涉入形成的负债。

九、企业因卖出一项看跌期权和购入一项看涨期权（即上下期权）使所转移金融资产不满足终止确认条件，且按照公允价值计量该金融资产的，应当在转移日仍按照公允价值确认所转移金融资产；同时，按

照下列规定计量继续涉入形成的负债：

（一）该看涨期权是价内或平价其权的，应当按照看涨期权的行权价格和看跌期权的公允价值之和，扣除看涨期权的时间价值后的金额，计量继续涉入形成的负债。

（二）该看涨期权是价外期权的，应当按照所转移金融资产的公允价值总额和看跌期权的公允价值之和，扣除看涨期权的时间价值后的金额，计量继续涉入形成的负债。

十、企业应当对因继续涉入所转移金融资产形成的有关资产确认相关收入，对继续涉入形成的有关负债确认相关费用。继续涉入所形成的相关资产和负债不应当相互抵销，其后续计量适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》。

十一、企业仅继续涉入所转移金融资产一部分的，应当比照本准则第十三条的规定处理。

十二、企业向金融资产转入方提供了非现金担保物（如债务工具或权益工具投资等）的，企业和转入方应当按照下列规定进行处理：

（一）转入方按照合同或惯例有权出售该担保物或将其再作为担保物的，应当应当将该非现金担保物在资产负债表中重新归类，并单独列示。

（二）转入方已将该担保物出售的，转入方应当就归还担保物义务，按照公允价值确认一项负债。

（三）企业违约，丧失了赎回担保物权利的，应当终止确认该担保物；转入方应当按照公允价值将该担保物确认为一项资产，转入方已出售该担保物的，转入方应当终止确认归还担保物的义务。

（4）金融负债终止确认条件

一、金融负债的现时义务全部或部分已解除时，才能终止确认该金融负债或其一部分。

二、企业将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的现时义务仍存在的，不应当终止确认该金融负债，也不能终止确认转出的资产。

三、企业（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，应当终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

企业对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，应当终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

四、金融负债全部或部分终止确认的，企业应当将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

五、企业回购金融负债一部分的，应当在回购日按照继续确认部分和终止确认部分的相对公允价值，

将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

一、公允价值，是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。

二、存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。

（一）在活跃市场上，企业已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，应当是现行出价；企业拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价，应当是现行要价。

（二）企业持有可抵销市场风险的资产和负债时，可采用市场中间价确定可抵销市场风险头寸的公允价值；同时，用出价或要价作为确定净敞口的公允价值。

（三）金融资产或金融负债没有现行出价或要价，但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的，企业应当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。

最近交易日后经济环境发生了重大变化时，企业应当参考类似金融资产或金融负债的现行价格或利率，调整最近交易的市场报价，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。

企业有足够的证据表明最近交易的市场报价不是公允价值的，应当对最近交易的市场报价作出适当调整，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。

（四）金融工具组合的公允价值，应当根据该组合内单项金融工具的数量与单位市场报价共同确定。

（五）活期存款的公允价值，应当不低于存款人可支取时应付的金额；通知存款的公允价值，应当不低于存款人要求支取时应付金额从可支取的第一天起进行折现的现值。

三、金融工具不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。采用估值技术得出的结果，应当反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。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工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

企业应当选择市场参与者普遍认同，且被以往市场实际交易价格验证具有可靠性的估值技术确定金融工具的公允价值：

(一) 采用估值技术确定金融工具的公允价值时，应当尽可能使用市场参与者在金融工具定价时考虑的所有市场参数，包括无风险利率、信用风险、外汇汇率，商品价格、股价或股价指数、金融工具价格未来波动率、提前偿还风险、金融资产或金融负债的服务成本等，尽可能不使用与企业特定相关的参数。

(二) 企业应当定期使用没有经过修正或重新组合的金融工具公开交易价格校正所采用的估值技术，并测试该估值技术的有效性。

(三) 金融工具的交易价格应当作为其初始确认时的公允价值的最好证据，但有客观证据表明相同金融工具公开交易价格更公允，或采用仅考虑公开市场参数的估值技术确定的结果更公允的，不应当采用交易价格作为初始确认时的公允价值，而应当采用更公允的交易价格或估值结果确定公允价值。

四、初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，应当以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

债务工具的公允价值，应当根据取得日或发行日的市场情况和当前市场情况，或其他类似债务工具（即有类似的剩余期限、现金流量模式、标价币种、信用风险、担保和利率基础等）的当前市场利率确定。

债务人的信用风险和适用的信用风险贴水在债务工具发行后没有改变的，可使用基准利率估计当前市场利率确定债务工具的公允价值。债务人的信用风险和相应的信用风险贴水在债务工具发行后发生改变的，应当参考类似债务工具的当前价格或利率，并考虑金融工具之间的差异调整，确定债务工具的公允价值。

五、企业采用未来现金流量折现法确定金融工具公允价值的，应当使用合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。金融工具的条款和特征，包括金融工具本身的信用质量、合同规定采用固定利率计息的剩余期间、支付本金的剩余期间以及支付时采用的货币等。

没有标明利率的短期应收款项和应付款项的现值与实际交易价格相差很小的，可以按照实际交易价格计量。

六、在活跃市场中没有报价的权益工具投资、以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具，满足下列条件之一的，表明其公允价值能够可靠计量：

(一) 该金融工具公允价值合理估计数的变动区间很小；

(二) 该金融工具公允价值变动区间内，各种用于确定公允价值估计数的概率能够合理地确定。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

金融资产减值

一、企业应当在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的

账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，应当计提减值准备。

二、表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

- （一）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （二）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- （三）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- （四）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （五）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

（六）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高，担保物在其所在地区的价格明显下降，所处行业不景气等；

（七）债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

- （八）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- （九）其他表明金融资产发生减值的客观证据。

三、以摊余成本计量的金融资产发生减值时，应当将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。预计未来现金流量现值，应当按照该金融资产的原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（取得和出售该担保物发生的费用应当予以扣除）。原实际利率是初始确认该金融资产时计算确定的实际利率。对于浮动利率贷款、应收款项或持有至到期投资，在计算未来现金流量现值时可采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

对单项金额重大的金融资产应当单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，应当确认减值损失、计入当期损益，对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在其有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），应当包括在其有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不应包括在其有类似信

用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

四、对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不应当超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，应当将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

五、可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，应当予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

六、对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。

七、可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

八、金融资产发生减值后，利息收入应当按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

无

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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) 单项金额重大的应收款项坏账准备

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

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
内部往来组合	其他方法	按照与应收账款交易对象关系划分组合
余额百分比组合	余额百分比法	除内部往来组合之外其他款项组合

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
余额百分比组合	6%	6%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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。

11、存货

(1) 存货的分类

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

(2) 发出存货的计价方法

先进先出法 加权平均法 个别认定法 其他

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。

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。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

库存商品、在产品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

(4) 存货的盘存制度

永续盘存制 定期盘存制 其他

--

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

包装物

摊销方法：一次摊销法

包装物采用一次转销法进行摊销。

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

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。

(2) 后续计量及损益确认

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

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。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确定依据主要为本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值，应当按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定处理。

13、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。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值超过 1000 元的有形资产。

固定资产包括房屋建筑物、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；

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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。

(3) 各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30-50	4.00-5.00	1.90-3.20
机器设备	5-30	4.00-5.00	3.17-19.20
电子设备	5-15	4.00-5.00	6.33-19.20
运输设备	4-14	4.00-5.00	6.79-24.00
其他设备	5-15	4.00-5.00	6.33-19.20
融资租入固定资产：	--	--	--
其中：房屋及建筑物	0	0	0
机器设备	0	0	0
电子设备	0	0	0
运输设备	0	0	0
其他设备	0	0	0

