

天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co.,Ltd.

(000965)



二 一 三 年

年 度 报 告

(截止 2013 年 12 月 31 日)

证券代码：000965

证券简称：天保基建

公告编号：2014-10

第一节 重要提示、目录和释义

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

沈钢董事长、路昆董事、张雅萍董事、赵胜跃董事、范春明独立董事、段宝森独立董事、张文林独立董事全部亲自出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.22 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

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

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

目 录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介	4
第三节 会计数据和财务指标摘要	6
第四节 董事会报告	9
第五节 重要事项	25
第六节 股份变动及股东情况	33
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	39
第八节 公司治理	45
第九节 内部控制	54
第十节 财务报告	57
第十一节 备查文件目录	154

释 义

释义项	指	释义内容
本公司或公司	指	天津天保基建股份有限公司
天保控股	指	天津天保控股有限公司
滨海开元	指	天津滨海开元房地产开发有限公司
天保房产	指	天津天保房地产开发有限公司
嘉创物业	指	天津嘉创物业服务服务有限公司
天材房产	指	天津市天材房地产开发有限公司
百利公司	指	天津市百利建设工程有限公司
报告期	指	2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	天保基建	股票代码	000965
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	天津天保基建股份有限公司		
公司的中文简称	天保基建		
公司的外文名称（如有）	Tianjin Tianbao Infrastructure Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	T.B Infrastructure		
公司的法定代表人	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的名称	《中国证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	证券事务部

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1998 年 09 月 30 日	天津市工商行政管 理局	120000000000438	120116700597012	70059701 - 2
报告期末注册	2012 年 06 月 14 日	天津市工商行政管 理局	120000000000438	120116700597012	70059701 - 2
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更				
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更				

五、其他有关资料

（1）公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层
签字会计师姓名	林国伟、周军

（2）公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

报告期，公司没有聘请保荐机构。

（3）公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

报告期，公司没有聘请财务顾问。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	872,186,617.24	1,105,881,919.35	-21.13%	1,231,727,076.70
归属于上市公司股东的净利润(元)	167,257,911.77	158,933,224.95	5.24%	251,941,966.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	145,315,820.58	125,743,160.63	15.57%	208,891,143.07
经营活动产生的现金流量净额(元)	231,465,393.57	51,174,218.22	352.31%	-127,808,807.80
基本每股收益(元/股)	0.24	0.23	4.35%	0.36
稀释每股收益(元/股)	0.24	0.23	4.35%	0.36
加权平均净资产收益率(%)	6.62%	6.6%	0.02 个百分点	11.43%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	5,291,349,995.53	4,617,733,711.42	14.59%	4,706,142,327.98
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,604,999,015.44	2,452,280,184.41	6.23%	2,328,629,416.98

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)		42,735,062.52	245,479.25	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		0.00	0.00	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	29,130,000.00	500,000.00	24,960,000.00	收到 250 万元天保青年公寓补贴, 50 万元安全生产专项资金, 2613 万企业发展金
计入当期损益的对非金融企业收取的资金		0.00	0.00	

占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			0.00	0.00
非货币性资产交换损益			0.00	0.00
委托他人投资或管理资产的损益			0.00	0.00
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			0.00	0.00
债务重组损益			0.00	0.00
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			0.00	0.00
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			0.00	0.00
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			0.00	0.00
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			0.00	0.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			0.00	0.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			0.00	0.00
对外委托贷款取得的损益			0.00	0.00
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			0.00	0.00
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			0.00	0.00
受托经营取得的托管费收入			0.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	126,121.59	757,901.56	24,371,855.12	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			0.00	0.00
减：所得税影响额	7,314,030.40	10,802,899.76	6,467,963.78	
少数股东权益影响额（税后）			0.00	58,547.37
合计	21,942,091.19	33,190,064.32	43,050,823.22	--

(1) 对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非

经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

公司未出现根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情况。

第四节 董事会报告

一、概述

2013年，世界经济形势总体朝好的方向发展，但不稳定和不确定因素依然突出，实现世界经济全面复苏仍然面临严峻挑战。主要发达经济体进入经济回升期，但不确定性因素依然较多。美国经济投资结构进一步优化，宏观经济基础逐渐垒实，在新能源、新技术的推动下，可能进入新一轮经济增长阶段，而短期内相关指标仍存在波动性和不确定性。欧盟经济逐步呈现企稳回升并摆脱负增长的态势，但复苏过程仍然缓慢。日本经济恢复了较快增长，但其量化宽松政策的边际效应正在递减。新兴市场国家和发展中经济体依然能够保持较高的增长率，但其增长势头明显放缓，且局部波动性增大。与此同时，我国经济正处于增速换挡、转型升级的关键期，在种种矛盾叠加之下，宏观经济增长压力加大，结构性矛盾突出，但经济运行总体平稳，且稳中有进。一方面，受全球经济影响，经济下行的外部环境充满不确定性，经济增长已进入结构性减速新阶段。另一方面，地方政府债务压力加大，金融领域存在潜在风险，特别是长期积累的结构性矛盾和短期运行问题相互交织，造成经济增长内动力不足。面对困难，新一届政府坚持稳中求进工作总基调，宏观决策保持定力，调控方式不断创新，稳增长、调结构、促改革统筹施策精准发力，实现了经济社会发展稳中向好的良好开局。2013年国内生产总值56.88万亿，按可比价格计算，比上年增长7.7%。拉动经济的“三驾马车”对经济增长的贡献率分别为最终消费贡献率50%，资本形成总额贡献率54.4%，货物和服务净出口贡献率-4.4%，全年万元国内生产总值能耗比上年下降3.7%。总体来看，经济增速与上年基本持平，经济增长呈现稳中有进的发展态势。

2013年，在宏观经济企稳回升，房地产市场大环境逐渐好转的背景下，一二线城市市场逐渐复苏，行业投资力度明显加大、城市住宅市场成交量持续回升、重点城市房价普遍上涨、土地市场量价齐升。据统计，2013年我国实现商品房销售面积和金额分别为13.06亿平方米和8.14万亿元，同比增长17.3%和26.3%，其中住宅销售面积和金额分别增长17.5%和26.6%。全国房地产开发投资额为8.6万亿元，同比增长19.8%，其中住宅投资增长19.4%。全国房屋新开工面积为20.12亿平方米，同比增长13.5%，其中住宅新开工面积增长11.6%。全年房地产开发企业土地购置面积3.88万亿平方米，同比增长8.8%。全年房地产开发企业到位资金12.21万亿元，同比增长26.5%，其中国内贷款增长33.1%，自筹资金增长21.3%，利用外资增长32.8%。究其原因，主要是自2010年地产调控以来，市场成交量持续处于低位运行，需求大量被积累下来，时至2012年年末市场大环境逐渐好转，前期积累下来的需求开始逐渐释放。但国家对房地产行业的整体调控基调贯彻始终。年初“国五条”和各地调控政策细则相继出台，在限购、限贷、税收等市场调控措施方面均有所

加强，同时通过差别化信贷、税收政策抑制投机投资需求从而影响市场供求关系，促进房地产市场理性回归。政策面的变化在相当程度上决定了房地产行业发展的轨迹，也使房地产企业经营所面临的不确定性因素增加。

面对复杂的市场形势，公司采取多种措施，在股权融资、经营业绩、项目建设等多方面取得突破。报告期内结合“立足主业，多元发展，稳中求进”的总体要求，围绕提升经济效益和运营效率，适应形势变化，抢抓机遇，积极应对房地产调控。抢占先机，快速启动定向增发工作，推动公司在资本市场融资迈出关键一步；采取有效措施，积极推进在建项目的开发进度，有效提升项目建设效率；加快销售速度，加大回款力度，创造销售业绩历史突破；加强内部管理和风险控制，着重从制度体系和业务流程进行完善、优化，促进各业务管理质量、效率不同程度的提升，切实提高公司各层面的执行力，实现了公司持续稳步发展。

二、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司实现营业收入为87,218.66万元，比上年同期减少23,369.53万元，下降21.13%，其中：实现商品房销售收入为82,492.80万元，比上年同期减少3,838.93万元，下降4.45%；物业出租收入为3,534.59万元，比上年同期增加420.13万元，增长13.49%。报告期内，公司扩展销售思路，加大营销力度，所开发项目销售情况良好，但部分商品房未满足收入确认条件导致主营业务收入较上年同期有所下降。

报告期内，公司实现营业利润为18,441.87万元，比上年同期减少2,073.33万元，下降10.11%。营业利润有所降幅主要是部分商品房未满足收入确认条件导致相应营业利润有一定程度减少。

报告期内，公司实现的利润总额为22,294.48万元，比上年同期增加726.49万元，增长3.36%。报告期内实现净利润为16,725.79万元，比上年同期增加832.47万元，增长5.24%。

报告期末，公司总资产为529,135.00万元，比年初增加67,361.63万元，增长14.59%。报告期末，流动资产余额为433,033.43万元，占全部资产的81.84%，比年初增加35,615.56万元，增长8.96%，其中货币资金为97,481.87万元，比年初增加40,452.77万元，增长70.93%，主要原因是新增贷款2亿元及商品房销售增加；报告期末，非流动资产为96,101.57万元，占全部资产的18.16%，比年初增加31,746.06万元，增长49.32%，其中固定资产为38,418.37万元，比年初增加23,683.10万元，增长160.72%，主要是公司金海岸C04项目转固定资产。

报告期末，公司负债总额为268,635.10万元，比年初增加53,089.75万元，增长24.52%，资产负债率为50.77%。报告期末，流动负债余额为248,635.10万元，比年初增加32,259.75万元，增长14.91%，其中

应付账款为42,007.11万元,比年初减少29,377.33万元,下降41.15%,主要原因是支付土地出让金21,000万元;预收款项为97,204.61万元,比年初增加6,3448.05万元,增长187.96%,主要原因是金海岸项目预售款增加;应交税费为-5,814.61万元,比年初减少6,397.22万元,下降1,098.02%,主要是预交土地增值税增加7,822.98万元,应缴企业所得税增加1,808.04万元。报告期末,非流动负债余额为20,000万元,比年初增加19,830万元,增长11,664.71%,主要是新增贷款20,000万元。

报告期内,公司销售费用为2,654.55万元,比上年同期增加245.63万元,增长10.20%,主要是销售服务费和物业管理费增加所致。管理费用为4,003.31万元,比上年同期减少321.3万元,下降7.43%,主要是办公成本及业务招待费支出减少。财务费用为-346.29万元,比上年同期减少271.06万元,下降360.27%,主要原因是银行利息收入增加。

报告期内,公司现金及现金等价物余额为97,481.87万元,比上年同期增加40,452.77万元,增长70.93%,其中经营活动产生的现金流量净额为23,146.54万元,比上年同期增加18,029.12万元,主要是销售回款增加。投资活动产生的现金流量净额为-176.24万元,比上年同期减少5,569.40万元,下降96.93%,主要是去年同期开展了理财业务,本年未发生该事项。筹资活动产生的现金流量净额为17,482.48万元,比上年同期增加44,488.40万元,增长164.74%,主要是贷款增加所致。

(1) 公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

2013年,受国内外经济形势的影响以及房地产调控政策的延续,公司在房地产行业增长下行压力显著的不利局面下,下大气力抓经营、抓市场、抓服务,围绕提升经济效益和运营效率,适应形势变化,有序推进各项工作。公司董事会按照有关法规和章程规定,认真履行职责,不断完善公司规范化建设,推动了公司健康、稳定的发展,公司较好的完成了全年的各项工作。

(2) 公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

报告期,公司不存在实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%的情况。

2、收入

项目	本年金额(元)	上年金额(元)	变动幅度(%)	说明
主营业务收入	872,050,417.24	902,990,119.35	-3.43%	主要是部分已售商品房未满足收入确认条件导致主营业务收入较上年同期有所下降。
其他业务收入	136,200	202,891,800	-100%	主要是上年处置资产,出售滨海国际贸易服务中心产生收入。
合计	872,186,617.24	1,105,881,919.35	-21.13%	

(1) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

报告期，公司实物收入大于劳务收入。

(2) 相关数据同比发生变动30%以上的原因说明

报告期，公司不存在相关数据同比发生变动30%以上情况。

(3) 公司重大的在手订单情况

报告期，公司不存在重大的在手订单情况。

(4) 公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

报告期，公司产品或服务未发生重大变化或调整情况。

(5) 公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	25,989,684.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	2.98%

(6) 公司前5大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	客户一	6,481,310.00	0.74%
2	客户二	5,465,194.00	0.63%
3	客户三	4,930,000.00	0.57%
4	客户四	4,570,892.00	0.52%
5	客户五	4,542,288.00	0.52%
合计	--	25,989,684.00	2.98%

3、成本

(1) 行业、产品分类

单位：元

行业、产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
房地产开发		507,781,746.98	92.76%	580,987,241.19	92.94%	-12.5%
物业出租		27,867,151.88	5.09%	35,593,946.25	5.69%	-21.71%
物业管理		9,702,459.49	1.77%	6,283,103.45	1%	54.42%
其他服务		2,052,211.53	0.37%	2,261,369.88	0.37%	-9.25%
合计		547,403,569.88	100%	625,125,660.77	100%	-12.43%

(2) 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	457,636,485.05
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	44.08%

(3) 公司前5名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	中国建筑第八工程局有限公司	338,206,094.80	32.58%
2	中铁建工集团有限公司	43,888,098.00	4.23%
3	天津泰达津联热电有限公司	36,294,748.89	3.5%
4	天津泰达津联电力有限公司	23,109,829.86	2.23%
5	天津泰达津联自来水有限公司	16,137,713.50	1.55%
合计	--	457,636,485.05	44.08%

4、费用

项目	本年金额（元）	上年金额（元）	同比增减（%）	说明
财务费用	-3,462,947.53	-752,369.6	360.27%	主要是利息收入增加

5、研发支出

报告期，公司未发生研发支出。

6、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	1,553,089,959.50	1,038,813,384.23	49.51%
经营活动现金流出小计	1,321,624,565.93	987,639,166.01	33.82%
经营活动产生的现金流量净额	231,465,393.57	51,174,218.22	352.31%
投资活动现金流入小计	0.00	563,181,616.12	-100%
投资活动现金流出小计	1,762,443.30	620,638,028.84	-99.72%
投资活动产生的现金流量净额	-1,762,443.30	-57,456,412.72	-96.93%
筹资活动现金流入小计	320,000,000.00	16,248,255.00	1,869.44%
筹资活动现金流出小计	145,175,230.25	286,307,502.27	-49.29%
筹资活动产生的现金流量净额	174,824,769.75	-270,059,247.27	-164.74%

现金及现金等价物净增加额	404,527,720.02	-276,341,441.77	246.39%
--------------	----------------	-----------------	---------

(1) 相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

项目	本年金额(元)	上年金额(元)	变动比率(%)	说明
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,488,905,508.61	993,008,354.17	49.94%	主要是报告期金海岸项目销售量增加
收到其他与经营活动有关的现金	64,184,450.89	45,805,030.06	40.13%	主要是报告期收到政府拨付的企业发展金
购买商品、接受劳务支付的现金	1,038,136,568.42	742,723,730.92	39.77%	主要是报告期支付工程款增加
支付的各项税费	217,309,430.23	155,773,777.37	39.50%	主要是报告期售房收入增加，缴纳的税金增加
二、投资活动产生的现金流量：				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,762,443.30	18,924,128.84	-90.69%	主要是报告期投资减少
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款所收到的现金	320,000,000.00	16,248,255.00	1869.44%	主要是报告期新增贷款
偿还债务所支付的现金	120,000,000.00	274,651,876.00	-56.31%	主要是报告期偿还贷款减少
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	25,175,230.25	11,655,626.27	115.99%	主要是报告期相应利息增加

(2) 报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

报告期，公司经营活动的现金流量与本年度净利润不存在重大差异。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业、分产品						
房地产开发	824,928,044.85	507,781,746.98	38.45%	-4.45%	-12.6%	17.57%
物业出租	35,345,916.14	27,867,151.88	21.16%	13.49%	-21.71%	-248.07%
物业管理	8,677,644.81	9,702,459.46	-11.81%	71.32%	54.42%	-50.87%
其他服务	3,098,811.44	2,052,211.53	33.77%	-10.52%	-9.25%	-2.67%
分地区						
天津市	863,374,162.00	542,043,132.21	37.22%	-4.05%	-12.98%	20.92%
河北省	8,676,255.24	5,360,437.67	38.22%	175.28%	137.04%	35.28%

(1) 公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主

营业务数据

报告期，公司主营业务数据统计口径未发生调整。

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	974,818,677.24	18.42%	570,290,957.22	12.35%	6.07%	
应收账款	1,922,603.46	0.04%	457,395.54	0.01%	0.03%	
存货	3,352,530,871.17	63.36%	3,391,737,702.85	73.45%	-10.09%	
投资性房地产	464,803,985.64	8.78%	426,729,527.31	9.24%	-0.46%	
长期股权投资	0.00	0%	0.00	0%	0%	
固定资产	384,183,694.52	7.26%	147,352,672.45	3.19%	4.07%	
在建工程	0.00	0%	0.00	0%	0%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	0.00		0.00			
长期借款	200,000,000.00	3.78%	0.00		3.78%	新增银行贷款 20,000 万元

3、以公允价值计量的资产和负债

报告期，公司未发生以公允价值计量的资产和负债。

五、核心竞争力分析

公司立足于天津滨海新区，随着天津经济的持续快速发展和滨海新区的开发开放，将带来较充裕的人流、物流、资金流，从而带动地产投资的需求。公司当前业务重心所在的天津空港经济区，是滨海新区距离市区最近的经济功能区，连续多年GDP和固定资产投资增速保持在30%以上，巨大的区域市场潜力将为公

司的快速发展带来持续动力，同时作为本地公司依靠集团或区域优势在资源获取上具有较强的竞争优势。公司目前土地储备质量较高，与经营实力和开发能力相适应。根据目前市场销售和开发进度，拥有土地储备建筑面积达百万平米，可保证未来3-5年开发，为公司持续发展提供必要的资源保障。同时，土地储备价格安全边际合理。土地储备类型较为丰富，包含住宅、商业和工业用地，既满足了公司的发展战略要求，在一定程度上又能有效应对房地产调控。公司多年深耕滨海新区，对区域土地和房地产市场理解较深，滨海新区仍处于高速成长期，未来房地产供给和需求均较高，项目开发空间较大。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

报告期，公司未发生对外投资情况。

(2) 持有金融企业股权情况

报告期，公司未发生持有金融企业股权情况。

(3) 证券投资情况

报告期，公司未发生证券投资情况。

(4) 持有其他上市公司股权情况的说明

报告期，公司未持有其他上市公司股权。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

报告期，公司未开展委托理财。

(2) 衍生品投资情况

报告期，公司未开展衍生品投资。

(3) 委托贷款情况

报告期，公司未发生委托贷款。

3、募集资金使用情况

报告期，公司不存在募集资金使用情况。

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津滨海开元房地产开发有限公司	子公司	房地产行业	房地产开发与销售	120,000,000	3,825,185,757.06	2,398,427,518.10	660,631,016.11	160,325,609.81	119,831,734.00
天津天保房地产开发有限公司	子公司	房地产行业	房地产开发与销售	300,000,000	1,628,885,822.88	993,744,678.83	137,704,540.65	28,543,786.53	30,084,361.31
天津嘉创物业服务服务有限公司	子公司	服务业	物业管理服务	3,000,000	14,602,232.34	6,508,321.55	15,934,756.12	3,003,042.43	2,241,259.97
天津市天材房地产开发有限公司	子公司	房地产行业	房地产开发及销售	61,000,000	72,686,667.07	64,300,876.59	8,812,455.24	-6,997,186.86	-4,120,655.51

