

天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co.,Ltd.

(000965)



二〇二一年

年度报告全文

二〇二二年四月

证券代码：000965

证券简称：天保基建

公告编号：2022-21

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。

公司负责人夏仲昊、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)曲朝红声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

本公司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，敬请投资者关注第三节“管理层讨论与分析--公司未来发展的展望”。

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	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 公司治理	31
第五节 环境和社会责任	48
第六节 重要事项	51
第七节 股份变动及股东情况	63
第八节 优先股相关情况	69
第九节 债券相关情况	70
第十节 财务报告	75

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 2021 年度报告正本；
- 2.载有法定负责人、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。

文件存放地：公司证券事务部

释义

释义项	指	释义内容
本公司或公司	指	天津天保基建股份有限公司
天保控股	指	天津天保控股有限公司
滨海开元	指	天津滨海开元房地产开发有限公司
天保房产	指	天津天保房地产开发有限公司
嘉创物业	指	天津嘉创物业服务服务有限公司
百利建设	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
天保盛源	指	天津天保盛源房地产开发有限公司
天保创源	指	天津天保创源房地产开发有限公司
中天航空	指	天津中天航空工业投资有限责任公司
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	天保基建	股票代码	000965
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	天津天保基建股份有限公司		
公司的中文简称	天保基建		
公司的外文名称（如有）	Tianjin Tianbao Infrastructure Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	T.B Infrastructure		
公司的法定代表人	夏仲昊		
注册地址	天津空港经济区西五道 35 号汇津广场 1 号楼		
注册地址的邮政编码	300300		
公司注册地址历史变更情况	无		
办公地址	天津空港经济区西五道 35 号汇津广场 1 号楼		
办公地址的邮政编码	300300		
公司网址	http://www.tbjijian.com		
电子信箱	tbjijian@tbjijian.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	何倩	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、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	《中国证券报》、《证券时报》
公司披露年度报告的媒体名称及网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	证券事务部

四、注册变更情况

组织机构代码	91120000700597012E
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、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

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	2021 年	2020 年		本年比上年增减	2019 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	2,540,236,605.58	819,730,385.10	819,266,974.40	210.06%	1,216,110,975.62	1,216,110,975.62
归属于上市公司股东的净利润（元）	49,510,194.51	95,293,448.83	-390,246,003.87	112.69%	189,761,981.51	190,201,479.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-61,852,374.35	93,297,155.73	93,297,155.73	-166.30%	188,679,637.30	188,679,637.30
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,005,679,281.66	1,109,287,590.53	-1,120,286,584.11	189.77%	-341,578,570.19	-484,517,099.42
基本每股收益（元/股）	0.0446	0.0859	-0.3516	112.68%	0.1710	0.1714
稀释每股收益（元/股）	0.0446	0.0859	-0.3516	112.68%	0.1710	0.1714
加权平均净资产收益率	0.90%	1.78%	-6.09%	6.99%	3.16%	2.90%

	2021 年末	2020 年末		本年末 比上年 末增减	2019 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	12,849,548,125.89	9,951,287,947.53	11,160,717,900.33	15.13%	9,117,200,259.80	10,433,177,299.62
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,426,429,461.77	5,381,790,259.94	6,207,063,367.26	-12.58%	5,308,684,848.11	6,619,497,408.13

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2021 年	2020 年	备注
营业收入（元）	2,540,236,605.58	819,266,974.40	-
营业收入扣除金额（元）	209,657,338.00	0.00	-
营业收入扣除后金额（元）	2,330,579,267.58	819,266,974.40	-

七、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。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	50,085,570.29	54,684,718.16	442,186,695.33	1,993,279,621.80
归属于上市公司股东的净利润	-49,840,132.55	-50,309,830.13	26,696,605.49	122,963,551.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-49,560,609.83	-50,713,348.15	26,254,312.49	12,167,271.14
经营活动产生的现金流量净额	-608,007,302.56	669,480,242.10	355,458,220.90	588,748,121.22

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-47,960.96	-346.23	66,091.05	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	1,060,462.60	3,893,688.07	1,400,836.67	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-247,958.11	-485,539,452.70	439,498.12	本期合并创源公司产生的期初至合并日的当期净损益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	397,417.46	244,756.25	619,239.96	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	227,376.22	327,247.27	-588,082.32	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	147,260,247.78	-1,720,892.19		
减：所得税影响额	37,119,392.24	602,378.57	315,445.29	
少数股东权益影响额（税后）	167,623.89	145,781.50	100,295.86	
合计	111,362,568.86	-483,543,159.60	1,521,842.33	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

适用 不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处的行业情况

2021年，在疫情的持续冲击下，我国经济发展仍存在一定的压力，但保持全球领先地位。全国GDP达到114.367万亿元，按不变价计算，比上年增长8.1%。宏观经济政策保持了连贯性，积极的财政政策保持一定力度，保持市场主体的活跃度。

央行贯彻执行稳健的货币政策灵活精准、合理适度，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，保持宏观杠杆率基本稳定。房地产方面继续坚持“房住不炒”政策基调不变，保持房地产金融政策连续性、一致性、稳定性，稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

上半年，房地产调控不断加码，三道红线试点范围扩大、贷款集中度管理全面实施、22城双集中供地首次推出、住建部约谈18城相关负责人、严防与查处经营贷违规流入房地产、多地推出学区房新政与二手房指导价政策等；但上半年热点地区房地产市场沿续2020年下半年以来的活跃态势，房价与地价继续上涨。然而下半年，房地产市场快速降温，热点城市房产交易量急降，第二批集中供地城市的土拍集体遇冷，70城二手房价指数8月首次转跌，十几家上市房企陆续信用违约，多数民企出现程度不一的经营困难。9月底开始，房地产融资略有松动，政策底部显现，但市场面与企业面继续走弱。

从国家统计局公布的数据来看，2021年房地产开发投资完成情况方面，全国房地产开发投资14.8万亿元，比上年增长4.4%。房地产开发企业房屋施工面积97.5亿平方米，比上年增长5.2%。房屋新开工面积19.0亿平方米，下降11.4%。房屋竣工面积10.1亿平方米，增长11.2%。房地产开发企业土地购置面积2.2亿平方米，比上年下降15.5%；土地成交价款1.8万亿元，增长2.8%。土地市场已经进入到了冰点。房地产资金面受到严控下，民营开发企业多已无力购置土地，受此影响下土拓投资已难再支撑整体行业投资规模。从商品房销售和待售情况来看，商品房销售面积17.9亿平方米，比上年增长1.9%；商品房销售额18.2万亿元，增长4.8%。2021年上半年和下半年商品房销售面积分别同比增28%和降15%，说明上半年较好的市场表现是全年创新高的主要支撑。

2021年是“十四五”开局之年，天津市科学统筹疫情防控和经济社会发展，企业效益不断提升，经济活力持续显现，经济发展继续保持恢复增长态势。2021年天津市地区生产总值为15695.05亿元，按可比价格计算，同比增长6.6%。

