

天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co.,Ltd.

(000965)



二〇一八年

半年度报告全文

(截止 2018 年 6 月 30 日)

二〇一八年八月

证券代码：000965

证券简称：天保基建

公告编号：2018-29

第一节 重要提示、目录和释义

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

周广林董事长、路昆董事、薛晓芳董事、周善忠董事、马弘独立董事、运乃建独立董事、段咏独立董事亲自出席了审议本报告的董事会会议。

公司负责人周广林、主管会计工作负责人梁德强及会计机构负责人(会计主管人员)梁德强声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本半年度报告中部分涉及对于未来经营计划或经营工作安排的描述，相关计划或安排的落实受多方面因素影响，并不构成公司对于投资者的实质承诺，在此提请广大投资者注意投资风险。

公司已在本半年度报告中具体描述了公司经营情况、可能面对的风险因素及应对措施，敬请投资者关注第四节“经营情况讨论与分析-十、公司面临的风险和应对措施”。

本报告期，公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介和主要财务指标.....	4
第三节 公司业务概要.....	7
第四节 经营情况讨论与分析.....	9
第五节 重要事项.....	18
第六节 股份变动及股东情况.....	25
第七节 优先股相关情况.....	29
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	30
第九节 公司债相关情况.....	31
第十节 财务报告.....	36
第十一节 备查文件目录.....	145

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	天津嘉创物业服务有限公司
百利公司	指	天津市百利建设工程有限公司
天保福源	指	天津天保福源房地产开发有限公司
中天航空公司	指	天津中天航空工业投资有限责任公司
天保盛源	指	天津天保盛源房地产开发有限公司
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2017 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2017 年年报。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,074,520,395.12	539,319,475.02	99.24%
归属于上市公司股东的净利润（元）	238,842,481.19	173,711,552.77	37.49%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	228,563,289.10	173,711,552.77	31.58%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,480,773,707.86	-2,600,749,902.50	43.06%
基本每股收益（元/股）	0.22	0.16	37.50%
稀释每股收益（元/股）	0.22	0.16	37.50%
加权平均净资产收益率	4.56%	3.63%	0.93%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	9,781,579,113.07	10,302,263,811.06	-5.05%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,352,410,755.57	5,121,713,708.07	4.50%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
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）	12,084,424.96	主要是天保公寓经营补贴
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,621,164.49	主要是违约金、滞纳金收入，固定资产报废
减：所得税影响额	3,426,397.36	
合计	10,279,192.09	--

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

适用 不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司主要从事房地产开发与销售、物业出租、物业管理等业务。经营范围为基础设施开发建设、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。

公司以房地产开发与销售为主营业务，报告期内，公司在建和在售项目包括“天保金海岸住宅项目”、“塘沽大连东道住宅项目”、“生态城住宅项目”、“汇津广场商业项目”、“汇盈产业园商业项目”，上述项目主要位于天津滨海新区及天津自贸区核心区域。

此外，公司投资并持有一定的投资型物业，以获取稳定的租金回报。目前持有经营的物业包括“天保公寓”、“名居花园底商”、“天保金海岸B05底商”、“天保金海岸B06项目部分”、“汇津广场一期”，上述投资型物业主要集中于天津滨海新区，物业类型包括公寓、底商、写字楼等。

公司物业管理收入主要来源于公司及子公司开发的住宅及其配套商业项目、自用办公楼，主要包括“意境兰庭住宅”、“名居花园住宅及底商”、“天保金海岸住宅及商业”、“汇津广场1号楼”等项目。

在做好房地产开发主业的同时，报告期内，公司围绕“产城融合”的服务发展方向，充分利用现有商业资源，打造特色专业化产业园区，努力通过产业园区开发运营带动房地产业务的进一步开发。同时，优质股权投资方面，公司还重点围绕航空产业类项目进行调研，做好航空产业类业务的培育和拓展工作，为公司打造新的利润增长点。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
无形资产	报告期末余额为 49.34 万元，期初余额为 22.66 万元，比年初增加 117.75%，主要是报告期内购买软件所致
在建工程	报告期末余额为 182.14 万元，期初余额为 2.85 万元，比年初增加 6,286.93%，主要是报告期内汇盈产业园 8 号楼装修所致
货币资金	报告期末余额为 23.97 亿元，期初余额为 36.42 亿元，比年初减少 34.16%，主要是上半年支付南开区天拖二期地块部分土地款所致

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

随着京津冀协同发展战略的实施和天津自由贸易试验区的运行，天津作为我国北方的重要港口城市和制造业基地，将承接北京非首都功能疏解和产业转移，带动京津冀协同发展。随着整个区域的贸易、产业、金融、人口和消费的提升，必然会带动区域房地产市场的发展，巨大的区域市场潜力也将为公司的快速发展带来持续动力。公司是天津港保税区下属唯一一家A股上市公司，具备良好的企业背景、信用水平以及良好盈利能力，多年来稳健的经营策略及业绩表现也有助于公司借助资本运营手段进一步整合区域优质资源，充分利用资本市场平台，创新机制，发挥公司资源优势和经验优势。公司多年来深耕滨海新区，致力于城市区域开发，并在区域内树立了良好的品牌形象。公司将紧紧围绕区域发展大局及“房地产业务、产业园区业务、优质股权投资业务”三大业务板块的战略定位，坚决打好转型发展的攻坚战，推进新常态下公司战略布局的落地实施，持续促进公司可持续发展。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2018年上半年，我国宏观经济持续稳中向好，经济增速保持中高速增长，经济结构不断优化，经济效益加快提升，支撑经济迈向高质量发展的有利条件不断积累增多，为全年经济稳定健康发展打下良好基础。

对于房地产市场而言，楼市调控不断蔓延深化并取得显著成效，“因城施策”继续主导市场，由于“房住不炒”成为2018年房地产市场调控的主基调，各地政府积极出台房地产调控政策，调控力度持续加大，调控范围也扩张至三四线城市。在持续深化的调控政策下，房地产销售整体保持平稳，房地产企业拿地热度理性增长，推动地价和土地溢价率走低。从国家统计局公布的数据来看，2018年上半年，全国房地产开发投资55,531亿元，比上年名义增长9.7%。其中，住宅投资38,990亿元，增长13.6%，增速回落0.6个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.2%。房地产开发企业房屋施工面积709,649万平方米，同比增长2.5%。其中，住宅施工面积487,933万平方米，增长3.2%。房屋新开工面积95,817万平方米，增长11.8%，增速提高1个百分点。其中，住宅新开工面积70,611万平方米，增长15.0%。房屋竣工面积37,131万平方米，下降10.6%，降幅扩大0.5个百分点。其中，住宅竣工面积25,962万平方米，下降12.8%。商品房销售面积77,143万平方米，比上年增长3.3%。其中，住宅销售面积增长3.2%，办公楼销售面积下降6.1%，商业营业用房销售面积增长2.4%。商品房销售额66,945亿元，增长13.2%，增速提高1.4个百分点。其中，住宅销售额增长14.8%，办公楼销售额下降3.2%，商业营业用房销售额增长5.7%。房地产开发企业土地购置面积11,085万平方米，比上年增长7.2%。土地成交价款5,265亿元，增长20.3%。房地产开发企业到位资金79,287亿元，比上年增长4.6%。

2018年上半年，天津市严格贯彻落实房地产调控措施，保持政策的连续性和稳定性，市场预期逐渐理性，全市商品房销售面积降幅收窄，待售面积同比下降。根据天津市统计局公布的数据，2018年1-6月，天津市商品房销售面积582.40万平方米，同比下降27.3%，降幅比上月收窄15.8个百分点。其中，6月当月新增销售面积209.44万平方米，比上月增加102.30万平方米。截至6月末，天津市商品房待售面积618.51万平方米，同比下降10.1%。

报告期内，公司主营业务利润主要来源于房地产业务，公司房地产开发项目以住宅项目为主，项目和土地储备主要集中于天津滨海新区。在京津冀一体化的背景下，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，从而带动区域地产投资的需求。

报告期内，公司各项经营管理指标完成情况良好，公司呈现持续、稳健、安全发展态势。土地资源拓

展方面，公司密切关注市场走势，审慎增加土地储备，积极跟进天津城市重点发展区、热点功能区的土地资源，报告期内成功竞得天津市南开区天拖二期地块，该宗土地的竞得使公司项目及土地储备分布由滨海新区扩展至市区核心区，有助于进一步提升公司品牌影响力及公司未来的经营业绩，为公司房地产开发业务进一步持续发展提供了保障。项目开发建设方面，公司严格按计划推动前期项目及在施项目各项工作，通过实施动态施工计划管理，及时分解督导落实，天津生态城地块住宅项目、塘沽大连东道住宅项目已按期开工，天保金海岸D07项目目前也已如期进入收尾阶段。营销工作方面，公司积极加大项目销售指标力度，提速销售进程，确保天保金海岸E03项目于2018年7月开盘销售，取得了非常好的销售成绩。产业园区方面，公司上半年围绕园区生物健康产业定位，加大项目储备力度，成功引入10余家企业入驻园区。

报告期内，公司房地产业务相关情况如下：

1、公司的土地储备情况

序号	项目名称	所在区域	土地用途	报告期新增待开发土地面积（平方米）	报告期累计待开发土地面积（平方米）	报告期累计待开发建筑面积（平方米）
1	天保金海岸03-22号地块住宅项目	天津	城镇住宅用地、商服用地	-	67,214.90	156,610.83
2	天保金海岸03-32号地块商业项目	天津	商服用地	-	4,332.70	6,499.11
3	天保金海岸C03地块商业项目	天津	商业用地	-	14,223.90	48,361.26
4	南开区天拖二期地块住宅项目	天津	居住用地、体育场馆用地	51,315.50	51,315.50	103,500.00
5	汇津广场二期	天津	商业用地	-	-	54,117.00
6	合计	-	-	51,315.50	137,087.00	369,088.20

2、公司的房地产开发情况

序号	项目名称	业态	所在地区	类别	权益比例（%）	开工时间	占地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	已完工建筑面积（平方米）	预计总投资金额（万元）	实际投资金额（万元）	是否存在停工可能
1	天保金海岸D07项目	住宅	天津	在建	100	2016年02月	27,386.30	73,408.37	0.00	55,115.00	53,773.70	否
2	天保金海岸E03项目	住宅	天津	在建	100	2016年10月	44,341.00	79,813.80	0.00	95,464.00	41,142.69	否
3	天津生态城地块项目	住宅	天津	在建	100	2018年4月	63,511.50	127,000.00	0.00	307,859.00	199,691.76	否

4	塘沽大连东 道地块项目	住宅	天津	在建	100	2018年5 月	11,084.10	27,710.25	0.00	82,325.00	63,874.65	否
5	合计	-	-	-	-	-	146,322.90	307,932.42	0.00	540,763.00	358,482.80	-

3、公司的房地产销售情况

序号	项目名称	业态	所在 地区	权益比例 (%)	报告期初 可供出售面积 (平方米)	报告期 预售面积 (平方米)	报告期 结算面积 (平方米)	竣工时间
1	汇川大厦	商业	天津	100	22,208.14	376.64	1,230.12	2016年04月
2	汇津广场一期	商业	天津	100	28,269.04	575.01	575.01	2011年11月
3	汇盈产业园	商业	天津	100	53,237.85	1,154.38	1,698.17	2015年03月
4	合计	-	-	-	103,715.03	2,106.03	3,503.30	-

4、公司的房地产出租情况

序号	项目名称	业态	所在地区	权益比例 (%)	建筑面积 (平方米)	出租率 (%)
1	天保公寓	公寓	天津	100	115,877.17	47.10%
2	名居花园底商	商业	天津	100	7,524.34	100%
3	天保金海岸B01项目	商业	天津	100	900.00	100%
4	天保金海岸B05项目	商业	天津	100	1,671.37	100%
5	天保金海岸B06项目	住宅	天津	100	3,030.98	100%
6	天保金海岸C04项目	商业	天津	100	33,286.57	100%
7	汇津广场一期	商业	天津	100	59,231.67	42.88%
8	汇盈产业园	商业	天津	100	64,555.59	20.52%

5、公司融资情况

序号	融资类别	报告期末融资余额 (万元)	融资成本区间	期限结构
1	公司债券	159,855.14	3.18%-4.5%	3+2年
2	保理融资	50,000.00	6%	3年
3	银行借款	19,000.00	4.8923%	5年
4	合计	228,855.14	-	-

6、其他情况

报告期内，公司不存在向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保的情况。

下半年，公司将继续围绕发展战略，按照各项年度工作目标，强化公司内部管理，持续抓好现有房地

产板块业务，积极拓展园区开发、优质股权投资业务，稳妥推进公司持续、稳健、安全转型发展。

二、主营业务分析

报告期内，公司实现营业收入为10.74亿元，比上年同期增长99.24%，主要是上半年意境兰庭二期项目结转收入，商品房交付面积较上年同期大幅增加所致；实现归属于上市公司股东的净利润2.39亿元，比上年同期增长37.49%，主要是报告期内意境兰庭二期项目结转收入，相应净利润随之增加所致。营业成本为4.68亿元，比上年同期增长90.80%，主要是意境兰庭二期项目结转收入，按照配比原则相应结转成本所致。

报告期末，公司总资产为97.82亿元，比上年期末减少5.05%。报告期末，流动资产余额为82.59亿元，非流动资产为15.23亿元。报告期末，负债总额为44.20亿元，比上年期末减少14.69%。资产负债率为45.19%。报告期末，流动负债余额为21.31亿元，非流动负债为22.89亿。归属于母公司股东权益为53.52亿元。