(2) 主要子公司、参股公司情况说明

公司全资子公司天津滨海开元房地产开发有限公司，报告期末总资产为382,518.58万元，比上年同期增加87,696.87万元，增长29.75%。净资产为239,842.75万元，比上年同期增加6,983.17万元，增长3%。报告期内，公司实现营业收入为66,063.1万元，比上年同期增加23,342.64万元，增长54.64%。营业利润为16,032.56万元，比上年同期增加4,236.44万元，增长35.91%。净利润为11,983.17万元，比上年同期增加3,499.11万元，增长41.24%。报告期内，营业收入、营业利润、净利润指标较上年同期均有增幅，主要是报告期可结转收入相应增加。

公司全资子公司天津天保房地产开发有限公司，报告期末总资产为162,888.58万元，比上年同期增加6,792.56万元，增长4.35%。净资产为99,374.47万元，比上年同期增加3,008.44万元，增长3.12%。报告期内，公司实现营业收入为13,770.45万元，比上年同期减少42,271.65万元，下降75.43%。营业利润为2,854.38万元，比上年同期减少4,873.21万元，下降63.06%。净利润为3,008.44万元，比上年减少3,465.24万元，下降53.52%。报告期内，营业收入、净利润较上年同期均有所降幅，主要是报告期可售项目减少，可结转收入相应减少。

公司全资子公司天津嘉创物业服务有限公司，报告期末总资产为1,460.22万元，比上年同期增加342.44万元，增长30.63%。净资产为650.83万元，比上年同期增加224.12万元，增长52.52%。报告期内，公司营业收入为1,593.48万元，比上年同期增加336万元，增长26.72%。营业利润为300.3万元，比上年同期增加193.62万元，增长181.5%。净利润为224.12万元，比上年同期增加147.38万元，增长192.05%。报告期内，营业收入、营业利润、净利润较上年同期均有增幅，主要是新增月荣轩项目物业费收入。

公司全资子公司天津市天材房地产开发有限公司，报告期末总资产为7,268.67万元，比上年同期减少292.7万元，下降3.87%。净资产为6,430.09万元，比上年同期减少412.06万元，下降6.02%。公司实现营业收入为881.25万元，比上年同期减少93.58万元，下降9.6%。营业利润为-699.72万元，比上年同期减少405.48万元，下降137.8%。净利润为-412.06万元，比上年同期减少163.84万元，下降66%。报告期内，营业收入、营业利润、净利润均出现较大幅度降幅，主要是公司项目为旅游地产项目，受房地产调控影响较大，项目销售较慢。

(3) 报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司的目的	报告期内取得和处置子公司的方式	对整体生产和业绩的影响
天津市天材房地产开发有限公司	为了科学合理配置资源，剥离低效资产，提高公司的盈利水平和可持续发展能力	通过天津市产权交易中心公开挂牌转让 100% 股权	报告期，股权转让尚在天津市产权交易中心进行挂牌，对 2013 年度整体生产和业绩没有影响

2014年1月9日，天津市天材房地产开发有限公司100%股权在天津产权交易中心挂牌公告期限届满。2014年1月10日，公司收到天津产权交易中心《通知书》，告知公司转让天津市天材房地产开发有限公司100%股权挂牌公告期间没有征集到意向受让方。2014年1月14日公司根据前次挂牌情况，同时参照《企业国有产权转让管理暂行办法》相关要求，召开五届二十四次董事会重新审议挂牌转让全资子公司天津市天材房地产开发有限公司100%股权事项，调整挂牌起始价为7131万元，转让标的其他挂牌条件不变。2014年2月19日挂牌期满，确认摘牌方为内蒙古中加生产资料有限公司，摘牌价为第二次挂牌起始价7131万元。截止报告披露日，双方正在办理产权转让手续。

5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
天保金海岸-C04项目	25,000	1,753	19,635.19	100%	项目未达到收入确认条件
天保金海岸-B01项目	184,000	32,341	96,261.52	100%	项目达到收入确认条件，累计

					回款 83782.26 万元，其中报告期回款 80388.68 万元
华旗资讯项目	30,000	12,293	18,308.12	99%	项目未达到收入确认条件
天保房地产空港商业区住宅项目	214,000	1,572	53,752.69	30%	项目未达到收入确认条件
汇津广场项目一期	36,000	1,987	35,136.3	100%	项目达到收入确认条件，累计回款 21985.17 万元，其中报告期回款 5802.82 万元
合计	489,000	49,946	223,093.82	--	--
临时公告披露的指定网站查询索引（如有）	不适用				

七、2014 年 1-3 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：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）	500	--	2,000	3,790.34	下降	47.23%	--	86.81%
基本每股收益（元/股）	0.01	--	0.03	0.05	下降	40%	--	80%
业绩预告的说明	公司所开发项目销售情况良好，但部分商品房未满足收入确认条件，导致 2014 年一季度主营业务收入将有所下降，净利润有一定程度减少。							

八、公司控制的特殊目的主体情况

报告期，公司不存在控制下的特殊目的主体。

九、公司未来发展的展望

1. 行业竞争格局和发展趋势

我国经济正处于增速换挡、转型升级的关键期，随着经济发展模式的变化，房地产行业也将发生重大变革，并逐渐呈现以下新的趋势：

（1）房地产行业将进行多业态联动开发

新型城镇化不仅为房地产开发企业带来大量新增需求，也对其开发战略与商业模式产生重要影响，加

快了其从传统住宅开发角色向多业态开发与新型角色转型。由于新增土地集中在配套不足的郊区，近年来政府在土地出让中捆绑的公建比重越来越大。在规划和土地出让过程中，政府有意推动开发商发展大配套，如引入名校、修建综合体甚至引入产业等。一些实力较强的开发商开始以“大配套”带动区域经济发展，度假型、商务型、休闲型、养生型、娱乐型综合配套相继出现，成为区域的新中心。传统以住宅、商业、写字楼等为主要产品的房地产开发，将逐步转向针对服务和持续运营的多业态联动开发。

（2）房地产利润率将逐渐趋于社会平均利润率

房地产行业曾是高利润行业，伴随着地价不断攀升之后土地升值所能创造的利润不断下滑，房地产行业由天赐利润转向了内生利润，尤其是在经济结构转型和地产调控成为常态的影响下，房地产行业利润率将逐渐趋于社会平均利润率。

（3）房地产行业的金融属性将大于地产属性

资本市场是我国促进产业结构调整优化的重要市场，在我国房地产行业的发展周期里起到了重要作用。随着房地产市场化程度的逐渐提高，房地产行业将更多的和信托、基金、保险资本相结合。现在的开发商更多的是建造商，而不是发展商，只有带有金融属性的开发商才是未来企业发展的主流。

（4）产品定位及经营细分

随着消费者需求的多样化，房地产产品种类不断增多，同质性恶性竞争向开发有特色的产品、进行错位竞争转变。许多企业已经注意专业化定位、差异化竞争，在项目开发和产品设计上充分结合环境和市场因素，发挥出自己的特色特点，打造出满足不同需求的产品。

2. 公司发展战略和经营计划

2014年-2016年公司将成为以房地产开发和销售为主营业务多元化发展的区域性优秀上市公司。充分发挥上市公司的资本运作平台作用，多渠道融资，做大项目开发和销售规模，实现资产总值和股票市值的跨越式增长，营业收入和利润的较大幅度增长。

在发展区域和业务范围的选择上，公司将立足空港经济区，以滨海新区为核心、天津市区为重点。坚持以房地产开发为主业，主要发展中高档民用住宅，适当发展商业地产和工业地产，逐步增加持有收益高的经营性物业，进一步明确目标定位，结合自身和区域实际，积极参与区域开发建设，不断挖掘区域资源，寻找新的盈利增长点，努力发展成为区域配套服务商和城市运营商。

面对2014年房地产行业的政策、市场、经营环境，公司将采取以下措施积极应对：

（1）通过加快开发速度、项目并购、合作开发、订单式开发等方式，快速扩充经营规模。

（2）根据房地产业发展动态，灵活把握项目开发建设速度，加强项目管理，积极推进在建项目的开发进度，有效提升项目建设效率，严格控制开发成本，提高工程建设质量，降低经营成本，提高资金使用效率，优化管控体系，提升运营效率。

(3) 全面推行项目组管理模式，进一步强化专业化、规范化的成本质量管控体系，明确责任部门，形成更加科学规范的管控流程，进一步优化业务运营模式，实现业务流程再造，确保管理的精细化和专业化。

(4) 在重点关注运营能力提升的同时，加快销售速度，加大回款力度，增强去化能力，积极利用内外部资源，开拓新的销售途径，加大营销推广，以期实现良好的销售业绩。

(5) 配合公司土地拓展和项目工程建设，充分发挥上市公司融资功能，积极筹划资本运作策略，实现从资本市场分层次、多元化融资，满足公司发展的资金需求。

(6) 新项目获取将重点跟踪空港经济区、市区。同时尝试延伸房地产开发产业链，开拓新业务领域。积极承担区域开发责任，挖掘区域资源，寻找新的业务增长点，实现业务模式多元化。

3. 可能面对的风险

(1) 政策性风险

2014年房地产行业整体调控基调将依然延续。新一届政府着力建立健全长效机制，十八届三中全会政府工作重心明确为全面深化改革，不动产登记，保障房建设等长效机制，政策面的变化在相当程度上决定了房地产行业发展的轨迹，也使公司经营所面临的不确定性因素增加，对公司的土地购置、项目开发建设、销售、资金回笼等方面产生影响。

主要措施：公司着重于提升企业的经营质量、管理效率和专业能力，塑造公司的综合竞争力。报告期内，公司审慎研究分析市场，及时调整经营策略，加大营销推介力度，加快回款速度，缩短项目资金周期，严格控制成本，深入进行精细化管理，积极拓展融资渠道等应对措施，提高抗风险能力，同时对设计、工程质量、运营、客服、物业等业务流程进行完善，对公司发展战略、组织架构等进行优化，有效降低各层面的风险。

(2) 行业风险

随着国家对房地产行业调控长效机制的延续，楼市出现阶段性的波动与调整不可避免，房地产的价格波动及供需关系变化将给公司的销售工作带来较大压力。

主要措施：面对复杂的市场环境，公司不断提高设计附加值和增强售后服务力量，高水平做好前期规划、方案、建筑设计等工作，自主研发适应市场需求的多元化优质产品，增强产品市场竞争力。把握项目的开发节奏，加强施工进度、安全、质量管理。加快销售速度，增强去化能力，加快销售回款。开拓新的销售途径，以“坐销”“行销”相结合，挖掘更多潜在客户，不断探索合作模式，丰富公司赢利模式。同时，完善内控体制建设，推进精细化管理，降本增效，全面提升公司产品的竞争力。

(3) 经营风险

资产规模风险：目前公司与以房地产为主业的上市公司相比较无论从规模程度还是市场份额占有上

均处于较小和偏低的水平，在市场竞争日益激烈的环境中，存在资产规模偏小的风险。

主要措施：通过加快开发速度、项目并购、合作开发、订单式开发等方式，快速扩充经营规模。同时积极筹划资本运作策略，通过证券市场筹集权益资本，改善资本结构，提高资本结构质量。

财务风险：房地产开发属于资金密集型产业，项目开发周期比较长，公司需要长期且充足的资金支持。

主要措施：为满足公司资金需求，保障公司资金链的安全，公司一方面通过加大融资管理、拓宽融资渠道等方式获取资本市场融资；另一方面，加强全面预算管理，合理安排资金的使用，增强资金使用的计划性，推行收支两条线，提高资金使用效率；同时，在公司内部盘活存量资产，提高资产运营效率和效益。

运营管理的风险：房地产项目从获取土地使用权到项目完工，要经过规划设计、工程施工、楼盘销售等多个环节，具有时间周期长、管理难度大的特点。

主要措施：公司通过进一步优化运营模式，不断加大服务外包力度，促进运营管理更加专业化、扁平化、标准化。同时，以“缩短决策链条、压缩管理层级、缩小管理幅度”为原则，进一步梳理产业链各流程，对土地储备、报建、招标、策划、设计、建设、销售、售后到物业服务整个流程加以分析，进行业务流程再造，更好地实现精细化和专业化，降低运营管理风险。

十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

报告期，公司与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

报告期，公司未发生重大会计差错更正而追溯重述的事项。

十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

报告期，与上年度财务报告相比，公司合并报表范围未发生变化。

十四、公司利润分配及分红派息情况

(1) 报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司 2012 年年度权益分派方案已获 2013 年 4 月 19 日召开的 2012 年年度股东大会审议通过。2012 年年度权益分派方案为以公司 2012 年末总股本 692,337,178 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利

0.21 元人民币（含税）。本次权益分派股权登记日为 2013 年 6 月 17 日，除权除息日为 2013 年 6 月 18 日。现金红利已于 2013 年 6 月 18 日划入各股东账户。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	现金分红政策符合公司法、《公司章程》及审议程序规定。
分红标准和比例是否明确和清晰：	现金分红具体条件和比例明确、清晰。
相关的决策程序和机制是否完备：	相关的审议程序和机制完备。
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	现金分红政策的制定、执行均有独立董事发表了相应的独立意见，充分发挥了独立董事应有的作用。
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	现金分红政策的制定、执行均由公司股东大会审议，中小股东可以通过参加股东大会表达意见和诉求，同时还通过电话、电子邮件、投资者互动交流平台、现场接待等多种方式主动听取投资者有关意见、建议，实现与投资者的良好沟通，维护中小股东的合法权益。
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	报告期，公司现金分红政策未进行调整和变更。

（2）公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

公司2011年度利润分配方案为：以2011年末总股本461,558,119为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增5股。该方案经2012年3月29日召开的2011年度股东大会审议通过，于2012年5月21日实施完毕。（公告编号：2012-11）

公司2012年度利润分配方案为：以2012年末总股本692,337,178股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.21元（含税），共计分配利润14,539,080.74元。剩余未分配利润结转以后年度分配。本次不送红股也不进行资本公积金转增股本。该方案经2013年4月19日召开的2012年年度股东大会审议通过，于2013年6月18日实施完毕。（公告编号：2013-13、2013-16）

公司2013年度利润分配预案为：拟以2013年末总股本692,337,178股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.22元（含税），共计分配利润15,231,417.92元。剩余未分配利润结转以后年度分配。本次不送红股也不进行资本公积金转增股本。该议案将提交2013年年度股东大会审议批准。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013 年	15,231,417.92	167,257,911.77	9.11%
2012 年	14,539,080.74	158,933,224.95	9.15%
2011 年	0.00	251,941,966.29	0%

（3）公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

报告期，公司未出现盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案的情况。

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元)(含税)	0.22
分配预案的股本基数 (股)	692,337,178
现金分红总额 (元)(含税)	15,231,417.92
可分配利润 (元)	57,456,159.70
现金分红占利润分配总额的比例 (%)	100%
现金分红政策：	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2013 年度本公司母公司实现净利润 63,840,177.44 元，当年利润应提取 10% 的法定公积金 6,384,017.74 元，扣除后母公司未分配利润 57,456,159.70 元。</p> <p>为回报股东，并兼顾公司长远利益、全体股东整体利益及公司的可持续发展，拟以 2013 年末总股本 692,337,178 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.22 元（含税），共计分配利润 15,231,417.92 元。剩余未分配利润结转以后年度分配。本次不送红股也不进行资本公积金转增股本。</p>	

十六、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
2013 年 01 月 28 日	公司	电话沟通	个人	浙江投资者	询问公司经营情况
2013 年 02 月 21 日	公司	电话沟通	个人	山东投资者	询问公司业绩情况。
2013 年 03 月 29 日	公司	电话沟通	个人	福州投资者	询问公司经营情况和 2013 年一季报披露时间。
2013 年 04 月 01 日	公司	电话沟通	个人	河北投资者	询问公司经营情况。
2013 年 05 月 07 日	公司	电话沟通	个人	上海投资者	询问公司商品房销售情况。
2013 年 08 月 30 日	公司	电话沟通	个人	济南投资者	询问公司停牌原因。
2013 年 09 月 10 日	公司	电话沟通	个人	山东投资者	询问公司非公开发行事项及公司近期经营情况。
2013 年 10 月 24 日	公司	电话沟通	个人	天津投资者	询问公司经营情况及 2013 年三季报披露时间。
2013 年 11 月 13 日	公司	电话沟通	个人	广东投资者	询问公司非公开发行进展情况。
2013 年 12 月 27 日	公司	电话沟通	个人	河北投资者	询问公司近期经营情况。

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

报告期，公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

报告期，公司无媒体质疑事项。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

报告期，不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况。

四、破产重整相关事项

报告期，公司未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
天津爱国者产业园建设发展有限公司	华旗资讯生产研发基地项目即津空加(挂)2009-30地块的土地使用权及地上建筑物所有权	11,534.13	报告期，项目已竣工，正着手办理相关备案手续。截止报告披露日，为变更该宗地使用条件，经公司董事会决议，同意天津空港经济区土地局将该项目宗地收回后重新办理出让。	因项目建设和销售均需一定周期，对公司本年度财务状况、经营成果不产生影响。	由于项目年底刚竣工，同时涉及宗地使用条件变更，尚未进行销售，对报告期公司损益不产生影响。	0%	否	不适用	2013年02月06日	刊登在巨潮资讯网及《中国证券报》、《证券时报》的公司《五届十四次董事会决议公告》(公告编号：2013-04)《关于全资子公司收购在建工程项目的公告》(公告编号：2013-05)。2014年1月16日披露了公司《五届二十四次董事会决议公告》(公告编号：2014-02)《关于天津空港经济区土地局收回公司全资子公司土地使用权的公告》(公告编号：2014-03)

2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	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	披露日期	披露索引
报告期,股权转让尚在天津市产权交易中心公开挂牌公告期,未确定最终意向受让方	天津市天材房地产开发有限公司100%股权	2013年12月12日,该股权在天津市产权交易中心公开挂牌	7,923.33	-412.06	本次转让有利于盘活资产,提高公司资产的运营效率,有利于回笼资金,进一步提高现金流,以实现公司进一步增强综合实力的中长期目标,符合公司整体经营发展的需要。	-2.45%	根据信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的XYZH/2012TJA1029-8《审计报告》和华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)出具的华寅五洲津审字【2013】1565号《审计报告》。	否	不适用	否	否	2013年12月03日	刊登在巨潮资讯网及《中国证券报》、《证券时报》的《五届二十三次董事会决议公告》(公告编号:2013-37)《关于挂牌转让公司全资子公司天津市天材房地产开发有限公司100%股权的公告》(公告编号:2013-38)。2014年1月14日披露了《关于挂牌转让公司全资子公司天津市天材房地产开发有限公司100%股权进展公告》(公告编号:2014-01)。2014年1月16日披露了公司《五届二十四次董事会决议公告》(公告编号:2014-02)