房地产市场方面，天津市凭借稳固的市场需求创造2140亿的商品住房市场规模，位列全国第13，成交

建面位列北方城市第一位。根据Wind资讯数据，2021年1-12月，天津市商品住宅成交面积1,211.58万平方米，同比下降0.69%，成交均价17156.83元/m²，同比增加5.9%，整体保持稳定。从单月数据来看，上半年市场火热，下半年政策端收紧市场下行，引发全市范围的“降价潮”，“金九银十”爽约，12月份实现小幅翘尾。

2021年，天津紧跟国家调控大基调，多项举措强化房地产市场监管规范和要求，加速人才引进，促进天津市稳定发展。天津市响应国家要求“两集中”供地，分别在2月、8月出具相应政策，2月出台《关于做好2021年住宅用地集中出让有关工作的通知》，8月发布《天津市国有建设用地使用权挂牌出让补充公告》，调整供地规则以控地价实现稳定预期。年内天津三批次集中供地，经历一热、二平、三降温的趋势变化。12月天津出台3年时间开展规范房地产市场秩序专项行动的通知，逐步实现房地产秩序好转，促进天津市房地产市场平稳健康发展。

房地产行业融资调控政策收紧，对房企的资金面具有一定的挑战性，行业的收并购力度或将持续。国企、央企内部整合加速，产业多元化模式在融资方面更有优势，对行业格局将产生一定冲击。公司作为天津市的国有房地产企业，围绕公司战略和“十四五”规划，秉承“城市美好生活缔造者”的理念，全力构建城市运营业务新格局，同时持续做好稳收入保增长、加快推进重点项目建设工作，力争促成公司经营规模快速提升。

二、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、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。

房地产开发业务是公司的主要业务，在公司房地产开发项目中，报告期内在建和在售项目包括“天保金海岸住宅及商业项目”、“意境雅居住宅项目”、“天津生态城地块住宅项目”、“塘沽大连东道地块住宅项目”、“天拖二期项目”、“天保九如品筑项目”、“汇津广场一期、二期商业项目”、“汇盈产业园项目”及“揽翠路项目”。上述项目主要位于天津滨海新区，商业项目多数位于天津自贸区。

房地产销售方面，面对房地产调控持续从紧和区域楼市竞争加剧、预期继续走弱的不利局面，公司狠抓销售，2021年全年实现新增销售面积16.37万平米，新增销售合同额34.76亿元，再次突破公司历史最高记录。其中，天保金海岸F地块项目再创热销佳绩，以销售额21.23亿元、销售面积9.84万平米，跃居滨海新区销售金额榜榜首、销售面积榜榜首。

项目开发建设方面，公司始终聚焦主业，以项目牵动有效投资、拉动经营增长，报告期内统筹推进天保金海岸F地块、意境雅居、九如品筑等8个项目合计128.78万平米建设任务。顺利实现塘沽大连东道地块

项目、揽翠路社区中心、天保金海岸F地块项目竣工交付。揽翠路项目在日本人学校成功交付的基础上，与辉盛集团合作打造高端涉外公寓，成为空港涉外新名片。

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主要包括“天保青年公寓”、“天保金海岸C04项目”、“汇津广场一期”、“汇盈产业园”、“汇川大厦”、“名居花园底商”等，上述投资型物业主要集中于天津滨海新区，多数位于天津自贸区，物业类型包括公寓、底商、写字楼等。

2021年公司实现租金收入6,127.04万元，持有型物业共31.41万m²，租售率达92.93%。揽翠路项目全面盘活，日本人学校按期交付运营，携手头部企业辉盛集团打造高端涉外公寓，获得了中央财政新建租赁住房2100万元奖补。公司与华润万家签署战略合作协议，为提升区域配套环境注入新活力。汇津一期紧跟市场与客户需求，着力提升办公文化生态，试点12套写字楼定制化装修，新增租赁面积创历史新高，成功引入勤恩、一商、河北钢铁等优质租户入驻。

公司的物业管理业务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。2021年公司实现物业管理收入4,259.40万元。

在做好房地产开发主业的同时，公司充分利用现有商业资源，努力打造特色专业产业园区。天保智谷以市级孵化器为平台，依托园区产业基础，加快推进“孵化器+加速器”的产业运营新模式。设立“中国（滨海新区）知识产权保护中心天保智谷工作站”，成为保税区唯一一家专业知识产权服务机构。获得国家高新技术企业奖励等各类奖励200余万元。园区引入专业企业达26家，恒瑞创新药物研发中心贴建一、二期工程圆满完成，预示着园区生物医药产业迈向高端引领、集聚发展的落地阶段。

新增土地储备项目

无

累计土地储备情况

无

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
天津	汇津广场二期项目	天津市滨海新区空港	商业	100.00%	2019年12月12日	在建	75.00%	-	35,857.00	0.00	0.00	36,188	18,958

		经济区											
天津	揽翠路项目	天津市滨海新区空港经济区	商业	100.00%	2019年12月01日	在建	99.00%	37,280.1	55,900.00	0.00	0.00	63,983	51,738
天津	意境雅居项目	天津市滨海新区空港经济区	住宅	100.00%	2019年12月01日	在建	89.00%	53,296.2	70,863.15	0.00	0.00	171,402	139,249
天津	天保九如品筑项目	天津市滨海新区空港经济区	住宅	100.00%	2021年06月01日	在建	18.00%	300,462.2	318,942.5	0.00	0.00	546,106	199,840
天津	天保金海岸 F 地块项目	天津市滨海新区空港经济区	住宅	100.00%	2019年09月01日	竣工	100.00%	71,547.60	163,109.93	163,109.93	163,109.93	229,424	134,566
天津	塘沽大连东道地块项目	天津市滨海新区塘沽区	住宅	100.00%	2018年05月01日	竣工	100.00%	11,084.10	27,710.25	27,710.25	27,710.25	82,325	79,370
天津	天津生态城地块项目	天津市滨海新区中新生态城	住宅	100.00%	2018年04月01日	在建	78.00%	63,511.50	127,000.00	0.00	0.00	337,000	250,506
天津	天拖二期地块项目	天津市南开区	住宅	100.00%	2019年11月01日	在建	47.00%	51,315.90	103,500.00	0.00	0.00	400,378	325,897

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
天津	天保金海岸 E03 项目	天津市滨海新区开发区	住宅	100.00%	79,813.80	76,143.28	75,465.35	4,580.73	11,069.54	74,616.7	4,410.01	9,921.49
天津	天保金海岸 F 地块	天津市滨海新区	住宅	100.00%	163,109.93	153,059.31	119,758.30	98,419.42	212,258.1	96,418.18	96,418.18	189,883.95