报告期内，公司管理费用为1,715.38万元，比上年同期增加2.78%。财务费用为2,412.26万元，比上年同期增加198.98%，主要是同比利息收入减少，贷款利息增加所致。销售费用为616.73万元，比上年同期减少20.38%。

报告期内，经营活动产生的现金流量净额为-14.81亿元，比上年同期增加43.06%，主要是报告期内同比减少支付竞拍土地款所致。投资活动产生的现金流量净额为-222.84万元，比上年同期增加99.31%，报告期内主要是购买固定资产、无形资产，而上年同期为购买中天航空60%股权所致。筹资活动产生的现金流量净额为2.22亿元，比上年同期减少33.94%，主要是报告期内偿还保理融资借款及利息支出所致。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,074,520,395.12	539,319,475.02	99.24%	报告期内主要是意境兰庭二期项目结转收入所致
营业成本	467,616,647.51	245,083,178.44	90.80%	报告期内主要是意境兰庭二期项目结转收入，按照配比原则相应结转成本所致
销售费用	6,167,331.51	7,746,045.29	-20.38%	
管理费用	17,153,822.36	16,690,628.89	2.78%	
财务费用	24,122,600.82	8,068,409.89	198.98%	报告期内主要是同比利息收入减少，贷款利息增加所致
所得税费用	94,739,414.30	65,479,379.89	44.69%	报告期内利润总额同比增加，相应的所得税费用随之增加
经营活动产生的现金流量净额	-1,480,773,707.86	-2,600,749,902.50	43.06%	报告期内主要是同比减少支付竞拍土地款所致

投资活动产生的现金流量净额	-2,228,410.00	-321,165,397.80	99.31%	报告期内主要是购买固定资产、无形资产，上年同期为购买中天航空 60% 股权所致
筹资活动产生的现金流量净额	222,413,694.25	336,663,748.19	-33.94%	报告期内偿还保理融资借款及利息支出所致
现金及现金等价物净增加额	-1,260,215,548.57	-2,585,251,552.11	151.25%	报告期内主要是同比减少支付竞拍土地款所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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	1,040,367,269.38	436,491,074.34	58.04%	1,968.09%	1,284.87%	20.69%
物业出租	23,651,828.04	20,221,649.47	14.50%	-24.34%	3.67%	-23.10%
物业管理	10,011,909.11	10,903,923.70	-8.91%	29.12%	-13.06%	52.83%
其他主营业务收入	489,388.59	0.00	100.00%	-99.89%	-100.00%	40.34%
分地区						
天津市	1,074,520,395.12	467,616,647.51	56.48%	99.24%	90.80%	1.92%

说明：

1、房地产开发业务营业收入比上年同期增加 1,968.09%，主要是报告期内意境兰庭二期项目结转收入所致；营业成本比上年同期增加 1,284.87%，主要是报告期内意境二期项目结转收入，按照配比原则相应结转成本所致。

2、其他主营业务收入比上年同期减少 99.89%，主要是上年同期 E01 地块土地收储确认收入 4.5 亿元，导致同比减少幅度较大；营业成本比上年同期减少 100%，主要是上年同期 E01 地块土地收储营业成本为 1.82 亿元，导致同比减少幅度较大。

三、非主营业务分析

适用 不适用

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年同期末		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	2,397,583,116.40	24.51%	2,357,450,683.74	25.92%	-1.41%	
应收账款	8,046,051.58	0.08%	12,150,690.91	0.13%	-0.05%	
存货	5,483,676,752.37	56.06%	4,763,142,923.94	52.37%	3.69%	
投资性房地产	701,606,001.68	7.17%	698,107,005.51	7.68%	-0.51%	
长期股权投资	352,717,856.94	3.61%	366,790,880.18	4.03%	-0.42%	
固定资产	102,269,902.23	1.05%	106,968,242.30	1.18%	-0.13%	
在建工程	1,821,398.00	0.02%	2,674,068.44	0.03%	-0.01%	
短期借款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
长期借款	690,000,000.00	7.05%	350,000,000.00	3.85%	3.20%	

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

无。

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,582,829,000.00	321,696,800.00	392.03%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津天保房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与销售	300,000,000.00	2,111,870,084.15	749,601,530.51	993,216,901.64	382,627,481.12	286,970,610.84
天津滨海开元房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与销售	1,200,000,000.00	3,471,830,433.29	2,151,810,856.52	60,562,513.75	10,854,352.95	8,170,015.39

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
天津天保盛源房地产开发有限公司	以自有资金投资设立	房地产开发项目筹建过程中,报告期内对公司整体业绩未有影响

主要控股参股公司情况说明

(1) 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211,187.01万元, 比上年同期

减少154,082.65万元，减少42.18%。净资产为74,960.15万元，比上年同期减少66,302.94万元，减少53.06%。报告期内，公司实现营业收入为99,321.69万元，比上年同期增加97,566.02万元，增长5,557.19%。营业利润为38,262.75万元，比上年同期增加38,431.97万元，增长23,226.03%。净利润为28,697.06万元，比上年同期增加28,809.01万元，增长25,912.29%。报告期内，营业收入、营业利润、净利润指标较上年同期大幅增长，主要是报告期内满足收入确认条件的项目较上年同期比较增加较多所致。

(2) 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347,183.04万元，比上年同期减少36,386.04万元，减少9.49%。净资产为215,181.09万元，比上年同期减少20,447.73万元，减少8.68%。报告期内，公司实现营业收入为6,056.25万元，比上年同期减少44,572.99万元，减少88.04%。营业利润为1,085.44万元，比上年同期减少24,766.46万元，减少95.80%。净利润为817.00万元，比上年同期减少18,574.77万元，减少95.80%。报告期内，营业收入、营业利润、净利润指标较上年同期均有所减少，主要是受施工工期及销售周期影响，报告期内满足收入确认条件的项目较去年有所减少所致。

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、对 2018 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

业绩预告情况：同向大幅上升

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）	38,000	--	46,000	16,530.32	增长	129.88%	--	178.28%
基本每股收益（元/股）	0.34	--	0.41	0.15	增长	129.88%	--	178.28%
业绩预告的说明	公司天保金海岸 D07（天成东轩）项目将于 2018 年 9 月底交房，满足财务结转收入条件，可以确认当期收入，因此预计 2018 年 1-9 月净利润较上年同期大幅增长。							

十、公司面临的风险和应对措施

1、政策性风险

由于土地和资金是房地产行业最重要的生产要素，受政策影响较大，特别是宏观调控政策的影响。国家对住宅供应结构、土地、信贷、税收等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。近期召开的中央政治局经济会议对房地产行业

也进一步明确提出坚持因城施策，促进供求平衡，坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制，预示着政策偏紧的情况还会延续。

主要措施：公司将紧跟国家政策，围绕公司战略规划，动态调整经营策略，采取加快项目去化速度，加大营销推介力度，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，力保现金流流畅；在抓好现有房地产板块业务的同时，积极拓展园区开发业务、优质股权投资业务，确保公司持续、稳健、安全转型发展。

2、行业风险

房地产行业的周期波动带来市场繁荣与萧条反复运动的风险。尽管我国的房地产市场目前仍处于较为繁荣的长周期内，但房地产市场的短期波动，仍将使公司面临收益波动的风险。

主要措施：深入推进房地产业务运营水平，进一步提升盈利能力；加快房地产板块的优化提升，做强做优，提升管理水平，改进产品质量；积极寻找新资源，加快现有房地产资源开发；努力拓展土地资源，蓄力公司可持续发展；积极推进与知名房地产企业的合资合作，努力获取优质的项目土地或项目公司，为公司持续发展提供坚实支撑。

3、经营风险

①业务模式风险：公司目前经营主业是住宅类房地产开发，对新业务拓展和培育处于起步阶段，目前业务类型较为单一，易受政策和市场的双重影响。

主要措施：创新企业发展思路，加快多元发展，完成向市场型区域开发商的转变。积极拓展优质股权投资，创新企业盈利模式，为上市公司创造新的利润点；加快打造区域开发建设新平台，积极探索与区内外政府合作，参与条件适宜的区域开发建设。

②资产规模风险：公司资产规模和净资产规模较小，资金实力有限，限制了公司的发展速度，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：创新资产经营模式，建立规范经营机制，规范资产管理。研究制订并实施各项目经营管理方案，提升资产经营收益。同时采用联合开发、合作等方式规避自身资金实力不足，提高资产规模和资金实力。充分发挥资产的使用效益，盘活低效资产，处置无效资产，实现资产价值最大化。

③资金管理风险：银行和房管的资金监管降低了资金使用效益。

主要措施：为满足公司资金需求，保障公司资金链的安全，在做好加大销售回款力度的同时，一方面要结合公司经营情况，充分运用上市公司融资平台，筹划融资新途径，多渠道探索公司融资工作；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，提高资金使用效率。

第五节 重要事项

一、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、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2017 年年度股东大会	年度股东大会	52.70%	2018 年 04 月 19 日	2018 年 04 月 20 日	刊登于巨潮资讯网上的公司《2017 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2018-11）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用 不适用

九、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
天津天保热电	受同一控	接受服务	采暖供热	政府定价	6.25元/	0.00	0.00%	282	否	采暖期按	6.25元/平米/月	2018年03	刊登在巨潮资讯网

有限公司	股东及最终控制方控制的其他企业				平米/月					月根据实际采暖面积结算		月 22 日	上的《2018 年日常关联交易预计公告》（公告编号：2018-07）
天津天保财务管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	提供服务	租赁服务	市场价格	3 元/平米/天	147.44	6.23%	363.46	否	以半年为周期结算	3 元/平米/天	2018 年 03 月 22 日	刊登在巨潮资讯网上的《2018 年日常关联交易预计公告》（公告编号：2018-07）
天津天保租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	提供服务	租赁服务	市场价格	3 元/平米/天	40.26	3.30%	79.10	否	以半年为周期结算	3 元/平米/天	2018 年 03 月 22 日	刊登在巨潮资讯网上的《2018 年日常关联交易预计公告》（公告编号：2018-07）
天津天保商业保理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	提供服务	租赁服务	市场价格	3 元/平米/天	22.63	1.88%	44.51	否	以半年为周期结算	3 元/平米/天	2018 年 03 月 22 日	刊登在巨潮资讯网上的《2018 年日常关联交易预计公告》（公告编号：2018-07）
天津天保商业保理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	提供服务	物业服务	市场价格	14.7 元/平米/月	1.65	0.17%	7.01	否	按季度结算	14.7 元/平米/月	2018 年 03 月 22 日	刊登在巨潮资讯网上的《2018 年日常关

	控制方控制的其他企业												关联交易预计公告》 (公告编号: 2018-07)
合计		--	--	211.98	--	776.08	--	--	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况		无											
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)		基于公司日常经营的需要,与上述关联企业发生的关联交易,是遵照公平、公正的市场原则进行的。其中提供采暖服务的关联企业为公司项目所在区域唯一供应商,其提供的服务完全按照天津市统一收费标准定价;公司提供的写字楼租赁服务、物业服务完全按照实际市场价格定价,是公允的关联交易,不存在利益转移。											
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)		无											

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

(1) 关于公司与天津天保财务有限公司签订《金融服务协议》的关联交易

公司第六届董事会第四十三次会议和公司2016年年度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。

报告期内，公司第七届董事会第九次会议审议通过了《关于天津天保财务有限公司风险评估审核报告的议案》。具体内容详见2018年3月22日刊登在巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》上的公司《七届九次董事会决议公告》（公告编号：2018-03）、《关于天津天保财务有限公司风险评估审核报告》。

截至报告期末，公司及控股子公司在天保财务公司的存款为人民币7.39亿元。

(2) 关于公司与天津天保商业保理有限公司签订《有追索权国内保理业务合同》的关联交易

公司第六届董事会第四十五次会议和公司2017年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司与天津天保商业保理有限公司签订<有追索权国内保理业务合同>的议案》，同意天保保理公司在保理融资额度内为公司提供应收账款保理服务。

截至报告期末，天津天保商业保理有限公司向公司提供保理融资借款金额为人民币5亿元。

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
《六届四十三次董事会决议公告》(公告编号: 2017-11)、《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: 2017-18)、《2016 年年度股东大会决议公告》(公告编号: 2017-23)	2017 年 03 月 29 日	巨潮资讯网
	2017 年 04 月 19 日	巨潮资讯网
《六届四十五次董事会决议公告》(公告编号: 2017-29)、《关于天津天保商业保理有限公司为本公司提供保理服务的关联交易公告》(公告编号: 2017-31)、《2017 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2017-34)	2017 年 05 月 12 日	巨潮资讯网
	2017 年 05 月 26 日	巨潮资讯网

十三、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

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

十四、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

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

公司报告期不存在担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十五、社会责任情况

1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

上半年，公司结合实际情况，认真贯彻落实天津市委、市政府关于环境保护工作“党政同责、一岗双责”的总要求，建立了公司环保工作职责分工体系，报告期内制定了公司《安全环保职责手册》、完善了《工程建设项目重污染天气应急预案》等制度，公司通过宣传教育、现场检查等方式，认真落实《滨海新区2018年大气污染防治攻坚战实施方案》要求，加强施工工地扬尘污染治理，不断提高员工的环境保护和资源节约意识。