(1) 出售资产进展情况

2014年1月9日,天津市天材房地产开发有限公司100%股权在天津产权交易中心挂牌公告期限届满。

2014年1月10日,公司收到天津产权交易中心《通知书》,告知公司转让天津市天材房地产开发有限公司

100%股权挂牌公告期间没有征集到意向受让方。2014年1月14日公司根据前次挂牌情况，同时参照《企业国有产权转让管理暂行办法》相关要求，召开五届二十四次董事会重新审议挂牌转让全资子公司天津市天材房地产开发有限公司100%股权事项，调整挂牌起始价为7131万元，转让标的其他挂牌条件不变。2014年2月19日挂牌期满，确认摘牌方为内蒙古中加生产资料有限公司，摘牌价为第二次挂牌起始价7131万元。截止报告披露日，双方正在办理产权转让手续。

3、企业合并情况

报告期，公司未发生企业合并事项。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

报告期，公司未发生股权激励事项。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	可获得的可同类交易市价	披露日期	披露索引
天津天保热电有限公司	受同一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	6.25元/平米/月	349.19	100%	按月根据实际用量结算	6.25元/平米/月	2013年03月29日	刊登在巨潮资讯网及《中国证券报》、《证券时报》的公司《预计2013年日常关联交易公告》(公告编号:2013-10)
天津空港经济区水务有限公司	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	民用4.9元/吨;商用7.85元/吨	333.41	98.47%	按月根据实际用量结算	民用4.9元/吨;商用7.85元/吨	2013年03月29日	刊登在巨潮资讯网及《中国证券报》、《证券时报》的公司《预计2013年日常关联交易公告》(公告编号:2013-10)
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	车租金4200元/辆;司机2200元/人/月	47.96	59%	按月结算	车租金4200元/辆;司机2200元/人/月	2013年03月29日	刊登在巨潮资讯网及《中国证券报》、《证券时报》的公司《预计2013年日常关联交易公告》(公告

											编号：2013-10)
天津港保税区天保运业有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	接受服务	班车服务	市场价格	440元/人/月	24.68	30.36%	按月结算	440元/人/月	2013年03月29日	刊登在巨潮资讯网及《中国证券报》、《证券时报》的公司《预计2013年日常关联交易公告》(公告编号：2013-10)
天津天保财务有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	提供服务	租赁服务	市场价格	3元/平米/天	128.82	21.93%	按年结算	3元/平米/天	2013年03月29日	刊登在巨潮资讯网及《中国证券报》、《证券时报》的公司《预计2013年日常关联交易公告》(公告编号：2013-10)
天津天保财务管理有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	提供服务	租赁服务	市场价格	3元/平米/天	95.41	16.24%	按年结算	3元/平米/天	2013年03月29日	刊登在巨潮资讯网及《中国证券报》、《证券时报》的公司《预计2013年日常关联交易公告》(公告编号：2013-10)
合计				--	--	979.47	--	--	--	--	--
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;公司接受汽车服务及提供的写字楼租赁服务完全按照实际市场价格定价,是公允的关联交易,不存在利益转移。							
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(如有)				与年初预计数据相符,无重大差异。							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				无							

2、资产收购、出售发生的关联交易

报告期,公司未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的重大关联交易

报告期，公司未发生共同对外投资的重大关联交易。

4、关联债权债务往来

报告期，公司不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他关联交易

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
天津天保控股有限公司	1,838,274.51	100.00	1,884,055.29	100.00

公司于2008年收购控股股东天津天保控股持有的滨海开元剩余50.87%股权，形成的负债10.56亿元，根据公司与天保控股2008年签订的《负债偿还备忘录》，本年支付资金占用费1,838,274.51元。

6、其他重大关联交易

公司第五届董事会第二十三次会议和公司2013年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司与天津天保财务有限公司签订<金融服务协议>的议案》，同意天保财务公司为本公司及控股子公司提供存款服务、结算服务、信贷服务等其他金融服务。具体内容详见2013年12月3日刊登在巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》上的公司《五届二十三次董事会决议公告》（公告编号：2013-37）、《关于天津天保财务有限公司为本公司及控股子公司提供金融服务的关联交易公告》（公告编号：2013-39）及2013年12月19日刊登在巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》上的公司《2013年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2013-43）。截至报告期末，公司及控股子公司在天保财务公司的存款为2.4亿元。

（1）重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
五届二十三次董事会决议公告	2013年12月03日	巨潮资讯网
关于天津天保财务有限公司为本公司及控股子公司提供金融服务的关联交易公告	2013年12月03日	巨潮资讯网
2013年第三次临时股东大会决议公告	2013年12月19日	巨潮资讯网

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

报告期，公司无托管情况。

(2) 承包情况

报告期，公司无承包情况。

(3) 租赁情况

报告期，公司无租赁情况。

2、担保情况

报告期，公司未发生对外担保。

(1) 采用复合方式担保的具体情况说明

报告期，公司未采用复合方式担保。

3、其他重大合同

报告期，公司未发生其他重大合同。

4、其他重大交易

报告期，公司未发生其他重大交易。

九、承诺事项履行情况

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

公司或持股5%以上股东不存在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项。

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

报告期，公司资产或项目不存在盈利预测。

十、聘任、解聘会计师事务所情况

(1) 现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	48
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5

境内会计师事务所注册会计师姓名	林国伟、周军
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无

(2) 当期是否改聘会计师事务所

公司当期未改聘会计师事务所。

(3) 聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

2013年4月19日，公司召开2012年年度股东大会审议通过续聘信永中和会计师事务所（特殊普通合伙人）为2013年度公司审计的会计师事务所，聘期一年。2013年度审计费用为48万元，包括公司年度财务报告审计报告、内部控制报告审核报告、关联方资金占用专项说明。

报告期，公司因非公开发行股票事宜，与中德证券有限责任公司签署了《天津天保基建股份有限公司与中德证券有限责任公司非公开发行人民币普通股（A股）并上市之承销及保荐协议》，聘请中德证券有限责任公司作为公司非公开发行保荐、承销机构。

十一、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

十二、处罚及整改情况

报告期，公司未出现处罚及整改情况。

(1) 董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

报告期，公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东未出现涉嫌违规买卖公司股票情况。

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

公司不存在年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况。

十四、其他重大事项的说明

报告期，公司未出现其他重大事项。

十五、公司子公司重要事项

(1) 2013年2月6日，刊登于巨潮资讯网、中国证券报和证券时报的《关于全资子公司收购在建工程项目的公告》（公告编号：2013-05）

(2) 2013年12月3日，刊登于巨潮资讯网、中国证券报和证券时报的《关于挂牌转让公司全资子公司天津市天材房地产开发有限公司100%股权的公告》（公告编号：2013-38）

(3) 2013年12月3日，刊登于巨潮资讯网、中国证券报和证券时报的《关于天津天保财务有限公司为本公司及控股子公司提供金融服务的关联交易公告》（公告编号：2013-39）

十六、公司发行公司债券的情况

报告期，公司未发行公司债。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	692,337,178	100%						692,337,178	100%
1、人民币普通股	692,337,178	100%						692,337,178	100%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	692,337,178	100%						692,337,178	100%

(1) 股份变动的原因

报告期，公司未发生股份变动情况。

(2) 股份变动的批准情况

不适用。

(3) 股份变动的过户情况

不适用。

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

不适用。

(5) 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容
无。

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

无。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

报告期，公司股份总数及股东结构未发生变动，公司资产和负债结构未发生变动。

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		18,913		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		18,887		
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持 股数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限售条 件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
天津天保控股有限公司	国有法人	74.98%	519,087,178	0	0	519,087,178		
中信证券股份有限公司约定 购回专用账户	其他	1.11%	7,695,000		0	7,695,000		
方正证券股份有限公司约定 购回专用账户	其他	0.98%	6,770,000		0	6,770,000		
华泰证券股份有限公司约定 购回专用账户	其他	0.54%	3,725,000		0	3,725,000		
李日丁	境内自然人	0.46%	3,162,150		0	3,162,150		
赵荣林	境内自然人	0.41%	2,836,800		0	2,836,800	质押	1,907,000
陈雪东	境内自然人	0.39%	2,690,000		0	2,690,000		
赵阳民	境内自然人	0.39%	2,670,000		0	2,670,000		
中国工商银行 - 浦银安盛价 值成长股票型证券投资基金	其他	0.36%	2,499,947		0	2,499,947		
招商证券股份有限公司约定 购回专用账户	其他	0.22%	1,552,511		0	1,552,511		

战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况 (如有)(参见注 3)	不适用		
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至 2013 年 12 月 31 日, 公司第一大股东天津天保控股有限公司与其他股东不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人; 除此之外, 其他 9 名无限售流通股股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
天津天保控股有限公司	519,087,178	人民币普通股	519,087,178
中信证券股份有限公司约定购回专用账户	7,695,000	人民币普通股	7,695,000
方正证券股份有限公司约定购回专用账户	6,770,000	人民币普通股	6,770,000
华泰证券股份有限公司约定购回专用账户	3,725,000	人民币普通股	3,725,000
李日丁	3,162,150	人民币普通股	3,162,150
赵荣林	2,836,800	人民币普通股	2,836,800
陈雪东	2,690,000	人民币普通股	2,690,000
赵阳民	2,670,000	人民币普通股	2,670,000
中国工商银行 - 浦银安盛价值成长股票型证券投资基金	2,499,947	人民币普通股	2,499,947
招商证券股份有限公司约定购回专用账户	1,552,511	人民币普通股	1,552,511
前 10 名无限售流通股股东之间, 以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	截至 2013 年 12 月 31 日, 公司第一大股东天津天保控股有限公司与其他股东不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人; 除此之外, 其他 9 名无限售流通股股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明 (如有)(参见注 4)	不适用		

(1) 公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

报告期, 公司前十名无限售条件股东中, 进行约定购回交易说明:

中信证券股份有限公司约定购回专用账户股东一名, 报告期内约定购回初始交易所涉股份数量及比例为 7695000 股, 占总股本 1.11%, 报告期内购回交易所涉股份数量及比例为 0 股, 占总股本的 0%, 截止报告期末约定购回交易所涉股份数量及比例为 7695000 股, 占总股本 1.11%。

方正证券股份有限公司约定购回专用账户股东四名，报告期内约定购回初始交易所涉股份数量及比例分别为2000000股，占总股本0.29%；369240股，占总股本0.05%；4500000股，占总股本0.65%；270000股，占总股本0.04%，报告期内购回交易所涉股份数量及比例分别为0股，占总股本0%；减少369240股，占总股本-0.05%；0股，占总股本0%；0股，占总股本的0%，截止报告期末约定购回交易所涉股份数量及比例分别为2000000股，占总股本0.29%；0股，占总股本0%；4500000股，占总股本0.65%；270000股，占总股本0.04%。

华泰证券股份有限公司约定购回专用账户股东一名，报告期内约定购回初始交易所涉股份数量及比例为3725000股，占总股本0.54%，报告期内购回交易所涉股份数量及比例为减少0股，占总股本0%，截止报告期末约定购回交易所涉股份数量及比例为3725000股，占总股本0.54%。

招商证券股份有限公司约定购回专用账户股东一名，报告期内约定购回初始交易所涉股份数量及比例为1552511股，占总股本0.22%，报告期内购回交易所涉股份数量及比例为0股，占总股本0%，截止报告期末约定购回交易所涉股份数量及比例为1552511股，占总股本0.22%。

2、公司控股股东情况

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
天津保税区投资控股集团有限公司	邢国友	2008年12月17日	68188183-4	160.51亿元	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	邢国友	1999年01月28日	71284518-3	36.51亿元	投资兴办独资、合资、合作企业；保税区内土地开发；国际贸易；仓储；自有设备租赁业务；商业的批发及零售；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）
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	以区域发展为己任，以追求经济效益和社会效益最大化为目标，致力于区域的建设开发和运营服务。做专、做精区域综合开发建设、运营及配套服务业，做优、做强房地产开发与经营、商贸物流主业，积极培育金融及优质股权投资业，提升板块组合的发展合力，打造四大产业平台。走产融结合的发展道路，以资产经营和资本运作为主要模式，在改革创新方面取得新突破，在结构调整方面迈出新步伐，不断提高企业核心竞争力，逐渐发展成为内在质量好、管理水平高、综合实力强的投资控股集团。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有天津磁卡股份有限公司无限售流通股 25673383 股，持股比例 4.19%；持有中金黄金股份有限公司无限售流通股 386100 股。				

(1) 报告期控股股东变更

报告期，公司控股股东未发生变更。

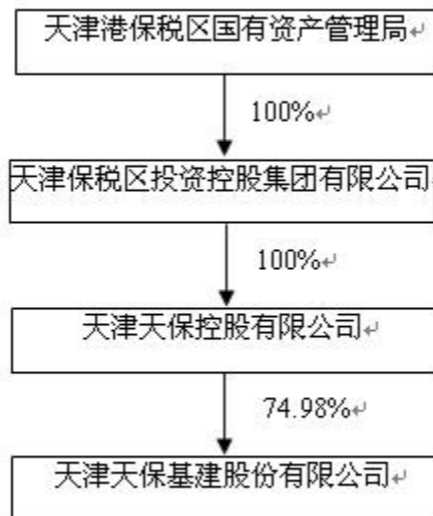
3、公司实际控制人情况

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
天津港保税区国有资产管理局	-	1995 年 01 月 23 日	-	-	-
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	不适用				
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用				

(1) 报告期实际控制人变更

报告期，公司实际控制人未发生变更。

(2) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(3) 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

报告期，公司不存在实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司情况。

4、其他持股在 10%以上的法人股东

无。

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

报告期，公司股东及一致行动人未提出或实施股份增持计划。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	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)
沈钢	董事长	现任	男	50	2011年06月17日	2014年06月16日	0	0	0	0
路昆	董事、常务副总经理	现任	男	50	2011年06月17日	2014年06月16日	0	0	0	0
张雅萍	董事	现任	女	51	2011年06月17日	2014年06月16日	0	0	0	0
赵胜跃	董事	现任	男	51	2011年06月17日	2014年06月16日	0	0	0	0
范春明	独立董事	现任	男	64	2013年07月11日	2014年06月16日	0	0	0	0
段宝森	独立董事	现任	男	51	2013年07月11日	2014年06月16日	0	0	0	0
张文林	独立董事	现任	男	63	2013年07月11日	2014年06月16日	0	0	0	0
尹宏海	监事会主席	现任	男	53	2011年06月17日	2014年06月16日	0	0	0	0
薛晓芳	监事	现任	女	47	2011年06月17日	2014年06月16日	0	0	0	0
杨丽云	职工监事	现任	女	43	2011年06月17日	2014年06月16日	0	0	0	0
朱凤恒	副总经理	现任	男	43	2011年06月17日	2014年06月16日	0	0	0	0
夏仲昊	副总经理、财务总监	现任	男	44	2011年06月17日	2014年06月16日	0	0	0	0
王卫	副总经理	现任	男	47	2011年06月17日	2014年06月16日	0	0	0	0
秦峰	董事会秘书	现任	男	41	2011年06月17日	2014年06月16日	0	0	0	0
陈洪林	独立董事	离任	男	72	2011年06月17日	2013年07月11日	0	0	0	0
高天彪	独立董事	离任	男	67	2011年06月17日	2013年07月11日	0	0	0	0
漆腊水	独立董事	离任	男	65	2011年06月17日	2013年07月11日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

二、任职情况

(1) 公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

董事：

沈钢：男，1963年12月出生，中共党员，博士研究生学历，高级工程师、高级政工师。2006年起任天津天保控股有限公司副总经理；2007年至2011年6月任本公司监事会主席、天津天保热电有限公司董事长、总经理；2011年6月起任本公司董事长。现任天津天保控股有限公司副总经理、本公司董事长。

路昆：男，1963年12月出生，中共党员，硕士研究生学历，高级经济师。2007年至2011年6月任本公

司董事、副总经理、董事会秘书；2009年7月起任本公司董事、常务副总经理。现任本公司董事、常务副总经理。

张雅萍：女，1962年6月出生，中共党员，大学学历，高级经济师。2006年至2008年任天津天保控股有限公司工会主席、办公室主任；2007年任本公司董事；2008年至今任天津天保控股有限公司工会主席、人力资源部部长；2010年起任滨海新区总工会副主席。现任天津天保控股有限公司工会主席、人力资源部部长、滨海新区总工会副主席、本公司董事。

赵胜跃：男，1962年3月出生，中共党员，博士研究生学历，教授级高级工程师。2004年至今任天津天保控股有限公司企业管理部部长；2007年起任本公司董事。现任天津天保控股有限公司企业管理部部长、本公司董事。

范春明：男，1949年3月出生，中共党员，硕士研究生学历，一级高级法官。1979年起历任天津市高级人民法院书记员、审判员、庭长、副院长；2013年任本公司独立董事。现任本公司独立董事。

段宝森：男，1962年4月出生，中共党员，硕士研究生学历，高级工程师。2011年起任天津城市基础设施建设投资集团有限公司党委副书记、总经理、董事；2013年任本公司独立董事。现任本公司独立董事。

张文林：男，1950年12月出生，中共党员，硕士研究生学历，高级会计师。1991年起任天津农垦集团总公司处长、总会计师；2013年任本公司独立董事。现任本公司独立董事。

监事：

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

薛晓芳：女，1966年9月出生，中共党员，大学学历，高级审计师，国际注册内部审计师（CIA）。2004年至2009年任天津天保控股有限公司计划财务部审计主管；2009年至2010年任天津天保控股有限公司计划财务部高级审计主管；2010年至2011年任天津天保控股有限公司风险控制部部长助理；2007年起任本公司监事。现任天津天保控股有限公司风险控制部副部长、本公司监事。

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

高级管理人员：

路昆：见董事工作经历。

朱凤恒：男，1970年4月出生，九三学社成员，硕士研究生学历，英国皇家特许建造师、高级工程师。

2007年起任本公司副总经理。现任本公司副总经理。

夏仲昊：男，1969年11月出生，中共党员，大学学历，高级会计师，注册会计师。2007年起任本公司财务总监，2008年起任本公司副总经理。现任本公司副总经理、财务总监。

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

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

(2) 在股东单位任职情况

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01日		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01日		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01日		是
尹宏海	天津天保控股有限公司	财务总监兼计划财务部部长	2003年09月01日		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01日		是
在股东单位任职情况的说明	上述任职人员中有3人为本公司董事，2人为本公司监事。				

(3) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
范春明	天津市农商银行	独立董事	2010年07月01日		否
范春明	天津市友谊集团	独立董事	2012年03月01日		否
段宝森	天津城市基础设施建设投资集团有限公司	党委副书记、总经理、董事	2011年12月01日		是
尹宏海	天津环球磁卡股份有限公司	董事	2013年06月24日	2016年06月24日	否
在其他单位任职情况的说明	无				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

(1) 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序，为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。报酬确定依据是参照公司所处行业、地区薪酬水平，以及以往薪酬情况确定薪酬标准。报酬的实际支付情