	项目	区空港经济区											
天津	意境雅居项目	天津市滨海新区空港经济区	住宅	100.00%	70,863.15	68,731.19	51,310.72	44,342.51	92,810.83	0	0	0	0
天津	塘沽大连东道地块项目	天津市滨海新区塘沽区	住宅	100.00%	27,710.25	23,868.56	6,478.83	6,478.83	12,946.29	5,586.8	5,586.8	10,243.07	7
天津	天保九如品筑项目	天津市滨海新区空港经济区	住宅	100.00%	31,8942.5	210,405.40	4,062.56	4,062.56	8,362.76	0	0	0	0
天津	天拖二期地块项目	天津市南开区	住宅	100.00%	103,500.00	71,242.51	1,362.25	1,362.25	5,508.87	0	0	0	0
天津	汇川大厦	天津市滨海新区开发区	商业	100.00%	33,327.00	33,327.00	18,618.6	2,150.4	2,646.59	18,618.6	2,150.4	2,520.56	
天津	汇津广场一期	天津市滨海新区空港经济区	商业	100.00%	59,232.00	59,232.00	32,993.47	222.3	194.76	32,993.47	222.3	184.2	
天津	汇盈产业园	天津市滨海新区空港经济区	商业	100.00%	64,912.73	64,555.59	18,424.52	2,037.81	1,569.11	16,386.71	0	0	0
天津	天拖二期商业	天津市南开区	商业	100.00%	5,828.75	5,828.75	52.21	52.21	239.37	0	0	0	0

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
天保青年公寓	天津市滨海新区空港经济区	公寓	100.00%	115,877.17	115,877.17	100.00%
天保金海岸 C04 项目	天津市滨海新区开发区	商业	100.00%	24,075.96	24,075.96	100.00%
汇盈产业园	天津市滨海新区空港经济区	商业	100.00%	46,131.07	39,809.48	86.30%

汇津广场一期	天津市滨海新区 空港经济区	商业	100.00%	26,238.53	20,704.67	78.91%
名居花园底商	天津市滨海新区 空港经济区	商业	100.00%	7,265.86	6,370.13	87.67%
汇川大厦	天津市滨海新区 开发区	商业	100.00%	14,708.4	5,769.96	39.23%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	568,183,379.47	5.98%	465,296,014.24	73,933,710.23	28,953,655.00	
债券	490,000,000.00	6.59%	90,000,000.00	400,000,000.00		
非银行类贷款	1,903,471,562.86	7.41%	1,630,471,562.86	273,000,000.00		
合计	2,961,654,942.33	-	2,185,767,577.10	746,933,710.23	28,953,655.00	

发展战略和未来一年经营计划

公司秉承“城市美好生活缔造者”理念，以“房地产开发运营+产业园区运营服务”为中期战略转型目标，有序构建完整的开发运营平台，夯实品质化、特色化的房地产开发运营、生物医药大健康产业园区服务平台。公司将紧扣公司发展战略定位，持续做强、做优房地产开发业务；积极拓展产业园区运营服务业务、物业管理业务，形成对房地产业务的补充，增强持续盈利能力；持续推进产业投资，培育多元化发展业务。同时努力保障收入利润增长，防控各类风险，进一步提升公司发展质量效益，提升公司核心竞争力和风险控制力，继续向着优质国有上市公司目标迈进。

2022年，公司将重点做好以下工作：一是推动住宅项目销售取得新进展，以经营任务指标为核心，着力抓好项目销售，推动天成华境（F地块项目）、意境雅居全面清盘，九如品筑、天拖二期项目销售取得积极进展。二是推动商业招商运营实现新提升，坚持汇津一期、二期联动招商，突出招大引强、高端先进，精准链接优质大客户资源；拢翠路以华润项目落地为牵引，发挥品牌效应，采用平台招商、生态对接等方式，做好产业链上下游企业、周边企业对接合作，扩大项目招商。三是着力拓展产业园区资源，依托现有园区平台的产业聚集效应，围绕区域招商、产业招商两条主线，深度挖掘平台优势，加快推动天保智谷二期产业园区建设运营。四是强化现金流管理，严控资金风险，提供资金利用效率，切实做到开源节流，提质增效。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

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。“津城”、“滨城”双城发展格局的打造有助于天津更好地融入和促进京津冀协同发展战略，同时将给区域带来新的发展机遇。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。公司将充分运用自身国有控股上市公司的平台优势，整合产业、资金和政策等资源要素，持续做强、做优房地产开发业务，积极拓展产业园区运营及物业管理业务，持续推进产业投资，培育多元化发展业务，实现具有可持续发展力和抗风险能力的业务组合发展格局及战略布局，持续推进公司高质量发展。

四、主营业务分析

1、概述

（一）公司经营情况

（1）营业收入

报告期内，营业收入为25.40亿元，较上年同期增加210.06%，主要原因是报告期内满足结转收入条件的项目同比增加。

（2）营业成本

报告期内，营业成本为12.38亿元，较上年同期增加275.51%，主要原因是报告期内满足结转收入条件的项目同比增加，与之相匹配的营业成本结转同比增加所致。

（3）税金及附加

报告期内，税金及附加为5.40亿元，较上年同期增加585.91%，主要原因是报告期内土地增值税同比增

加所致。

(4) 销售费用

报告期内，销售费用为9,534.00万元，较上年同期增加296.36%，主要原因是报告期内销售服务费同比增加所致。

(5) 管理费用

报告期内，管理费用为3,103.38万元，较上年同期减少11.71%，主要原因是报告期内职工薪酬、折摊费用同比减少所致。

(6) 财务费用

报告期内，财务费用为1.79亿元，较上年同期增加91.59%，主要原因是报告期内利息支出同比增加所致。

(7) 其他收益

报告期内，其他收益为106.05万元，较上年同期减少72.76%，主要原因是报告期内计入当期损益的政府补助减少所致。

(8) 投资收益

报告期内，投资收益为-857.45万元，较上年同期减少140.27%，主要原因是报告期内对天津中天航空工业投资有限责任公司的投资收益同比减少所致。

(9) 信用减值损失

报告期内，信用减值损失为-1,657.94万元，较上年同期增加414.26%，主要原因是报告期内计提的坏账准备同比增加所致。

(10) 资产减值损失

报告期内，资产减值损失为-2.44亿元，上年同期追溯调整前资产减值损失为-1.35亿元，追溯调整后资产减值损失为-6.16亿元，报告期资产减值损失较上年同期追溯调整后减少60.37%，主要原因是报告期收购同一控制下企业天保创源公司，追溯调整上年同期数据所致。

(11) 营业外收入

报告期内，营业外收入为22.76万元，较上年同期减少42.57%，主要原因是报告期内收到的租赁违约金减少所致。

(12) 营业外支出

报告期内，营业外支出为4.82万元，较上年同期增加175.92%，主要原因是报告期内办公用品报废导致非流动资产处置损失增加所致。

(13) 利润总额

报告期内，利润总额为1.89亿元，上年同期追溯调整前利润总额为1.50亿元，追溯调整后利润总额为-3.35亿元，报告期利润总额较上年同期追溯调整后增加156.30%，主要原因是报告期内收购同一控制下企业天保创源公司，追溯调整上年同期数据所致。

(14) 净利润

报告期内，归属于母公司净利润为4,951.02万元，上年同期追溯调整前归属于母公司净利润为9,529.34万元，追溯调整后归属于母公司净利润为-3.90亿元，报告期归属于母公司净利润较上年同期追溯调整后增加112.69%，主要原因是报告期内收购同一控制下企业天保创源公司，追溯调整上年同期数据所致。