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

固定资产的减值，应当按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定处理。

(5) 其他说明

无

15、在建工程

(1) 在建工程的类别

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。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

在建工程的减值，应当按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定处理。

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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。

(2) 借款费用资本化期间

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。

(3) 暂停资本化期间

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。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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。

17、生物资产

无

18、油气资产

无

19、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

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。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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。

项目	预计使用寿命	依据
--	0	--

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

根据可获得的情况判断，有确凿证据表明无法合理估计其使用寿命的无形资产，才能作为使用寿命不确定的无形资产。企业不得随意判断使用寿命不确定的无形资产。按照无形资产准则规定，对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不需要摊销，如果期末重新复核后仍为不确定的，应当在每个会计期间进行减值测试，严格按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，需要计提减值准备的，相应计提有关的减值准备。

(4) 无形资产减值准备的计提

无形资产的减值，应当按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定处理。

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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。

(6) 内部研究开发项目支出的核算

(一) 无形资产准则规定, 企业研究阶段的支出全部费用化, 计入当期损益(管理费用); 开发阶段的支出符合条件的才能资本化, 不符合资本化条件的计入当期损益(管理费用)。只有同时满足无形资产准则第九条规定的各项条件的, 才能确认为无形资产, 否则计入当期损益。如果确实无法区分研究阶段的支出和开发阶段的支出, 应将其所发生的研发支出全部费用化, 计入当期损益。

(二) 企业自行开发无形资产发生的研发支出, 未满足资本化条件的, 借记“研发支出——费用化支出”科目, 满足资本化条件的, 借记“研发支出——资本化支出”科目, 贷记“原材料”、“银行存款”、“应付职工薪酬”等科目。

(三) 企业购买正在进行中的研究开发项目, 应按确定的金额, 借记“研发支出——资本化支出”科目, 贷记“银行存款”等科目。以后发生的研发支出, 应当比照上述(二)的规定进行处理。

(四) 研究开发项目达到预定用途形成无形资产的, 应按“研发支出——资本化支出”科目的余额, 借记“无形资产”科目, 贷记“研发支出——资本化支出”科目。

20、长期待摊费用摊销方法

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。

21、附回购条件的资产转让

无

22、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的, 应当确认为预计负债:

- (一) 该义务是企业承担的现时义务;
- (二) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业;
- (三) 该义务的金额能够可靠计量。

(1) 预计负债的确认标准

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。

(2) 预计负债的计量方法

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、股份支付及权益工具

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。

(1) 股份支付的种类

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。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

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。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务或其他方类似服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，应当以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

无

24、回购本公司股份

无

25、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

让渡资产使用权收入

一、让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入和现金股利收入。

二、让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (一) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (二) 收入的金额能够可靠计量。

三、企业应当分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (一) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；
- (二) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定；
- (三) 现金股利收入金额，按照被投资单位宣告的现金股利分配方案和持股比例计算确定。

(3) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

完工百分比法，是指按照提供劳务交易的完工进度确认收入与费用的方法。

一、提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时具备以下条件：

- (一) 收入的金额能够可靠计量；
- (二) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (三) 交易的完工进度能够可靠确定；
- (四) 交易中已发生的和将发生的成本能够可靠计量。

二、企业确定提供劳务交易的完工进度，可以选用下列方法：

- (一) 已完工作的计量；
- (二) 已经提供的劳务占应提供的劳务总量的比例。

26、政府补助

(1) 类型

财政拨款、财政贴息、税收返还和无偿划拨非货币性资产等。

(2) 会计处理方法

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。

27、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

本公司递延所得税资产根据资产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，递延所得税资产按照预期收回该资产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。

(2) 确认递延所得税负债的依据

本公司递延所得税负债根据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。于资产负债表日，递延所得税负债，按照清偿该负债期间的适用税率计量。

28、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

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。

(2) 融资租赁会计处理

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。

29、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

无

(2) 持有待售资产的会计处理方法

无

30、资产证券化业务

无

31、套期会计

无

32、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否 不适用

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否 不适用

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否 不适用

33、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否 不适用

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否 不适用

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否 不适用

34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

无

(五) 税项

1、公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	--	--
消费税	--	--
营业税	应税房地产销售收入、物业出租收入、物业管理收入、让渡资产使用权收入	5%
城市维护建设税	应纳营业税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得税额	25%
教育费附加	应纳营业税额	3%
地方教育附加税	本公司及其在天津的子公司还需交纳地方教育费附加,以应纳营业税额为计税依据,适用税率为 2%。本公司的子公司天津市天材房地产开发有限公司还需交纳地方教育费附加,以应纳营业税额为计税依据,适用税率为 1%。	2%、1%
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。	--
土地增值税	以预售房款为基数按照主管税务机关核定的预征率进行预缴,年末对房地产开发项目按照已办理土地增值税清算的完工项目计税口径预提进行预提。对符合清算条件的开发项目及时办理土地增值税清算申报手续,并调整该项目已预提的土地增值税,开发项目最终应交土地增值税以主管税务机关认定的清算结果为准	预征率为 2%

各分公司、分厂执行的所得税税率

无

2、税收优惠及批文

无

3、其他说明

无

(六) 企业合并及合并财务报表

企业合并及合并财务报表的总体说明：

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。

1、子公司情况

公司共有5家子公司。

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

无

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	币种	经营范围	期末实际投资额	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年初所有者权益中所享有份额后的余额
--	--	--	--	0.00	--	--	0.00	0.00	0%	0%	--	0.00	0.00	0.00

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明：

无

(2) 通过同一控制下企业合并取得的子公司

通过同一控制下企业合并取得的子公司有3家。

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	币种	经营范围	期末实际投资额	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年初所有者权益中所享有份额后的余额
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	120,000,000.00	人民币	房地产开发、销售	2,058,281,024.01	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
天津市天材房	有限责任	天津市和平区	房地产开发	61,000,000.00	人民币	房地产开发、销	70,011,237.80	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00

地产 开发 有限 公司						售								
天津 嘉创 物业 服务 有限 公司	有 限 责 任	天 津 空 港 物 流 加 工 区	物 业 管 理	3,000,000.00	人 民 币	物 业 管 理	3,499,654.75	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明：

无

(3) 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

通过非同一控制下企业合并取得的子公司有2家。

单位：元

子公 司全 称	子公 司类 型	注 册 地	业 务 性 质	注 册 资 本	币 种	经 营 范 围	期 末 实 际 投 资 额	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 年 初 所 有 者 权 益 中 所 享 有 份 额 后 的 余

														额
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	300,000,000.00	人民币	房地产开发、销售	620,646,783.20	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
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	32,300,000.00	人民币	房地产开发、销售	67,213,900.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明：

无

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

适用 不适用

特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体的其他说明：

无

3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明：

无

适用 不适用

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

无

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
--	0.00	0.00

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
--	0.00	0.00

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体其他说明：

无

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
--	--	--	0.00	0.00	0.00

同一控制下企业合并的其他说明：

无

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
--	0.00	00

非同一控制下企业合并的其他说明：

无

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

无

子公司名称	出售日	损益确认方法
--	--	--

出售丧失控制权的股权而减少的子公司的其他说明：

无

8、报告期内发生的反向购买

借壳方	判断构成反向购买的依据	合并成本的确定方法	合并中确认的商誉或计入当期的损益的计算方法
--	0	0	0

反向购买的其他说明：

无

9、本报告期发生的吸收合并

单位：元

吸收合并的类型	并入的主要资产	并入的主要负债
---------	---------	---------

同一控制下吸收合并	项目	金额	项目	金额
--	--	0.00	--	0.00
非同一控制下吸收合并	项目	金额	项目	金额
--	--	0.00	--	0.00