况为按月发放基本薪酬，经年终考核后发放年终奖金。

(2) 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
沈钢	董事长	男	50	现任	63.95	0	63.95
路昆	董事、常务副总经理	男	50	现任	54.99	0	54.99
张雅萍	董事	女	51	现任	0	48.52	48.52
赵胜跃	董事	男	51	现任	0	47.95	47.95
范春明	独立董事	男	64	现任	3	0	3
段宝森	独立董事	男	51	现任	0	0	0
张文林	独立董事	男	63	现任	3	0	3
尹宏海	监事会主席	男	53	现任	0	58.95	58.95
薛晓芳	监事	女	47	现任	0	36.68	36.68
杨丽云	职工监事	女	43	现任	14.02	0	14.02
朱凤恒	副总经理	男	43	现任	49.85	0	49.85
夏仲昊	副总经理、财务总监	男	44	现任	49.85	0	49.85
王卫	副总经理	男	47	现任	49.85	0	49.85
秦峰	董事会秘书	男	41	现任	23.67	0	23.67
陈洪林	独立董事	男	72	离任	3	0	3
高天彪	独立董事	男	67	离任	3	0	3
漆腊水	独立董事	男	65	离任	3	0	3
合计	--	--	--	--	321.18	192.1	513.28

(3) 公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

报告期，公司董事、监事、高级管理人员未被授予股权激励。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
陈洪林	独立董事	任期满离任	2013年07月11日	连续担任公司独立董事已满六年，任期届满
高天彪	独立董事	任期满离任	2013年07月11日	连续担任公司独立董事已满六年，任期届满
漆腊水	独立董事	任期满离任	2013年07月11日	连续担任公司独立董事已满六年，任期届满
范春明	独立董事	被选举	2013年07月11日	公司第五届董事会第十七次会议和2013年第一次临时股东大会审议通过，选举为公司第五届董事会独立董事
段宝森	独立董事	被选举	2013年07月11日	公司第五届董事会第十七次会议和2013年第一次临时股东大会

				审议通过，选举为公司第五届董事会独立董事
张文林	独立董事	被选举	2013 年 07 月 11 日	公司第五届董事会第十七次会议和 2013 年第一次临时股东大会审议通过，选举为公司第五届董事会独立董事

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

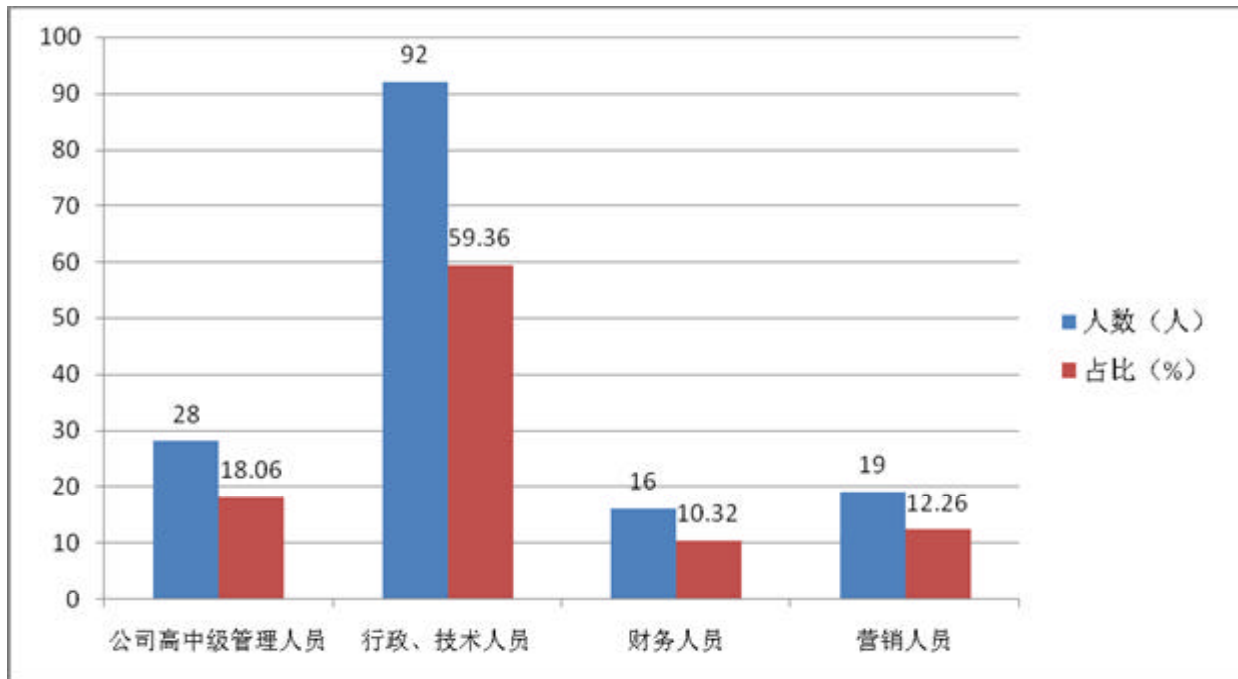
报告期，公司核心技术团队或关键技术人员保持稳定。

六、公司员工情况

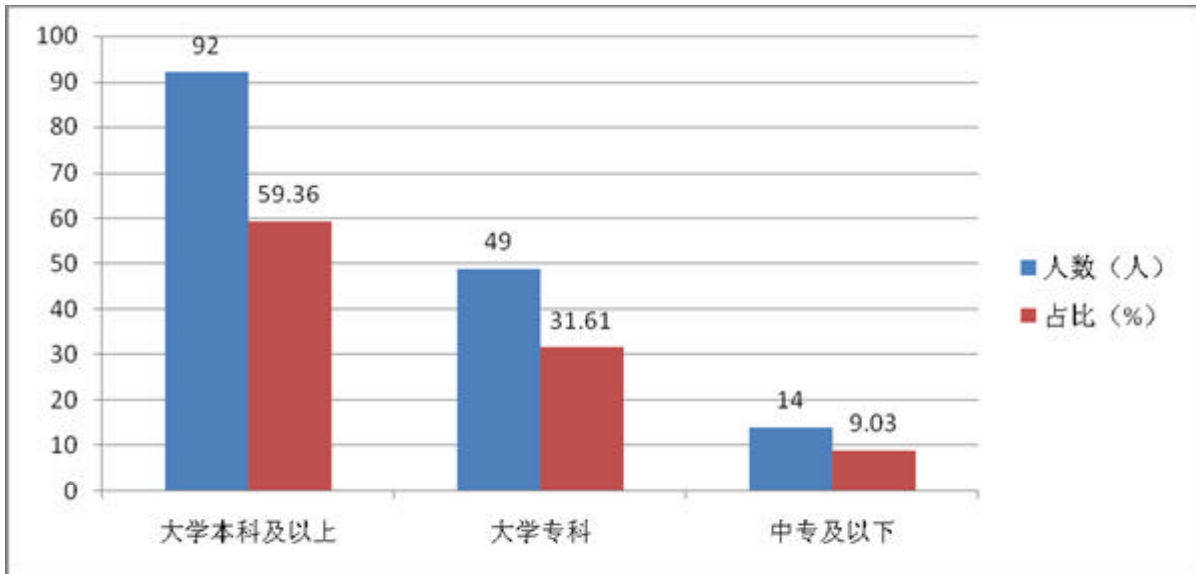
1. 员工基本情况

截至报告期末，公司及其控股子公司共有员工276人，与公司签订劳动合同的员工155人，派遣员工121人。其中与公司签订劳动合同的员工人员结构为：公司高中级管理人员28人，占员工总数的18.06%；行政、技术人员92人，占员工总数的59.36%；财务人员16人，占员工总数的10.32%；营销人员19人，占员工总数的12.26%。大学本科及以上学历92人，占员工总数的59.36%；大学专科学历49人，占员工总数的31.61%；中专及以下学历14人，占员工总数的9.03%。公司高级职称15人，占员工总数的9.68%；中级职称34人，占员工总数的21.94%；初级及以下职称106人，占员工总数的68.37%。公司目前没有需承担费用的退休人员。

（1）专业构成



（2）教育程度



2. 员工薪酬政策

以吸引人才和留住人才为宗旨，以竞争性、公平性、绩效导向性为原则，以岗定薪，奖优罚劣，进一步量化各项考核指标，增强了绩效考核的操作性和奖惩作用，根据员工日常表现及工作计划、指标完成情况确定员工奖惩。

3. 培训计划

2013年，公司整体培训紧密围绕夯实专业岗位人才综合能力提升为重点，采取专业课程内训与项目观摩交流相结合等多种培训形式，紧扣公司实际经营需求，努力通过培训开拓员工房地产专业视野，提升管理人员管理素质，同时促进公司整体培训效果转化，全年公司内部培训达10余次，共计326人次受训。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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，公司法人治理状况与上市公司治理的规范性文件没有差异。

报告期内，结合公司内控建设工作的开展，为进一步提高管理水平，保证经营活动高效开展，公司在原有81项内控制度的基础上，对相应的管理制度、业务流程等进行进一步优化完善，并结合公司经营实际有针对性的新建了部分制度，其中包括：

为依法规范公司对外担保行为，防范财务风险，确保稳健经营，公司制定了《天津天保基建股份有限公司对外担保管理制度》。

为规范公司融资行为，加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，公司制定了《天津天保基建股份有限公司融资管理制度》。

为促进公司全面地对内部控制的设计与运行情况进行自我评价，规范内部控制自我评价的程序和评价报告的编制，及时发现内部控制的缺陷，揭示和防范风险，公司制定了《天津天保基建股份有限公司内部控制自我评价管理制度》。

为加强公司的风险管理，及时识别、系统分析经营活动中与实现内部控制目标相关的风险，合理确定风险等级及应对策略，公司制定了《天津天保基建股份有限公司风险评估管理制度》。

上述制度的制定、执行提升了公司经营管理和风险控制水平，是公司进一步推动内部控制建设、提高防范风险的实质性举措。

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

公司治理是一项长期的工作，公司将按照有关规范性文件要求，持续提高治理水平。

(1) 公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

(2) 公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

为进一步规范公司的信息披露行为，提升公司治理水平，有效防范内幕信息知情人进行内幕交易或泄露内幕信息，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。具体内容详见 2010 年 9 月 30 日刊登在巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》上的公司《四届二十次董事会决议公告》（公告编号：2010-28）和《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》。

制度执行 3 年来，公司各部门、下属公司严格按照《内幕信息知情人登记备案制度》完善自身的内幕信息管理，明确内部报告义务、报告程序和有关人员的信息披露责任，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、披露等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，同时公司不断加强内幕交易警示教育学习活动，切实提高了对打击内幕交易工作的认识，有效的防范了内幕信息知情人进行内幕交易或者泄露内幕信息。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年年度股东大会	2013 年 04 月 19 日	2012 年年度报告及摘要； 2012 年度董事会工作报告； 2012 年度监事会工作报告； 2012 年度财务决算报告； 2012 年度利润分配预案； 续聘年度审计机构的议案； 关于修改<公司章程>的议案； 听取独立董事作 2012 年年度述职报告。	全部议案均经股东大会审议通过	2013 年 04 月 20 日	刊登于巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》上的公司《2012 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2013-13）

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 07 月 11 日	关于更换公司独立董事的议案。	会议采用累积投票方式进行选举，议案经临时股东大会审议通过	2013 年 07 月 12 日	刊登于巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》上的公司《2013 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2013-20）

2013 年第二次临时股东大会	2013 年 10 月 23 日	关于公司符合非公开发行股票条件的议案 ;关于公司非公开发行股票方案的议案 ;关于公司非公开发行 A 股股票预案的议案 ;关于公司非公开发行 A 股股票募集资金使用的可行性分析报告的议案 ;关于前次募集资金使用情况报告的议案 ;关于提请股东大会授权公司董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案。	会议采取现场投票与网络投票相结合的方式 ,全部议案均经临时股东大会审议通过	2013 年 10 月 24 日	刊登于巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》上的公司《2013 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号 : 2013-34)
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 12 月 18 日	关于公司与天津天保财务有限公司签订《金融服务协议》的议案。	会议采取现场投票与网络投票相结合的方式 ,议案经临时股东大会审议通过	2013 年 12 月 19 日	刊登于巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》上的公司《2013 年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号 : 2013-43)

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
陈洪林	5	5	0	0	0	否
高天彪	5	5	0	0	0	否
漆腊水	5	5	0	0	0	否
范春明	6	6	0	0	0	否
段宝森	6	6	0	0	0	否
张文林	6	6	0	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		2				

(2) 连续两次未亲自出席董事会的说明

报告期，公司 3 位独立董事陈洪林先生、高天彪先生、漆腊水先生连续任职已满六年，任期届满，经五届十七次董事会和 2013 年第一次临时股东大会审议，选举范春明先生、段宝森先生、张文林先生任公司五届董事会独立董事，新老独立董事均未出现连续两次未亲自出席董事会的情况。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

(1) 独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

(2) 独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事能够根据《公司法》、《独立董事工作制度》和《公司章程》等有关法律法规和规章制度的规定和要求，秉承勤勉和尽职的态度，积极参与公司经营，为公司发展献计献策，提出多项对公司未来发展和规范性运作的建设性意见。在积极听取独立董事意见的基础上，公司认真谋划、缜密论证，并逐项细化提出实施方案，年度内将建议落地并实施的包括：

提出充分利用上市公司资本运作平台，在投融资结构和模式上寻求突破的建议。近年来受国家地产调控政策和市场环境的影响，房地产上市公司的增发、配股、可转债、公司债、短融债等融资渠道均被限制，而可使用的银行贷款、信托等融资方式成本逐渐提高，限制和影响了公司的发展和力量的积蓄。针对上述情况，独立董事提出建议：一方面密切关注资本市场动态，及时跟踪掌握各类融资信息，坚持适时采用增发配股、公司债券等有效的再融资手段，打通资本市场融资渠道；另一方面，结合公司现有经营财务状况，采取积极稳妥的方式提升现有资金的收益和效率，稳步推进投融资模式的调整。公司在认真听取独立董事建议的同时，密切关注市场形势的变化，快速决策，快速行动，分别于2013年9月5日和2013年10月23日召开第五届董事会第二十一次会议和2013年第二次临时股东大会审议通过了公司2013年度非公开发行股票全部议案。目前非公开发行申请尚在中国证监会审核中，推动公司迈出资本市场融资关键的一步，为下一步更快更好发展作好铺垫。

提出对公司资产进行科学合理配置，剥离低效资产，提高公司的盈利水平和可持续发展能力的建议。公司结合独立董事的建议，同时根据自身情况开展了一系列优化提升工作，通过进一步优化业务模式和业务流程，提升综合竞争能力。2013年，积极推进全资子公司天材公司100%股权转让相关工作，并于2013年12月顺利在天津市产权交易中心公开挂牌，股权转让有利于盘活资产，提高公司资产的运营效率，进一步提高了现金流，以实现公司进一步增强综合实力的中长期目标。

报告期内，还对公司发生的向控股股东借款、控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保、非公开发行A股股票事项、公司及全资子公司享受同一法人控制的关联财务公司提供金融服务事项及其他需要独立董事发表意见的事项均出具了独立意见，为完善公司监督机制，维护全体股东合法权益发挥了作用。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

报告期内，公司原任独立董事陈洪林先生、高天彪先生、漆腊水先生连续任职已满六年，任期届满，根据公司2013年第一次临时股东大会决议，审议通过了关于更换公司独立董事的议案，由于董事会各专业委员会均有上述独立董事担任主任委员或委员，故重新选举了第五届董事会各专业委员会组成人员，并根据现任董事以往的工作经历、专业知识等侧重面，安排担任各专业委员会委员，强化了各专业委员会职责，对提升董事会工作质量发挥重要作用。公司董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、战略委员会等专业委员会。各专业委员会依据公司董事会所制定的各专业委员会实施细则中的职权范围，就专业性事项进行研究，提出意见及建议，供董事会决策参考。

1. 战略委员会

战略委员会主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。

报告期内，董事会战略委员会根据《公司法》、《上市公司治理准则》以及《公司章程》、《董事会战略委员会实施细则》等有关法律法规和规章制度的规定，积极履行了职责。及时根据公司所处的行业和市场形势进行了系统的战略规划研究和调整，指导公司三年经营发展规划（2014-2016）编制工作，并根据公司的实际情况，对发展战略的实施提出了合理的建议，对增强公司核心竞争力，加强决策科学性发挥重要作用。

2. 审计委员会

根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定、公司《董事会审计委员会实施细则》以及审计委员会年报工作程序，对审计委员会的职责权限、工作程序、议事规则等进行了明确规定，构建了相对完善的审计委员会工作制度体系。

报告期内，公司董事会审计委员会积极履行职责，在2013年度财务审计报告工作中，通过会议的形式多次督促审计工作的进展，对年审会计师的审计计划、风险判断都给予了充分关注，保证了年报披露的充分、及时和规范。

3. 薪酬与考核委员会

薪酬和考核委员会主要负责拟定董事和高级管理人员的薪酬方案、考核标准，监督方案的实施。

报告期内，根据公司实际情况，对公司薪酬执行情况进行必要监督，同时根据公司优化提升工作的

开展，对公司薪酬与考核政策提出意见和建议。公司董事会薪酬与考核委员根据公司年度业绩实际完成情况以及年初业绩指标向董事会提出公司年度奖励意见，董事会据此意见审批年度奖励事宜。

4. 提名委员会

提名委员会主要负责对公司董事和高级管理人员的人选、选择标准和程序进行研究并提出建议。

报告期内，公司董事会提名委员会严格按照《公司法》、《上市公司治理准则》以及《公司章程》、《董事会提名委员会实施细则》等法律法规的规定，认真履行职责，进一步完善了公司治理结构。

五、监事会工作情况

1. 监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

监事会对报告期内的监督事项无异议。

2. 监事会在报告期内履行职责情况

(1) 监事会的工作情况

报告期内，所有监事均出席了公司召开的2012年年度股东大会和2013年三次临时股东大会，列席了公司历次董事会。报告期内，公司监事会共召开四次会议：

2013年3月27日，公司召开第五届监事会第八次会议，审议通过了《公司2012年监事会工作报告》，审议确认了《公司2012年年度报告及摘要》和《关于公司内部控制的自我评价报告》的议案。

2013年4月22日，公司召开第五届监事会第九次会议，审议确认了《公司2013年第一季度报告全文及正文》的议案。

2013年7月31日，公司召开第五届监事会第十次会议，审议确认了《公司2013年半年度报告全文及摘要》的议案。

2013年10月29日，公司召开第五届监事会第十一次会议，审议确认了《公司2013年第三季度报告全文及正文》的议案。

(2) 监事会对报告期内公司有关情况发表意见如下

公司依法运作情况

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

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

法律法规、《公司章程》和损害公司利益的行为。

检查公司财务情况

报告期内，公司监事会对公司财务状况实施了有效地监督和检查。监事会通过财务负责人的专项汇报，审阅公司和重要子公司会计报表，审议公司年度报告，审查会计师事务所审计报告等方式，对公司2013年度的财务状况和经营情况进行了有效的监督、检查和审核。

监事会认为：本年度公司财务制度健全，各项费用提取合理，财务运作规范。具有证券业务资格的信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对公司的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，该报告能够真实、准确、公允地反映公司2013年度的财务状况和经营成果。

募集资金承诺情况

报告期内，公司无募集资金或以前募集资金使用延续到报告期的情况。

定向增发情况

报告期内，公司非公开发行股票事宜经第五届董事会第二十一次会议审议通过，并经2013年第二次临时股东大会审议通过。截止报告披露日，本次非公开发行股票事宜尚在中国证监会审核之中。