(二) 现金流量情况

公司报告期内现金净增加额为1.35亿元。主要由以下三部分构成：

(1) 报告期内经营活动现金流入量36.28亿元，流出量26.23亿元，净流量10.06亿元，增加189.77%，主要原因是报告期内销售回款增加所致。

(2) 报告期内投资活动现金流入量338.71万元，流出量1.46亿元，净流量-1.42亿元，减少5745.27%，主要原因是报告期内购买信托产品支付的现金增加所致。

(3) 报告期内筹资活动现金流入量30.78亿元，流出量38.06亿元，净流量-7.29亿元，减少187.02%，主要原因是报告期偿还债务支付的现金增加，同时支付天保创源公司收购款所致。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2021 年		2020 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	2,540,236,605.58	100%	819,266,974.40	100%	210.06%
分行业、分产品					
房地产销售	2,226,714,880.12	87.66%	719,717,016.31	87.85%	209.39%
物业出租	61,270,423.87	2.41%	55,945,597.90	6.83%	9.52%
物业管理	42,593,963.59	1.68%	43,589,501.78	5.31%	-2.28%
其他业务	209,657,338.00	8.25%	14,858.41	0.00%	1,410,934.81%
分地区					
天津	2,540,236,605.58	100.00%	819,266,974.40	100.00%	210.06%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

√ 适用 □ 不适用

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						
房地产销售	2,226,714,880.12	1,090,449,611.76	51.03%	209.39%	347.80%	-15.14%
物业出租	61,270,423.87	36,124,732.29	41.04%	9.52%	-10.16%	12.92%
物业管理	42,593,963.59	49,288,735.62	-15.72%	-2.28%	7.09%	-10.13%
其他业务-收储	209,657,338.00	62,397,090.22	70.24%			

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

□ 适用 √ 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2021 年	2020 年	同比增减
房地产	销售量	万平米	11.32	3.37	235.91%
	生产量	万平米	90.29	45.72	97.48%
	库存量	万平米	19.36	21.98	-11.90%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、报告期内，公司房地产项目销售量同比增加235.91%，主要是报告期内住宅项目可售资源增加所致。
- 2、报告期内，公司房地产项目生产量同比增加97.48%，主要是报告期内开发项目增加天保九如品筑项目、意境雅居项目、珑翠路项目所致。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售		1,090,449,611.76	88.06%	243,512,640.90	73.85%	347.80%

物业出租		36,124,732.29	2.92%	40,211,063.15	12.19%	-10.16%
物业管理		49,288,735.62	3.98%	46,027,099.43	13.96%	7.09%
其他业务		62,397,090.22	5.04%			

说明

房地产销售成本与去年同期相比增加347.8%，主要是报告期内商品房销售结转收入与去年同期相比增加，按照配比原则结转成本也相应增加所致。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

与上年相比，本年合并财务报表范围因同一控制下企业合并增加天津天保创源房地产开发有限公司。

具体请参阅“第十节之八、合并范围的变化”及“第十节之九、在其他主体中的权益”相关内容。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	312,677,035.26
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	12.30%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前5大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	天津经济技术开发区土地整理中心	209,657,338.00	8.25%
2	天津港保税区社区管理办公室	81,336,172.50	3.20%
3	沈阳奥特莱斯房地产开发有限公司	8,323,405.86	0.33%
4	天津自贸试验区冠寓商业管理有限公司	7,902,941.84	0.31%
5	个人 1	5,457,177.07	0.21%
合计	--	312,677,035.26	12.30%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,576,478,571.81
-----------------	------------------

前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	77.34%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	天津市规划和自然资源局滨海新区分局	1,742,000,000.00	52.29%
2	中建三局集团有限公司	411,229,630.27	12.34%
3	中国建筑第五工程局有限公司	194,106,981.65	5.83%
4	中铁建工集团有限公司	149,957,954.94	4.50%
5	天津市开发区财政局	79,184,004.95	2.28%
合计	--	2,576,478,571.81	77.34%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

天津市规划和自然资源局滨海新区分局的采购额17.42亿元为天保九如品筑项目土地款。

3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	95,339,966.99	24,054,132.81	296.36%	销售服务费同比增加所致
管理费用	31,033,792.87	35,151,613.28	-11.71%	
财务费用	178,881,445.03	93,369,168.05	91.59%	利息支出同比增加所致

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	3,628,438,876.88	857,664,271.15	323.06%
经营活动现金流出小计	2,622,759,595.22	1,977,950,855.26	32.60%
经营活动产生的现金流量净额	1,005,679,281.66	-1,120,286,584.11	189.77%
投资活动现金流入小计	3,387,107.45	2,862,324.21	18.33%
投资活动现金流出小计	145,568,836.98	343,726.95	42,250.14%
投资活动产生的现金流量净额	-142,181,729.53	2,518,597.26	-5,745.27%
筹资活动现金流入小计	3,077,530,515.99	1,646,493,564.77	86.91%

筹资活动现金流出小计	3,806,172,662.27	809,147,310.29	370.39%
筹资活动产生的现金流量净额	-728,642,146.28	837,346,254.48	-187.02%
现金及现金等价物净增加额	134,855,405.85	-280,421,732.37	148.09%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

项目	2021年	2020年	同比增减	说明
经营活动现金流入小计	3,628,438,876.88	857,664,271.15	323.06%	报告期内销售回款增加所致
经营活动现金流出小计	2,622,759,595.22	1,977,950,855.26	32.60%	报告期内购买商品、接受劳务支付的现金增加所致
经营活动产生的现金流量净额	1,005,679,281.66	-1,120,286,584.11	189.77%	主要是报告期内销售回款增加所致
投资活动现金流入小计	3,387,107.45	2,862,324.21	18.33%	报告期内取得的渤海证券分红增加所致
投资活动现金流出小计	145,568,836.98	343,726.95	42,250.14%	报告期内购买信托产品支付的现金增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-142,181,729.53	2,518,597.26	-5,745.27%	报告期内投资活动现金流出增加所致
筹资活动现金流入小计	3,077,530,515.99	1,646,493,564.77	86.91%	报告期内取得借款收到的现金增加所致
筹资活动现金流出小计	3,806,172,662.27	809,147,310.29	370.39%	报告期内偿还债务支付的现金增加，同时支付天保创源公司收购款所致
筹资活动产生的现金流量净额	-728,642,146.28	837,346,254.48	-187.02%	报告期内筹资活动现金流出增加所致
现金及现金等价物净增加额	134,855,405.85	-280,421,732.37	148.09%	报告期内销售回款增加所致

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

五、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 年初		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	539,676,487.38	4.20%	415,718,812.63	3.72%	0.48%	
应收账款	9,995,190.95	0.08%	10,775,694.22	0.10%	-0.02%	
存货	9,950,211,864.01	77.44%	8,084,549,331.30	72.44%	5.00%	报告期内新增九如品筑项目所致
投资性房地产	907,909,302.15	7.07%	860,303,706.94	7.71%	-0.64%	