吸收合并的其他说明:

无

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

无

(七) 合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金:	--	--	147,833.90	--	--	121,797.37
人民币	--	--	147,833.90	--	--	121,797.37
银行存款:	--	--	737,242,728.04	--	--	846,510,601.62
人民币	--	--	737,242,728.04	--	--	846,510,601.62
其他货币资金:	--	--	0.00	--	--	0.00
人民币	--	--	0.00	--	--	0.00
合计	--	--	737,390,561.94	--	--	846,632,398.99

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明:

无

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
----	--------	--------

交易性债券投资	0.00	0.00
交易性权益工具投资	0.00	0.00
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
套期工具	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

(2) 变现有限制的交易性金融资产

单位：元

项目	限售条件或变现方面的其他重大限制	期末金额
--	0	0.00

(3) 套期工具及相关套期交易的说明

无

3、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
--	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

(2) 期末已质押的应收票据情况

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
---	--	--	0.00	--
合计	--	--	0.00	--

说明：

无

(3) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
--	--	--	0.00	--
合计	--	--	0.00	--

说明：

无

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
--	--	--	0.00	--
合计	--	--	0.00	--

说明：

无

已贴现或质押的商业承兑票据的说明：

无

4、应收股利

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
账龄一年以内的应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：				
--	0.00	0.00	0.00	0.00
账龄一年以上的应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：	--	--	--	--
--	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

说明：

无

5、应收利息

(1) 应收利息

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
--	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

(2) 逾期利息

单位：元

贷款单位	逾期时间(天)	逾期利息金额
--	--	0.00
合计	--	0.00

(3) 应收利息的说明

无

6、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	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	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
按组合计提坏账准备的应收账款								
余额百分比组合	21,800,000.00	100%	1,308,000.00	6%	21,800,000.00	100%	1,308,000.00	6%
组合小计	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
合计	21,800,000.00	--	1,308,000.00	--	21,800,000.00	--	1,308,000.00	--

应收账款种类的说明：

期末应收账款余额是2011年末未收回天津港保税区管委会租金款项所致。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	计提比例	坏账准备
余额百分比组合	21,800,000.00	6%	1,308,000.00
合计	21,800,000.00	--	1,308,000.00

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
--	--	--	0.00	0.00
合计	--	--	0.00	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
--	0.00	0.00	0%	--
合计	0.00	0.00	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明：

无

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
--	--	--	0.00	--	--

合计	--	--	0.00	--	--
----	----	----	------	----	----

应收账款核销说明：

本报告期内无实际核销应收账款。

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
天津港保税区管委会	非关联方	21,800,000.00	1 年	100%
合计	--	21,800,000.00	--	100%

(6) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
--	--	0.00	0%
合计	--	0.00	0%

(7) 终止确认的应收款项情况

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
--	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

(8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

单位：元

项目	期末
资产：	
--	0.00
资产小计	0.00

负债：	
--	0.00
负债小计	0.00

7、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	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	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
余额百分比组合	1,760,631.52	91.41%	105,637.89	6%	1,692,649.03	91.09%	101,558.94	6%
组合小计	1,760,631.52	91.41%	105,637.89	6%	1,692,649.03	91.09%	101,558.94	6%
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	8.59%	165,480.54	100%	165,480.54	8.91%	165,480.54	100%
合计	1,926,112.06	--	271,118.43	--	1,858,129.57	--	267,039.48	--

其他应收款种类的说明：

主要是保证金和押金

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

 适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

 适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

 适用 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	计提比例	坏账准备
余额百分比组合	1,760,631.52	6%	105,637.89
合计	1,760,631.52	--	105,637.89

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

 适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
天津市建筑材料集团（控股）有限公司	165,480.54	165,480.54	100%	难以收回
合计	165,480.54	165,480.54	100%	--

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
--	--	--	0.00	0.00
合计	--	--	0.00	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
--	0.00	0.00	0%	--
合计	0.00	0.00	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明：

无

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
--	--	--	0.00	--	--
合计	--	--	0.00	--	--

其他应收款核销说明：

本报告期无实际核销其他应收款。

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
--	0.00	--	0%
合计	0.00	--	0%

说明：

无

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
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	1-2 年	72.38%
天津泰达津联热电有限公司	非关联方	331,751.58	1-2 年	22.25%
天津滨海快速交通发展有限公司	非关联方	60,000.00	1 年以内	4.02%
天津空港物流加工区水务有限公司	非关联方	20,000.00	2-3 年	1.34%
合计	--	1,490,718.58	--	100%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
--	--	0.00	0%
合计	--	0.00	0%

(8) 终止确认的其他应收款项情况

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
--	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

(9) 以其他应收款为标的的进行证券化的, 列示继续涉入形成的资产、负债的金额

单位: 元

项目	期末
资产:	
	0.00
资产小计	0.00
负债:	
	0.00
负债小计	0.00

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位: 元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	0.00	0%	4,617,641.16	100%
1 至 2 年	0.00	0%	0.00	0%
2 至 3 年	0.00	0%	0.00	0%
3 年以上	0.00	0%	0.00	0%
合计	0.00	--	4,617,641.16	--

预付款项账龄的说明:

无

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位: 元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
--	--	0.00	--	--
合计	--	0.00	--	--

预付款项主要单位的说明:

无

(3) 本报告期预付款项中持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

□ 适用 √ 不适用

(4) 预付款项的说明

无

9、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
在产品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
库存商品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
周转材料	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
消耗性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
开发成本	1,540,967,821.31	0.00	1,540,967,821.31	2,566,503,961.52	0.00	2,566,503,961.52
库存商品(开发产品)	1,440,074,377.51	0.00	1,440,074,377.51	615,198,913.39	0.00	615,198,913.39
合计	2,981,042,198.82	0.00	2,981,042,198.82	3,181,702,874.91	0.00	3,181,702,874.91

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
在产品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
库存商品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
周转材料	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
消耗性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例

原材料	--	--	0%
库存商品	--	--	0%
在产品	--	--	0%
周转材料	--	--	0%
消耗性生物资产	--	--	0%

存货的说明：

无

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
理财产品	30,000,000.00	0.00
合计	30,000,000.00	0.00

其他流动资产说明：

购买的理财产品

11、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售债券	0.00	0.00
可供出售权益工具	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

本期将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，本期重分类的金额 0.00 元，该金额占重分类前持有至到期投资总额的比例 0%。

可供出售金融资产的说明

无

(2) 可供出售金融资产中的长期债权投资

单位：元

债券项目	债券种类	面值	初始投资成本	到期日	期初余额	本期利息	累计应收或已收利息	期末余额
------	------	----	--------	-----	------	------	-----------	------

--	--	0.00	0.00	--	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	--	--	0.00	--	0.00	0.00	0.00	0.00

可供出售金融资产的长期债权投资的说明：

无

12、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
--	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

持有至到期投资的说明：

无

(2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况

单位：元

项目	金额	占该项投资出售前金额的比例 (%)
--	0.00	0%
合计	0.00	--

本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况说明：

无

13、长期应收款

单位：元

种类	期末数	期初数
融资租赁	0.00	0.00
其中：未实现融资收益	0.00	0.00
分期收款销售商品	0.00	0.00
分期收款提供劳务	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

14、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	币种	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业													
--	--	--	--	--	0.00	--	0%	0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、联营企业													
--	--	--	--	--	0.00	--	0%	0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明：
无

15、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
--	--	0.00	0.00	0.00	0.00	0%	0%	--	0.00	0.00	0.00
合计	--	0.00	0.00	0.00	0.00	--	--	--	0.00	0.00	0.00