监事会认为：公司本次非公开发行股票的方案符合《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等法律、法规及《公司章程》的相关规定，符合非公开发行股票的资格和条件，符合公司实际情况，具有可行性。本次非公开发行股票事项相关董事会、股东大会召开程序、表决程序符合相关法律法规及公司章程的规定，形成的决议合法、有效。

出售资产情况

报告期内，公司第五届董事会第二十三次会议审议通过挂牌转让公司全资子公司天津市天材房地产开发有限公司100%股权的议案。本次100%股权转让将通过天津产权交易中心挂牌转让，挂牌起始价为经备案的资产评估值7,923.33万元。2014年1月10日，天津产权交易中心通知公司股权转让挂牌公告期间没有征集到意向受让方。根据上述挂牌情况，同时参照《企业国有产权转让管理暂行办法》相关要求，公司召开第五届董事会第二十四次会议审议通过重新挂牌转让公司全资子公司天津市天材房地产开发有限公司100%股权的议案，挂牌起始价为首次挂牌起始价下调10%，即以7131万元为起始价重新履行挂牌手续，转让标的其他挂牌条件不变。截止报告披露日，已征集到意向受让方，摘牌价为7131万元，双方正在办理全部产权转让手续。

监事会认为：公司出售资产事宜已履行规定的程序，保证了国有资产的保值增值。上述出售资产不构成关联关系，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项。

关联交易情况

报告期内，对公司2013年度发生的关联交易行为进行了核查，监事会认为：公司发生的关联交易决策

程序符合有关法律、法规及公司章程的规定，其公平性依据等价有偿、公允市价的原则定价，没有违反公开、公平、公正的原则，不存在损害公司和中小股东利益的情况。

对外担保情况

报告期内，公司无对外担保和对子公司的担保。

内控建设情况

报告期内，公司不断提升内控建设工作，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，并在2013年度聘请专业咨询机构对公司的内控工作进行全面梳理，加强内部管理和风险控制，着重从制度体系和业务流程进行完善优化，根据风险评估，找出了246个关键控制点，进行了983项有效性测试，对发现的问题进行了解决、完善和提高，切实提高了公司各层面的执行力。监事会对公司内控工作建设情况进行了检查监督，在检查中没有发现内部控制重大、重要缺陷和异常事项。

监事会认为，公司已建立了系统的内部控制机制及必要的内部监督机制，基于公司层面、业务流程层面和信息系统层面完善了公司内控，基本涉及了公司经营管理活动的所有环节，符合《企业内部控制基本规范》及配套指引的有关要求。

内幕信息相关管理制度的实施情况

公司相继建立了《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》、《外部信息管理制度》等内幕信息相关管理制度，明确公司内幕信息知情人、外部信息使用人及内幕信息的范围，内幕信息的登记备案管理流程，外部信息使用人的行为规范，保密措施及责任追究。通过分级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确地传递。

公司各部门、分公司及控股子公司严格按照内幕信息相关管理制度完善自身的内幕信息管理，明确内部报告义务、报告程序和有关人员的信息披露责任，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，有效的防范了内幕信息知情人进行内幕交易或者泄露内幕信息。

监事会认为，公司内幕信息相关管理制度的有效执行，进一步规范了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者泄露内幕信息，切实保护了投资者的合法权益。

七、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开。公司具有独立完整的业务体系和自主经营能力，高级管理人员和员工均在公司领薪，未在股东单位任职和领薪，未发现控股股东占用公司

资金和资产的情况；董事会、监事会和内部机构能够完全独立运作；公司财务独立，拥有独立的银行帐户并独立纳税。报告期内，经自查活动和年审会计师审计工作后，不存在大股东、实际控制人及其关联方违规占用公司资金，影响公司经营活动的情况。

八、同业竞争情况

公司与控股股东和实际控制人之间不存在同业竞争情况。

九、高级管理人员的考评及激励情况

董事会薪酬与考核委员会根据年初业绩指标对公司年度经营业绩完成情况进行考核，并根据考核结果对高管人员进行考评，同时按照奖优罚劣的原则提请董事会对高管人员进行年度奖励或处罚。本报告期初，董事会薪酬与考核委员会对上一期公司业绩完成情况进行了考核，经考核公司超额完成了年初业绩指标，董事会薪酬与考核委员会已提请董事会对高管人员给予相应奖励。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

报告期内，公司按照财政部等五部委联合颁布的《企业内部控制基本规范》及其配套指引的要求，将公司经营管理的实际情况与房地产行业特点相结合，不断完善、深化内部控制建设。同时，公司管理层高度重视内控建设工作，为推动各项工作科学、有序开展，聘请了专业咨询机构，对公司的内控工作进行全面梳理，加强内部管理和风险控制，着重从制度体系和业务流程进行完善优化，辅助公司内控体系建设切实落地。

报告期内，公司内控工作小组根据内控建设实施工作方案，通过调研与调查问卷相结合的方式，对公司制度、业务流程、各职能部门的职责分工等情况进行全面了解和详细分析，并提出了制度调整与完善建议；通过识别、评估各业务流程的固有风险，形成风险控制清单；最终对标内控规范和配套指引，梳理本地化控制活动，在风险控制清单的基础上，形成《风险控制矩阵》与《内部控制缺陷清单》。对照识别出的内控缺陷，各责任部门及时进行整改和完善，并进行后续跟踪，确保问题得以妥善解决。

目前公司按照《公司法》《证券法》以及《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规的规定，建立起了一套涵盖公司层面及各个业务循环的较为完整且行之有效的内部控制体系，符合《企业内部控制基本规范》及配套指引的有关要求，该体系的建立为公司运营的合规性、资产的安全性、信息披露的真实与完整性以及战略目标的实现，提供了理论依据和制度保障。

二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

三、建立财务报告内部控制的依据

根据《会计法》、《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》等国家有关法律法规，结合公司实际情况已建立形成一套完整的财务报告体系，包括月报、季报、半年报、年报等财务报告、财务分析报告、资金计划及资金使用情况报告等。公司还制定了《财务报告管理制度》，对结账的时间和程序、财务报告的编制、披露、分析等均进行规范管理。合并报告及各下属公司财务报告的内容、编制格式、报告审核人、上报方式及时限等均按规定严格执行；财务报表的数据引用关系、财务报告的内容、合并财务报告的合并范围、财务报告审核签字及财务分析报告上报等均按规定严格执行。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 03 月 05 日
内部控制评价报告全文披露索引	《天津天保基建股份有限公司 2013 年度内部控制评价报告》(详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn)

五、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，天保基建公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 03 月 05 日
内部控制审计报告全文披露索引	《内部控制审计报告》(详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn)

(1) 会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

(2) 会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

2011 年 3 月 4 日，公司第四届董事会第二十三次会议审议通过《天津天保基建股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》。具体内容详见 2011 年 3 月 5 日刊登在巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》上的公司《四届二十三次董事会决议公告》(公告编号：2011-04) 和《天津天保基建股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》。

制度执行以来，公司年报信息披露工作严格按照制度规定执行，有效规避了年报信息披露工作中有关工作人员不履行或者不正确履行职责、义务或其他个人原因，对公司造成重大经济损失或者不良社会影响的情况出现，确保了年报信息披露的质量和透明度。报告期内，公司未发生年报信息披露重大差错、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告修正等情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 03 月 03 日
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	XYZH/2013TJA2008-1
注册会计师姓名	林国伟、周军

审计报告正文

天津天保基建股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的天津天保基建股份有限公司（以下简称天保基建公司）合并及母公司财务报表，包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，天保基建公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天保基

建公司2013年12月31日的合并及母公司财务状况以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：林国伟

中国注册会计师：周军

中国 北京

二 一四年三月三日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：天津天保基建股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	974,818,677.24	570,290,957.22
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	1,922,603.46	457,395.54
预付款项	0.00	0.00
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	1,062,136.63	11,692,596.59
买入返售金融资产	0.00	0.00
存货	3,352,530,871.17	3,391,737,702.85
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00
流动资产合计	4,330,334,288.50	3,974,178,652.20

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	464,803,985.64	426,729,527.31
固定资产	384,183,694.52	147,352,672.45
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	8,031,965.67	8,321,422.93
开发支出	0.00	0.00
商誉	39,407,378.24	39,407,378.24
长期待摊费用	248,494.00	352,402.00
递延所得税资产	64,340,188.96	21,391,656.29
其他非流动资产	0.00	0.00
非流动资产合计	961,015,707.03	643,555,059.22
资产总计	5,291,349,995.53	4,617,733,711.42
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	420,071,080.45	713,844,446.77
预收款项	972,046,136.44	337,565,595.77
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	3,278,984.85	2,683,878.84
应交税费	-58,146,117.98	5,826,128.81

应付利息	358,750.00	0.00
应付股利	0.00	0.00
其他应付款	1,101,971,382.70	1,084,461,897.67
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	46,770,763.63	19,371,579.15
流动负债合计	2,486,350,980.09	2,163,753,527.01
非流动负债：		
长期借款	200,000,000.00	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	0.00	1,700,000.00
非流动负债合计	200,000,000.00	1,700,000.00
负债合计	2,686,350,980.09	2,165,453,527.01
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	692,337,178.00	692,337,178.00
资本公积	813,427,331.29	813,427,331.29
减：库存股	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	54,803,088.88	48,419,071.14
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	1,044,431,417.27	898,096,603.98
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	2,604,999,015.44	2,452,280,184.41
少数股东权益	0.00	0.00
所有者权益（或股东权益）合计	2,604,999,015.44	2,452,280,184.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,291,349,995.53	4,617,733,711.42

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

编制单位：天津天保基建股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	88,867,668.05	18,596,306.45
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	105,278,049.18	120,500,345.25
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	194,145,717.23	139,096,651.70
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	26,594.06	29,757.74
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	22,000.00	28,000.00
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00
递延所得税资产	4,436.96	0.00

其他非流动资产	0.00	0.00
非流动资产合计	2,752,491,730.78	2,752,496,457.50
资产总计	2,946,637,448.01	2,891,593,109.20
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	378,374.12	480,656.49
应交税费	2,001,215.13	10,801.97
应付利息	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00
其他应付款	1,060,341,968.61	1,056,486,857.29
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	1,062,721,557.86	1,056,978,315.75
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	0.00	0.00
非流动负债合计	0.00	0.00
负债合计	1,062,721,557.86	1,056,978,315.75
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	692,337,178.00	692,337,178.00
资本公积	852,008,404.33	852,008,404.33
减：库存股	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	54,795,858.80	48,411,841.06
一般风险准备	0.00	0.00

未分配利润	284,774,449.02	241,857,370.06
外币报表折算差额	0.00	0.00
所有者权益（或股东权益）合计	1,883,915,890.15	1,834,614,793.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,946,637,448.01	2,891,593,109.20

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

3、合并利润表

编制单位：天津天保基建股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	872,186,617.24	1,105,881,919.35
其中：营业收入	872,186,617.24	1,105,881,919.35
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	687,767,927.72	903,911,566.88
其中：营业成本	547,403,569.88	776,414,294.51
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	77,215,089.71	62,186,654.23
销售费用	26,545,490.08	24,089,196.46
管理费用	40,033,082.98	43,246,116.69
财务费用	-3,462,947.53	-752,369.60
资产减值损失	33,642.60	-1,272,325.41
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	3,181,616.12
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）	184,418,689.52	205,151,968.59

加：营业外收入	38,526,136.12	10,527,901.56
减：营业外支出	14.53	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）	222,944,811.11	215,679,870.15
减：所得税费用	55,686,899.34	61,011,832.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	167,257,911.77	154,668,037.38
其中：被合并方在合并前实现的净利润	0.00	0.00
归属于母公司所有者的净利润	167,257,911.77	158,933,224.95
少数股东损益	0.00	-4,265,187.57
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.24	0.23
（二）稀释每股收益	0.24	0.23
七、其他综合收益	0.00	0.00
八、综合收益总额	167,257,911.77	154,668,037.38
归属于母公司所有者的综合收益总额	167,257,911.77	158,933,224.95
归属于少数股东的综合收益总额	0.00	-4,265,187.57

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

编制单位：天津天保基建股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加	0.00	49,892.54
销售费用	0.00	0.00
管理费用	8,919,100.77	9,282,449.75
财务费用	1,866,808.48	136,508.98
资产减值损失	17,747.82	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）	50,000,000.00	48,467,768.49
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）	39,196,342.93	38,998,917.22
加：营业外收入	26,630,000.00	500,000.00

减：营业外支出	0.00	0.00
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	65,826,342.93	39,498,917.22
减：所得税费用	1,986,165.49	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	63,840,177.44	39,498,917.22
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0	0
（二）稀释每股收益	0	0
六、其他综合收益	0.00	0.00
七、综合收益总额	63,840,177.44	39,498,917.22

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

5、合并现金流量表

编制单位：天津天保基建股份有限公司

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	1,488,905,508.61	993,008,354.17
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现金	64,184,450.89	45,805,030.06
经营活动现金流入小计	1,553,089,959.50	1,038,813,384.23
购买商品、接受劳务支付的现金	1,038,136,568.42	742,723,730.92
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	39,871,696.47	37,797,963.47
支付的各项税费	217,309,430.23	155,773,777.37
支付其他与经营活动有关的现金	26,306,870.81	51,343,694.25
经营活动现金流出小计	1,321,624,565.93	987,639,166.01
经营活动产生的现金流量净额	231,465,393.57	51,174,218.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	560,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	0.00	3,181,616.12
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	0.00	563,181,616.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,762,443.30	18,924,128.84
投资支付的现金	0.00	601,713,900.00
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	1,762,443.30	620,638,028.84
投资活动产生的现金流量净额	-1,762,443.30	-57,456,412.72
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	320,000,000.00	16,248,255.00
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	320,000,000.00	16,248,255.00
偿还债务支付的现金	120,000,000.00	274,651,876.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,175,230.25	11,655,626.27
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	145,175,230.25	286,307,502.27
筹资活动产生的现金流量净额	174,824,769.75	-270,059,247.27
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	404,527,720.02	-276,341,441.77
加：期初现金及现金等价物余额	570,290,957.22	846,632,398.99
六、期末现金及现金等价物余额	974,818,677.24	570,290,957.22

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

6、母公司现金流量表

编制单位：天津天保基建股份有限公司

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	46,227,529.28	1,749,208.81
经营活动现金流入小计	46,227,529.28	1,749,208.81
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	7,160,028.26	7,070,232.87
支付的各项税费	20,174.60	55,693.37
支付其他与经营活动有关的现金	2,041,609.57	126,049,820.64
经营活动现金流出小计	9,221,812.43	133,175,746.88
经营活动产生的现金流量净额	37,005,716.85	-131,426,538.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益所收到的现金	50,000,000.00	48,467,768.49
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	50,000,000.00	48,467,768.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.00	30,000.00
投资支付的现金	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00

支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	0.00	30,000.00
投资活动产生的现金流量净额	50,000,000.00	48,437,768.49
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	16,734,355.25	1,884,055.29
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	16,734,355.25	1,884,055.29
筹资活动产生的现金流量净额	-16,734,355.25	-1,884,055.29
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	70,271,361.60	-84,872,824.87
加：期初现金及现金等价物余额	18,596,306.45	103,469,131.32
六、期末现金及现金等价物余额	88,867,668.05	18,596,306.45

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

7、合并所有者权益变动表

编制单位：天津天保基建股份有限公司

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	692,337,178.00	813,427,331.29	0.00	0.00	48,419,071.14	0.00	898,096,603.98	0.00	0.00	2,452,280,184.41
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、本年初余额	692,337,178.00	813,427,331.29	0.00	0.00	48,419,071.14	0.00	898,096,603.98	0.00	0.00	2,452,280,184.41

	00	331.29			14		03.98			4.41
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	6,384,017.74	0.00	146,334,813.29	0.00	0.00	152,718,831.03
(一) 净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	167,257,911.77	0.00	0.00	167,257,911.77
(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	167,257,911.77	0.00	0.00	167,257,911.77
(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	6,384,017.74	0.00	-20,923,098.48	0.00	0.00	-14,539,080.74
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	6,384,017.74	0.00	-6,384,017.74	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	-14,539,080.74	0.00	0.00	-14,539,080.74
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	692,337,178.00	813,427,331.29	0.00	0.00	54,803,088.88	0.00	1,044,431,417.27	0.00	0.00	2,604,999,015.44

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	461,558,119.00	1,079,488,847.81	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：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	1,079,488,847.81	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	-266,061,516.52	0.00	0.00	3,949,891.72	0.00	154,983,333.23	0.00	-10,696,630.05	112,954,137.38
（一）净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	158,933,224.95	0.00	-4,265,187.57	154,668,037.38
（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	158,933,224.95	0.00	-4,265,187.57	154,668,037.38
（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	3,949,891.72	0.00	-3,949,891.72	0.00	0.00	0.00
1．提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	3,949,891.72	0.00	-3,949,891.72	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	230,779,059.00	-230,779,059.00	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)	230,779,059.00	-230,779,059.00	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		-35,282,457.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-6,431,442.48	-41,713,900.00
四、本期期末余额	692,337,178.00	813,427,331.29	0.00	0.00	48,419,071.14	0.00	898,096,603.98	0.00	0.00	2,452,280,184.41

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

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：天津天保基建股份有限公司

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	692,337,178.00	852,008,404.33	0.00	0.00	48,411,841.06	0.00	241,857,370.06	1,834,614,793.45
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	692,337,178.00	852,008,404.33	0.00	0.00	48,411,841.06	0.00	241,857,370.06	1,834,614,793.45
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	6,384,017.74	0.00	42,917,078.96	49,301,096.70
(一) 净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	63,840,177.44	63,840,177.44
(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	63,840,177.44	63,840,177.44
(三) 所有者投入和减少	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

资本								
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	6,384,017.74	0.00	-20,923,098.48	-14,539,080.74
1.提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	6,384,017.74	0.00	-6,384,017.74	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
3.对所有者(或股东)的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-14,539,080.74	-14,539,080.74
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	692,337,178.00	852,008,404.33	0.00	0.00	54,795,858.80	0.00	284,774,449.02	1,883,915,890.15

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	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	3,949,891.72	0.00	35,549,025.50	39,498,917.22
(一) 净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	39,498,917.22	39,498,917.22
(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	39,498,917.22	39,498,917.22
(三)所有者投入和减少资本			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
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	3,949,891.72	0.00	-3,949,891.72	0.00
1.提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	3,949,891.72	0.00	-3,949,891.72	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	0.00
四、本期期末余额	692,337,178.00	852,008,404.33	0.00	0.00	48,411,841.06	0.00	241,857,370.06	1,834,614,793.45

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

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股，其中有限售条件股份161,705,413股，占总股本的67.74%；无限售条件股份77,000,000股，占总股本的32.26%。

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

根据本公司2008年第一次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会以《关于核准天津天保基建股份有限公司向天津天保控股有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2008]1378号）文件批准，本公司申请增加注册资本人民币69,000,000.00元，由本公司向天津天保控股有限公司（以下简称天保控股）非公开发行股票69,000,000股，每股面值1元，发行价格为14.79元每股，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，全部为无限售条件股份。