此外，为杜绝在建项目施工现场造成扬尘污染，2018年3月15日前，公司继续积极响应政府相关“环保停工令”的要求，对已开工项目停止施工，并严格按照环保治理要求相继组织开展复工检查。复工期间，通过严格落实各工地周边围挡、物料（渣土）堆放覆盖、土方开挖湿法作业、路面硬化、出入车辆清洗、渣土车辆密闭运输、非道路移动机械尾气达标排放“七个百分之百”污染防控措施，确保了公司环保问题通报为0，环保污染事件为0。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告半年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、关于公司竞得“津南保（挂）2018-063号”地块国有建设用地使用权事项

2018年4月25日，公司参加了天津市“津南保（挂）2018-063号”地块国有建设用地使用权的公开挂牌出让，最终以挂牌底价竞得该宗地块国有建设用地使用权，土地成交价格为人民币27亿元。本次土地竞买

事项已于2018年4月16日经公司第七届董事会第十次会议审议通过。具体内容详见2018年4月26日刊登在巨潮资讯网的《关于公司竞得国有建设用地使用权的公告》（公告编号：2018-12）。

2、关于公司设立全资子公司事项

公司于2018年4月25日竞得“津南保（挂）2018-063号”地块国有建设用地使用权，根据该宗土地挂牌出让文件要求，公司需在天津市南开区注册全资子公司。2018年5月16日，公司第七届董事会第十二次会议审议通过了《关于设立全资子公司的议案》，同意公司在南开区投资设立全资子公司用于开发“津南保（挂）2018-063号”地块。具体内容详见2018年5月17日刊登在巨潮资讯网的《七届十二次董事会决议公告》（公告编号：2018-17）、《关于设立全资子公司的公告》（公告编号：2018-18）。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

1、关于全资子公司嘉创物业拟公开挂牌增资事项

为深入推进企业混合所有制改革工作，激发企业活力，进一步为公司未来经营业务和发展战略提供支持，公司拟对全资子公司嘉创物业进行混合所有制改革，通过增资扩股方式引进投资者。2017年11月17日，公司第七届董事会第六次会议审议通过了《关于对全资子公司拟以公开挂牌增资扩股方式进行混合所有制改革的议案》，同意嘉创物业混合所有制改革方案及增资扩股实施方案。具体内容详见2017年11月18日刊登在巨潮资讯网的《七届六次董事会决议公告》（公告编号：2017-64）、《关于全资子公司拟公开挂牌增资的公告》（公告编号：2017-65）。经天津产权交易中心对意向投资方审核，2018年1月31日，嘉创物业与彩生活就本次增资扩股事项签署了《增资协议》，具体内容详见2018年2月2日刊登在巨潮资讯网的《关于全资子公司公开挂牌增资扩股结果公告》（公告编号：2018-01）。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、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	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	1,008,937,178	100.00%	0	0	100,893,717	0	100,893,717	1,109,830,895	100.00%
1、人民币普通股	1,008,937,178	100.00%	0	0	100,893,717	0	100,893,717	1,109,830,895	100.00%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	1,008,937,178	100.00%	0	0	100,893,717	0	100,893,717	1,109,830,895	100.00%

股份变动的的原因

√ 适用 □ 不适用

公司2017年年度权益分派方案已于2018年4月19日经公司2017年年度股东大会审议通过，并于2018年5月21日实施完成。公司2017年年度权益分派方案，以公司2017年末总股本1,008,937,178股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.10元（含税），以资本公积金向全体股东每10股转增1股，分红后公司总股本增至1,109,830,895股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

公司2017年年度权益分派方案已经公司第七届董事会第九次会议及2017年年度股东大会审议批准。

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

项目	2017年		2018年1-3月	
	股本变动前	股本变动后	股本变动前	股本变动后
基本每股收益（元/股）	0.41	0.37	0.23	0.21
稀释每股收益（元/股）	0.41	0.37	0.23	0.21
归属于公司普通股股东的每股净资产（元/股）	5.08	4.61	5.31	4.83

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	52,321		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0				
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
天津天保控股有限公司	国有法人	51.45%	570,995,896	51,908,718	0	570,995,896		
天津津融投资服务集团有限公司	国有法人	0.93%	10,340,000	940,000	0	10,340,000		
天津国有资本投资运营有限公司	境内非国有法人	0.91%	10,062,960	8,886,360	0	10,062,960		

香港中央结算有限公司	境外法人	0.82%	9,152,022	6,680,123	0	9,152,022		
庄振鸿	境内自然人	0.64%	7,100,000	3,100,000	0	7,100,000		
赵阳民	境内自然人	0.53%	5,888,660	53,260	0	5,888,660		
洪似云	境内自然人	0.40%	4,398,405	4,398,405	0	4,398,405		
黄卫国	境内自然人	0.28%	3,110,560	585,560	0	3,110,560		
天津市万博咨询有限公司	境内非国有法人	0.27%	3,049,530	277,230	0	3,049,530		
方正证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	0.27%	2,997,500	1,537,500	0	2,997,500		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至 2018 年 6 月 30 日，公司第一大股东天津天保控股有限公司与其他股东不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。除此之外，其他 9 名股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
天津天保控股有限公司	570,995,896	人民币普通股	570,995,896					
天津津融投资服务集团有限公司	10,340,000	人民币普通股	10,340,000					
天津国有资本投资运营有限公司	10,062,960	人民币普通股	10,062,960					
香港中央结算有限公司	9,152,022	人民币普通股	9,152,022					
庄振鸿	7,100,000	人民币普通股	7,100,000					
赵阳民	5,888,660	人民币普通股	5,888,660					
洪似云	4,398,405	人民币普通股	4,398,405					
黄卫国	3,110,560	人民币普通股	3,110,560					
天津市万博咨询有限公司	3,049,530	人民币普通股	3,049,530					
方正证券股份有限公司约	2,997,500	人民币普通股	2,997,500					

定购回专用账户			
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	截至 2018 年 6 月 30 日，公司第一大股东天津天保控股有限公司与其他股东不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；除此之外，其他 9 名无限售流通股股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	公司前 10 名普通股股东中赵阳民股东、洪似云股东、黄卫国股东参与了融资融券业务。截至 2018 年 6 月 30 日，股东赵阳民共持有公司股份 5,888,660 股，占公司总股本的 0.53%，其中普通账户持股 3,688,660 股，信用账户持股 2,200,000 股。股东洪似云共持有公司股份 4,398,405 股，占公司总股本的 0.40%，全部为信用账户持股。股东黄卫国共持有公司股份 3,110,560 股，占公司总股本的 0.28%，其中普通账户持股 431,180 股，信用账户持股 2,679,380 股。		

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

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东中，股东赵阳民在报告期内进行了约定购回交易。具体情况如下：

单位：万股

股东名称	证券账户	报告期初约定购回交易		报告期内约定购回交易		报告期末约定购回交易	
		股份数量	比例 (%)	股份数量	比例 (%)	股份数量	比例 (%)
赵阳民	方正证券股份有限公司约定购回专用账户	146	0.13	153.75	0.14	299.75	0.27

四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2017 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2017 年年报。

第九节 公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
天津天保基建股份有限公司 2015 年公司债券 (第一期)	15 天保 01	112256	2015 年 07 月 21 日	2020 年 07 月 20 日	80,000	4.50%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
天津天保基建股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期)	16 天保 01	112463	2016 年 10 月 24 日	2021 年 10 月 23 日	80,000	3.18%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	无						
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司“15 天保 01”、“16 天保 01”债券未发生兑付兑息情况。公司于 2018 年 7 月 23 日完成支付“15 天保 01”公司债券 2017 年 7 月 21 日至 2018 年 7 月 20 日期间的利息 3600 万元；公司于 2018 年 7 月 23 日完成支付 15 天保 01 公司债券回售本金金额共计 768,567,800 元。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况 (如适用)	<p>公司发行的“15 天保 01”债券附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期内具体执行情况如下：</p> <p>1、报告期内，根据公司《天津天保基建股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）的有关约定，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。本期债券在存续期前 3 年的票面利率为 4.50%，在本期债券的第 3 年末，公司选择上调本期债券票面利率 170 个基点，即本期债券存续期后 2 年的票面年利率为 6.20%并固定不变（注：1 个基点为 0.01%）。具体情况详见公司分别于 2018 年 6 月 25 日、2018 年 6 月 26 日、2018 年 6 月 27 日刊登在巨潮资讯网上的《关于“15 天保 01”票面利率调整和投资者回售实施办法的第一次提示性公告》（公告编号：2018-18）、《关于“15 天保 01”票面利率调整和投资者回售实施办法的第二次提示性公告》（公告编号：2018-19）及《关于“15 天保 01”票面利率调整和投资者回售实施</p>						

	<p>办法的第三次提示性公告》(公告编号: 2018-20)。</p> <p>2、根据公司《募集说明书》中设定的投资者回售选择权: 发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后, 投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记, 将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。“15 天保 01”债券回售登记期为 2018 年 6 月 25 日—2018 年 6 月 27 日。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据, “15 天保 01”债券回售数量为 7,685,678 张, 回售金额为 803,153,351.00 元(含利息), 剩余托管数量为 314,322 张。公司已于 2018 年 7 月 23 日完成本期债券回售兑付。具体情况详见公司于 2018 年 7 月 20 日刊登在巨潮资讯网上的《关于“15 天保 01”投资者回售结果的公告》(公告编号: 2018-25)。</p>
--	---

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人:							
名称	中德证券有 限责任公司	办公地址	北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写 字楼 22 层	联系人	辛志军	联系人电话	010-59026635
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构:							
名称	联合信用评级有限公司		办公地址	天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园 公寓 508			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、 资信评级机构发生变更的, 变更的原因、 履行的程序、对投资者利益的影响等(如 适用)			无				

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的 程序	“15 天保 01”债券、“16 天保 01”债券在扣除承销费用、保荐费以及其他发行 费用后的募集资金已按照募集说明书承诺的用途已全部补充流动资金。
期末余额(万元)	0
募集资金专项账户运作情况	本期债券按照募集说明书承诺的用途为全部补充流动资金, 不存在专项账户运 作情况。
募集资金使用是否与募集说明书承诺 的用途、使用计划及其他约定一致	募集资金使用与募集说明书承诺的用途一致。

四、公司债券信息评级情况

联合信用评级有限公司于2018年5月18日出具了《天津天保基建股份有限公司公司债券2018年跟踪评级报告》, 公司主体长期信用等级为AA, 评级展望为稳定, “15天保01”、“16天保01”债券信用等级为AA+。本次跟踪评级结果与上一次相比没有变化。《天津天保基建股份有限公司公司债券2018年跟踪评级报告》于2018年5月22日在巨潮资讯网上刊登。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司债券偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致，具体执行情况如下：

1、具体偿债计划

报告期内，公司“15天保01”、“16天保01”债券未发生兑付兑息情况。2018年7月21日为“15天保01”债券第三次付息日，本期债券债权登记日为2018年7月20日，除息、付息日为2018年7月21日，债券票面利率4.5%。本期债券本次利息公司已于2018年7月23日通过中国结算深圳分公司资金结算系统划付给相应的付息网点，付息金额总计为3600万元。

根据公司《募集说明书》中设定的投资者回售选择权：投资者有权选择在本期债券存续期内第3个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。“15天保01”债券回售登记期为2018年6月25日—2018年6月27日。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，“15天保01”债券回售数量为7,685,678张，回售金额为803,153,351.00元（含利息），剩余托管数量为314,322张。“15天保01”回售部分债券应支付的本金及利息公司已于2018年7月23日通过中国结算深圳分公司资金结算系统完成回售资金划付。

2、偿债保障措施

(1) 专门部门负责公司债券的偿付工作

指定公司计划财务部牵头负责协调公司债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在年度财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

(2) 天津保税区投资控股集团有限公司为公司发行公司债券提供保证担保

公司债券担保人基本情况及资信情况如下：

天津保税区投资控股集团有限公司（以下简称“投控集团”）为本公司发行的两期公司债券“15天保01”、“16天保01”提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。截至2018年6月30日，投控集团持有天津天保控股有限公司100%股权；天津天保控股有限公司作为公司控股股东直接持有公司51.45%的股份。因此担保人间接持有公司51.45%的股份。

① 担保人财务情况

报告期末，投控集团净资产额414.33亿元；资产负债率为65.19%；净资产收益率为-0.82%；流动比率为254.29%；速动比率为178.48%（以上数据均为未经审计数据）。

② 担保人资信状况

投控集团资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作关系，截至2018年6月30日，担保人合计取

得各银行综合授信额度1,223.30亿元，其中尚未使用的银行授信额度482.16亿元。截至目前，担保人在偿还银行债务方面未发生违约行为。

③担保人数累计对外担保情况及占净资产的比重

截至2018年6月30日，投控集团累计对外担保余额为373.10亿元，占其净资产的比例为90.05%，其中为集团内部提供担保360.72亿元，占集团累计担保余额比例为96.68%，为集团外部提供担保12.38亿元，占集团累计担保余额比例为3.32%（以上数据均为未经审计数据）。

④投控集团除间接持有公司51.45%的股份外，还拥有11家全资子公司，目前投控集团业务主要集中在交通运输业务、房地产开发业务、市政公用业务及金融业务板块。截至2018年6月末，投控集团用于抵、质押的资产合计84.78亿元，占其当期总资产的比例为7.12%，净资产的比例为20.46%。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内债券受托管理人按约定履行职责。公司债券受托管理人为中德证券有限责任公司。报告期内，中德证券有限责任公司严格按照《债券受托管理协议》的约定履行债券受托管理人职责。债券受托管理人已于2018年4月11日在巨潮资讯网公告《天津天保基建股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2017年度）》。