长期股权投资	340,004,112.28	2.65%	351,940,756.63	3.15%	-0.50%	
固定资产	36,052,592.41	0.28%	39,961,812.33	0.36%	-0.08%	
在建工程		0.00%		0.00%	0.00%	
使用权资产	5,370,813.89	0.04%		0.00%	0.04%	
短期借款	729,986,252.90	5.68%	390,000,000.00	3.49%	2.19%	
合同负债	1,380,533,965.75	10.74%	444,841,598.29	3.99%	6.75%	报告期内预收房款增加所致
长期借款	375,887,365.23	2.93%	608,119,902.45	5.45%	-2.52%	

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	124,532,382.00				135,710,000.00			260,242,382.00
金融资产小计	124,532,382.00				135,710,000.00			260,242,382.00
上述合计	124,532,382.00				135,710,000.00			260,242,382.00
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	619,047.50	根据合同，需实施银行付款保函
存货	6,184,106,995.84	以土地使用权、相关土地上的在建工程作抵押申请贷款
投资性房地产	235,500,696.05	天保青年公寓售后回租资产
合计	6,420,226,739.39	—

(1) 存货受限原因说明如下：

因项目建设资金需要，全资子公司以其自有的房地产项目土地使用权、相关土地上的在建工程作抵押申请贷款。

(2) 投资性房地产受限原因说明如下：

公司及全资子公司天保房产以其自有的天保青年公寓进行售后回租融资租赁业务，该事项经公司2020年第一次临时股东大会审议通过。具体内容详见2020年5月28日刊登在巨潮资讯网的《七届三十三次董事会决议公告》（公告编号：2020-17）、《关于公司与天津天保租赁有限公司开展售后回租业务暨关联交易的公告》（公告编号：2020-18）、《2020年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-23）。

七、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
3,293,448,163.00	1,651,408,900.00	99.43%

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。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2021 年	公开发行公司债券	39,916.74	39,916.74	39,916.74	0	0	0.00%	0	无	0
合计	--	39,916.74	39,916.74	39,916.74	0	0	0.00%	0	--	0
募集资金总体使用情况说明										
公司于 2021 年 10 月发行的“21 基建 01”公司债券募集资金净额为人民币 39,916.74 万元。截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，按照募集说明书承诺的用途已全部用于偿还公司到期债券。										

(2) 募集资金承诺项目情况

□ 适用 √ 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

八、重大资产和股权出售**1、出售重大资产情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

□ 适用 √ 不适用

九、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	子公司	房地产开发	1,300,000,00	4,965,572,87	1,413,848,35	37,318,235.4	-	-

地产开发有限公司		与销售	0.00	4.48	8.10	5	102,808,351.25	88,986,818.03
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	120,000,000.00	6,234,841,034.96	2,891,519,777.83	2,365,188,640.09	615,356,682.31	461,187,933.94
天津天保盛源房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与销售	1,500,000,000.00	3,144,373,238.38	1,015,094,822.83	0.00	183,061,551.56	183,502,147.10
天津天保创源房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与销售	1,400,000,000.00	2,124,378,899.40	839,710,808.60	83,008,573.34	14,348,301.28	14,437,701.28
天津中天航空工业投资有限责任公司	参股公司	投资天津空中客车 A320 系列飞机总装线项目合资公司	300,000,000.00	566,772,712.60	566,673,520.47	0.00	19,613,008.98	20,008,818.90

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
天津天保创源房地产开发有限公司	收购 100% 股权	公司通过本次股权收购，扩大了房地产业务规模；报告期内，天保创源实现净利润 1,443.77 万元，为公司带来了新的盈利增长点。

主要控股参股公司情况说明

(1) 公司全资子公司天保房产报告期末总资产为 496,557.29 万元，比上年同期增加 101,877.91 万元，增加 25.81%。净资产为 141,384.84 万元，比上年同期增加 91,101.32 万元，增加 181.18%。报告期内，天保房产公司实现营业收入为 3,731.82 万元，比上年同期减少 3,600.57 万元，减少 49.10%。营业利润为 -10,280.84 万元，比上年同期减少 22,065.46 万元，减少 187.24%。净利润为 -8,898.68 万元，比上年同期减少 18,312.16 万元，减少 194.53%。报告期内营业收入较上年同期减少，主要是满足收入确认条件的项目较上年同期减少所致；营业利润、净利润较上年减少，主要是报告期内税金及附加和资产减值损失较上年同期增加所致。

(2) 公司全资子公司滨海开元报告期末总资产为 623,484.10 万元，比上年同期增加 168,421.33 万元，增加 37.01%。净资产为 289,151.98 万元，比上年同期增加 26,118.79 万元，上升 9.93%。报告期内，滨海开元公司实现营业收入为 236,518.86 万元，比上年同期增加 167,976.11 万元，增加 245.07%。营业利润为 61,535.67 万元，比上年同期增加 49,347.97 万元，增加 404.90%。净利润为 46,118.79 万元，比上年同期增加 36,982.16 万元，

增加404.77%。报告期内，营业收入较上年同期增加，主要是满足收入确认条件的项目较上年同期增加所致；营业利润、净利润较上年同期增加，主要是满足收入确认条件的项目较上年同期增加所致。

(3) 公司全资子公司天保盛源报告期末总资产为314,437.32万元，比上年同期增加7,268.07万元，增加2.37%。净资产为101,509.48万元，比上年同期减少18,350.21万元，减少15.31%。营业利润为-18,306.16万元，比上年同期减少18,243.17万元，减少28965.31%。净利润为-18,350.21万元，比上年同期减少18,301.78万元，减少37783.59%。报告期内营业利润、净利润较上年同期减少，主要是报告期内计提资产减值损失所致。

(4) 公司全资子公司天保创源报告期营业收入8,300.86万元，主要是销售房屋收入。利润总额1,443.77万元，主要是房屋销售结转收入、资产减值损失转回所致。

(5) 公司参股子公司中天航空报告期末总资产56,677.27万元，比上年同期减少2,000.76万元，减少3.41%。净资产56,667.35万元，比上年同期减少2,000.88万元，减少3.41%。报告期内，中天航空公司营业利润-1,961.30万元，比上年同期减少5,072.82万元，减少163.03%。净利润-2,000.88万元，比上年同期减少5,074.81万元，减少165.09%。报告期内，报告期内营业利润、净利润较上年同期减少，主要是报告期内投资收益减少所致。公司持有中天航空公司60%股权，依据持股比例计算，本报告期影响公司投资收益-1,193.66万元。