截止2013年12月31日，本公司总股本为692,337,178股，全部为无限售条件股份。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；以自有资金对房地产进行投资；商品房销售；房地产中介服务；自有房屋租赁；物业管理；工程项目管理服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。

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

本公司主要职能部门包括：工程技术部、运营管理部、项目发展部、拓展研发部、客户服务部、证券事务部、市场销售部、综合管理部、计划财务部、招商部等。

本公司子公司包括：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

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“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和会计估计编制。

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。

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、分步处置股权至丧失控制权相关的具体会计政策

(1) “一揽子交易”的判断原则

无。

(2) “一揽子交易”的会计处理方法

无。

(3) 非“一揽子交易”的会计处理方法

无。

7、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。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

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，采用交易发生日当期平均汇率折算。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

用现金流量发生当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

10、金融工具

(1) 金融工具的分类

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产四大类。

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

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

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

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

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益，其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。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。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

(4) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

当可供出售金融资产的公允价值下降30%以上或未来12个月内不能恢复的非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

(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

本公司于每个资产负债表日对持有至到期投资的意图和能力进行评价。发生如下变化的，应当将其重分类为可供出售金融资产进行处理。

1. 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期。
2. 受法律、行政法规的限制，使企业难以将该金融资产投资持有至到期。
3. 其他表明企业没有能力将具有固定期限的金融资产投资持有至到期的情况。

11、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3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，期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 500 万元的应收款项视为重大应收款项
------------------	-----------------------------

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,计提坏账准备
----------------------	------------------------------

(2) 按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
应收账款确定组合的依据		
内部往来组合	其他方法	按照与应收款项交易对象关系划分组合,此处所指内部往来系本公司合并范围内各主体
账龄组合	账龄分析法	按照应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法		
内部往来组合		不计提坏账准备
账龄组合	账龄分析法	按账龄分析法计提坏账准备

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	5%	
1 - 2 年	10%	
2 - 3 年	15%	
3 年以上	20%	
3 - 4 年	20%	
4 - 5 年	20%	
5 年以上	20%	

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%

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

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

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：个别认定法

开发产品发出时，不同项目采用个别计价法确定其实际成本，同一项目采用加权平均法确定其实际成本；低值易耗品采用一次转销法进行摊销。其中：开发用地的核算：对于纯土地开发项目，本公司在开发成本中单独设置土地开发明细科目，核算土地开发过程中发生的各项费用，包括土地征用及拆迁补偿费、购入土地使用权价款、缴纳土地出让金、过户费及前期工程费等直接或间接费用。根据开发土地的用途及使用面积，分别转入开发产品相关明细项目。对于连同房产整体开发的项目，按实际占用面积分摊计入商品房成本。公共配套设施费用的核算：因建设商品房住宅小区一并开发建设的配套设备，按其性质和用途分为两类：一类是开发小区内的公共配套设施，另一类是开发小区外的无偿交付相关部门使用的市政公用配套设施。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。其中开发产品的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的低值易耗品按类别提取存货跌价准备。

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

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

1. 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。

2. 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。

13、长期股权投资

（1）投资成本的确定

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

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。出现减值的迹象如下：（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；（4）有证据表明资产已经陈

旧过时或者其实体已经损坏；(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

14、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。

15、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。固定资产包括房屋及建筑物、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；与

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

(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。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

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

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司于每一资产负债表日对固定资产项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- (2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- (3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

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

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

(5) 其他说明

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

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

16、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

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- (2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- (3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- (5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- (6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
- (7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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。

(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。

18、生物资产

无。

19、油气资产

无。

20、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、专利技术、非专利技术、商标权、软件使用权等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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。

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	法律规定的年限	土地使用权证书

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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。

(4) 无形资产减值准备的计提

本公司于每一资产负债表日对使用寿命有限的无形资产项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。出现减值的迹象如下：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- (2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- (3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- (5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- (6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
- (7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

(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。

(6) 内部研究开发项目支出的核算

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。

21、长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

22、附回购条件的资产转让

无。

23、预计负债

或有事项的结果可能会产生预计负债，一般符合负债的确认条件时应予确认。随着某些未来事项的发生或者不发生，或有负债可能转化为企业的预计负债，或者消失。

(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。

24、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

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

(2) 权益工具公允价值的确定方法

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

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

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

无。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

25、回购本公司股份

本公司回购自身权益工具支付的对价和交易费用，应当减少所有者权益。按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票

面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，应依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

本公司发行、回购、出售或注销自身权益工具，均不应当确认任何利得或损失，其中：

1. 公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。

2. 库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积(股本溢价)；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积(股本溢价)、盈余公积、未分配利润。

3. 公司回购其普通股形成的库存股不得参与利润分配，将其作为在资产负债表中所有者权益的备抵项目列示。

26、收入

（1）销售商品收入确认时间的具体判断标准

销售商品收入：本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方、本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权、也没有对已售出的商品实施有效控制、收入的金额能够可靠地计量、相关的经济利益很可能流入企业、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。如果合同或协议价款的收取采用递延方式，则按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额；将应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。收入确认具体政策：房地产销售收入在同时满足与买方签订销售合同并取得买方按销售合同支付的款项、开发项目完工并验收合格达到交付条件、买方验房确认时确认收入的实现。物业出租收入按与承租方签订合同或协议的规定，在租赁期间按直线法确认房屋出租收入。

（2）确认让渡资产使用权收入的依据

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

（3）确认提供劳务收入的依据

提供劳务收入：本公司在劳务总收入和总成本能够可靠地计量、与劳务相关的经济利益很可能流入本公司、劳务的完成进度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。

(4) 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

在资产负债表日，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按完工百分比法确认相关的劳务收入，完工百分比按已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例/（已经发生的成本占估计总成本的比例）确定；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按已经发生的能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

27、政府补助

(1) 类型

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述原则进行判断。

(2) 会计政策

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。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；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。

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述原则进行判断。

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。

28、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和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性

差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减,视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产,当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时,应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

(2) 确认递延所得税负债的依据

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减,视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产,当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时,应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

29、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。

(3) 售后租回的会计处理

售后租回交易,是指资产卖主(承租人)将资产出售后再从买主(出租人)租回的交易。无论本公司是承租人还是出租人,均按照租赁准则的规定,将售后租回交易认定为融资租赁或经营租赁。

30、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

同时满足下列条件的非流动资产应当划分为持有待售：一是企业已经就处置该非流动资产作出决议；二是企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组，处置组是指一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产组，一个资产组或某个资产组中的一部分。如果处置组是一个资产组，并且按照《企业会计准则第 08 号——资产减值》的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是这种资产组中的一项经营，则该处置组应当包括企业合并中取得的商誉。

(2) 持有待售资产的会计处理方法

本公司对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。某项资产或资产组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，本公司应当停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

(1) 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

(2) 决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指其他非流动资产不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

31、资产证券化业务

本公司根据《信贷资产证券化试点管理办法》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》，披露金融资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理。涉及非金融资产的资产证券化业务，参照《信贷资产证券化试点管理办法》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的有关规定，披露非金融资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理。同时，详细说明资产证券化业务的破产隔离条款。

32、套期会计

本公司套期保值业务包括公允价值套期、现金流量套期和境外经营净投资套期，套期保值业务在满足下列条件时，在相同会计期间将套期工具和被套期项目公允价值变动的抵销结果计入当期损益。

(1) 在套期开始时，对套期关系（即套期工具和被套期项目之间的关系）有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件至少载明了套期工具、被套期项目、被套期风险的性质以及套期有效性评价方法等内容。套期必须与具体可辨认并被指定的风险有关，且最终影响企业的损益；

(2) 该套期预期高度有效，且符合本公司最初为该套期关系所确定的风险管理策略；

(3) 对预期交易的现金流量套期，预期交易应当很可能发生，且必须使本公司面临最终将影响损益的现金流量变动风险；

(4) 套期有效性能够可靠地计量；

(5) 本公司应当持续地对套期有效性进行评价，并确保该套期在套期关系被指定的会计期间内高度有效。

本公司以合同（协议）主要条款比较法作套期有效性预期性评价，报告期末以比率分析法作套期有效性回顾性评价。

33、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

报告期内，公司主要会计政策、会计估计未发生变更。

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

报告期内，公司主要会计政策未发生变更。

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

报告期内，公司主要会计估计未发生变更。

34、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

报告期内，公司未出现前期会计差错。

(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

报告期内，公司未出现追溯重述法的前期会计差错。

(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

报告期内，公司未出现采用未来适用法的前期会计差错。

35、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

编制财务报表时，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定性因素的判断进行持续评估。会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

下列会计估计及关键假设存在导致未来期间的资产及负债账面值发生重大调整的重要风险。

(1) 应收款项减值

本公司在资产负债表日按摊余成本计量的应收款项，以评估是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可判断数据，显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面的可判断数据等事项。如果有证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，则将原确认的减值损失予以转回。

(2) 存货减值准备

本公司定期估计存货的可变现净值，并对存货成本高于可变现净值的差额确认存货跌价损失。本公司在估计存货的可变现净值时，以同类货物的预计售价减去完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费后的金额确定。当实际售价或成本费用与以前估计不同时，管理层将会对可变现净值进行相应的调整。因此根据现有经验进行估计的结果可能会与之后实际结果有所不同，可能导致对资产负债表中的存货账面价值的调整。因此存货跌价准备的金额可能会随上述原因而发生变化。对存货跌价准备的调整将影响估计变

更当期的损益。

（3）商誉减值准备的会计估计

本公司每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组和资产组组合的可收回金额为其预计未来现金流量的现值，其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本公司需对商誉增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本公司需对商誉增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层的估计，本公司不能转回原已计提的商誉减值损失。

（4）固定资产减值准备的会计估计

本公司在资产负债表日对存在减值迹象的房屋建筑物、机器设备等固定资产进行减值测试。固定资产的可收回金额为其预计未来现金流量的现值和资产的公允价值减去处置费用后的净额中较高者，其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本公司需对固定资产增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本公司需对固定资产增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层估计，本公司不能转回原已计提的固定资产减值准备。

（5）递延所得税资产确认的会计估计

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用的税率进行估计，递延所得税资产的实现取决于集团未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用（收益）以及递延所得税的余额。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

（6）固定资产、无形资产的可使用年限

本公司至少于每年年度终了，对固定资产和无形资产的预计使用寿命进行复核。预计使用寿命是管理层基于同类资产历史经验、参考同行业普遍所应用的估计并结合预期技术更新而决定的。当以往的估计发生重大变化时，则相应调整未来期间的折旧费用和摊销费用。

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
营业税	本公司房地产销售收入、物业出租收入、物业管理收入、让渡资产使用权收入适用营业税	5%
城市维护建设税	本公司城建税、教育费附加均以应纳营业税额为计税依据其中，子公司天津市天材房地产开发有限公司位于河北省秦皇岛市的开发项目适用税率分别为 5%、3%；其他子公司适用税率为 7% 和 3%。各公司同时按应纳营业税额的 2% 缴纳地方教育费附加。	7%、5%
企业所得税	本公司企业所得税按应纳税所得额的 25% 计算缴纳	25%
教育附加税	本公司城建税、教育费附加均以应纳营业税额为计税依据其中，子公司天津市天材房地产开发有限公司位于河北省秦皇岛市的开发项目适用税率分别为 5%、3%；其他子公司适用税率为 7% 和 3%。各公司同时按应纳营业税额的 2% 缴纳地方教育费附加。	3%
地方教育附加税	以应纳营业税额为计税依据	2%
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	本公司的土地增值税以预售房款为基数按照主管税务机关核定的预征率进行预缴，年末对房地产开发项目按照已办理土地增值税清算的完工项目计税口径进行预提。对符合清算条件的开发项目办理土地增值税清算申报手续，并依据主管税务机关认定的清算结果调整该项目已预提的土地增值税。	

(1) 各分公司、分厂执行的所得税税率

子公司天津市天材房地产开发有限公司位于河北省秦皇岛市的开发项目适用税率分别为 5%、3%；其他子公司适用税率为 7% 和 3%。各公司同时按应纳营业税额的 2% 缴纳地方教育费附加。

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

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。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	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	天津空港经济区	房地产开发	120,000,000	房地产开发、销售	205,828.10	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
天津市天材房地产开发有限公司	有限责任	天津市南开区	房地产开发	61,000,000	房地产开发、销售	7,001.12	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
天津嘉创物业服务服务有限公司	有限责任	天津空港经济区	物业管理	3,000,000	物业管理	349.97	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	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	天津空港经济区	房地产开发	300,000,000	房地产开发、销售	62,064.68	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
天津市百利	有限责任	天津空港经济区	房地产开发	32,300,000	房地产开发	6,721.3	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00

建设工程有 限公司	任	港经济 区	开发	000	开发、 经营	9							
--------------	---	----------	----	-----	-----------	---	--	--	--	--	--	--	--

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

无。

3、合并范围发生变更的说明

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。

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

(1) 是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在本报告期取得控制权的情形

不适用。

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

无。

(1) 是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且至本报告期丧失控制权的情形

不适用。

8、报告期内发生的反向购买

无。

9、本报告期发生的吸收合并

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：	--	--	14,681.02	--	--	146,364.14
人民币	--	--	14,681.02	--	--	146,364.14
银行存款：	--	--	974,803,996.22	--	--	570,144,593.08
人民币	--	--	974,803,996.22	--	--	570,144,593.08
其他货币资金：	--	--	0.00	--	--	0.00
人民币	--	--	0.00	--	--	0.00
合计	--	--	974,818,677.24	--	--	570,290,957.22

(1) 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

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

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产

无。

(2) 变现有限制的交易性金融资产

无。

(3) 套期工具及对相关套期交易的说明

无。

3、应收票据

(1) 应收票据的分类

无。

(2) 期末已质押的应收票据情况

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

无。

4、应收股利

5、应收利息

(1) 应收利息

无。

(2) 逾期利息

无。

(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(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								

账龄组合	2,025,683.64	100%	103,080.18	5.09%				
余额百分比组合					486,591.00	100%	29,195.46	6%
组合小计	2,025,683.64	100%	103,080.18	5.09%	486,591.00	100%	29,195.46	6%
合计	2,025,683.64	--	103,080.18	--	486,591.00	--	29,195.46	--

(1) 应收账款种类的说明

无。

(2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

不适用。

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			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(%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	1,989,763.64	5%	99,488.18			
1 至 2 年	35,920.00	10%	3,592.00			
2 至 3 年		15%				
3 年以上		20%				
3 至 4 年		20%				
4 至 5 年		20%				
合计	2,025,683.64	--	103,080.18	0.00	--	0.00

(4) 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

不适用。

(5) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

不适用。

(6) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

不适用。

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

无。

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无。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

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

无。

(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 (%)
亿利燃气股份有限公司	非关联方	422,787.85	1 年以内	20.87%
天津玉宇营养餐食品有限公司	非关联方	303,263.03	1 年以内	14.97%
天津滨海鑫丽影视传媒有限公司	非关联方	287,125.00	1 年以内	14.17%
崔海峰	非关联方	284,221.91	1 年以内	14.03%
天津天保财务管理有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	136,304.66	1 年以内	6.73%
合计	--	1,433,702.45	--	70.77%

(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 (%)
天津天保财务管理有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	136,304.66	6.73%
天津天保财务有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	107,346.50	5.3%
合计	--	243,651.16	12.03%

(7) 终止确认的应收款项情况

无。

(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

无。

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					10,000,000.00	83.57%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合								
内部往来组合								
余额百分比组合	1,129,932.58	87.23%	67,795.95	6%	1,800,634.66	15.05%	108,038.07	6%
组合小计	1,129,932.58	87.23%	67,795.95	6%	1,800,634.66	15.05%	108,038.07	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	12.77%	165,480.54	100%	165,480.54	1.38%	165,480.54	100%
合计	1,295,413.12	--	233,276.49	--	11,966,115.20	--	273,518.61	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

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

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	1,129,932.58	6%	67,795.95
合计	1,129,932.58	--	67,795.95

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

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	--	--

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

无。

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

无。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

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

无。

(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(%)
天津经济技术开发区建设工程管理中心	非关联方	419,005.58	1-2 年	32.35%
天津市东丽区光环电力器材工贸中心	非关联方	300,000.00	1 年以内、4-5 年	23.16%
增发费用	非关联方	295,797.00	1 年以内	22.83%

天津滨海快速交通发展有限公司	非关联方	60,000.00	1-2 年	4.63%
天津空港物流加工区水务有限公司	非关联方	20,000.00	4 - 5 年	1.54%
合计	--	1,094,802.58	--	84.51%

(7) 其他应收关联方账款情况

无。

(8) 终止确认的其他应收款项情况

无。

(9) 以其他应收款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

无。

(10) 报告期末按应收金额确认的政府补助

无。

8、预付款项**(1) 预付款项按账龄列示**

无。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

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

无。

(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
开发成本	2,871,979,943.42		2,871,979,943.42	2,285,397,611.67		2,285,397,611.67
开发产品	480,550,927.75		480,550,927.75	1,106,339,171.18		1,106,339,171.18
低值易耗品				920.00		920.00
合计	3,352,530,871.17		3,352,530,871.17	3,391,737,702.85		3,391,737,702.85

(2) 存货跌价准备

无。

(3) 存货跌价准备情况

无。

(4) 存货的说明

1) 年末开发成本明细

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末金额	年初金额
汇津广场二期	2014 年 10 月	2015 年 12 月	31,500 万元	13,189,058.66	13,164,583.66
天津经济技术开发区金海岸项目	分期开发	2014年-2015年	789,653万元	2,138,182,829.63	1,775,539,628.58
空港SM住宅地块		2016 年 12 月	210,000万元	537,526,892.71	496,693,399.43
华旗资讯				183,081,162.42	
合计	—	—	—	2,871,979,943.42	2,285,397,611.67

2) 年末库存商品明细

项目	竣工时间	年初金额	本期增加	本期减少	年末金额
海景龙苑	2006年8月-2009年1月	51,126,426.49		3,508,226.14	47,618,200.35
汇津广场一期	2011年12月	243,487,036.13	-4,065,671.32	78,060,022.78	161,361,342.03
名居花园限价商品房项目	2011年9月	156,866,890.60	-25,665,966.76	55,511,869.33	75,689,054.51
天津保税区航交中心商业项目	2007年8月	589,272.27		40,497.47	548,774.80
天津经济技术开发区	2007年10月-2010年12月	21,901,308.84		4,535,461.49	17,365,847.35

金海岸住宅项目 -B06\B07					
天津经济技术开发区 金海岸住宅项目-A02	2007年10月-2010年12月	23,772,019.59		315,270.13	23,456,749.46
天津经济技术开发区 金海岸住宅项目-A01	2007年10月-2010年12月	8,847,307.85		-40,033.07	8,887,340.92
天津经济技术开发区 金海岸住宅项目-B08	2007年10月-2010年12月	30,121,293.20	-2,581,983.80	1,665,665.53	25,873,643.87
天津经济技术开发区 金海岸住宅项目-B05	2012年8月	569,627,616.21	-33,740,267.09	416,137,374.66	119,749,974.46
天津经济技术开发区 商业项目-C04	2013年11月		217,319,061.52	217,319,061.52	
合计	—	1,106,339,171.18	151,265,172.55	777,053,415.98	480,550,927.75