八、截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	387.58%	279.85%	107.73%
资产负债率	45.19%	50.29%	-5.10%
速动比率	130.23%	129.55%	0.68%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	8.32	8.31	0.12%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	8.02%	7.99%	0.03%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用 不适用

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年 末增减	变动超过30%的主要原因
流动比率	387.58%	279.85%	107.73%	报告期内主要是预收账款减少所致

九、公司逾期未偿还债项

适用 不适用

公司不存在逾期未偿还债项。

十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，公司不存在对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况。

十一、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

公司资信状况良好，截至目前，在偿还银行债务方面未发生违约行为。报告期内，公司获得中国农业银行股份有限公司天津港保税区支行发放的五年期银行贷款人民币1.9亿元，利率为人民银行公布的同期基准利率上浮3%，该笔贷款已按借款合同中约定的用途使用完毕。报告期内，公司不存在偿还银行贷款的情况。

十二、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司及公司债券受托管理人、资信评级机构均严格执行相关法律法规及《公开发行公司债券募集说明书》的相关约定，勤勉尽责地履行相关权利、义务。公司积极筹备资金按时足额兑付利息，并定期、不定期披露公司相关信息，保证债券持有人的权益不受侵害。

十三、报告期内发生的重大事项

报告期内，公司不存在《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的其他重大事项。

十四、公司债券是否存在保证人

是 否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

是 否

是否在每个会计年度上半年度结束之日起2个月内单独披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表

是 否

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：天津天保基建股份有限公司

2018 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,397,583,116.40	3,641,635,222.56
结算备付金	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	8,046,051.58	8,963,645.81
预付款项	17,643,795.42	16,744,189.88
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	333,358,815.94	379,312,167.38
买入返售金融资产	0.00	0.00
存货	5,483,676,752.37	4,706,636,832.05

持有待售的资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	18,217,701.80	10,372,521.92
流动资产合计	8,258,526,233.51	8,763,664,579.60
非流动资产：		
发放贷款及垫款	0.00	0.00
可供出售金融资产	124,532,382.00	124,532,382.00
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	352,717,856.94	364,866,784.88
投资性房地产	701,606,001.68	697,389,201.41
固定资产	102,269,902.23	105,027,326.04
在建工程	1,821,398.00	28,517.60
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	493,404.30	226,591.74
开发支出	0.00	0.00
商誉	39,407,378.24	39,407,378.24
长期待摊费用	12,575,827.00	13,662,581.54
递延所得税资产	187,628,729.17	193,458,468.01
其他非流动资产	0.00	0.00
非流动资产合计	1,523,052,879.56	1,538,599,231.46
资产总计	9,781,579,113.07	10,302,263,811.06
流动负债：		
短期借款	0.00	0.00
向中央银行借款	0.00	0.00
吸收存款及同业存放	0.00	0.00
拆入资金	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00

应付账款	320,624,551.88	418,078,047.45
预收款项	1,195,537,241.51	2,114,978,087.48
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	9,028,056.55	14,827,229.22
应交税费	-55,951,533.48	85,889,811.16
应付利息	51,863,272.56	22,136,700.34
应付股利		
其他应付款	43,766,221.12	44,174,769.01
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
持有待售的负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	0.00	0.00
其他流动负债	565,905,133.10	431,524,278.75
流动负债合计	2,130,772,943.24	3,131,608,923.41
非流动负债：		
长期借款	690,000,000.00	450,000,000.00
应付债券	1,598,551,399.12	1,597,451,999.32
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	934,755.30	1,489,180.26
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	2,289,486,154.42	2,048,941,179.58
负债合计	4,420,259,097.66	5,180,550,102.99
所有者权益：		
股本	1,109,830,895.00	1,008,937,178.00
其他权益工具	0.00	0.00

其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	1,833,786,466.69	1,932,744,489.02
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	133,495,265.68	133,495,265.68
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	2,275,298,128.20	2,046,536,775.37
归属于母公司所有者权益合计	5,352,410,755.57	5,121,713,708.07
少数股东权益	8,909,259.84	0.00
所有者权益合计	5,361,320,015.41	5,121,713,708.07
负债和所有者权益总计	9,781,579,113.07	10,302,263,811.06

法定代表人：周广林

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：梁德强

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,445,277,250.75	862,258,901.78
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	837,735.84	837,735.84
应收利息	1,666,667.00	1,650,000.00
应收股利		
其他应收款	700,000,000.00	700,010,151.66
存货		
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	126,369.47	
流动资产合计	2,147,908,023.06	1,564,756,789.28

非流动资产：		
可供出售金融资产	124,532,382.00	124,532,382.00
持有至到期投资	1,000,000,000.00	1,200,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	4,211,350,759.90	3,223,499,687.84
投资性房地产		
固定资产	963,914.19	1,079,875.76
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	451,011.77	211,396.03
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,337,298,067.86	4,549,323,341.63
资产总计	7,485,206,090.92	6,114,080,130.91
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	6,365,881.48	9,159,048.50
应交税费	447,948.54	1,544,602.10
应付利息	51,863,272.56	22,136,700.34
应付股利		
其他应付款	2,480,135.22	2,991,862.40
持有待售的负债		

一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	61,157,237.80	35,832,213.34
非流动负债：		
长期借款	690,000,000.00	450,000,000.00
应付债券	1,598,551,399.12	1,597,451,999.32
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,288,551,399.12	2,047,451,999.32
负债合计	2,349,708,636.92	2,083,284,212.66
所有者权益：		
股本	1,109,830,895.00	1,008,937,178.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,867,205,530.36	1,968,099,247.36
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	133,488,035.60	133,488,035.60
未分配利润	2,024,972,993.04	920,271,457.29
所有者权益合计	5,135,497,454.00	4,030,795,918.25
负债和所有者权益总计	7,485,206,090.92	6,114,080,130.91

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、营业总收入	1,074,520,395.12	539,319,475.02
其中：营业收入	1,074,520,395.12	539,319,475.02
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	741,777,300.07	309,444,581.20
其中：营业成本	467,616,647.51	245,083,178.44
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
税金及附加	229,709,043.72	4,973,287.96
销售费用	6,167,331.51	7,746,045.29
管理费用	17,153,822.36	16,690,628.89
财务费用	24,122,600.82	8,068,409.89
资产减值损失	-2,992,145.85	26,883,030.73
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）	-12,148,927.94	8,518,412.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-12,148,927.94	6,092,370.52
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
其他收益	12,084,424.96	768,424.96
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	332,678,592.07	239,161,731.73
加：营业外收入	1,667,040.16	42,200.93
减：营业外支出	45,875.67	13,000.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	334,299,756.56	239,190,932.66

减：所得税费用	94,739,414.30	65,479,379.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	239,560,342.26	173,711,552.77
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	239,560,342.26	173,711,552.77
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00
归属于母公司所有者的净利润	238,842,481.19	173,711,552.77
少数股东损益	717,861.07	0.00
六、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	0.00	0.00
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	0.00
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	0.00
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00
4.现金流量套期损益的有效部分	0.00	0.00
5.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
6.其他	0.00	0.00
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
七、综合收益总额	239,560,342.26	173,711,552.77
归属于母公司所有者的综合收益总额	238,842,481.19	173,711,552.77
归属于少数股东的综合收益总额	717,861.07	0.00

八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.22	0.16
（二）稀释每股收益	0.22	0.16

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

法定代表人：周广林

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：梁德强

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	252,285.63	230,555.12
销售费用	0.00	0.00
管理费用	8,761,453.97	8,179,897.72
财务费用	40,265,360.48	21,125,319.17
资产减值损失	0.00	3,600.00
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）	1,164,061,764.19	212,476,042.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-12,148,927.94	6,092,370.52
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,114,782,664.11	182,936,670.42
加：营业外收入	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,114,782,664.11	182,936,670.42
减：所得税费用	0.00	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,114,782,664.11	182,936,670.42
（一）持续经营净利润（净亏	1,114,782,664.11	182,936,670.42

损以“一”号填列)		
(二) 终止经营净利润(净亏损以“一”号填列)	0.00	0.00
五、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	0.00	0.00
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	0.00
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	0.00
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00
4.现金流量套期损益的有效部分	0.00	0.00
5.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
6.其他	0.00	0.00
六、综合收益总额	1,114,782,664.11	182,936,670.42
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益	0	0.00
(二) 稀释每股收益	0	0

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	158,055,057.61	597,912,017.44
客户存款和同业存放款项净增	0.00	0.00

加额		
向中央银行借款净增加额	0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	0.00
收到再保险业务现金净额	0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
拆入资金净增加额	0.00	0.00
回购业务资金净增加额	0.00	0.00
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	494,291,562.78	6,724,246,543.34
经营活动现金流入小计	652,346,620.39	7,322,158,560.78
购买商品、接受劳务支付的现金	1,337,198,030.83	1,137,461,685.39
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	23,547,994.15	21,770,499.62
支付的各项税费	350,733,542.40	276,925,099.47
支付其他与经营活动有关的现金	421,640,760.87	8,486,751,178.80
经营活动现金流出小计	2,133,120,328.25	9,922,908,463.28
经营活动产生的现金流量净额	-1,480,773,707.86	-2,600,749,902.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00

取得投资收益收到的现金	0.00	2,426,042.43
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	2,426,042.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,228,410.00	1,613,840.23
投资支付的现金	0.00	321,977,600.00
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	2,228,410.00	323,591,440.23
投资活动产生的现金流量净额	-2,228,410.00	-321,165,397.80
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	10,127,093.44	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	690,000,000.00	3,750,000,000.00
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	700,127,093.44	3,750,000,000.00
偿还债务支付的现金	450,000,000.00	3,400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,813,399.19	13,336,251.81
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	1,900,000.00	0.00
筹资活动现金流出小计	477,713,399.19	3,413,336,251.81
筹资活动产生的现金流量净额	222,413,694.25	336,663,748.19
四、汇率变动对现金及现金等价物	372,875.04	0.00

的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,260,215,548.57	-2,585,251,552.11
加：期初现金及现金等价物余额	3,638,420,182.86	4,895,034,665.45
六、期末现金及现金等价物余额	2,378,204,634.29	2,309,783,113.34

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	0.00	0.00
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,521,018,119.30	7,515,637,709.45
经营活动现金流入小计	1,521,018,119.30	7,515,637,709.45
购买商品、接受劳务支付的现金	1,194.00	38,450.00
支付给职工以及为职工支付的现金	10,127,527.86	9,353,291.42
支付的各项税费	3,940,927.85	1,064,781.79
支付其他与经营活动有关的现金	1,513,662,357.10	8,071,674,317.78
经营活动现金流出小计	1,527,732,006.81	8,082,130,840.99
经营活动产生的现金流量净额	-6,713,887.51	-566,493,131.54
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,200,000,000.00	0.00
取得投资收益收到的现金	1,150,000,000.00	202,426,042.43
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	27,766,666.67	8,550,000.00
投资活动现金流入小计	2,377,766,666.67	210,976,042.43
购建固定资产、无形资产和其	321,031.00	199,986.00

他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	2,000,000,000.00	1,646,977,600.00
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	2,000,321,031.00	1,647,177,586.00
投资活动产生的现金流量净额	377,445,635.67	-1,436,201,543.57
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	690,000,000.00	3,750,000,000.00
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	690,000,000.00	3,750,000,000.00
偿还债务支付的现金	450,000,000.00	3,400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,813,399.19	13,336,251.81
支付其他与筹资活动有关的现金	1,900,000.00	0.00
筹资活动现金流出小计	477,713,399.19	3,413,336,251.81
筹资活动产生的现金流量净额	212,286,600.81	336,663,748.19
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	583,018,348.97	-1,666,030,926.92
加：期初现金及现金等价物余额	862,258,901.78	2,470,177,632.32
六、期末现金及现金等价物余额	1,445,277,250.75	804,146,705.40

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期											少数 股东 权益	所有 者权 益合
	归属于母公司所有者权益												
	股 本	其他权益工具			资 本 公 积	减： 库 存	其 他 综 合	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险	未 分 配 利		
		优	永	其									

		先 股	续 债	他		股	收益			准备	润		计
一、上年期末余额	1,008,937,178.00				1,932,744,489.02				133,495,265.68		2,046,536,775.37		5,121,713,708.07
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,008,937,178.00				1,932,744,489.02				133,495,265.68		2,046,536,775.37		5,121,713,708.07
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	100,893,717.00				-98,958,022.33						228,761,352.83	8,909,259.84	239,606,307.34
（一）综合收益总额											238,842,481.19	717,861.07	239,560,342.26
（二）所有者投入和减少资本					1,935,694.67							8,191,398.77	10,127,093.44
1．股东投入的普通股					1,935,694.67							8,191,398.77	10,127,093.44
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配											-10,081,12		-10,081,12

											8.36		8.36
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-10,081.12		-10,081.12
4. 其他											8.36		8.36
(四) 所有者权益内部结转	100,893,717.00				-100,893,717.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	100,893,717.00				-100,893,717.00								
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,109,830,895.00				1,833,786,466.69				133,495,265.68		2,275,298,128.20	8,909,259.84	5,361,320,015.41

上年金额

单位：元

项目	上期												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益													
	股 本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润			
优 先		永 续	其 他											

		股	债									
一、上年期末余额	1,008,937,178.00				1,894,023,579.36				118,043,978.67		1,663,232,192.52	4,684,236,928.55
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	1,008,937,178.00				1,894,023,579.36				118,043,978.67		1,663,232,192.52	4,684,236,928.55
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					38,720,909.66						161,607,800.96	200,328,710.62
（一）综合收益总额											173,711,552.77	173,711,552.77
（二）所有者投入和减少资本					38,720,909.66							38,720,909.66
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					38,720,909.66							38,720,909.66
（三）利润分配											-12,103,751.81	-12,103,751.81