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

1、行业格局和趋势

2021年，央行释放稳定信号，房地产金融政策或边际宽松，但“房住不炒”政策定力较强，房企“缩表”压力仍存。2021年上半年，销售增幅明显加快。为遏制房地产市场过热，7月，住房和城乡建设等8部门联合发布《关于持续整治规范房地产市场秩序通知》，对房地产市场秩序进行全面规范，通知发布后，房地产市场有所降温。政策趋紧加之信用风险事件不断触发，房企融资环境持续收紧，金融机构对房企放款趋于谨慎，行业内债券发行速度明显减缓，随着大量债券到期，行业净融资规模由正转负，信用债持续净偿还。各地政府继续按照“因城施策”的基本原则执行，适度保持政策优化的空间和灵活性，行业增速持续放缓。2021年四季度开始，房企面临的金融环境有所改善，监管部门也表态地产相关融资条件有望进一步改善，在一定程度上可以对冲行业信用风险。此外，央行、银保监会鼓励银行业金融机构做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务，支持优质房企发行债务融资工具，对于出险房企风险消化的路径

指明方向，或在一定程度上带来行业格局的重构。

由于我国人口基数大、市场规模大，城镇化仍将是经济增长的重要动力，改善型需求的持续释放对市场规模仍有较大支撑，相伴相生的消费转型升级等会支撑房地产行业保持稳定，房地产行业也面临着新的发展机遇。一方面，在产城融合的背景下，房地产作为实体载体，可链接各类资源、向地产子领域产业链延伸发展，助力产业升级、推进城乡建设。另一方面，房地产企业将顺应行业发展变局，由“单一开发”向“开发+运营”发展，进行企业发展战略升级。

未来房地产市场和企业分化也将更为明显，具有较强竞争力的城市仍将持续吸引人才、资金等要素流入，这些地区的房地产市场预计未来仍会保持稳中向好的走势，而各城市群的房地产市场因受人才吸引力度，政策支持、规划优化程度等因素影响，根据需求支撑程度的不同预计会出现一定的分化。与市场形势类似，随着房地产行业增速换挡，行业竞争加剧，大中型房企在土地资源竞争、企业并购重组、战略转型等方面竞争优势逐步显现，行业集中度将持续向上。

2、公司发展战略

公司将依托天津港保税区政府及控股股东的支持，以专业能力建立为基础，以产品创新为战略突破口，形成以房地产开发业务、基础设施建设与投资业务、产业园区开发运营与资产运营业务、产业投资业务、物业管理业务等多元业务格局，实现具有可持续发展力和抗风险能力的业务组合发展格局及战略布局，立足天津港保税区及天津滨海新区，开拓天津市各区及京津冀城市群重点城市，努力成长为国内一流的市场型区域开发运营商。

3、经营计划

2022年，公司将重点做好以下工作：一是推动住宅项目销售取得新进展，以经营任务指标为核心，着力抓好项目销售，推动天成华境（F地块项目）、意境雅居全面清盘，九如品筑、天拖二期项目销售取得积极进展。二是推动商业招商运营实现新提升，坚持汇津一期、二期联动招商，突出招大引强、高端先进，精准链接优质大客户资源；珑翠路以华润项目落地为牵引，发挥品牌店效应，采用平台招商、生态对接等方式，做好产业链上下游企业、周边企业对接合作，扩大项目招商。三是着力拓展产业园区资源，依托现有园区平台的产业聚集效应，围绕区域招商、产业招商两条主线，深度挖掘平台优势，加快推动天保智谷二期产业园区建设运营。四是强化现金流管理，严控资金风险，提供资金利用效率，切实做到开源节流，提质增效。

4、可能面对的风险和主要措施

（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。

主要措施：紧跟国家政策，围绕公司战略规划，动态调整经营策略。加强市场调研，准确把握房地产市场政策变化趋势和市场动态，深入研究分析市场需求，加强市场预判的准确性，科学制定营销方案；严格控制成本，深入进行精细化管理，积极拓展融资渠道等应对措施，提高抗风险能力；同时对设计、工程质量、运营、客服、物业等业务流程进行完善、优化，有效降低各层面的风险。通过提升现场管理水平、项目成本管理水平等手段，努力提升房地产板块经营水平，做精做优，确保经营收益。

（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；把控好营销工作节奏，多向发力提领住宅销售；通过政府联动、专业渠道、老带新等多种措施，精准发力提速商业租售；坚持特色发展，用好用足市级孵化器的政策资源，加快打造产业园区新样板，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；立足服务构建新发展格局，发挥企业产业链优势，深度融入保税区发展战略规划，寻求更多发展机遇；创新产业链合作，积极与更多优秀企业达成合作，构建起新战略下的“地产合作生态圈”，充分释放各方优势动能，分享合作红利。

②资产规模风险：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的同时，一方面充分运用上市公司融资平台，围绕公司战略，着力筹划新资本运作策略；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。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范完善的法人治理结构和议事规则，明确了股东大会、董事会、监事会和管理层在决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。

股东大会享有法律、法规和《公司章程》规定的合法权利，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的表决权。董事会对股东大会负责，执行股东大会决议，决策、管理公司重大事项。董事会建立了战略、审计、提名、薪酬与考核、预算管理五个专业委员会，有效提高董事会运作效率。董事会7名董事中，有3名独立董事，独立董事担任审计、提名、薪酬与考核3个专业委员会的主任委员，涉及专业事项首先需经过专业委员会审议通过后提交董事会审议，以利于独立董事更好地发挥作用。监事会根据《公司章程》、《监事会议事规则》及有关规定的需要，对公司依法运作、财务情况、内控建设情况等进行检查监督，充分行使对公司董事、高级管理人员履行职责情况的检查职责。管理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持公司日常经营管理工作。

报告期内，公司共组织筹办各类三会会议29次，其中召开股东大会6次（1次年度股东大会、5次临时股东大会），共计审议13项议案；召开董事会19次，共计审议42项议案；召开监事会4次，共计审议6项议案；召开董事会专业委员会18次。公司董事会运作规范、决策合理、程序合法，认真执行股东大会的各项决议，忠实履行了诚信义务。公司监事会以相关法律、规定为依据，对公司依法运作情况、公司财务情况、对外投资情况、关联交易情况、内控建设情况、董事高管履职情况等事项进行监督检查，认真履行监督职责。公司董事、高级管理人员执行公司职务时均能认真贯彻执行国家法律、法规和《公司章程》等相关规定，不存在损害公司利益的行为。

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

公司治理是一项长期的工作，公司将按照有关规范性文件要求，持续提高治理水平。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、资产、人员、财务、机构等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主的经营能力；公司资产完整，产权关系明确，不存在被股东及其他关联方违规占用资金、资产及其他资源的情形；高级管理人员和员工均在公司领薪，未在股东单位任职和领薪；公司财务独立，建立了独立的财务管理制度和会计核算体系，独立纳税；董事会、监事会和内部机构能够完全独立运作。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、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	会议决议
2020 年年度股东大会	年度股东大会	51.72%	2021 年 04 月 15 日	2022 年 04 月 16 日	刊登于巨潮资讯网上的公司《2020 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2021-15）
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	1.94%	2021 年 07 月 26 日	2021 年 07 月 27 日	刊登于巨潮资讯网上的公司《2021 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-24）
2021 年第二次临时股东大会	临时股东大会	54.31%	2021 年 09 月 02 日	2021 年 09 月 03 日	刊登于巨潮资讯网上的公司《2021 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-36）
2021 年第三次临时股东大会	临时股东大会	51.48%	2021 年 10 月 11 日	2021 年 10 月 12 日	刊登于巨潮资讯网上的公司《2021 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-41）
2021 年第四次临时股东大会	临时股东大会	2.86%	2021 年 10 月 27 日	2021 年 10 月 28 日	刊登于巨潮资讯网上的公司《2021 年第四次临时股东大