(2) 年末本公司对存货进行测试，未发生减值迹象，故未计提跌价准备。

(3) 本年增加额中利息资本化金额为8,799,625.00元。

(4) 2013年12月31日用于抵押的开发成本

项目	权属证号	抵押期限
金海岸D06项目	房地证津字第114051300002号	2013年6月3日至2016年6月2日
金海岸D07项目	房地证津字第114051300003号	2013年6月3日至2016年6月2日
金海岸B01项目11、13、15部分在建项目	在建项目无产权证	2013年6月3日至2016年6月2日

10、其他流动资产

无。

11、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

无。

(2) 可供出售金融资产中的长期债权投资

无。

(3) 可供出售金融资产的减值情况

无。

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

无。

(5) 可供出售权益工具期末公允价值大幅下跌或持续下跌相关说明

无。

12、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

无。

(2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况

无。

13、长期应收款

无。

14、对合营企业投资和联营企业投资

无。

15、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

无。

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

无。

16、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

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	469,992,665.39	51,752,607.48	0.00	521,745,272.87
1.房屋、建筑物	469,992,665.39	51,752,607.48	0.00	521,745,272.87
二、累计折旧和累计摊销合计	43,263,138.08	13,678,149.15	0.00	56,941,287.23
1.房屋、建筑物	43,263,138.08	13,678,149.15	0.00	56,941,287.23
三、投资性房地产账面净值合计	426,729,527.31	38,074,458.33	0.00	464,803,985.64
1.房屋、建筑物	426,729,527.31	38,074,458.33	0.00	464,803,985.64
五、投资性房地产账面价值合计	426,729,527.31	38,074,458.33	0.00	464,803,985.64
1.房屋、建筑物	426,729,527.31	38,074,458.33	0.00	464,803,985.64

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	13,678,149.15
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

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

未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面原值	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
名居花园商业	39,303,915.10	正在办理中	2014年
金海岸B05商业	14,803,751.19	不能办理	
汇津广场	81,014,132.52	出租未办理产权证	
金海岸B06项目6号楼	21,419,789.57	出租未办理产权证	
合计	156,541,588.38		

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：	158,756,240.87	242,669,291.33		401,425,532.20
其中：房屋及建筑物	149,365,121.71	242,479,212.33		391,844,334.04
机器设备	118,750.00			118,750.00
运输工具	3,875,233.65			3,875,233.65
办公设备	908,895.51			908,895.51

其他设备	4,488,240.00	190,079.00			4,678,319.00
--	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：	11,403,568.42	5,838,269.26			17,241,837.68
其中：房屋及建筑物	6,148,771.91	4,500,822.54			10,649,594.45
机器设备	115,012.00	140.00			115,152.00
运输工具	2,565,698.59	406,652.20			2,972,350.79
办公设备	531,530.41	147,360.33			678,890.74
其他设备	2,042,555.51	783,294.19			2,825,849.70
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	147,352,672.45	--			384,183,694.52
其中：房屋及建筑物	143,216,349.80	--			381,194,735.59
机器设备	3,738.00	--			3,598.00
运输工具	1,309,535.06	--			902,882.86
办公设备	377,365.10	--			230,004.77
其他设备	2,445,684.49	--			1,852,469.30
四、减值准备合计	0.00	--			
办公设备		--			
其他设备		--			
五、固定资产账面价值合计	147,352,672.45	--			384,183,694.52
其中：房屋及建筑物	143,216,349.80	--			381,194,735.59
机器设备	3,738.00	--			3,598.00
运输工具	1,309,535.06	--			902,882.86
办公设备	377,365.10	--			230,004.77
其他设备	2,445,684.49	--			1,852,469.30

本期折旧额 5,838,269.26 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无。

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

无。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

无。

(5) 期末持有待售的固定资产情况

无。

(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
汇津广场 1 号楼	正在办理中	2014 年
金海岸 C04 项目	正在办理中	2014 年

18、在建工程

(1) 在建工程情况

无。

(2) 重大在建工程项目变动情况

无。

(3) 在建工程减值准备

无。

(4) 重大在建工程的工程进度情况

无。

(5) 在建工程的说明

无。

19、工程物资

无。

20、固定资产清理

(1) 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

不适用

21、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	9,641,281.26	6,000.00		9,647,281.26
土地使用权	9,429,611.26			9,429,611.26
财务软件	211,670.00	6,000.00		217,670.00
二、累计摊销合计	1,319,858.33	295,457.26		1,615,315.59
土地使用权	1,260,081.62	252,016.32		1,512,097.94
财务软件	59,776.71	43,440.94		103,217.65
三、无形资产账面净值合计	8,321,422.93	-289,457.26		8,031,965.67
土地使用权	8,169,529.64	-252,016.32		7,917,513.32
财务软件	151,893.29	-37,440.94		114,452.35
土地使用权				
财务软件				
无形资产账面价值合计	8,321,422.93	-289,457.26		8,031,965.67
土地使用权	8,169,529.64	-252,016.32		7,917,513.32
财务软件	151,893.29	-37,440.94		114,452.35

本期摊销额 295,457.26 元。

(2) 公司开发项目支出

无。

22、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公司	30,879,343.11			30,879,343.11	

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

(1) 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,账面投资成本为25,500,000.00元,按持股比例享有的被投资单位净资产16,971,964.87元,差额8,528,035.13元,编制合并报表时形成商誉。

本公司年末对商誉进行了减值测试,未发生减值,故未计提减值准备。

23、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
装修费	352,402.00		103,908.00		248,494.00	
合计	352,402.00		103,908.00		248,494.00	--

24、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

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	42,696.08	34,285.43
未实现内部交易利润	3,798,370.40	2,811,025.83
预售房款计税毛利额	59,081,266.27	18,546,345.03
预提土地增值税	1,417,856.21	
小计	64,340,188.96	21,391,656.29
递延所得税负债：		
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
坏账准备	165,572.34	165,572.34
待弥补亏损	2,147,335.14	9,866,816.00
合计	2,312,907.48	10,032,388.34

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
2018	603,030.33		年末为天材房产
2017	1,544,304.81	9,866,816.00	年初为天材房产、天保基建，年末为天材房产
合计	2,147,335.14	9,866,816.00	--

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		
资产减值准备	170,784.33	137,141.71
未实现内部交易利润	15,193,481.59	11,244,103.33
预收售房款计税毛利额	236,325,065.06	74,185,380.12
预提土地增值税	5,671,424.85	
小计	257,360,755.83	85,566,625.16
可抵扣差异项目		
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

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	64,340,188.96		21,391,656.29	
递延所得税负债	0.00		0.00	

25、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	302,714.07	33,642.60			336,356.67
五、长期股权投资减值准备		0.00			0.00
七、固定资产减值准备	0.00				
合计	302,714.07	33,642.60			336,356.67

26、其他非流动资产

无。

27、短期借款

(1) 短期借款分类

无。

(2) 已到期未偿还的短期借款情况

无。

28、交易性金融负债

无。

29、应付票据

无。

30、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
其中：1年以上	180,742,121.56	177,867,118.40

1 年以内	239,328,958.89	535,977,328.37
合计	420,071,080.45	713,844,446.77

(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

无。

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

1. 账龄超过1年的大额应付账款为应付承包方工程款。
2. 年末应付账款中不含应付持本公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

31、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
其中：1 年以上	29,218,437.56	14,387,832.19
1 年以内	942,827,698.88	323,177,763.58
合计	972,046,136.44	337,565,595.77

(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

无。

(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

账龄超过1年的大额预收款项主要为预收房款，未结转原因为客户未收房。

32、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	537,962.54	33,960,372.96	32,853,793.53	1,644,541.97
二、职工福利费		1,121,527.57	1,121,527.57	
三、社会保险费	17,377.36	3,337,455.85	3,340,379.54	14,453.67
其中：医疗保险费	2,321.19	884,564.64	885,182.62	1,703.21

基本养老保险费	17,013.93	2,065,008.30	2,069,102.52	12,919.71
失业保险费	-2,123.28	145,012.16	143,058.13	-169.25
工伤保险费		57,857.61	57,857.61	
生育保险费		56,119.77	56,119.77	
其他社保	165.52	128,893.37	129,058.89	
四、住房公积金	3,781.43	1,295,107.91	1,301,683.34	-2,794.00
六、其他	2,124,757.51	724,716.11	1,226,690.41	1,622,783.21
其中：工会经费和职工教育经费	2,124,757.51	670,554.11	1,172,528.41	1,622,783.21
其他		54,162.00	54,162.00	
合计	2,683,878.84	40,439,180.40	39,844,074.39	3,278,984.85

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 1,622,783.21 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

(1) 应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

年末工资、奖金、津贴和补贴余额为本公司子公司天材房产计提的奖金，以及嘉创物业12月份已计提未支付的工资。其中嘉创物业12月份的工资已于2014年1月支付，无拖欠性质的应付职工薪酬。

33、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	7,402.22	
营业税	-47,447,203.14	-6,917,969.14
企业所得税	34,672,435.26	20,308,755.50
个人所得税	-41,549.32	-13,927.24
城市维护建设税	-3,321,216.39	-642,388.66
土地增值税	-39,969,988.59	-7,243,948.29
房产税	235,078.94	333,192.86
土地使用税		4,178.65
印花税	252,430.62	236,071.10
教育费附加	-1,398,383.74	-251,364.01
防洪费	-491,291.14	-106,911.23
地方教育费附加	-643,832.70	120,439.27

合计	-58,146,117.98	5,826,128.81
----	----------------	--------------

(1) 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。

34、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	358,750.00	
合计	358,750.00	0.00

35、应付股利

无。

36、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
其中：1年以上	1,064,892,443.06	1,062,119,643.77
1年以内	37,078,939.64	22,342,253.90
合计	1,101,971,382.70	1,084,461,897.67

(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

单位：元

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

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

年末主要其他应付款

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应付款总额的比例（%）	性质或内容
天津天保控股有限公司	控股股东	1,056,479,600.00	95.87	股权转让款

合计		1,056,479,600.00	95.87
----	--	------------------	-------

根据本公司于2008年与天津天保控股有限公司签署的《负债偿还备忘录》，如2009年无法完成非公开发行事宜，则在从2010年开始，本公司向天津天保控股有限公司支付资金占用费，计算方式如下：按照实际开工地块的土地面积占全部可开发用地土地面积的比例及同期银行活期存款利率计算。根据本公司未来开发天保金海岸项目的进展情况，在保证满足自有经营资金的前提下，本公司将于2014年底前一次性偿还上述股权转让款。

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

无。

37、预计负债

无。

38、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

无。

(2) 一年内到期的长期借款

无。

(3) 一年内到期的应付债券

无。

(4) 一年内到期的长期应付款

无。

39、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	46,770,763.63	19,371,579.15
合计	46,770,763.63	19,371,579.15

40、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	200,000,000.00	
合计	200,000,000.00	0.00

年末长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末金额		年初金额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
天津滨海开元房地产开发有限公司	2013-6-3	2016-6-2	人民币	6.4575		200,000,000.00		

长期借款说明

本公司子公司滨海开元长期借款合同总额度为 3.5 亿元人民币，滨海开元于 2013 年 6 月 3 日提款 2 亿元。

(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
天津滨海开元房地产开发有限公司	2013年06月03日	2016年06月02日	人民币元	6.46%		200,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	200,000,000.00	--	0.00

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。

41、应付债券

无。

42、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

无。

(2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

无。

43、专项应付款

无。

44、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
政府补助		
其中：安全专项基金		
服务业专项引导基金		1,700,000.00
合计	0.00	1,700,000.00

45、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	692,337,178.00						692,337,178.00

46、库存股

无。

47、专项储备

无。

48、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）	803,902,258.43			803,902,258.43
其他资本公积	9,525,072.86			9,525,072.86
合计	813,427,331.29			813,427,331.29

49、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	48,419,071.14	6,384,017.74		54,803,088.88
合计	48,419,071.14	6,384,017.74		54,803,088.88

50、一般风险准备

无。

51、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	898,096,603.98	--
调整后年初未分配利润	898,096,603.98	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	167,257,911.77	--
减：提取法定盈余公积	6,384,017.74	10%
应付普通股股利	14,539,080.74	
期末未分配利润	1,044,431,417.27	--

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。

52、营业收入、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	872,050,417.24	902,990,119.35
其他业务收入	136,200.00	202,891,800.00
营业成本	547,403,569.88	776,414,294.51

(2) 主营业务（分行业）

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	824,928,044.85	507,781,746.98	863,317,340.14	580,987,241.19
物业出租	35,345,916.14	27,867,151.88	31,144,623.19	35,593,946.25
物业管理	8,677,644.81	9,702,459.49	5,065,186.02	6,283,103.45
其他服务	3,098,811.44	2,052,211.53	3,462,970.00	2,261,369.88
合计	872,050,417.24	547,403,569.88	902,990,119.35	625,125,660.77

(3) 主营业务（分产品）

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
房地产销售	824,928,044.85	507,781,746.98	863,317,340.14	580,987,241.19
物业出租	35,345,916.14	27,867,151.88	31,144,623.19	35,593,946.25
物业管理	8,677,644.81	9,702,459.49	5,065,186.02	6,283,103.45
其他服务	3,098,811.44	2,052,211.53	3,462,970.00	2,261,369.88
合计	872,050,417.24	547,403,569.88	902,990,119.35	625,125,660.77

(4) 主营业务(分地区)

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	863,374,162.00	542,043,132.21	899,838,315.35	622,864,290.89
河北省	8,676,255.24	5,360,437.67	3,151,804.00	2,261,369.88
合计	872,050,417.24	547,403,569.88	902,990,119.35	625,125,660.77

(5) 公司来自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(%)
客户一	6,481,310.00	0.74%
客户二	5,465,194.00	0.63%
客户三	4,930,000.00	0.57%
客户四	4,570,892.00	0.52%
客户五	4,542,288.00	0.52%
合计	25,989,684.00	2.98%

(6) 其他业务收入

产品名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
滨海服务中心转让收入			202,891,800.00	151,288,633.74
其他	136,200.00			
合计	136,200.00		202,891,800.00	151,288,633.74

53、合同项目收入

无。

54、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
营业税	43,877,127.61	58,789,755.54	
城市维护建设税	3,062,621.26	4,105,566.02	
教育费附加	1,526,386.37	2,556,375.47	

土地增值税	25,707,457.18	-5,697,854.64	
房产税	3,041,497.29	2,432,811.84	
合计	77,215,089.71	62,186,654.23	--

55、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	7,816,576.00	8,284,298.50
销售服务费	5,221,298.76	4,718,322.06
物业管理费	3,671,144.55	3,036,339.00
工资	4,203,734.87	2,631,158.05
修理维护费	614,716.60	1,108,527.00
水电汽费	3,094,977.15	1,719,641.09
业务招待费	376,540.05	955,416.30
租赁费	25,000.00	0.00
办公费	196,457.78	259,119.93
其他日常相关费用	181,687.20	247,130.16
折摊费用	912,355.32	793,344.47
福利费	121,654.00	35,874.00
低值易耗品	4,460.00	145,454.50
劳动保护费	45,355.00	105,500.00
物料消耗		300.00
差旅交通费	59,532.80	48,771.40
合计	26,545,490.08	24,089,196.46

56、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资、保险、福利等	24,732,074.73	25,446,288.26
办公费用	1,520,522.45	2,485,763.11
税金	3,098,724.62	2,814,342.49
折摊费用	4,154,838.82	3,788,212.96
业务招待费	1,212,882.20	1,804,306.48
工会经费及职工教育经费	470,635.94	1,018,616.04

租赁费	566,052.00	766,738.61
差旅交通费	446,768.30	629,317.66
其他	358,520.03	379,426.20
修理维护费	183,803.85	107,080.00
物业管理费	417,178.04	668,675.40
保险费	72,947.88	16,532.94
低值易耗品摊销	38,270.00	1,900.00
广告宣传费	2,000.00	
车辆使用费	841,878.97	896,336.27
诉讼费	52,935.00	437,528.00
聘请中介机构费等	1,393,333.70	1,442,360.00
水电汽费	469,716.45	542,692.27
合计	40,033,082.98	43,246,116.69

57、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,195,274.51	11,098,930.05
利息收入	-6,108,445.11	-12,050,828.84
汇兑损失		
其他支出	450,223.07	199,529.19
合计	-3,462,947.53	-752,369.60

58、公允价值变动收益

无。

59、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
其他		3,181,616.12
合计	0.00	3,181,616.12

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

无。

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

无。

60、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	33,642.60	-1,272,325.41
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	33,642.60	-1,272,325.41

61、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	38,400,000.00	9,770,000.00	29,130,000.00
罚款收入	8,000.00	4,628.60	8,000.00

其他	118,136.12	753,272.96	118,136.12
合计	38,526,136.12	10,527,901.56	29,256,136.12

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
蓝领公寓经营性补贴	9,270,000.00	9,270,000.00	与收益相关	是
中央公共租赁住房补助资金	2,500,000.00		与收益相关	是
企业发展金	26,130,000.00		与收益相关	是
安全生产基金	500,000.00	500,000.00	与收益相关	是
				是
合计	38,400,000.00	9,770,000.00	--	--

具体说明

项目	本年金额	上年金额	来源和依据
蓝领公寓经营性补贴	9,270,000.00	9,270,000.00	天津港保税区管委会关于拨付控股公司财政补贴的意见
中央公共租赁住房补助资金	2,500,000.00		天津市住房保障管理办公室关于拨付公共租赁住房中央补助资金的函
企业发展金	26,130,000.00		关于给予天津天保基建股份有限公司企业发展金扶持的函
安全生产基金	500,000.00	500,000.00	滨海新区政府为防范减少生产安全事故发放的安全专项资金
合计	38,400,000.00	9,770,000.00	

62、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	0.00	0.00	0.00
其他	14.53	0.00	14.53
合计	14.53	0.00	14.53

63、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当年所得税费用	98,635,432.00	63,896,290.36
递延所得税费用	-42,948,532.66	-2,884,457.59
合计	55,686,899.34	61,011,832.77

64、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	167,257,911.77	158,933,224.95
归属于母公司的非经常性损益	2	21,942,091.19	33,190,064.32
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	145,315,820.58	125,743,160.63
年初股份总数	4	692,337,178.00	461,558,119.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数()	5		230,779,059.00
发行新股或债转股等增加股份数()	6		
增加股份()下一月份起至年末的累计月数	7		
因回购等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9		
缩股减少股份数	10		
报告期月份数	11		
发行在外的普通股加权平均数	12=4+5+6×7÷11 -8×9÷11-10	692,337,178.00	692,337,178.00
基本每股收益()	13=1÷12	0.24	0.23
基本每股收益()	14=3÷12	0.21	0.18
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15		
转换费用	16		
所得税率	17		
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18		
稀释每股收益()	19=[1+(15-16)×(1-17)] ÷(12+18)		
稀释每股收益()	19=[3+(15-16)×(1-17)] ÷(12+18)		

65、其他综合收益

无。

66、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
利息收入	6,108,445.11
政府补助	38,400,000.00
收到往来款	19,468,005.78
收到其他	208,000.00
合计	64,184,450.89

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
银行手续费	450,223.07
各项费用	25,355,672.43
支付往来款	500,975.31
支付其他	
合计	26,306,870.81