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

单位：元

向投资企业转移资金能力受到限制的长期股权投资项目	受限制的原因	当期累计未确认的投资损失金额
--	--	0.00

长期股权投资的说明：

无

16、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	572,555,691.07	4,336,750.56	115,202.01	576,777,239.62
1.房屋、建筑物	572,555,691.07	4,336,750.56	115,202.01	576,777,239.62
2.土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
二、累计折旧和累计摊销合计	66,130,847.38	7,866,363.17	0.00	73,997,210.55
1.房屋、建筑物	66,130,847.38	7,866,363.17	0.00	73,997,210.55
2.土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
三、投资性房地产账面净值合计	506,424,843.69	0.00	0.00	502,780,029.07
1.房屋、建筑物	506,424,843.69	0.00	0.00	502,780,029.07
2.土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	0.00	0.00	0.00	0.00
1.房屋、建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
2.土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
五、投资性房地产账面价值合计	506,424,843.69	0.00	0.00	502,780,029.07
1.房屋、建筑物	506,424,843.69	0.00	0.00	502,780,029.07
2.土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	7,866,363.17
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

适用 不适用

说明报告期内改变计量模式的投资性房地产和未办妥产权证书的投资性房地产有关情况，说明未办妥产权证书的原因和预计办结时间：

无

17、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	84,012,237.31	72,145,954.88		0.00	156,158,192.19
其中：房屋及建筑物	76,741,605.15	70,192,484.88		0.00	146,934,090.03
机器设备	118,750.00	0.00		0.00	118,750.00
运输工具	3,875,233.65	0.00		0.00	3,875,233.65
办公设备	822,558.51	20,547.00		0.00	843,105.51
其他设备	2,454,090.00	1,932,923.00		0.00	4,387,013.00
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	6,749,637.24	0.00	1,978,989.00	0.00	8,728,626.24
其中：房屋及建筑物	3,164,299.51	0.00	1,358,815.84	0.00	4,523,115.35
机器设备	99,848.00	0.00	11,280.00	0.00	111,128.00
运输工具	2,100,970.30	0.00	269,290.58	0.00	2,370,260.88
办公设备	336,477.21	0.00	67,627.35	0.00	404,104.56
其他设备	1,048,042.22	0.00	271,975.23	0.00	1,320,017.45
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	77,262,600.07	--			147,429,565.95
其中：房屋及建筑物	73,577,305.64	--			142,410,974.68
机器设备	18,902.00	--			7,622.00
运输工具	1,774,263.35	--			1,504,972.77
办公设备	486,081.30	--			439,000.95

其他设备	1,406,047.78	--	3,066,995.55
四、减值准备合计	0.00	--	0.00
其中：房屋及建筑物	0.00	--	0.00
机器设备	0.00	--	0.00
运输工具	0.00	--	0.00
办公设备	0.00	--	0.00
其他设备	0.00	--	0.00
五、固定资产账面价值合计	77,262,600.07	--	147,429,565.95
其中：房屋及建筑物	73,577,305.64	--	142,410,974.68
机器设备	18,902.00	--	7,622.00
运输工具	1,774,263.35	--	1,504,972.77
办公设备	486,081.30	--	439,000.95
其他设备	1,406,047.78	--	3,066,995.55

本期折旧额 1,978,989.00 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 70,192,484.88 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	备注
房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	--
机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00	--
运输工具	0.00	0.00	0.00	0.00	--

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

适用 不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5) 期末持有待售的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
--	0.00	0.00	0.00	--

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
--	--	--

固定资产说明：

无

18、在建工程**(1)**

单位：元

项目	期末数			期初数		
	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	0.00	0.00	0.00	792,050.00	0.00	792,050.00
合计	0.00	0.00	0.00	792,050.00	0.00	792,050.00

(2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占 预算比例 (%)	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本期 利息资本化 金额	本期利息资 本化率(%)	资金来源	期末数
--	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0%	--	0.00	0.00	0%	--	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	--	--	0.00	0.00	--	--	0.00

在建工程项目变动情况的说明：

无

(3) 在建工程减值准备

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	计提原因
--	0.00	0.00	0.00	0.00	--
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	--

(4) 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注
--	--	--

(5) 在建工程的说明

无

19、工程物资

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
--	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

工程物资的说明：

无

20、固定资产清理

单位：元

项目	期初账面价值	期末账面价值	转入清理的原因
--	0.00	0.00	--
合计	0.00	0.00	--

说明转入固定资产清理起始时间已超过 1 年的固定资产清理进展情况：

无

21、生产性生物资产

(1) 以成本计量

□ 适用 √ 不适用

(2) 以公允价值计量

□ 适用 √ 不适用

22、油气资产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 探明矿区权益	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 未探明矿区权益	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 井及相关设施	0.00	0.00	0.00	0.00
二、累计折耗合计	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 探明矿区权益	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 井及相关设施	0.00	0.00	0.00	0.00
三、油气资产减值准备 累计金额合计	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 探明矿区权益	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 未探明矿区权益	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 井及相关设施	0.00	0.00	0.00	0.00
四、油气资产账面价值 合计	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 探明矿区权益	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 未探明矿区权益	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 井及相关设施	0.00	0.00	0.00	0.00

油气资产的说明：

无

23、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	9,558,181.26	0.00	0.00	9,558,181.26
土地使用权	9,429,611.26	0.00	0.00	9,429,611.26
软件	128,570.00	0.00	0.00	128,570.00
二、累计摊销合计	1,034,807.13	139,379.43	0.00	1,174,186.56

土地使用权	1,008,065.30	126,008.16	0.00	1,134,073.46
软件	26,741.83	13,371.27	0.00	40,113.10
三、无形资产账面净值合计	8,523,374.13	0.00	0.00	8,383,994.70
土地使用权	8,421,545.96	0.00	0.00	8,295,537.80
软件	101,828.17	0.00	0.00	88,456.90
四、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
软件	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产账面价值合计	8,523,374.13	0.00	0.00	8,383,994.70
土地使用权	8,421,545.96	0.00	0.00	8,295,537.80
软件	101,828.17	0.00	0.00	88,456.90

本期摊销额 139,379.43 元。

(2) 公司开发项目支出

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			计入当期损益	确认为无形资产	
--	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

本期开发支出占本期研究开发项目支出总额的比例 0%。

通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产期末账面价值的比例 0%。

公司开发项目的说明，包括本期发生的单项价值在 100 万元以上且以评估值为入账依据的，应披露评估机构名称、评估方法：

无

(3) 未办妥产权证书的无形资产情况

无

24、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
天津天保房地产开发有限	30,879,343.11	0.00	0.00	30,879,343.11	0.00

公司					
天津市百利建设工程有限公司	8,528,035.13	0.00	0.00	8,528,035.13	0.00
合计	39,407,378.24	0.00	0.00	39,407,378.24	0.00

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法：

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。

25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
装修费	188,878.00	0.00	27,642.00	0.00	161,236.00	--
合计	188,878.00	0.00	27,642.00	0.00	161,236.00	--

长期待摊费用的说明：

无

26、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

√ 适用 □ 不适用

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	0.00	348,460.78
开办费	0.00	0.00
可抵扣亏损	0.00	0.00
未实现内部交易损益	0.00	1,618,955.41
预计负债	0.00	111,782.33
预售房款计税毛利额	11,876,367.95	16,428,000.18
小计	11,876,367.95	18,507,198.70

递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	0.00	0.00
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	0.00	0.00
小计	0.00	0.00