1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配										-12,103,751.81		-12,103,751.81	
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,008,937,178.00				1,932,744,489.02			118,043,978.67		1,824,839,993.48		4,884,565,639.17	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,008,937,178.00				1,968,099,247.36				133,488,035.60	920,271,457.29	4,030,795,918.25

加：会计政 策变更											
前期 差错更正											
其他											
二、本年期初余 额	1,008, 937,1 78.00				1,968,0 99,247. 36				133,48 8,035.6 0	920,2 71,45 7.29	4,030,7 95,918. 25
三、本期增减变 动金额（减少以 “－”号填列）	100,8 93,71 7.00				-100,89 3,717.0 0					1,104, 701,5 35.75	1,104,7 01,535. 75
（一）综合收益 总额										1,114, 782,6 64.11	1,114,7 82,664. 11
（二）所有者投 入和减少资本											
1. 股东投入的 普通股											
2. 其他权益工 具持有者投入 资本											
3. 股份支付计 入所有者权益 的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-10,0 81,12 8.36	-10,081 ,128.36
1. 提取盈余公 积											
2. 对所有者（或 股东）的分配										-10,0 81,12 8.36	-10,081 ,128.36
3. 其他											
（四）所有者权 益内部结转	100,8 93,71 7.00				-100,89 3,717.0 0						
1. 资本公积转 增资本（或股	100,8 93,71				-100,89 3,717.0						

本)	7.00				0						
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,109,830,895.00				1,867,205,530.36				133,488,035.60	2,024,972.993.04	5,135,497,454.00

上年金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,008,937,178.00				1,929,378,337.70				118,036,748.59	793,313,626.05	3,849,665,890.34
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,008,937,178.00				1,929,378,337.70				118,036,748.59	793,313,626.05	3,849,665,890.34
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					38,720,909.66					170,832,918.61	209,553,828.27
(一) 综合收益总额										182,936,670.42	182,936,670.42
(二) 所有者投					38,720,						38,720,

入和减少资本					909.66						909.66
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					38,720,909.66						38,720,909.66
(三) 利润分配										-12,103,751.81	-12,103,751.81
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-12,103,751.81	-12,103,751.81
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,008,937,178.00				1,968,099,247.36				118,036,748.59	964,146,544.66	4,059,219,718.61

三、公司基本情况

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

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

根据本公司2018年4月19日召开的2017年年度股东大会审议通过的2017年利润分配及资本公积转增股本方案，本公司以2017年末的总股本为基数，按照每10股转增1股的比例实施资本公积转增股本，变更后的总股本为1,109,830,895股，全部为无限售条件股份。

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

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

本公司主要从事房地产开发、物业出租、物业管理等业务，主要职能部门包括：投资发展部、产品管理部、成本管理部、营销策划部、计划财务部、综合管理部、企业管理部、证券事务部、园区事业发展部等。

本财务报告业经本公司第七届董事会第十六次会议于2018年8月29日决议批准报出。

本公司合并财务报表范围包括天津天保房地产开发有限公司、天津市百利建设工程有限公司、天津滨海开元房地产开发有限公司、天津嘉创物业服务有限公司、天津天保福源房地产开发有限公司、天津天保盛源房地产开发有限公司合计6家公司。与年初相比，本期合并财务报表范围因投资设立增加天津天保盛

源房地产开发有限公司。

详见本财务报告附注“八、合并范围的变化”及附注“九、在其他主体中的权益”相关内容。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本财务报告附注“五、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3、营业周期

不适用。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

6、合并财务报表的编制方法

本公司将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

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

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

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编

制比较报表时，以不早于本公司和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本公司合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本公司在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本公司和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

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

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

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

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

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

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

(2) 外币财务报表的折算

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

10、金融工具

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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

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

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

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

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报

价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②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；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

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

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

3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

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

当可供出售金融资产发生减值，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并

计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

（2）金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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

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

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 金融负债终止确认条件

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

（3）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

11、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	
1—2 年	10.00%	
2—3 年	15.00%	
3 年以上	20.00%	
3—4 年	20.00%	
4—5 年	20.00%	
5 年以上	20.00%	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

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

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

12、存货

本公司存货主要包括房地产类存货及非房地产类存货，房地产类存货主要包括开发成本、开发产品等；

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

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

开发用地的核算

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

公共配套设施费用的核算

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

公共配套设施费用的核算内容是指非经营性公共配套设施发生的支出，凡与小区住宅同步开发的列入当期开发成本；凡与小区住宅设施不同步进行的，将尚未发生的公共配套设施费用采取预提的方法。

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

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

13、持有待售资产

本公司将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

本公司因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外，各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件，而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

14、长期股权投资

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

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

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

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

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务

报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

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

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

本公司对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

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

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

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

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

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

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

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

本公司投资性房地产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。采用成本模式计量。

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

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

16、固定资产

(1) 确认条件

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

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备和其他设备。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	30-50	4.00-5.00	1.90-3.20
机器设备	年限平均法	5-30	4.00-5.00	3.17-19.20
运输设备	年限平均法	4-14	4.00-5.00	6.79-24.00
电子设备	年限平均法	5-15	4.00-5.00	6.33-19.20
其他设备	年限平均法	5-15	4.00-5.00	6.33-19.20

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。计提折旧时采用年限平均法。

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

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租入固定资产以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中的较低者作为租入资产的入账价值。租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时将取得租入资产所有权的，租入固定资产在其预计使用寿命内计提折旧；否则，租入固定资产在租赁期与该资产预计使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

17、在建工程

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

18、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

19、生物资产

不适用。

20、油气资产

不适用。

21、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；软件类无形资产按预计使用年限、合同规定的

受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

在每个会计期间，本公司对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核。

(2) 内部研究开发支出会计政策

不适用。

22、长期资产减值

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

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

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

的)、该资产预计未来现金流量的现值(如可确定的)和零。因此而导致的未能分摊的减值损失金额,应当按照相关资产组或者资产组组合中其他各项资产的账面价值所占比重进行分摊。

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

23、长期待摊费用

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

24、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

25、预计负债

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

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

26、股份支付

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

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

27、优先股、永续债等其他金融工具

不适用。

28、收入

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入。

（1）收入确认原则

1) 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。

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

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

（2）收入确认具体政策

1) 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、买方验房确认时或根据合同约定向买方发出入住通知后确认收入的实现。

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

29、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助, 是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

政府补助为货币性资产的, 按照实际收到的金额计量, 对于按照固定的定额标准拨付的补助, 或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时, 按照应收的金额计量; 政府补助为非货币性资产的, 按照公允价值计量, 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额(1元)计量。

天保青年公寓调拨固定资产补贴为与资产相关的政府补助, 确认为递延收益。确认为递延收益的与资产相关的政府补助, 在相关资产使用寿命内按照平均分配方法分期计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的, 将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助, 是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象, 本公司按照上述区分原则进行判断, 难以区分的, 整体归类为与收益相关的政府补助。

天保青年公寓经营性补贴、名居花园物业管理费补贴、意境兰庭物业管理费补贴、天保青年公寓物业管理费补贴为与收益相关的政府补助, 用于补偿已发生的相关费用或损失, 直接计入当期损益。与日常活动相关的政府补助, 按照经济业务实质, 计入其他收益。与日常活动无关的政府补助, 计入营业外收支。

其他说明:

本公司取得政策性优惠贷款贴息的, 区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况, 分别按照以下原则进行会计处理:

1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行, 由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的, 本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值, 按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司, 本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

本公司已确认的政府补助需要退回的, 在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:

- ①初始确认时冲减相关资产账面价值的, 调整资产账面价值。
- ②存在相关递延收益的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益。
- ③属于其他情况的, 直接计入当期损益。

30、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

31、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

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

(2) 融资租赁的会计处理方法

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

32、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营, 是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分, 且该组成部分已经处置或划

分为持有待售类别：1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

33、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

34、其他

无

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	房地产销售收入、物业出租收入、物业管理收入、让渡资产使用权收入	3%、5%、6%、11%、13%、17%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
房产税	从价计征的，以房产原值的 70%为计税依据	1.2%
房产税	从租计征的，按租金收入分别乘以适用税率计算缴纳	12%
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。	
环保税	应税大气污染物按照污染物排放量折合的污染当量数确定, 应税大气污染物的应纳税额为污染当量数乘以具体适用税额	

存在不同企业所得税税率纳税主体的, 披露情况说明

无

2、税收优惠

无

3、其他

无

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行存款	2,397,583,116.40	3,641,635,222.56
合计	2,397,583,116.40	3,641,635,222.56

其他说明:

本公司期末银行存款余额中包含工程保证金, 农民工保证金, 导致期末银行存款19,378,482.11元使用受限。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

无

其他说明:

无

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

无

(2) 期末公司已质押的应收票据

无

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

无

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

无

其他说明

无

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,817,651.18	100.00%	771,599.60	8.75%	8,046,051.58	9,791,071.61	100.00%	827,425.80	8.45%	8,963,645.81
合计	8,817,651.18	100.00%	771,599.60	8.75%	8,046,051.58	9,791,071.61	100.00%	827,425.80	8.45%	8,963,645.81

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

 适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

 适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例

1 年以内分项			
1 年以内小计	4,657,542.52	232,877.14	5.00%
1 至 2 年	2,137,583.65	213,758.37	10.00%
2 至 3 年	1,590,818.03	238,622.70	15.00%
3 年以上	431,706.98	86,341.40	20.00%
合计	8,817,651.18	771,599.60	

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

无

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 55,826.20 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
天津万顺融和商业管理有限公司	1,024,646.25	按合同约定收回款项
天津通宝科技发展有限公司	437,760.00	按协商收回款项
合计	1,462,406.25	--

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无

其中重要的应收账款核销情况：

无

应收账款核销说明：

无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)
个人1	房租	1,744,425.28	3年以上	19.78%
个人2	房租	1,127,309.60	2-3年	12.78%

天津市滨海新区管理委员会	房租	562,500.00	1年以内	6.38%
个人3	房租	561,480.79	1-2年	6.37%
天津中瑞荣天商务秘书服务有限公司	房租	423,787.00	1年以内	4.81%
合计		4,419,502.67	-	50.12%

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

无

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	17,224,927.50	99.96%	16,189,896.97	96.69%
1至2年	418,867.92	0.04%	554,292.91	3.31%
合计	17,643,795.42	--	16,744,189.88	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
天津泰达津联热电有限公司	13,777,878.03	1年以内 13,777,878.03	78.09
天津市明源拓展科技发展有限公司	2,320,754.76	1年以内 2,320,754.76	13.15
北京久其软件股份有限公司	837,735.84	1年以内 418,867.92 1-2年 418,867.92	4.75
国网天津市电力公司	390,490.63	1年以内 390,490.63	2.21

单位名称	年末余额	账龄		占预付款项年末余额合计数的比例(%)
中国石化销售有限公司天津石油分公司	51,401.94	1 年以内	51,401.94	0.29
合计	17,378,261.20	-		98.50

其他说明：

无

7、应收利息

(1) 应收利息分类

无

(2) 重要逾期利息

无

其他说明：

无

8、应收股利

(1) 应收股利

无

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无

其他说明：

无

9、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	

单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	47,871,872.00	13.62%			47,871,872.00	47,871,872.00	11.95%			47,871,872.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	302,050,791.39	85.94%	18,123,047.48	6.00%	283,927,743.91	352,596,058.92	88.01%	21,155,763.54	6.00%	331,440,295.38
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,559,200.03	0.44%	0.00	0.00%	1,559,200.03	168,331.00	0.04%	168,331.00	100.00%	
合计	351,481,863.42	100.00%	18,123,047.48		333,358,815.94	400,636,261.92		21,324,094.54		379,312,167.38

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
8.12 爆炸专项工程维修资金	47,871,872.00			
合计	47,871,872.00		--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
余额百分比组合	302,050,791.39	18,123,047.48	6.00%
合计	302,050,791.39	18,123,047.48	6.00%

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,936,319.65 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
天津经济技术开发区土地整理中心	38,000,000.00	划款
合计	38,000,000.00	--

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

无

其中重要的其他应收款核销情况：

无

其他应收款核销说明：

无

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	3,415,544.70	14,455,914.92
土地款	300,149,600.00	338,149,600.00
812 爆炸专项工程维修资金	47,874,872.00	47,871,872.00
其他	41,846.72	158,875.00
合计	351,481,863.42	400,636,261.92

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
天津经济技术开发区土地整理中心	土地款	300,149,600.00	1 年以内	85.40%	18,008,976.00
天津经济技术开发区建设和交通局	812 维修工程款	47,871,872.00	2 年以内	13.62%	0.00
天津泰达津联热电有限公司	工程押金	1,197,188.40	1 年以内	0.34%	71,831.30
天津天保热电有限公司	押金	712,859.52	1-2 年	0.20%	42,771.57
天津市华方幕墙装饰工程有限公司	押金	552,901.00	1-2 年	0.16%	33,174.06
合计	--	350,484,420.92	--	99.72%	18,156,752.93

(6) 涉及政府补助的应收款项

无

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

无

10、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	4,971,176,993.05		4,971,176,993.05	3,745,245,129.47		3,745,245,129.47
开发产品	512,499,759.32		512,499,759.32	961,391,702.58		961,391,702.58
合计	5,483,676,752.37		5,483,676,752.37	4,706,636,832.05		4,706,636,832.05