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

无。

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

无。

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

无。

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

无。

67、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	167,257,911.77	154,668,037.38
加：资产减值准备	33,642.60	-1,272,325.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,516,418.41	20,905,630.89
无形资产摊销	295,457.26	285,051.20
长期待摊费用摊销	103,908.00	79,596.00
财务费用（收益以“-”号填列）	2,195,274.51	11,098,930.05
投资损失（收益以“-”号填列）		-3,181,616.12
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-42,948,532.67	-2,884,457.59
存货的减少（增加以“-”号填列）	39,206,831.68	-209,890,116.82
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	9,131,609.44	11,205,423.37
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	320,889,088.57	59,405,194.61
其他	-284,216,216.00	10,754,870.66
经营活动产生的现金流量净额	231,465,393.57	51,174,218.22
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	974,818,677.24	570,290,957.22
减：现金的期初余额	570,290,957.22	846,632,398.99
现金及现金等价物净增加额	404,527,720.02	-276,341,441.77

(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

无。

(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	974,818,677.24	570,290,957.22
其中：库存现金	14,681.02	146,364.14
可随时用于支付的银行存款	974,803,996.22	570,144,593.08

三、期末现金及现金等价物余额	974,818,677.24	570,290,957.22
----------------	----------------	----------------

现金流量表补充资料的说明

项目	2013年影响金额	2012年影响金额
名居花园商业--由存货转入投资性房地产	1,218,043.84	-40,521,958.94
金海岸B05商业--由存货转入投资性房地产	-103,903.75	-14,699,847.44
汇津广场由存货转入投资性房地产	-52,866,747.57	-28,147,384.95
C04项目由存货转入固定资产	-240,904,483.52	
存货中支付银行贷款利息	8,440,875.00	
汇津广场办公楼由存货转为固定资产		-53,019,723.00
投资服务中心净值由投资性房地产转入营业成本		147,143,784.99
合计	-284,216,216.00	10,754,870.66

68、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

无。

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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	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	法人独资企业	天津港保税区	邢国友	投资、土地开发、国际贸易、房地	36.51 亿元	74.98%	74.98%	天津保税区投资控股集团有	71284518-3

					产开发销售				限公司	
--	--	--	--	--	-------	--	--	--	-----	--

本企业的母公司情况的说明

报告期，本公司控股公司天津天保控股有限公司增加注册资本，由36.5亿元增至36.51亿元。持有公司股份数及比例均未发生变化。

2、本企业的子公司情况

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	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	天津市南开区	朱凤恒	房地产开发、销售	61,000,000	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	100%	100%	10310806-5
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	100%	100%	66882059-4
天津嘉创物业服务有限责任公司	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	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	100%	100%	10376035-2

3、本企业的合营和联营企业情况

无。

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
天津天保财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	59614568-0
天津天保热电有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	74911176-5
天津空港经济区水务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	74911109-5
天津天保物业服务有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	23966448-2
天津天保科技发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	74135250-5
天津天保电力有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	10310702-x

天津港保税区天保运业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	70049594-8
天津天保市政有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	71824709-6
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	68473920-0
天津港保税区天保旅游有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	71284817-3

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	3,491,863.18	100%	3,240,674.55	100%
天津空港经济区水务有限公司	供水	政府定价	3,334,111.99	98.47%	3,670,972.07	99.02%
天津天保科技发展有限公司	房屋租赁	市场价格	0.00	0%	184,442.61	100%
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	246,808.00	30.36%	334,855.00	36.51%
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	479,580.00	59%	496,566.00	54.14%

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(%)
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	销售房产	市场价格	6,481,310.00	0.79%		

(2) 关联托管/承包情况

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
天津市百利建设	天津天保财务有	写字楼	2012年06月01	2013年05月30	市场价格	1,288,157.88

工程有限公司	限公司		日	日		
天津市百利建设工程 有限公司	天津天保财务管理 有限公司	写字楼	2013年06月01 日	2014年05月31 日	市场价格	954,132.66

关联租赁情况说明

公司子公司天津市百利建设工程有限公司分别与天津天保财务有限公司、天津天保财务管理有限公司签署的写字楼租赁合同。提供的写字楼租赁服务每月按照计租面积收取租金，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。

(4) 关联担保情况

无。

(5) 关联方资金拆借

无。

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无。

(7) 其他关联交易

占用关联方资金情况

关联方类型及关联方名称	年末金额	年末金额
控股股东		
天津天保控股有限公司	1,056,479,600.00	1,056,479,600.00

关联资金占用费情况

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
控股股东				
天津天保控股有限公司	1,838,274.51	100.00	1,884,055.29	100.00

公司于2008年收购控股股东天津天保控股持有的滨海开元剩余50.87%股权，形成的负债10.56亿元，根据公司与天保控股2008年签订的《负债偿还备忘录》，本年支付资金占用费1,838,274.51元。

关联方存款情况

关联方类型及关联方名称	年末金额	年末金额
其他关联关系方		
天津天保财务有限公司	240,000,000.00	

本公司与天津天保财务有限公司签订《金融服务协议》，由财务公司为公司及控股子公司提供存款服务、结算服务、信贷服务等其他金融服务。截至2013年12月31日，公司在天保财务公司存款2.4亿元。

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

关联方	期末		期初	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
其中：天津天保财务管理有限公司	136,304.66	6,815.23		
天津天保财务有限公司	107,346.50	5,367.33		
合计	243,651.16	12,182.56		

上市公司应付关联方款项

单位：元

关联方	期末金额	期初金额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
其中：天津天保电力有限公司	329,912.00	95,665.00
天津天保物业服务有限公司	1,944,266.16	
天津天保市政有限公司		153,500.00
应付账款小计	2,274,178.16	249,165.00
天津天保财务有限公司		536,732.49
预收账款小计		536,732.49
天津天保控股有限公司	1,056,479,600.00	1,056,479,600.00
其他应付款小计	1,056,479,600.00	1,056,479,600.00
应付关联方合计	1,058,753,778.16	1,057,265,497.49

十、股份支付

1、股份支付总体情况

无。

2、以权益结算的股份支付情况

无。

3、以现金结算的股份支付情况

无。

4、以股份支付服务情况

无。

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。

3、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

(1) 应付控股股东天津天保控股有限公司股权转让款支付情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应付款总额的比例(%)	性质或内容
天津天保控股有限公司	控股股东	1,056,479,600.00	95.87	股权转让款
合计		1,056,479,600.00	95.87	

根据本公司于2008年与天津天保控股有限公司签署的《负债偿还备忘录》，如2009年无法完成非公开发行事宜，则在从2010年开始，本公司向天津天保控股有限公司支付资金占用费，计算方式如下：按照实际开工地块的土地面积占全部可开发用地土地面积的比例及同期银行活期存款利率计算。根据本公司未来开发天保金海岸项目的进展情况，在保证满足自有经营资金的前提下，本公司将于2014年底前一次性偿还

上述股权转让款。

(2) 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

天保金海岸D05-2地块合作开发事项

2012年12月26日,本公司之子公司天津滨海开元房地产开发有限公司与天津卓成投资发展有限公司签订合作开发协议,以联营合作的方式共同开发建设天保金海岸D05-2地块,该事项经公司第五届董事会第十二次会议审议通过。项目用地位于开发区第二大街与太湖路交口。用地性质为商服性质用地,占地面积约10600平米,容积率3.4,规划建设为写字楼和商业,土地使用年限为2001年2月1日至2041年1月31日。项目预计总投资额约4.5亿元。

天保金海岸C03地块

2013年5月13日本公司之子公司天津滨海开元房地产开发有限公司与香港富斯投资有限公司签订意向书,香港富斯预付500万元意向金,双方就规划设计、房屋购买事宜达成共识后正式签订商品房购买协议,若在2013年9月15日前未签署正式协议,滨海开元应无利息退还香港富斯意向金。截止2013年12月31日,双方在原有意向书基础上,签订补充约定。

除上述承诺事项外,截止2013年12月31日,本公司无其他重大承诺事项。

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

无。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

无。

3、其他资产负债表日后事项说明

(1) 资产负债表日后发生企业合并或处置子公司

本公司于2013年11月29日召开第五届董事会第二十三次会议,审议通过挂牌转让全资子公司天津市天材房地产开发有限公司100%股权事项。上述资产于2013年12月12日在天津市产权交易中心公开挂牌,挂牌起始价为经备案的资产评估值7,923.33万元。2014年1月9日,天津市天材房地产开发有限公司100%股权在

天津产权交易中心挂牌公告期限届满。2014年1月10日，公司收到天津产权交易中心《通知书》，告知公司转让天津市天材房地产开发有限公司100%股权挂牌公告期间没有征集到意向受让方。2014年1月14日公司根据前次挂牌情况，同时参照《企业国有产权转让管理暂行办法》相关要求，召开五届二十四次董事会重新审议挂牌转让全资子公司天津市天材房地产开发有限公司100%股权事项，调整挂牌起始价为7131万元，转让标的其他挂牌条件不变。2014年2月19日挂牌期满，确认摘牌方为内蒙古中加生产资料有限公司，摘牌价为评估值7131万元。截至本财务报告报出日，双方正在办理产权转让手续。

(2) 资产负债表日后已偿还金额

项目	偿还金额
账龄超过1年的大额应付账款	40,620,215.37
账龄超过1年的大额预收款项	2,386,381.00
账龄超过1年的大额其他应付款	844,078.67

(3) 根据2014年3月3日本公司第五届董事会第二十五次会议审议通过的本年度利润分配议案，拟以2013年末总股本692,337,178股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.22元（含税），共计分配利润15,231,417.92元。剩余未分配利润结转以后年度分配。本次不送红股也不进行资本公积金转增股本。该议案尚需提交股东大会审议。

(4) 除存在上述资产负债表日后事项外，本公司无其他重大资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1、非货币性资产交换

无。

2、债务重组

无。

3、企业合并

无。

4、租赁

无。

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

无。

6、以公允价值计量的资产和负债

无。

7、外币金融资产和外币金融负债

无。

8、年金计划主要内容及重大变化

无。

9、其他

2013年2月3日，经公司第五届董事会第十四次会议审议通过，同意公司全资子公司天津天保房地产开发有限公司（以下简称“天保房产”）收购天津爱国者产业园建设发展有限公司（以下简称“爱国者”）拥有的位于空港经济区华旗资讯生产研发基地项目，即津空加（挂）2009-30地块的土地使用权及在建工程。该项目原定位不够清晰，收购完成后，公司对项目进行了重新的定位并更名为天保智谷-汇盈产业园。

目前项目已初步具备竣工条件。但原土地出让合同约定该宗地用途为工业用地，准入产业类别为通信设备、计算机及其他电子设备制造业（主要用于计算机存储、数码及配套产品生产），准入产业类别无法满足销售要求且用地条件不能办理销售手续。根据天津空港经济区管委会《关于“天保智谷-汇盈产业园项目变更土地出让合同的意见”的批复》，为保证项目建成后正常运营，天津空港经济区土地局拟以有偿收回后重新出让的方式完成该宗地使用条件的变更工作，土地使用条件调整为工业研发（或工业标准厂房），天津空港经济区土地局将采取带地上物用地挂牌出让方式重新挂牌出让，天保房产将继续参与被收回宗地的竞拍。如其他竞拍人竞得该宗地，竞得人还需按照天津市兴业工程造价咨询有限责任公司核定的地上建筑物金额与天保房产签署地上物补偿协议。公司第五届董事会第二十四次会议同意天保房产与天津空港经济区土地局签署《天津市国有建设用地使用权出让合同AF-09045号终止合同》，同意天保房产参与被收回宗地的竞拍。

2014年1月14日，公司第五届董事会第二十四次会议审议通过，同意公司全资子公司天保房产向渤海银行股份有限公司天津滨海新区分行贷款2亿元，贷款期限3年，贷款利率为同期基准利率上浮5%，贷款资金用于天保房地产空港商业区住宅项目（一期）建设，本公司为贷款提供连带责任保证担保。上述担保事项所涉及的担保协议尚未签署。公司除本次担保事项外，无对外担保和对其他控股子

公司的担保。

经营租出资产

经营租赁租出资产类别	年末金额	年初金额
投资性房地产-房屋建筑物	464,803,985.64	426,729,527.31

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

无。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

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

不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

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

不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

无。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

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

无。

(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

无。

(7) 应收关联方账款情况

无。

(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(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
内部往来组合	105,000,000.00	99.72%			120,500,345.25	100%		
余额百分比组合	295,797.00	0.28%	17,747.82	6%				
组合小计	105,295,797.00	100%	17,747.82	6%	120,500,345.25	100%		
合计	105,295,797.00	--	17,747.82	--	120,500,345.25	--		--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

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

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	295,797.00	6%	17,747.82
合计	295,797.00	--	17,747.82

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

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

不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

无。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

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

无。

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

年末大额其他应收款明细如下：

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	性质或内容
天津天保房地产开发有限公司	子公司	105,000,000.00	1年以内	99.72	往来款
合计		105,000,000.00		99.72	

应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例（%）
天津天保房地产开发有限公司	子公司	105,000,000.00	99.72
合计		105,000,000.00	99.72

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

无。

(7) 其他应收关联方账款情况

无。

(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	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
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		620,646,783.20	100%	100%				
天津市天材房地产开发有限公司	成本法核算	70,011,237.80	70,011,237.80		70,011,237.80	100%	100%				
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		2,058,281,024.01	100%	100%				50,000,000.00
天津嘉创物业服务服务有限公司	成本法核算	3,499,654.75	3,499,654.75		3,499,654.75	100%	100%				
合计	--	2,752,438,699.76	2,752,438,699.76		2,752,438,699.76	--	--	--			50,000,000.00

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

无。

(2) 主营业务(分行业)

无。

(3) 主营业务（分产品）

无。

(4) 主营业务（分地区）

无。

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

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	50,000,000.00	47,560,631.50
其他		907,136.99
合计	50,000,000.00	48,467,768.49

(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
其中：采用成本法核算的被投资单位分配的现金股利	50,000,000.00	47,560,631.50	子公司分配现金股利变动
合计	50,000,000.00	47,560,631.50	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

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	63,840,177.44	39,498,917.22
加：资产减值准备	17,747.82	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,163.68	58,553.37
无形资产摊销	6,000.00	2,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	2,195,274.51	1,884,055.29
投资损失（收益以“-”号填列）	-50,000,000.00	-48,467,768.49
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,436.96	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	15,204,548.25	-120,500,345.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,743,242.11	-3,901,950.21
经营活动产生的现金流量净额	37,005,716.85	-131,426,538.07
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3．现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	88,867,668.05	18,596,306.45
减：现金的期初余额	18,596,306.45	103,469,131.32
现金及现金等价物净增加额	70,271,361.60	-84,872,824.87

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

无。

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	0.00	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	29,130,000.00	收到 250 万元天保青年公寓租金差价补贴，50 万元安全生产专项资金，2613 万企业发展金
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	

债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	126,121.59	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
减：所得税影响额	7,314,030.40	
少数股东权益影响额（税后）	0.00	
合计	21,942,091.19	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

不适用。

2、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	6.62	0.24	N/A
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.75	0.21	N/A

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

未合并资产负债表较年初变动幅度较大的项目列示如下：

项目	年末金额	年初金额	变动幅度(%)	备注
货币资金	974,818,677.24	570,290,957.22	70.93	1
应收账款	1,922,603.46	457,395.54	320.34	2
其他应收款	1,062,136.63	11,692,596.59	-90.92	3
固定资产	384,183,694.52	147,352,672.45	160.72	4
递延所得税资产	64,340,188.96	21,391,656.29	200.77	5
应付账款	420,071,080.45	713,844,446.77	-41.15	6
预收款项	972,046,136.44	337,565,595.77	187.96	7
应交税费	-58,146,117.98	5,826,128.81	-1098.02	8
其他流动负债	46,770,763.63	19,371,579.15	141.44	9
长期借款	200,000,000.00			10

1. 货币资金较年初增加70.93%，主要原因是子公司滨海开元本年收到银行借款20,000万元，同时预收B01项目房款；

2. 应收账款较年初增加320.34%，主要原因为子公司百利建设本年计提天津天保财务有限公司、天津天保财务管理有限公司、天津滨海鑫丽影视传媒有限公司、亿利燃气股份有限公司、天津玉宇营养餐食品有限公司等公司房屋租赁费合计143.79万元；

3. 其他应收款较年初减少90.92%，主要原因为子公司天保房产本年收回支付给天津阿尔斯通水电设备有限公司的土地意向金1000万元；

4. 固定资产较年初增加160.72%，主要原因为本年子公司滨海开元C04地块超市项目完工，结转固定资产24,090.45万元；

5. 递延所得税资产较年初增加200.77%，主要原因为子公司滨海开元B01项目预售房款增加，以及本期开始确认预提土地增值税应计的递延所得税资产；

6. 应付账款较年初减少41.15%，主要原因为子公司天保房产支付了SM地块土地出让金21,000万元及子公司支付工程款；

7. 预收账款较年初增加187.96%，主要原因是由于子公司滨海开元B01项目开始销售，收到预售房款80,350.93万元；

8. 应交税费较年初减少1,098.02%，主要是由于预收房款金额预缴营业税金及附加、预交土地增值税增加7,822.98万元，应缴企业所得税增加1,808.04万元；

9. 其他流动负债较年初增加141.44%，原因为子公司滨海开元B05、子公司百利建设汇津广场项目预提应缴土地增值税；

10. 长期借款较年初增加100.00%，原因为子公司滨海开元新增银行贷款20,000万元。

本年度合并利润表较上年度变动幅度较大的项目列示如下：

项目	本年金额	上年金额	变动幅度(%)	备注
营业收入	872,186,617.24	1,105,881,919.35	-21.13	1
营业成本	547,403,569.88	776,414,294.51	-29.50	2
营业税金及附加	77,215,089.71	62,186,654.23	24.17	3
财务费用	-3,462,947.53	-752,369.60	-360.27	4
资产减值损失	33,642.60	-1,272,325.41		5
投资收益		3,181,616.12	-100.00	6
营业外收入	38,526,136.12	10,527,901.56	265.94	7

1. 营业收入较上年减少21.13%，主要原因为本年子公司滨海开元B01预售商品房销售收入未达到结转收入条件，销售数量较上年减少所致；

2. 营业成本较上年减少29.5%，主要原因为销售数量减少所致；

3. 营业税金及附加较上年增加24.17%，主要原因为子公司滨海开元金海岸项目售房收入增加，使得土地增值税增加；

4. 财务费用较上年减少360.27%，主要原因是本年子公司百利建设、天保房产上年还清贷款，本年利息支出较上年减少；

5. 资产减值损失较上年增加，主要原因为上年收回保税区管委会承租的滨海服务中心2011年下半年租金2180万元，相应冲回以前年度计提的坏账准备，导致上年资产减值损失较低；

6. 投资收益较上年减少100.00%，主要原因为上年将闲置资金用于购买银行保本型理财产品取得投资收益，本年无此类收入；

7. 营业外收入较上年增加265.94%，主要是本年收到政府拨付的企业发展金2613万元，而上年无此类收入。

第十一节 备查文件目录

包括下列文件：

1. 载有公司董事长亲笔签名的2013年度报告正本；
2. 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
3. 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
4. 报告期内中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
5. 公司章程。

文件存放地：公司证券事务部

董事长：沈钢

天津天保基建股份有限公司

董 事 会

二 一四年三月三日