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	0.00	0.00
可抵扣亏损	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
--	0.00	0.00	--
合计	0.00	0.00	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
--	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
可抵扣差异项目		
--	0.00	0.00
小计	0.00	0.00

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

√ 适用 □ 不适用

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末递延所得税资产或负债	报告期末可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初递延所得税资产或负债	报告期初可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产：				

资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
开办费	0.00	0.00	0.00	0.00
可抵扣亏损	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债：				
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	0.00	0.00	0.00	0.00
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	0.00

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

单位：元

项目	本期互抵金额
--	0.00

递延所得税资产和递延所得税负债的说明：

无

27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	1,575,039.48	4,078.95	0.00	0.00	1,579,118.43
二、存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、可供出售金融资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、持有至到期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、长期股权投资减值准备	0.00		0.00	0.00	
六、投资性房地产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
七、固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
十、生产性生物资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其中：成熟生产性生物资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
十一、油气资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
十二、无形资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
十三、商誉减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
十四、其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,575,039.48	4,078.95	0.00	0.00	1,579,118.43

资产减值明细情况的说明：

无

28、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
--	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

其他非流动资产的说明

无

29、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	0.00	0.00
抵押借款	0.00	0.00
保证借款	0.00	0.00
信用借款	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

短期借款分类的说明：

无

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

单位：元

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期
--	0.00	0%	--	--	--

合计	0.00	--	--	--	--
----	------	----	----	----	----

资产负债表日后已偿还金额 0.00。

短期借款的说明，包括已到期短期借款获展期的，说明展期条件、新的到期日：

无

30、交易性金融负债

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
发行的交易性债券	0.00	0.00
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	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
其他金融负债	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

交易性金融负债的说明：

无

31、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	0.00	0.00
银行承兑汇票	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

下一会计期间将到期的金额 0.00 元。

应付票据的说明：

无

32、应付账款

(1)

单位：元

项目	期末数	期初数
其中：1 年以上	74,773,775.64	64,995,941.58
合计	400,308,109.54	430,055,281.36

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

□ 适用 √ 不适用

账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

账龄超过1年的大额应付账款为应付承包方工程尾款。

33、预收账款**(1)**

单位：元

项目	期末数	期初数
其中：1 年以上	26,902,495.50	31,233,951.99
合计	217,223,501.53	441,107,186.15

(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

□ 适用 √ 不适用

账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

账龄超过1年的预收款项全部为尚未转收入的预收房款。

34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	291,874.46	15,293,713.10	15,215,416.78	370,170.78
二、职工福利费	391.50	165,396.47	145,167.97	20,620.00
三、社会保险费	10,831.74	442,765.08	436,343.98	17,252.84
其中：1.医疗保险费	1,793.85	83,028.53	81,228.13	3,594.25
2.基本养老保险费	6,049.11	319,751.36	316,240.80	9,559.67
3.年金	0.00	0.00	0.00	0.00
4.失业保险费	2,988.78	39,959.11	38,848.97	4,098.92
5.工伤保险费	0.00	10.03	10.03	0.00
6.生育保险费	0.00	16.05	16.05	0.00
7.其他社会保险	0.00	0.00	0.00	0.00

四、住房公积金	150,259.57	849,543.00	849,703.00	150,099.57
五、辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
六、其他	1,564,410.38	548,602.09	320,622.35	1,792,390.12
其中：工会经费和职工教育经费	1,564,410.38	548,602.09	320,622.35	1,792,390.12
合计	2,017,767.65	17,300,019.74	16,967,254.08	2,350,533.31

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00。

工会经费和职工教育经费金额 1,792,390.12，非货币性福利金额 0.00，因解除劳动关系给予补偿 0.00。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：

应付职工薪酬预计发放时间为每月15日。

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	0.00	0.00
消费税	0.00	0.00
营业税	-4,567,907.81	-14,666,696.38
企业所得税	9,896,388.77	4,368,597.58
个人所得税	0.00	0.00
城市维护建设税	-318,607.23	-1,186,693.17
印花税	0.00	346,516.92
房产税	0.00	1,181,548.67
教育费附加	-113,212.99	-563,678.63
防洪费	-62,605.39	-185,345.34
地方教育费附加	212,948.01	45,317.67
其他	-58,190.15	-66,297.95
土地增值税	-11,641,593.13	-18,221,941.37
合计	-6,652,779.92	-28,948,672.00

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程：
无

36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	411,242.75	411,985.10

企业债券利息	0.00	0.00
短期借款应付利息	0.00	0.00
合计	411,242.75	411,985.10

应付利息说明：

无

37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
--	0.00	0.00	--
合计	0.00	0.00	--

应付股利的说明：

无

38、其他应付款

(1)

单位：元

项目	期末数	期初数
其中：1年以上	1,077,632,684.17	1,078,199,552.56
合计	1,095,942,809.39	1,087,766,786.54

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

√ 适用 □ 不适用

单位：元

单位名称	期末数	期初数
天津天保控股有限公司	1,057,476,212.43	1,056,479,600.00
合计	1,057,476,212.43	1,056,479,600.00

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

应付母公司天津天保控股有限公司的股权转让款1,057,476,212.43元(其中本金1,056,476,600.00元, 2012年上半年资金占用费999,612.43元)。根据本公司于2008年与天津天保控股有限公司签署的《负债偿还备忘录》，在从2010年开始，本公司向天津天保控股有限公司支付资金占用费，按照实际开工地块的土地面积占全部可开发用地土地面积的比例，同期银行活期存款利率计算资金占用费。根据本公司未来开发天保金海岸项目的进展情况，在保证满足自有经营资金的前提下，本公司将于2014年底前一次性偿还上述股权转让款。

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

项 目	金 额	账 龄	性质或内容
天津天保控股有限公司	1,057,476,212.43	3年以上	股权转让款
中铁十三局集团有限公司	2,528,000.00	1年以内	保证金
浙江广大建设有限公司	1,370,820.20	1-2年	工程尾款
中宇建设集团有限责任公司	340,062.78	1-2年	代收费用
昌黎黄金海岸建筑公司	285,914.00	2-3年	代收费用
合 计	1,062,001,009.41		

39、预计负债

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对外提供担保	0.00	0.00	0.00	0.00
未决诉讼	0.00	0.00	0.00	0.00
产品质量保证	0.00	0.00	0.00	0.00
重组义务	0.00	0.00	0.00	0.00
辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
待执行的亏损合同	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	447,129.31	0.00	447,129.31	0.00
合计	447,129.31	0.00	447,129.31	0.00

预计负债说明：

无

40、一年内到期的非流动负债

(1)

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	0.00	0.00
1 年内到期的应付债券	0.00	0.00
1 年内到期的长期应付款	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	0.00	0.00
抵押借款	0.00	0.00
保证借款	0.00	0.00
信用借款	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
--	--	--	--	0%	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	--	--	--	--	--	0.00	--	0.00

一年内到期的长期借款中的逾期借款：

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率(%)	借款资金用途	逾期未偿原因	预期还款期
--	0.00	--	0%	--	--	--
合计	0.00	--	--	--	--	--

资产负债表日后已偿还的金额 0 元。

一年内到期的长期借款说明：

无

(3) 一年内到期的应付债券

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
--	0.00	--	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

一年内到期的应付债券说明：

无

(4) 一年内到期的长期应付款

单位：元

借款单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
--	0	0.00	0%	0.00	0.00	--

一年内到期的长期应付款的说明：

无

41、其他流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
预提土地增值税	59,611,966.32	64,398,849.84
预提金海岸项目公共配套设施费	88,935,095.82	109,456,346.00
合计	148,547,062.14	173,855,195.84