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本)增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
天保金海岸住宅项目	-	-	954,640,000.00	1,113,223,140.64			16,970,804.11	1,130,193,944.75			其他
塘沽大连道地块项目	2018年5月4日	2020年10月31日	898,270,000.00	645,234,571.69			13,237,977.76	658,472,549.45			其他
汇津广场二期项目	2018年12月31日	2021年10月31日	287,180,000.00	15,314,288.93			1,249,344.93	16,563,633.86			其他
天津生	2018年	2020年	3,436,75	1,971,47			112,416,	2,083,89			其他

态城地块项目	5月1日	10月31日	0,000.00	3,128.21			956.78	0,084.99			
天拖二期地块项目	2019年8月30日	2022年11月18日	4,287,400,000.00	0.00			1,082,056,780.00	1,082,056,780.00			其他
合计	--	--	9,864,240,000.00	3,745,245,129.47	0.00	0.00	1,225,931,863.58	4,971,176,993.05			--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
意境兰庭一期	2015年12月1日	1,683,814.22		38,268.50	1,645,545.72		
意境兰庭二期	2017年12月15日	404,702,461.13		384,905,189.55	19,797,271.58		
名居花园	2011年8月1日	13,282,979.25		363,088.12	12,919,891.13		
汇津广场一期	2011年11月1日	43,033,371.59		723,612.50	42,309,759.09		
汇盈产业园	2015年3月1日	178,270,775.72		22,332,035.62	155,938,740.10		
金海岸住宅项目-A01	2007年1月1日	8,567,076.37		40,033.07	8,527,043.30		
金海岸住宅项目-A02	2007年1月1日	23,068,700.94		86,887.76	22,981,813.18		
金海岸住宅项目-B01	2013年12月1日	43,836,259.01		26,210,780.48	17,625,478.53		
金海岸住宅项目-B01/B04商业	2013年12月1日	17,931,119.33		1,826,072.87	16,105,046.46		
金海岸住宅项目-B06/B07	2007年1月1日	16,389,454.30		0.00	16,389,454.30		
金海岸住	2010年1	22,649,050.74		36,273.04	22,612,777.70		

宅项目-B08	月1日						
金海岸商业项目-D05	2016年4月26日	184,307,443.61		9,274,080.75	175,033,362.86		
金海岸住宅项目-D06	2016年11月1日	3,669,196.37		3,055,621.00	613,575.37		
合计	--	961,391,702.58	0.00	448,891,943.26	512,499,759.32		

(2) 存货跌价准备

本公司期末存货不存在减值情况，故未计提存货跌价准备。

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
生态城意韵唐轩住宅项目	2018年5月1日	2021年12月1日	3,300,000,000.00	1,971,473,728.21	0.00	0.00	123,431,077.75	2,094,904,805.96	10,833,333.67	10,833,333.67	委托贷款
合计	--	--	3,300,000,000.00	1,971,473,728.21	0.00	0.00	123,431,077.75	2,094,904,805.96	10,833,333.67	10,833,333.67	--

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

无

其他说明：

无

11、持有待售的资产

无

其他说明：

无

12、一年内到期的非流动资产

无

其他说明：

无

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	18,217,701.80	10,372,521.92
合计	18,217,701.80	10,372,521.92

其他说明：

无

14、可供出售金融资产**(1) 可供出售金融资产情况**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	124,532,382.00		124,532,382.00	124,532,382.00		124,532,382.00
按成本计量的	124,532,382.00		124,532,382.00	124,532,382.00		124,532,382.00
合计	124,532,382.00		124,532,382.00	124,532,382.00		124,532,382.00

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

无

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
渤海证券股份有限公司	124,532,382.00			124,532,382.00					0.43%	
合计	124,532,382.00			124,532,382.00					--	

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

无

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

无

其他说明

无

15、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

无

(2) 期末重要的持有至到期投资

无

(3) 本期重分类的持有至到期投资

无

其他说明

无

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

无

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

无

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明

无

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
天津中天航空工业投资有限责任公司	364,866,784.88			-12,148,927.94							352,717,856.94	
小计	364,866,784.88			-12,148,927.94							352,717,856.94	
二、联营企业												
合计	364,866,784.88			-12,148,927.94							352,717,856.94	

其他说明

无

18、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	842,675,732.12			842,675,732.12
2.本期增加金额	15,828,893.60			15,828,893.60
(1) 外购				0.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				0.00
(3) 企业合并增加				0.00
3.本期减少金额				0.00

(1) 处置				0.00
(2) 其他转出				
4.期末余额	858,504,625.72	0.00	0.00	858,504,625.72
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	145,286,530.71			145,286,530.71
2.本期增加金额	11,612,093.33			11,612,093.33
(1) 计提或摊销	11,612,093.33			11,612,093.33
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	156,898,624.04	0.00	0.00	156,898,624.04
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	701,606,001.68	0.00	0.00	701,606,001.68
2.期初账面价值	697,389,201.41			697,389,201.41

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

金海岸 B05 商业	12,441,470.78	公建项目,不能办理
金海岸 B06 项目 6 号楼	16,284,030.23	出租未办理产权证
汇盈产业园	41,886,468.66	出租未办理产权证
汇津广场	120,951,147.07	出租未办理产权证

其他说明

无

19、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	118,447,118.22	2,500.00	3,631,412.65	13,097,493.73	135,178,524.60
2.本期增加金额				74,605.81	74,605.81
(1) 购置				74,605.81	74,605.81
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额				921,193.34	921,193.34
(1) 处置或报废					
4.期末余额	118,447,118.22	2,500.00	3,631,412.65	12,250,906.20	134,331,937.07
二、累计折旧					
1.期初余额	18,657,672.34	2,000.00	3,393,594.32	8,097,931.90	30,151,198.56
2.本期增加金额	1,726,133.58		16,058.40	1,043,961.97	2,786,153.95
(1) 计提	1,726,133.58		16,058.40	1,043,961.97	2,786,153.95
3.本期减少金额				875,317.67	875,317.67
(1) 处置或报废					
4.期末余额	20,383,805.92	2,000.00	3,409,652.72	8,266,576.20	32,062,034.84
三、减值准备					

1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	98,063,312.30	500.00	221,759.93	3,984,330.00	102,269,902.23
2.期初账面价值	99,789,445.88	500.00	237,818.33	4,999,561.83	105,027,326.04

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

无

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

无

其他说明

无

20、在建工程**(1) 在建工程情况**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
天保智谷汇盈产业园 8 号楼装修	1,821,398.00		1,821,398.00			
汇津广场一期装修				28,517.60		28,517.60

合计	1,821,398.00		1,821,398.00	28,517.60		28,517.60
----	--------------	--	--------------	-----------	--	-----------

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
天保青年公寓维修工程			1,821,398.00			1,821,398.00						其他
汇津广场一期装修		28,517.60			28,517.60	0.00						其他
合计		28,517.60	1,821,398.00		28,517.60	1,821,398.00	--	--				--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

无

其他说明

无

21、工程物资

无

其他说明：

无

22、固定资产清理

无

其他说明：

无

23、生产性生物资产**(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□ 适用 √ 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

24、油气资产

□ 适用 √ 不适用

25、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				491,832.23	491,832.23
2.本期增加金额				295,534.17	295,534.17
(1) 购置				295,534.17	295,534.17
(2) 内部研发					
(3) 企业合并 增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				787,366.40	787,366.40
二、累计摊销					
1.期初余额				265,240.49	265,240.49
2.本期增加金额				28,721.61	28,721.61
(1) 计提				28,721.61	28,721.61
3.本期减少金额					
(1) 处置					

4.期末余额				293,962.10	293,962.10
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				493,404.30	493,404.30
2.期初账面价值				226,591.74	226,591.74

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

其他说明：

无

26、开发支出

无

其他说明

27、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

无

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

无

其他说明

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

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

28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	13,662,581.54	767,517.38	1,854,271.92		12,575,827.00
合计	13,662,581.54	767,517.38	1,854,271.92		12,575,827.00

其他说明

无

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	19,159,374.49	4,789,843.62	22,151,520.34	5,537,880.09
内部交易未实现利润	8,699,893.61	2,174,973.40	8,699,893.61	2,174,973.40
预售房款计税毛利额	233,645,125.34	58,411,281.33	405,600,589.55	101,400,147.39
预提土地增值税	428,375,390.47	107,093,847.62	285,053,430.51	71,263,357.63
递延收益	2,043,605.22	510,901.31	2,598,030.18	649,507.55
预提费用	2,237,393.26	559,348.32	10,276,750.96	2,569,187.74
租金收入	2,417,092.69	604,273.17	2,417,092.69	604,273.17
未弥补亏损	53,937,041.60	13,484,260.40	37,036,564.14	9,259,141.04

合计	750,514,916.68	187,628,729.17	773,833,871.98	193,458,468.01
----	----------------	----------------	----------------	----------------

(2) 未经抵销的递延所得税负债

无

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		187,628,729.17		193,458,468.01
递延所得税负债		0.00		0.00

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	51,656,700.33	21,992,980.10
可抵扣亏损	105,516,169.38	70,298,833.49
合计	157,172,869.71	92,291,813.59

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年	19,253,360.30	19,253,360.30	
2022 年	51,045,473.19	51,045,473.19	
2023 年	35,217,335.89		
合计	105,516,169.38	70,298,833.49	--

其他说明：

无

30、其他非流动资产

无

其他说明：

无

31、短期借款

(1) 短期借款分类

无

短期借款分类的说明：

无

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

无

其他说明：

无

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

无

其他说明：

无

33、衍生金融负债

适用 不适用

34、应付票据

无

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

35、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	131,105,241.04	243,179,069.09
1 年以上	189,519,310.84	174,898,978.36
合计	320,624,551.88	418,078,047.45

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津建工工程总承包有限公司	26,253,309.00	工程尚未完工
中建六局土木工程有限公司	29,001,338.00	工程尚未完工
人防工程款	20,757,123.60	工程尚未完工
天津市房屋维修资金管理中心	12,403,067.00	工程尚未完工
中国建筑第五工程局有限公司	6,325,959.34	工程尚未完工
合计	94,740,796.94	--

其他说明：

无

36、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	528,600,067.65	1,498,984,681.99
1 年以上	666,937,173.86	615,993,405.49
合计	1,195,537,241.51	2,114,978,087.48

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
个人	8,011,733.33	购房款、未交房
个人	7,334,147.62	购房款、未交房
个人	5,109,375.24	购房款、未交房
个人	4,072,055.24	购房款、未交房
个人	3,697,665.71	购房款、未交房
合计	28,224,977.14	--

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

无

其他说明：

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
----	------	------	------	--------	------

1	金海岸 D07 住宅	1,117,351,991.33	1,208,422,544.91	2018.8.30	98.16%
2	意境兰庭二期住宅	884,192,970.38	964,386,332.16	2017.12.15	98.92%
3	意境兰庭二期车位	51,813,572.44	55,204,251.10	2017.12.15	69.05%
4	金海岸 D07 车位	23,516,003.62	24,531,803.77	2018.8.30	89.52%
5	汇川大厦写字楼	15,670,685.71	19,609,184.99	2016.4.26	35.73%

37、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	14,972,434.06	17,533,986.66	23,479,621.53	9,026,799.19
二、离职后福利-设定提存计划	-145,204.84	1,830,154.23	1,683,692.03	1,257.36
三、辞退福利		104,778.23	104,778.23	0.00
合计	14,827,229.22	19,468,919.12	25,268,091.79	9,028,056.55

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	10,818,955.10	11,070,255.51	17,158,812.90	4,730,397.71
2、职工福利费		771,153.00	746,895.00	24,258.00
3、社会保险费	-96,663.92	1,045,940.62	948,996.38	280.32
其中：医疗保险费	-90,688.38	975,043.56	884,074.86	280.32
工伤保险费	-2,219.87	24,030.83	21,810.96	0.00
生育保险费	-3,755.67	46,866.23	43,110.56	0.00
4、住房公积金	-2,471.00	4,143,824.00	4,143,824.00	-2,471.00
5、工会经费和职工教育经费	4,252,613.88	502,813.53	481,093.25	4,274,334.16
合计	14,972,434.06	17,533,986.66	23,479,621.53	9,026,799.19

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	-141,589.32	1,782,879.64	1,640,173.11	1,117.21

2、失业保险费	-3,615.52	47,274.59	43,518.92	140.15
合计	-145,204.84	1,830,154.23	1,683,692.03	1,257.36

其他说明：

无

38、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	411,903.75	2,755,912.03
企业所得税	74,518,954.55	230,915,206.06
个人所得税	112,024.65	-1,918.22
城市维护建设税	-4,119,446.70	-7,062,364.21
营业税	-460,509.30	-564,317.65
土地增值税	-120,012,559.09	-132,676,214.59
房产税	-3,595,662.09	-1,953,255.83
印花税	392,781.15	198,316.56
教育费附加	-1,738,472.14	-2,999,754.41
地方教育费附加	-860,809.02	-1,701,642.52
防洪费	-599,739.24	-1,020,156.06
合计	-55,951,533.48	85,889,811.16

其他说明：

无

39、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	206,572.22	1,200,000.00
企业债券利息	51,656,700.34	20,936,700.34
合计	51,863,272.56	22,136,700.34

重要的已逾期未支付的利息情况：

无

其他说明：

无

40、应付股利

无

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

41、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金	14,305,842.53	10,596,086.96
定金	909,523.82	2,681,733.86
代收费用	7,798,415.71	11,785,144.45
其他	20,752,439.06	19,111,803.74
合计	43,766,221.12	44,174,769.01