															会决议公告》(公告编号: 2021-50)
2021 年第五次临时股东大会	临时股东大会			3.17%	2021 年 12 月 30 日	2021 年 12 月 31 日									刊登于巨潮资讯网上的公司《2021 年第五次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2021-64)

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

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	股票期权	被授予的限制性股票数量(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
夏仲昊	夏仲昊	现任	男	52	2018年12月05日	2023年08月20日	0	无	0	0	0	0	0	
侯海兴	董事、总经理	现任	男	48	2019年10月28日	2023年08月20日	0	无	0	0	0	0	0	
王小潼	董事	现任	男	57	2019年11月29日	2023年08月20日	0	无	0	0	0	0	0	
尹琪	董事	现任	女	42	2021年09月24日	2023年08月20日	0	无	0	0	0	0	0	
严建伟	独立董事	现任	女	64	2020年08月21日	2023年08月20日	0	无	0	0	0	0	0	
于海生	独立董事	现任	男	54	2020	2023	0	无	0	0	0	0	0	

					年 08 月 21 日	年 08 月 20 日								
张昆	独立董事	现任	男	49	2020 年 08 月 21 日	2023 年 08 月 20 日	0	无	0	0	0	0	0	0
孙静宇	监事会主 席	现任	女	54	2016 年 10 月 31 日	2023 年 08 月 20 日	0	无	0	0	0	0	0	0
董光沛	监事	现任	女	41	2018 年 12 月 21 日	2023 年 08 月 20 日	0	无	0	0	0	0	0	0
李倩	职工监事	现任	女	43	2020 年 08 月 21 日	2023 年 08 月 20 日	0	无	0	0	0	0	0	0
梁德强	副总经 理、财务 总监	现任	男	46	2014 年 11 月 04 日	2023 年 08 月 20 日	0	无	0	0	0	0	0	0
田馨林	副总经理	现任	男	52	2020 年 07 月 21 日	2023 年 08 月 20 日	0	无	0	0	0	0	0	0
赵明	副总经理	现任	男	41	2021 年 12 月 30 日	2023 年 08 月 20 日	0	无	0	0	0	0	0	0
董俊	副总经理	现任	男	38	2021 年 12 月 30 日	2023 年 08 月 20 日	0	无	0	0	0	0	0	0
何倩	董事会秘 书	现任	女	35	2020 年 10 月 22 日	2023 年 08 月 20 日	0	无	0	0	0	0	0	0
薛晓芳	董事	离任	女	55	2014 年 06	2021 年 09	0	无	0	0	0	0	0	0

					月 17 日	月 24 日								
张忻	副总经理	离任	女	49	2020 年 10 月 22 日	2021 年 12 月 30 日	0	无	0	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	无	0	0	0	0	0	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

√ 是 □ 否

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
薛晓芳	董事	离任	2021 年 09 月 24 日	退休
张忻	副总经理	离任	2021 年 12 月 30 日	因工作调动原因辞任

2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

董事：

夏仲昊：男，1969年11月出生，中共党员，大学学历，学士学位，高级会计师，注册会计师。曾任本公司财务总监、副总经理兼财务总监。2018年12月起任本公司总经理、董事长。现任本公司董事长。

侯海兴：男，1973年9月出生，中共党员，在职研究生学历，硕士学位。曾任本公司开发总监，本公司子公司嘉创物业公司总经理、天保房产公司及滨海开元公司经理。2019年10月起分别任本公司总经理、董事。现任本公司董事、总经理。

王小潼：男，1964年6月出生，中共党员，大学学历，学士学位，政工师，天津天保控股有限公司企业管理部部长。2014年6月起至2015年11月任本公司监事。2019年11月起任本公司董事。现任天津天保控股有限公司企业管理部部长，兼任平行车管理部部长、天津天保控股有限公司职工监事、天津保税区投资控股集团有限公司职工监事、天津港保税区土地开发招商公司总经理、天津航空物流发展有限公司董事、庞巴迪（天津）航空服务有限公司董事；本公司董事。

尹琪：女，1980年1月出生，中共党员，南开大学商学院企业管理专业毕业，研究生学历，管理学博士学位，天津天保控股有限公司风险控制部部长。2021年9月起任本公司董事。现任天津天保控股有限公司风险控制部部长、天津天保控股有限公司监事会主席、天津保税区投资控股集团有限公司监事会主席；本公司董事。

严建伟：女，1957年12月出生，九三学社社员，研究生学历，工学硕士学位，一级注册建筑师，天津

大学建筑学院教授、博士生导师。2020年8月起任本公司独立董事。现任天津大学建筑学院教授、博士生导师，兼任天津大学仁爱学院建筑系系主任；本公司独立董事。

于海生，男，1967年6月出生，中共党员，研究生学历，法学博士学位，执业律师，天津社会科学院法学研究所研究员。2020年8月起任本公司独立董事。现任天津社会科学院法学研究所研究员，兼任北京京悦（天津）律师事务所律师；本公司独立董事。

张昆：男，1972年5月出生，民主建国会会员，大学学历，经济学学士学位，注册会计师，天津诺诚会计师事务所（普通合伙）合伙人。2020年8月起任本公司独立董事。现任天津诺诚会计师事务所（普通合伙）合伙人；本公司独立董事。

监事：

孙静宇：女，1968年3月出生，中共党员，大学学历，高级会计师，天津天保控股有限公司副总经理。2016年10月起任本公司监事会主席。现任天津天保控股有限公司副总经理、天津银行股份有限公司董事；本公司监事会主席。

董光沛：女，1981年1月出生，中共党员，大学学历，硕士学位，高级经济师，天津保税区投资有限公司总经理。2018年12月起任本公司监事。现任天津保税区投资有限公司总经理、天津天保能源股份有限公司董事、空中客车（天津）工装夹具有限公司董事长、天津银行股份有限公司董事、天津市滨海产业基金管理有限公司董事、天津港保税区土地开发招商有限公司职工董事；本公司监事。

李倩：女，1979年6月出生，大学学历，人力资源管理师。2020年8月起任本公司职工监事。现任本公司职工监事，兼任综合管理部副经理。

高级管理人员：

侯海兴：见董事工作经历。

梁德强：男，1975年4月出生，中共党员，硕士学位，注册会计师。2014年11月任本公司财务总监。2020年8月起任本公司副总经理、财务总监。现任本公司副总经理、财务总监。