其他流动负债说明：

无

42、长期借款**(1) 长期借款分类**

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	0.00	0.00
抵押借款	89,500,000.00	110,000,000.00
保证借款	164,551,876.00	148,403,621.00
信用借款	0.00	0.00
合计	254,051,876.00	258,403,621.00

长期借款分类的说明：

无

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国建设银行股份	2011年05月13日	2013年05月12日	CNY	浮动利率	0.00	0.00	0.00	20,000,000.00

有限公司 天津开发 分行									
中国工商 银行股份 有限公司 天津天保 支行	2010年07 月01日	2018年06 月30日	CNY	浮动利率	0.00	89,500,000.00	0.00	90,000,000.00	
天津农村 合作银行 广兴支行	2010年04 月14日	2013年04 月13日	CNY	5.4%	0.00	164,551,876.00	0.00	148,403,621.00	
合计	--	--	--	--	--	254,051,876.00	--	258,403,621.00	

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等：

无

43、应付债券

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付 利息	本期应计 利息	本期已付 利息	期末应付 利息	期末余额
--	0.00	--	--	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

应付债券说明，包括可转换公司债券的转股条件、转股时间：

无

44、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元

单位	期限	初始金额	利率(%)	应计利息	期末余额	借款条件
--	0	0.00	0%	0.00	0.00	--

(2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

单位：元

单位	期末数		期初数	
	外币	人民币	外币	人民币
--	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

由独立第三方为公司融资租赁提供担保的金额 0.00 元。

长期应付款的说明：

无

45、专项应付款

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注说明
--	0.00	0.00	0.00	0.00	--
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	--

专项应付款说明：

无

46、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
安全专项基金	500,000.00	500,000.00
服务业专项引导基金	1,200,000.00	1,200,000.00
合计	1,700,000.00	1,700,000.00

其他非流动负债说明，包括本报告期取得的各类与资产相关、与收益相关的政府补助及其期末金额：

无

47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	461,558,119	0	0	230,779,059	0	230,779,059	692,337,178

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足 3 年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况：

根据本公司 2012 年 3 月 29 日召开的 2011 年年度股东大会审议通过的 2011 年利润分配及资本公积转增股本方案，本公司以 2011 年末的总股本为基数，按照每 10 股转增 5 股的比例实施资本公积转增股本。

48、库存股

库存股情况说明

无

49、专项储备

专项储备情况说明

无

50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	1,069,963,774.95	0.00	266,061,516.53	803,902,258.42
其他资本公积	9,525,072.86	0.00	0.00	9,525,072.86
合计	1,079,488,847.81	0.00	266,061,516.53	813,427,331.28

资本公积说明：

资本公积本期减少主要是资本公积转增股本230,779,059元及子公司天保房地产开发有限公司收购其下属公司天津百利建设公司49%的少数股东股权，本公司母公司股东所承担的其收购成本与按照新取得的股权比例计算确定应享有被收购方自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额35,282,457.53元，在编制合并报表时冲减资本公积35,282,457.53元。

51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	44,469,179.42	0.00	0.00	44,469,179.42
任意盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00
储备基金	0.00	0.00	0.00	0.00
企业发展基金	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	44,469,179.42	0.00	0.00	44,469,179.42

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议：

无

52、一般风险准备

一般风险准备情况说明：

无

53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	743,113,270.75	--
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	--
调整后年初未分配利润	743,113,270.75	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	73,389,012.11	--
减：提取法定盈余公积	0.00	0%
提取任意盈余公积	0.00	0%
提取一般风险准备	0.00	0%
应付普通股股利	0.00	0%
转作股本的普通股股利	0.00	0%
期末未分配利润	816,502,282.86	--

调整年初未分配利润明细：

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

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数：

无

54、营业收入及营业成本

（1）营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	520,380,138.11	794,713,284.68
其他业务收入	0.00	0.00
营业成本	369,049,133.98	456,762,116.95

（2）主营业务（分行业）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售收入	505,018,584.21	348,989,890.26	752,502,596.94	432,949,044.68
物业出租收入	10,909,043.73	16,800,039.38	30,566,733.17	19,636,372.02
服务收入	4,452,510.17	3,259,204.34	11,643,954.57	4,176,700.25
合计	520,380,138.11	369,049,133.98	794,713,284.68	456,762,116.95

(3) 主营业务（分产品）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	505,018,584.21	348,989,890.26	752,502,596.94	432,949,044.68
物业出租	10,909,043.73	16,800,039.38	30,566,733.17	19,636,372.02
其他	4,452,510.17	3,259,204.34	11,643,954.57	4,176,700.25
合计	520,380,138.11	369,049,133.98	794,713,284.68	456,762,116.95

(4) 主营业务（分地区）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
天津市	516,713,115.11	366,946,234.40	786,842,782.68	448,058,857.42
河北省	3,667,023.00	2,102,899.58	667,672.00	3,704,000.17
内蒙古	0.00	0.00	7,202,830.00	4,999,259.36
合计	520,380,138.11	369,049,133.98	794,713,284.68	456,762,116.95

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
中国工商银行股份有限公司天津空港经济区支行	22,253,745.00	4.28%
中国电信集团公司天津市电信分公司	8,630,539.00	1.66%

个人客户	8,513,177.00	1.64%
个人客户	5,013,457.00	0.96%
个人客户	4,710,567.00	0.91%
合计	49,121,485.00	9.45%

营业收入的说明

无

55、合同项目收入

适用 不适用

合同项目的说明：

无

56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税	0.00	0.00	--
营业税	29,113,758.72	39,827,672.37	5%
城市维护建设税	2,034,327.37	2,780,886.60	5%、7%
教育费附加	873,412.76	1,303,633.44	3%
资源税	0.00	0.00	--
土地增值税	4,568,925.59	17,620,757.13	--
房产税	1,097,119.93	2,933,893.69	--
合计	37,687,544.37	64,466,843.23	--

营业税金及附加的说明：

本年度营业税金及附加较上年减少41.54%，系本公司结转房屋销售收入减少，导致各项税金减少。

57、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	0.00	0.00
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
按公允价值计量的投资性房地产	0.00	0.00
其他	0.00	0.00

合计	0.00	0.00
----	------	------

公允价值变动收益的说明：

无

58、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	0.00	0.00
权益法核算的长期股权投资收益	0.00	0.00
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	6,272,001.00
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	0.00	0.00
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	0.00	0.00
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	0.00	0.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	0.00	0.00
持有至到期投资取得的投资收益	0.00	0.00
可供出售金融资产等取得的投资收益	0.00	0.00
其他	996,767.12	0.00
合计	966,767.12	6,272,001.00

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
--	0.00	0.00	--
合计	0.00	0.00	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
--	0.00	0.00	--
合计	0.00	0.00	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明：

无

59、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	4,078.95	59,127.10
二、存货跌价损失	0.00	0.00
三、可供出售金融资产减值损失	0.00	0.00
四、持有至到期投资减值损失	0.00	0.00
五、长期股权投资减值损失	0.00	0.00
六、投资性房地产减值损失	0.00	0.00
七、固定资产减值损失	0.00	0.00
八、工程物资减值损失	0.00	0.00
九、在建工程减值损失	0.00	0.00
十、生产性生物资产减值损失	0.00	0.00
十一、油气资产减值损失	0.00	0.00
十二、无形资产减值损失	0.00	0.00
十三、商誉减值损失	0.00	0.00
十四、其他	0.00	0.00
合计	4,078.95	59,127.10

60、营业外收入

(1)

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	0.00	0.00
其中：固定资产处置利得	0.00	0.00
无形资产处置利得	0.00	0.00
债务重组利得	0.00	0.00
非货币性资产交换利得	0.00	0.00
接受捐赠	0.00	0.00
政府补助	9,270,000.00	0.00
其他	4,628.60	24,062,779.54