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津经济技术开发区建设和交通局	8,500,000.00	8.12 工程款
中铁隧道集团第五建筑有限公司	2,287,894.00	代收购房手续费
天津港保税区建设工程管理中心	423,900.00	工程未结
中建六局土木工程有限公司	386,200.00	工程未结
浙江广大建设有限公司	300,000.00	保证金
合计	11,897,994.00	--

其他说明

无

42、持有待售的负债

无

其他说明：

无

43、一年内到期的非流动负债

无

其他说明：

无

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	564,796,283.18	430,415,428.83
政府补助	1,108,849.92	1,108,849.92
合计	565,905,133.10	431,524,278.75

短期应付债券的增减变动：

无

其他说明：

无

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	190,000,000.00	
保理融资借款	500,000,000.00	450,000,000.00
合计	690,000,000.00	450,000,000.00

长期借款分类的说明：

1、2018年3月23日收到中国农业银行股份有限公司天津港保税区支行发放的贷款1.9亿元，期限五年，利率4.8923%。

2、2017年6月1日，天津天保商业保理有限公司（以下简称天保保理公司）与本公司签订《有追索权国内保理业务合同》，天保保理公司在受让本公司应收账款债权后，且满足保理业务合同所规定的保理融资款发放条件下为本公司提供保理融资服务，本公司可在天保保理公司的保理融资额度内向天保保理公司申请一次或多次融资。保理融资款不超过应收账款净额的80%，且总额不超过人民币5亿元。保理融资额度的有效期自保理合同生效之日起36个月。

其他说明，包括利率区间：

《有追索权国内保理业务合同》该协议项下保理融资利率6%/年，本次保理利率实行浮动利率，如中国人民银行调整基准利率，双方应按中国人民银行调整基准利率的调整幅度、方向调整上述保理融资利率。

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公司债券	1,598,551,399.12	1,597,451,999.32
合计	1,598,551,399.12	1,597,451,999.32

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2015 年公司债券（第一期）	800,000,000.00	2015/7/21	5 年	800,000,000.00	799,344,226.86		18,000,000.00	-562,091.28		799,906,318.14
2016 年公司债券（第一期）	800,000,000.00	2016/10/24	5 年	800,000,000.00	798,107,772.46		12,720,000.00	-537,308.52		798,645,080.98
合计	--	--	--	1,600,000,000.00	1,597,451,999.32	0.00	30,720,000.00	-1,099,399.80		1,598,551,399.12

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

无

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

无

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

无

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

无

其他说明

1) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]637号”文件核准，本公司于2015年7月21日发行2015年公司债券（第一期），简称“15天保01”。债券发行规模为8亿元，债券每张面值100元，按面值平价发行。债券票面利率为4.50%，采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付。债券期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

经深圳证券交易所“深证上[2015]397号”文件同意，债券于2015年8月21日起在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台挂牌交易。债券简称为“15天保01”，上市代码“112256”。

2) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]637号”文件核准，本公司于2016年10月24日发行2016年公司债券（第一期），简称“16天保01”。债券发行规模为8亿元，债券每张面值100元，按面值平价发行。债券票面利率为3.18%，采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付。债券期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

经深圳证券交易所“深证上[2016]805号”文件同意，债券于2016年11月22日起在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台挂牌交易。债券简称为“16天保01”，上市代码“112463”。

3) 本公司之最终控制人天津保税区投资控股集团有限公司为以上两次发行公司债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

47、长期应付款

（1）按款项性质列示长期应付款

无

其他说明：

无

48、长期应付职工薪酬

（1）长期应付职工薪酬表

无

（2）设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

无

计划资产：

无

设定受益计划净负债（净资产）

无

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

无

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

无

其他说明：

无

49、专项应付款

无

其他说明：

无

50、预计负债

无

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,489,180.26		554,424.96	934,755.30	
合计	1,489,180.26		554,424.96	934,755.30	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收 入金额	本期计入其 他收益金额	本期冲减 成本费用 金额	其他变动	期末余额	与资产相 关/与收益 相关
天保青年 公寓补贴	1,489,180.26			-554,424.96			934,755.30	与资产相 关
合计	1,489,180.26			-554,424.96			934,755.30	--

其他说明：

无

52、其他非流动负债

无

其他说明：

无

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,008,937,178.00			100,893,717.00		100,893,717.00	1,109,830,895.00

其他说明：

根据公司经2017年年度股东大会审议通过的2017年年度利润分配方案及公司章程修正案，公司以资本公积转增股本人民币100,893,717.00元，增加注册资本人民币100,893,717.00元，变更后注册资本为人民币1,109,830,895.00元。

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

无

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

无

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

无

其他说明：

无

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,881,272,191.80	1,935,694.67	100,893,717.00	1,782,314,169.47
其他资本公积	51,472,297.22			51,472,297.22
合计	1,932,744,489.02	1,935,694.67	100,893,717.00	1,833,786,466.69

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1、根据公司第七届董事会第六次会议决议，同意公司之全资子公司嘉创物业进行混合所有制改革，通过增资扩股方式引进投资者。嘉创物业公司于2018年1月31日与彩生活服务集团有限公司（以下简称“彩

生活公司”) 签署了增资协议, 由彩生活公司以其自有资金对嘉创物业进行增资。截至报告期末, 彩生活公司已完成对嘉创物业公司增资。公司本期资本公积增加金额为人民币1,935,694.67元。

2、根据公司2017年年度股东大会审议通过的2017年年度利润分配方案及修改后的公司章程, 公司以资本公积转增股本人民币100,893,717.00元, 本期资本公积减少金额为人民币100,893,717.00元。

56、库存股

无

其他说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

无

57、其他综合收益

无

其他说明, 包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整:

无

58、专项储备

无

其他说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

无

59、盈余公积

单位: 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	133,495,265.68			133,495,265.68
合计	133,495,265.68			133,495,265.68

盈余公积说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

无

60、未分配利润

单位: 元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,046,536,775.37	1,663,232,192.52
调整后期初未分配利润	2,046,536,775.37	1,663,232,192.52
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	238,842,481.19	173,711,552.77

应付普通股股利	10,081,128.36	12,103,751.81
期末未分配利润	2,275,298,128.20	1,824,839,993.48

调整期初未分配利润明细:

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

61、营业收入和营业成本

单位: 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,074,520,395.12	467,616,647.51	89,319,475.02	63,564,924.99
其他业务			450,000,000.00	181,518,253.45
合计	1,074,520,395.12	467,616,647.51	539,319,475.02	245,083,178.44

报告期内确认收入金额前五的项目收款信息:

单位: 元

序号	项目名称	收入余额
1	意境兰庭二期住宅	913,456,604.92
2	意境兰庭二期车位	52,575,477.24
3	月荣轩车位	31,157,140.78
4	汇盈产业园写字楼	13,520,363.81
5	汇川大厦写字楼	14,452,577.13

62、税金及附加

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,839,342.22	-3,745,418.53
教育费附加	1,645,464.30	-1,605,179.31
房产税	5,523,777.83	3,426,472.74
土地使用税	221,080.72	173,977.95
车船使用税	2,670.00	2,460.00
印花税	3,083,283.39	2,177,951.09

营业税	103,808.35	32,703.47
地方教育费附加	1,096,954.88	-1,070,119.57
土地增值税	213,182,962.40	6,075,820.20
防洪费	548,477.47	-533,130.68
残疾人就业保障金	0.00	37,750.60
环保税	461,222.16	0.00
合计	229,709,043.72	4,973,287.96

其他说明：

无

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	200,700.00	217,630.00
销售服务费	618,326.04	3,165,493.81
物业管理费	403,270.08	450,079.84
工资、保险、福利等	2,256,094.41	1,433,523.17
修理维护费	101,715.30	-98,336.10
水电汽费	836.49	93,749.04
业务招待费	28,722.00	11,670.50
办公费	2,028,482.35	2,026,072.34
其他日常相关费用	93,389.11	0.00
折摊费用	430,073.00	444,202.09
差旅交通费	5,722.73	1,960.60
合计	6,167,331.51	7,746,045.29

其他说明：

无

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资、保险、福利等	12,076,797.35	11,398,446.34
办公费用	572,902.22	669,185.87
税金	-37,656.81	0.00

折摊费用	1,754,515.02	1,822,572.35
业务招待费	30,078.60	36,860.00
工会经费及职工教育经费	458,989.75	170,150.00
租赁费	649,502.57	298,506.04
差旅交通费	86,387.42	51,264.06
其他	95,660.38	-344,046.53
修理维护费	16,220.82	10,878.45
保险费	128,360.56	62,259.26
低质易耗品摊销	7,949.18	80,476.09
广告宣传费	0.00	0.00
车辆使用费	108,619.07	71,198.62
聘请中介机构费等	1,102,688.84	1,690,500.47
水电汽费	102,807.39	672,377.87
合计	17,153,822.36	16,690,628.89

其他说明：

无

65、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	47,517,668.58	33,009,656.50
利息收入	24,990,453.41	25,114,457.18
其他支出	1,968,260.69	173,210.57
汇兑损益	-372,875.04	
合计	24,122,600.82	8,068,409.89

其他说明：

无

66、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-2,992,145.85	26,883,030.73
合计	-2,992,145.85	26,883,030.73

其他说明：

无

67、公允价值变动收益

无

其他说明：

无

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-12,148,927.94	6,092,370.52
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		2,426,042.43
合计	-12,148,927.94	8,518,412.95

其他说明：

无

69、资产处置收益

无

70、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	12,084,424.96	768,424.96
合计	12,084,424.96	768,424.96

71、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	1,667,040.16	42,200.93	1,667,040.16
合计	1,667,040.16	42,200.93	

计入当期损益的政府补助：

无

其他说明：

无

72、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
其他	45,875.67	13,000.00	45,875.67
合计	45,875.67	13,000.00	

其他说明：

无

73、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	88,803,956.93	79,359,315.04
递延所得税费用	5,935,457.37	-13,879,935.15
合计	94,739,414.30	65,479,379.89

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	334,299,756.56
按法定/适用税率计算的所得税费用	83,574,939.14
调整以前期间所得税的影响	-673,548.00
非应税收入的影响	3,037,231.99
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-3,542.80
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	8,804,333.97
所得税费用	94,739,414.30

其他说明

无

74、其他综合收益

详见附注无。

75、现金流量表项目**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	24,220,502.48	26,177,217.10
政府补助	11,530,000.00	214,000.00
收到往来款	453,221,574.27	6,696,827,881.16
收到其他	5,319,486.03	1,027,445.08
合计	494,291,562.78	6,724,246,543.34

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	175,123.03	173,210.57
各项费用	5,235,333.11	15,289,434.22
支付往来款	415,750,097.79	8,466,649,930.39
支付其他	480,206.94	4,638,603.62
合计	421,640,760.87	8,486,751,178.80

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

无

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

无

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

无

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
融资手续费	1,900,000.00	
合计	1,900,000.00	0.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

76、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	239,560,342.26	173,711,552.77
加：资产减值准备	-2,992,145.85	26,883,030.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,459,376.46	-8,533,460.28
无形资产摊销	266,812.56	-5,561.48
长期待摊费用摊销	-1,086,754.54	-300,815.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
投资损失（收益以“-”号填列）	12,148,927.94	-8,518,412.95
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,829,738.84	-9,006,443.28
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	4,335,291.41

填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-777,039,920.32	-2,509,748,453.60
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	38,126,160.25	-405,674,814.77
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,000,291,005.33	146,031,010.03
其他	3,244,759.87	-9,922,825.78
经营活动产生的现金流量净额	-1,480,773,707.86	-2,600,749,902.50
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	2,378,204,634.29	2,309,783,113.34
减: 现金的期初余额	3,638,420,182.86	4,895,034,665.45
现金及现金等价物净增加额	-1,260,215,548.57	-2,585,251,552.11

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

无

其他说明:

无

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

无

其他说明:

无

(4) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,378,204,634.29	3,638,420,182.86
可随时用于支付的银行存款	2,378,204,634.29	3,638,420,182.86
三、期末现金及现金等价物余额	2,378,204,634.29	3,638,420,182.86

其他说明:

本公司期末银行存款款余额中包含工程保证金, 农民工保证金, 导致期末银行存款19,378,482.11元使用受限。

77、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

无

78、所有权或使用权受到限制的资产

无

其他说明：

无

79、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

无

其他说明：

无

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

适用 不适用

80、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

无

81、其他

无

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

无

其他说明：

无

(2) 合并成本及商誉

无

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

无

大额商誉形成的主要原因：

无

其他说明：

无

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

无

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

无

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

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

无

(6) 其他说明

无

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

无

其他说明：

无

(2) 合并成本

无

或有对价及其变动的说明：

无

其他说明：

无

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

无

其他说明：

无

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

无

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

本公司于2018年5月17日出资设立全资子公司天津天保盛源房地产开发有限公司，公司注册资本150,000万元。

本公司已将天津天保盛源房地产开发有限公司纳入合并财务报表范围。

6、其他

无

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
天津滨海开元房地产开发有限公司	天津	天津空港经济区	房地产开发销售	100.00%		同一控制下企业合并取得
天津嘉创物业服务服务有限公司	天津	天津空港经济区	物业管理	57.14%		同一控制下企业合并取得
天津天保盛源房地产开发有限公司	天津	天津市南开区	房地产开发	100.00%		同一控制下企业合并取得
天津天保房地产开发有限公司	天津	天津空港经济区	房地产开发销售	100.00%		非同一控制下企业合并取得
天津市百利建设工程有限公司	天津	天津空港经济区	房地产开发销售	100.00%		非同一控制下企业合并取得
天津天保福源房地产开发有限公司	天津	天津生态城	房地产开发经营		100.00%	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