罚款收入	8,000.00	10,800.00
合计	9,282,628.60	24,073,579.54

(2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
空港物流加工区员工公寓房租补贴	9,270,000.00	0.00	根据津保投控报（2011）22 号文件，关于申请拨付投控公司 2010 年度财政补贴的请示
合计	9,270,000.00	0.00	--

营业外收入说明

无

61、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	0.00	0.00
其中：固定资产处置损失	0.00	0.00
无形资产处置损失	0.00	0.00
债务重组损失	0.00	0.00
非货币性资产交换损失	0.00	0.00
对外捐赠	0.00	0.00
延迟交房违约金	-447,107.92	0.00
合计	-447,107.92	0.00

营业外支出说明：

无

62、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	20,640,404.25	37,226,965.58
递延所得税调整	6,630,830.75	32,463,900.02
合计	27,271,235.00	69,690,865.60

63、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	73,389,012.11	205,014,828.89
归属于母公司的非经常性损益	2	344,802.01	18,055,184.66
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	73,044,210.10	186,959,644.23
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	230,779,059.00	0
发行新股或债转股等增加股份数（II）	6	0	0
增加股份（II）下一月份起至年末的累计月数	7	0	0
因回购等减少股份数	8	0	0
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9	0	0
缩股减少股份数	10	0	0
报告期月份数	11	6	6
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6\times7\div11-8\times9\div11-10$	692,337,178.00	461,558,119.00
基本每股收益（I）	$13=1\div12$	0.11	0.30
基本每股收益（II）	$14=3\div12$	0.11	0.27
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15	0	0
转换费用	16	0	0
所得税率	17	0	0
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	0	0
稀释每股收益（I）	$19=[1+(15-16)\times(1-17)]\div(12+18)$	0	0
稀释每股收益（II）	$19=[3+(15-16)\times(1-17)]\div(12+18)$	0	0

64、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	0.00	0.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	0.00	0.00

前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	0.00	0.00
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	0.00	0.00
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
转为被套期项目初始确认金额的调整	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
4.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
减：处置境外经营当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
5.其他	0.00	0.00
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	0.00	0.00
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

其他综合收益说明：

无

65、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
往来款	344,861.49
政府补贴	9,270,000.00
利息收入	11,864,852.81
合计	21,479,714.30

收到的其他与经营活动有关的现金说明

无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
往来款	337,669.23
各项费用	8,020,842.96
合计	8,358,512.19

支付的其他与经营活动有关的现金说明
无

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
--	0.00
合计	0.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明
无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
--	0.00
合计	0.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明
无

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
--	0.00
合计	0.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明
无

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
--	0.00
合计	0.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

66、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	69,123,824.52	203,114,098.18
加：资产减值准备	4,078.95	59,127.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,623,803.62	8,311,359.97
无形资产摊销	139,379.43	130,379.40
长期待摊费用摊销	27,642.00	27,642.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	0.00	0.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
财务费用(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
投资损失(收益以“-”号填列)	-966,767.12	-6,272,001.00
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	6,630,830.75	32,675,798.58
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	0.00	0.00
存货的减少(增加以“-”号填列)	200,660,676.09	257,596,414.16
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	4,553,737.62	1,274,069.26
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-301,765,761.01	-615,840,941.14
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-15,968,555.15	-118,924,053.49
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本	0.00	0.00

一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	737,390,561.94	851,155,498.29
减: 现金的期初余额	846,632,398.99	1,106,094,481.27
加: 现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-109,241,837.05	-254,938,982.98

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位: 元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、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	0.00	0.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	0.00	0.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	0.00	0.00
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
4. 取得子公司的净资产	0.00	0.00
流动资产	0.00	0.00
非流动资产	0.00	0.00
流动负债	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00
二、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	0.00	0.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	0.00	0.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	0.00	0.00
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	1,850,772.39
4. 处置子公司的净资产	0.00	0.00
流动资产	0.00	0.00
非流动资产	0.00	0.00
流动负债	0.00	0.00

非流动负债	0.00	0.00
-------	------	------

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	737,390,561.94	846,632,398.99
其中：库存现金	147,833.90	121,797.37
可随时用于支付的银行存款	737,242,728.04	846,510,601.62
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	737,390,561.94	846,632,398.99

现金流量表补充资料的说明

无

67、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额、由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项：

无

(八) 资产证券化业务的会计处理**1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款**

无

2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

单位：元

名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产	本期营业收入	本期净利润	备注
--	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	--

(九) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	币种	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
天津天保控股有限公司	控股股东	国有独资企业	天津港保税区	邢国友	投资、土地开发、国际贸易、房地产开发销售	36,500,000,000.00	人民币	74.98%	74.98%	天津保税区投资控股集团有限公司	71284518-3

本企业的母公司情况的说明

控股股东的注册资本及其变化

母 公 司	年 初 金 额	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末 金 额
天津天保控股有限公司	35亿元	1.5亿元	0.00	36.5亿元

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 (%)	
	期 末 金 额	年 初 金 额	期 末 比 例	年 初 比 例
天津天保控股有限公司	519,114,416.06	346,058,119.00	74.98	74.98

2、本企业的子公司情况

单位：元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	币种	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
天津市天材房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津市和平区	朱凤恒	房地产开发、销售	61,000,000.00	人民币	100%	100%	10317998-x
天津天保房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津空港经济区	沈钢	房地产开发、销售	300,000,000.00	人民币	100%	100%	10310806-5

司										
天津滨海开元房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津空港经济区	沈钢	房地产开发、销售	120,000,000.00	人民币	100%	100%	66882059-4
天津嘉创物业服务服务有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津空港经济区	王卫	物业管理	3,000,000.00	人民币	100%	100%	73034139-2
天津市百利建设工程有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津空港经济区	路昆	房屋建筑工程、管道安装工程等	32,300,000.00	人民币	100%	100%	10376035-2

3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	币种	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
一、合营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	0.00	--	0%	0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	--	--
二、联营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	0.00	--	0%	0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	--	--

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
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
天津港保税区天保运业有限公司	公务用车服务费	700495948
天津港保税区天保旅游有限公司	公务用车服务费	712848173

本企业的其他关联方情况的说明

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

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

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
天津天保热电有限公司	采暖供热	政府定价	2,638,665.05	100%	11,232,827.45	100%
天津空港物流加工区水务有限公司	供水	政府定价	1,537,521.38	98.78%	2,436,691.02	99.65%
天津天保科技发展有限公司	房屋租赁	市场价格	184,442.61	100%	368,885.22	100%
天津港保税区天保旅游有限公司	公务用车服务费	市场价格	208,870.00	52.84%	212,600.00	83.31%

天津港保税区天保运业有限公司	公务用车服务费	市场价格	143,789.00	100%	103,890.00	100%
----------------	---------	------	------------	------	------------	------

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
--	--	--	0.00	0%	0.00	0%

(2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产情况	受托/承包资产涉及金额	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本报告期确认的托管收益/承包收益	受托/承包收益对公司影响
--	--	--	0.00	--	--	--	--	0.00	--

公司委托管理/出包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产情况	委托/出包资产涉及金额	受托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本报告期确认的托管费/出包费	委托/出包收益对公司影响
--	--	--	0.00	--	--	--	--	0.00	--

关联托管/承包情况说明

无

(3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益	租赁收益对公司影响
--	--	--	--	0.00	--	--	--	0.00	--

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费	租赁收益对公司影响
--	--	--	--	0.00	--	--	--	0.00	--

关联租赁情况说明

无

(4) 关联担保情况

单位：元

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年04月14日	2013年04月13日	否

关联担保情况说明

2012年7月4日，本公司的子公司天津市百利建设工程有限公司归还天津农商银行河西支行银行贷款164,551,876.00元，并于当日解除了本公司的子公司天津天保房地产开发有限公司因该笔贷款设置的200,000,000.00元担保。

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
--	0.00	--	--	--
拆出				
--	0.00	--	--	--

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)

--	--	--	--	0.00	0%	0.00	0%
----	----	----	----	------	----	------	----

(7) 其他关联交易

关联资金占用费情况

关联方类型及关联方名称	本期		上期	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
控股股东				
天津天保控股有限公司	996,612.43	100.00	576,837.87	100.00

关联方其他应付款

关联方(项目)	期末金额	年初金额
控股股东		
其中：天津天保控股有限公司	1,057,476,212.43	1,056,479,600.00
合计	1,057,476,212.43	1,056,479,600.00

6、关联方应收应付款项

公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
--	--	0.00	0.00

公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
天津天保电力有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	95,665.00	95,665.00
天津天保科技发展有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	0.00	23,074.93
天津天保热电有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	249,428.50	1,307,171.50
天津天保市政有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	153,500.00	153,500.00

(十) 股份支付**1、股份支付总体情况**

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	0.00
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	0.00
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	0.00

股份支付情况的说明

无

2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	--
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	--
本期估计与上期估计有重大差异的原因	--
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	0.00
以权益结算的股份支付确认的费用总额	0.00

以权益结算的股份支付的说明

无

3、以现金结算的股份支付情况

单位：元

公司承担的、以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值确定方法	--
负债中因以现金结算的股份支付产生的累计负债金额	0.00
以现金结算的股份支付而确认的费用总额	0.00

以现金结算的股份支付的说明

无

4、以股份支付服务情况

单位：元

以股份支付换取的职工服务总额	0.00
----------------	------

以股份支付换取的其他服务总额	0.00
----------------	------

5、股份支付的修改、终止情况

无

（十一）或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

无

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

无

其他或有负债及其财务影响：

无

（十二）承诺事项

1、重大承诺事项

无

2、前期承诺履行情况

无

（十三）资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
--	--	0.00	--

2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

3、其他资产负债表日后事项说明

1. 2012年7月18日，本公司的子公司天津天保房地产开发有限公司归还中国工商银行股份有限公司天津天保支行89,500,000.00元银行贷款，并于7月25日撤消了因该笔贷款设置于滨海国际贸易服务中心的抵押权。
2. 2012年7月4日，本公司的子公司天津市百利建设工程有限公司归还天津农商银行河西支行银行贷款164,551,876.00元，并于当日解除了本公司的子公司天津天保房地产开发有限公司因该笔贷款设置的200,000,000.00元担保。

(十四) 其他重要事项说明

1、非货币性资产交换

截止2012年06月30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2012年06月30日，本公司本年未发生需要披露的重大债务重组。

3、企业合并

无

4、租赁

(1) 经营租出资产

经营租赁租出资产类别	期末金额	年初金额
投资性房地产-房屋建筑物	502,780,029.07	506,424,843.69
合 计	502,780,029.07	506,424,843.69

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

无

6、年金计划主要内容及重大变化

无

7、其他需要披露的重要事项

无

(十五) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	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	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
按组合计提坏账准备的应收账款								
--	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
组合小计	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
合计	0.00	--	0.00	--	0.00	--	0.00	--

应收账款种类的说明：

无

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

 适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

 适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

 适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

 适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金	转回或收回金额

			额	
--	--	--	0.00	0.00
合计	--	--	0.00	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
--	0.00	0.00	0%	--
合计	0.00	0.00	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明：

无

（3）本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
--	--	--	0.00	--	--
合计	--	--	0.00	--	--

应收账款核销说明：

无

（4）本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

（5）金额较大的其他的应收账款的性质或内容

无

（6）应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
--	--	0.00	--	0%
合计	--	0.00	--	0%

（7）应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
--	--	0.00	0%
合计	--	0.00	0%

(8)

不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0.00 元。

(9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

无

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	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	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
--	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
组合小计	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
合计	0.00	--	0.00	--	0.00	--	0.00	--

其他应收款种类的说明：

无

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
--	--	--	0.00	0.00
合计	--	--		--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
--	0.00	0.00	0%	--
合计	0.00	0.00	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明：

无

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
--	--	--	0.00	--	--
合计	--	--	0.00	--	--

其他应收款核销说明：

无

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

无

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
--	--	0.00	--	0%
合计	--	0.00	--	0%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
--	--	0.00	0%
合计	--	0.00	0%

(8)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0.00 元。

(9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

无

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利

								例 不 一 致 的 说 明			
天津 天保 房地 产开 发有 限公 司	成本 法核 算	620,646,783.20	620,646,783.20	0.00	620,646,783.20	100%	100%	--	0.00	0.00	0.00
天津 天材 房地 产开 发有 限公 司	成本 法核 算	70,011,237.80	70,011,237.80	0.00	70,011,237.80	100%	100%	--	0.00	0.00	0.00
天津 滨海 开元 房地 产开 发有 限公 司	成本 法核 算	2,058,281,024.01	2,058,281,024.01	0.00	2,058,281,024.01	100%	100%	--	0.00	0.00	30,000,000.00
天津 嘉创 物业 服务 有限 公司	成本 法核 算	3,499,654.75	3,499,654.75	0.00	3,499,654.75	100%	100%	--	0.00	0.00	0.00
合计	--	2,752,438,699.76	2,752,438,699.76	0.00	2,752,438,699.76	--	--	--	0.00	0.00	0.00

长期股权投资的说明

无

4、营业收入及营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	0.00	0.00
其他业务收入	0.00	0.00
营业成本	4,568,059.32	4,944,576.68
合计	-4,568,059.32	-4,944,576.68

(2) 主营业务（分行业）

适用 不适用

(3) 主营业务（分产品）

适用 不适用

(4) 主营业务（分地区）

适用 不适用

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
--	0.00	0%
合计	0.00	0%

营业收入的说明

无

5、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	30,000,000.00	50,000,000.00

权益法核算的长期股权投资收益	0.00	0.00
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	0.00
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	0.00	0.00
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	0.00	0.00
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	0.00	0.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	0.00	0.00
持有至到期投资取得的投资收益	0.00	0.00
可供出售金融资产等取得的投资收益	0.00	0.00
其他	478,438.35	1.00
合计	30,478,438.35	50,000,001.00

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
天津滨海开元房地产开发有限公司	30,000,000.00	50,000,000.00	子公司分配现金股利变动
合计	30,000,000.00	50,000,000.00	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
--	0.00	0.00	--
合计	0.00	0.00	--

投资收益的说明：

无

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	25,910,379.03	45,055,424.32
加：资产减值准备	0.00	0.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,508.30	38,508.30
无形资产摊销	0.00	0.00

长期待摊费用摊销	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-30,478,438.35	-50,000,001.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	0.00	0.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	0.00	0.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,500,345.25	-50,000,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,395,112.93	-14,257,604.10
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-12,425,009.20	-69,163,672.48
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	121,522,560.47	55,410,832.08
减：现金的期初余额	103,469,131.32	74,574,503.56
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	18,053,429.15	-19,163,671.48

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

单位：元

以评估值入账的资产、负债名称	评估值	原账面价值
资产		
--	0.00	0.00
负债		
--	0.00	0.00

（十六）补充资料

1、净资产收益率及每股收益

单位：元

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
归属于公司普通股股东的净利润	3.1%	0.11	0.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.09%	0.11	0.11

2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

无