根据本公司第七届董事会第六次会议决议，本公司之全资子公司天津嘉创物业服务服务有限公司（以下简称“嘉创物业公司”）进行混合所有制改革。嘉创物业公司于2018年1月31日与彩生活服务集团有限公司（以下简称“彩生活公司”）签署的增资协议，根据协议约定，彩生活公司以其自有资金对嘉创物业公司进行增资，投资总额为1,009.1475万元，其中增加注册资本225.00万元。增资后嘉创物业公司注册资本变更为525.00万元，其中本公司出资300.00万元，持股比例为57.14%，彩生活公司出资225.00万元，持股比例为42.86%。截至报告期末彩生活公司已完成对嘉创物业公司增资。

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
天津嘉创物业服务有限公司	42.86%	717,861.07	0.00	8,909,259.84

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

其他说明：

无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津嘉创物业服务有限公司	38,548,950.53	389,448.60	38,938,399.13	18,150,105.39	0.00	18,150,105.39	27,002,767.63	393,794.40	27,396,562.03	18,467,060.76	0.00	18,467,060.76

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津嘉创物业服务有限公司	17,569,692.16	1,731,699.03	1,731,699.03	-644,722.64	16,568,106.53	1,796,170.45	1,796,170.45	-3,382,224.74

其他说明：

无

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

其他说明:

无

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明****(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响**

无

其他说明

无

3、在合营安排或联营企业中的权益**(1) 重要的合营企业或联营企业**

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
天津中天航空工业投资有限责任公司	天津空港经济区外环北路1号2-B-156室	天津市	投资天津空中客车A320系列飞机总装线项目合资公司	60.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

根据天津中天航空工业投资有限责任公司公司章程,公司董事会会议必须有三分之二以上的董事或授权代表出席方为有效,董事会决议应由出席董事会会议的董事或授权代表一致通过或三分之二以上表决通过方为有效。公司董事会设置9名董事,其中本公司委派5名董事,不足董事会的三分之二,因此本公司未取得天津中天航空工业投资有限责任公司的控制权,对该项投资采用权益法核算。

持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

无

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位: 元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	88,802,717.60	88,431,574.16
其中：现金和现金等价物	88,802,717.60	88,431,574.16
非流动资产	499,131,299.08	519,749,521.49
资产合计	587,934,016.68	608,181,095.65
流动负债	70,921.06	69,787.51
负债合计	70,921.06	69,787.51
归属于母公司股东权益	587,863,094.92	608,111,308.14
按持股比例计算的净资产份额	352,717,856.95	364,866,784.88
对合营企业权益投资的账面价值	352,717,856.95	364,866,784.88
财务费用	-560,454.87	-554,451.63
所得税费用	123,336.40	120,228.56
净利润	-20,248,213.22	10,190,758.33
综合收益总额	-20,248,213.22	10,190,758.33

其他说明

无

(3) 重要联营企业的主要财务信息

无

其他说明

无

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

无

其他说明

无

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

无

其他说明

无

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

4、重要的共同经营

无

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

无

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

无

其他说明

无

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

无

6、其他

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注七。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、各类风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

1) 价格风险

本公司以市场价格销售及出租房屋，因此受到此等价格波动的影响。

(2) 信用风险

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。本公司无其他重大信用集中风险。

(3) 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。

2、敏感性分析

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或所有者权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

(1) 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其它金融资产和负债的公允价值变化。

管理层进行敏感分析时认为50个基点的变动合理反映了利率变化的可能范围。在上述假设的基础上，在其它变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

单位：元

项目	利率变动	2018年度		2017年度	
		对净利润的影响	对所有者权益的影响	对净利润的影响	对所有者权益的影响
浮动利率借款	增加50个基点			-127,284.73	-127,284.73

浮动利率借款	减少50个基点			127,284.73	127,284.73
--------	---------	--	--	------------	------------

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

无

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

无

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

无

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

无

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

无

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

无

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

无

9、其他

无

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
天津天保控股有限公司	天津港保税区	投资兴办独资、合资、合作企业；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	44.53 亿元	51.45%	51.45%
天津保税区投资控股集团有限公司	天津自贸区（空港经济区）	对房地产业、国际与国内贸易、仓储物流业、金融业、高新技术产业、基础设施建设进行投资及管理，咨询服务；国际贸易；仓储（危险品除外）；货运代理；自由设备租赁；物业服务	192.53 亿元		

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是天津保税区投资控股集团有限公司。

其他说明：

（1）最终控制方注册资本及其变化

最终控制方	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
天津保税区投资控股集团有限公司	188.53亿元	4亿元		192.53亿元

（2）控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例（%）	
	年末余额	年初余额	年末比例	年初比例
天津天保控股有限公司	570,995,896.00	519,087,178.00	51.45	51.45

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“九、1、（1）企业集团的构成”相关内容。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“九、3、（1）重要的合营企业或联营企业”相关内容。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

天津中天航空工业投资有限责任公司	合营
------------------	----

其他说明

无

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津天保财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保财务管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保热电有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保商业保理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津保润国际贸易电气工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

其他说明

无

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
天津天保热电有限公司	青年公寓浴室热水供应服务	110,724.32			
天津保润国际贸易电气工程有限公司	变电站维护服务	180,000.00			

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津天保商业保理有限公司	物业管理	16,532.55	16,532.55

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

无

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

无

关联托管/承包情况说明

无

本公司委托管理/出包情况表:

无

关联管理/出包情况说明

无

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
天津天保财务管理有限公司	房屋出租	1,474,381.28	910,775.22
天津天保租赁有限公司	房屋出租	402,551.09	338,918.25
天津天保商业保理有限公司	房屋出租	226,346.85	190,054.84

本公司作为承租方:

无

关联租赁情况说明

无

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

无

本公司作为被担保方

单位: 元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津保税区投资控股集团有限公司	800,000,000.00	2015年07月21日	2020年07月20日	否
天津保税区投资控股集团有限公司	800,000,000.00	2016年10月24日	2021年10月23日	否

关联担保情况说明

天津保税区投资控股集团有限公司为本公司发行债券向债券持有人出具了担保函, 担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保, 担保范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用, 担保期间为各期债券的发行首日至各期债券到期日后六个月止。

(5) 关联方资金拆借

单位: 元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
天津天保商业保理有限公司	200,000,000.00	2018 年 05 月 30 日	2019 年 04 月 30 日	保理融资借款
天津天保商业保理有限公司	300,000,000.00	2018 年 06 月 07 日	2019 年 06 月 06 日	保理融资借款

2017 年 6 月 1 日天津天保商业保理有限公司（以下简称天保保理公司）与本公司签订编号为 TBBL-YW-2017002 的《有追索权国内保理业务合同》，天保保理公司在受让本公司应收账款债权后，且满足保理业务合同所规定的保理融资款发放条件下为本公司提供保理融资服务，本公司可在天保保理公司的保理融资额度内向天保保理公司申请一次或多次融资。保理融资款不超过应收账款净额的 80%，且总额不超过人民币 5 亿元。保理融资额度的有效期自保理合同生效之日起 36 个月。该协议项下保理融资年利率 6%，本次保理利率实行浮动利率，如中国人民银行调整基准利率，双方应按中国人民银行调整基准利率的调整幅度、方向调整上述保理融资利率。

（6）关联方资产转让、债务重组情况

无

（7）关键管理人员报酬

无

（8）其他关联交易

关联方存款：

单位：元

关联方名称	期末余额	年初余额
天津天保财务有限公司	739,379,567.13	996,383,938.87

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 2018 年 6 月 30 日，公司在天保财务公司存款 739,379,567.13 元。

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	天津天保热电有限公司	712,859.52	42,771.57	712,859.52	42,771.57

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	天津天保租赁有限公司	433,160.54	82,388.96
预收款项	天津天保商业保理有限公司	243,726.40	46,201.25
应付账款	天津保润国际贸易电气工程有限公司	0.00	180,000.00
其他应付款	天津天保财务管理有限公司	205,549.00	205,549.00

7、关联方承诺

无

8、其他

无

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无

5、其他

无

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至 2018 年 6 月 30 日，本公司无重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

无

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

无

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

无

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	10,081,128.36
经审议批准宣告发放的利润或股利	10,081,128.36

3、销售退回

无

4、其他资产负债表日后事项说明

根据《天津天保基建股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》中设定的投资者回售条款，债券回售登记期为 2018 年 6 月 25 日—2018 年 6 月 27 日，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，“15 天保 01”债券回售金额为 803,153,351.00 元（含利息），公司已于 2018 年 7 月 23 日完成本期债券回售兑付工作。剩余债券金额为 31,432,200 元，年利率为 6.20%。

除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。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

（1）追溯重述法

无

（2）未来适用法

无

2、债务重组

无

3、资产置换

（1）非货币性资产交换

无

（2）其他资产置换

无

4、年金计划

无

5、终止经营

无

其他说明

无

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

无

(2) 报告分部的财务信息

无

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

报告期内，公司房地产开发及物业出租业务占公司全部营业收入的比例为 99.02%，且公司不存在跨地区经营的情况，故无报告分部。

(4) 其他说明

无

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无

8、其他

1) 经营出租资产余额

本公司经营性出租资产情况如下：

单位：元

经营租赁出租资产类别	年末余额	年初余额
投资性房地产——房屋建筑物	701,606,001.68	697,389,201.41

2) 关于812爆炸维修项目情况

8.12爆炸事故后，天津经济技术开发区建设和交通局下发《关于立即启动8.12爆炸事故受损门窗修缮工作的通知》（津开建交发[2015]117号），请各相关单位立即启动维修工作。本公司据此启动房屋维修工程，维修工程预算2,832.73万元，该项维修工程已于2016年8月完工。本公司根据维修工程完工验收单、施工单

位和监理公司签章确认的维修工程结算书等确认维修工程完工工程量为4,787.19万元，并据此上报给天津经济技术开发区建设和交通局。截止2018年6月30日，天津经济技术开发区建设和交通局已累计向本公司支付维修工程款1,699.82万元，本公司实际支付施工单位维修工程款1,699.00万元。

本公司根据维修工程已完成工作量确认其他应收款-812维修工程专项资金余额4,787.19万元，根据天津经济技术开发区建设和交通局支付给本公司的维修工程款确认其他应付款余额1,699.82万元，本公司将尚未支付的维修工程款3,088.19万元计入应付账款。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

无

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

无

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

无

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无

其中重要的应收账款核销情况：

无

应收账款核销说明：

无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

无

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

无

2、其他应收款**(1) 其他应收款分类披露**

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	700,000,000.00	100.00%			700,000,000.00	700,010,151.66	100.00%			700,010,151.66
合计	700,000,000.00	100.00%			700,000,000.00	700,010,151.66	100.00%			700,010,151.66

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

 适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

 适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

 适用 不适用**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

无

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

无

其中重要的其他应收款核销情况：

无

其他应收款核销说明：

无

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
内部公司往来	700,000,000.00	700,010,151.66
合计	700,000,000.00	700,010,151.66

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
天津天保房地产开发有限公司	往来款	700,000,000.00	1-2 年	100.00%	
合计	--	700,000,000.00	--	100.00%	

(6) 涉及政府补助的应收款项

无

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

无

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

对子公司投资	3,858,632,902.96		3,858,632,902.96	2,858,632,902.96		2,858,632,902.96
对联营、合营企业投资	352,717,856.94		352,717,856.94	364,866,784.88		364,866,784.88
合计	4,211,350,759.90	0.00	4,211,350,759.90	3,223,499,687.84		3,223,499,687.84

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天津天保房地产开发有限公司	620,646,783.20			620,646,783.20		
天津滨海开元房地产开发有限公司	2,058,281,024.01			2,058,281,024.01		
天津嘉创物业服务服务有限公司	3,499,654.75			3,499,654.75		
天津市百利建设工程有限公司	176,205,441.00			176,205,441.00		
天津天保盛源房地产开发有限公司	0.00	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		
合计	2,858,632,902.96	1,000,000,000.00		3,858,632,902.96		

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
天津中天航空工业投资有限责任公司	364,866,784.88				-12,148,927.94						352,717,856.94	
小计	364,866,784.88				-12,148,927.94						352,717,856.94	
二、联营企业												

合计	364,866,784.88				-12,148,927.94					352,717,856.94
----	----------------	--	--	--	----------------	--	--	--	--	----------------

(3) 其他说明

无

4、营业收入和营业成本

无

其他说明：

无

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,150,000,000.00	200,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-12,148,927.94	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		2,426,042.43
委托贷款利息收入	26,210,692.13	10,050,000.00
合计	1,164,061,764.19	212,476,042.43

6、其他

无

十八、补充资料**1、当期非经常性损益明细表**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
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）	12,084,424.96	主要是天保公寓经营补贴
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,621,164.49	主要是违约金、滞纳金收入，固定资产报废
减：所得税影响额	3,426,397.36	

合计	10,279,192.09	--
----	---------------	----

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益(元/股)	稀释每股收益(元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	4.56%	0.22	0.22
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.36%	0.21	0.21

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

无

4、其他

无

第十一节 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2018年半年度报告正本；
- 2.载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 3.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

天津天保基建股份有限公司

董事长：周广林

二〇一八年八月三十一日