田馨林：男，1970年10月生，在职大学学历，工程师。2020年8月起任本公司副总经理。现任本公司副总经理，兼任工程管理部经理。

赵明，男，1980年12月生，大学学历，学士学位，高级工程师。2021年12月起任本公司副总经理。现任本公司副总经理。

董俊，男，1983年9月生，大学学历，学士学位。2021年12月起任本公司副总经理。现任本公司副总经理。

何倩：女，1987年1月出生，清华大学电气工程及其自动化专业大学学历，工学学士学位；美国加州理工学院理学硕士学位；特许金融分析师（CFA）、金融风险管理师（FRM）。2020年10月起任本公司董事会秘书。现任本公司董事会秘书，兼任证券事务部经理；空中客车（天津）总装有限公司监事。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王小潼	天津天保控股有限公司	企业管理部部长	2019年11月01日		是
王小潼	天津天保控股有限公司	职工监事	2015年01月01日		否
尹琪	天津天保控股有限公司	风险控制部部长	2021年09月13日		是
尹琪	天津天保控股有限公司	监事会主席	2021年09月13日		否
孙静宇	天津天保控股有限公司	副总经理	2021年09月29日		是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
侯海兴	天津联博基业科技发展有限公司	董事	2021年12月16日		否
侯海兴	天津联创群辉置业有限公司	董事	2021年12月17日		否
王小潼	天津保税区投资控股集团有限公司	职工监事	2015年01月01日		否
王小潼	天津港保税区土地开发招商公司	董事长,总经理	2019年11月01日		否
王小潼	天津航空物流发展有限公司	董事	2019年10月18日		否
王小潼	庞巴迪（天津）航空服务有限公司	董事长	2015年01月01日		否
尹琪	天津保税区投资控股集团有限公司	监事会主席	2021年09月13日		否
孙静宇	天津银行股份有限公司	非执行董事	2018年05月11日		否
董光沛	天津保税区投资有限公司	总经理	2019年01月19日		是
董光沛	天津天保能源股份有限公司	董事	2020年01月17日		否
董光沛	空中客车（天津）工装夹具有限公司	董事长、法定代表人	2019年10月08日		否
董光沛	天津银行股份有限公司	董事	2020年06月30日		否
董光沛	天津市滨海产业基金管理有限公司	董事	2020年08月18日		否
董光沛	天津港保税区土地开发招商有限公司	职工董事	2021年08月30日		否
严建伟	天津大学建筑学院	教授、博士生导师	2005年03月01日		是
严建伟	天津大学仁爱学院	建筑系系主任	2006年06月01日		是
于海生	天津社会科学院法学研究所	研究员	2014年12月01日		是

于海生	北京京悦（天津）律师事务所	律师	2000年03月01日		否
张昆	天津诺诚会计师事务所（普通合伙）	合伙人	2019年08月01日		是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

除担任高级管理人员外的非独立董事均不在公司领薪；独立董事按照相关规定领取独立董事津贴。除职工监事外的监事均不在公司领薪；职工监事薪酬决策和支付程序依据公司《薪酬管理制度》相关规定。公司高级管理人员报酬的决策程序，为董事会薪酬与考核委员会根据公司年初核定的经营目标，年底按照考核评定程序进行绩效考核，根据考核结果提出奖惩建议，报公司董事会审议通过后确定。报酬确定依据为参照公司所处行业、地区薪酬水平，以及以往薪酬情况确定薪酬标准。报酬的实际支付情况为按月发放基本薪酬，经年终考核后发放年终奖金。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
夏仲昊	董事长	男	52	现任	74.6	否
侯海兴	董事、总经理	男	48	现任	68.5	否
王小潼	董事	男	57	现任	0	是
尹琪	董事	女	42	现任	0	是
严建伟	独立董事	女	64	现任	6	否
于海生	独立董事	男	54	现任	6	否
张昆	独立董事	男	49	现任	6	否
孙静宇	监事会主席	女	54	现任	0	是
董光沛	监事	女	41	现任	0	是
李倩	职工监事	女	43	现任	39.7	否
梁德强	副总经理、财务总监	男	46	现任	62.8	否
田馨林	副总经理	男	52	现任	52.7	否
赵明	副总经理	男	41	现任		否
董俊	副总经理	男	38	现任		否

何倩	董事会秘书	女	35	现任	44.7	否
薛晓芳	董事	女	55	离任	0	是
张忻	副总经理	女	49	离任	53.3	否
合计	--	--	--	--	414.3	--

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
八届七次	2021年02月26日	2021年02月27日	关于为全资子公司申请房地产项目开发贷款提供担保的议案
八届八次	2021年03月04日	2021年03月06日	关于为全资子公司向天津滨海新区天保小额贷款有限公司申请贷款提供担保暨关联交易的议案
八届九次	2021年03月22日	2021年03月23日	2020年年度报告及摘要；2020年度董事会工作报告；2020年度总经理工作报告；2020年度财务决算报告；2020年度利润分配预案
八届十次	2021年04月23日	2021年04月26日	2021年第一季度报告全文及正文
八届十一次	2021年05月10日		关于参与竞拍津滨保(挂)2021-3号地块土地的议案
八届十二次	2021年07月08日	2021年07月09日	关于公司与天津天保商业保理有限公司签订应收账款保理业务补充协议的议案；关于召开2021年第一次临时股东大会的议案
八届十三次	2021年07月26日		2020年度年终奖发放方案
八届十四次	2021年08月06日	2021年08月10日	关于对全资子公司增资的议案
八届十五次	2021年08月16日	2021年08月18日	关于延长发行公司债券的股东大会决议有效期的议案；关于为全资子公司向天津滨海新区天保小额贷款有限公司申请贷款提供担保暨关联交易的议案；关于公司及全资子公司与天津天保租赁有限公司开展售后回租业务暨关联交易的议案；关于召开2021年第二次临时股东大会的议案
八届十六次	2021年08月24日	2021年08月26日	2021年半年度报告全文及摘要；关于对天津天保财务有限公司的风险评估报告的议案；关于政府有偿收回全资子公司部分土地使用权的议案
八届十七次	2021年09月24日	2021年09月25日	关于选举尹琪女士为公司非独立董事的议案；关于公司及全资子公司申请并购委托

			贷款的议案；关于召开 2021 年第三次临时股东大会的议案
八届十八次	2021 年 10 月 11 日	2021 年 10 月 12 日	关于公司及全资子公司与天津天保租赁有限公司开展售后回租业务暨关联交易的议案；关于召开 2021 年第四次临时股东大会的议案
八届十九次	2021 年 10 月 14 日		关于公司认购天津国康信用增进有限公司 2021 年度第一期债务融资工具的议案
八届二十次	2021 年 10 月 26 日	2021 年 10 月 28 日	2021 年第三季度报告；关于选举公司董事会审计委员会、薪酬与考核委员会委员的议案
八届二十一次	2021 年 11 月 12 日	2021 年 11 月 12 日	关于“19 基建 01”公司债券票面利率调整的议案
八届二十二次	2021 年 11 月 19 日		关于公司全资子公司滨海开元认购北方国际信托股份有限公司“嘉翊十六号集合资金信托计划”的议案
八届二十三次	2021 年 12 月 14 日	2021 年 12 月 15 日	关于合作开发“天津联想科技小镇”项目的议案；关于公司控股股东对公司提供借款暨关联交易的议案；关于召开 2021 年第五次临时股东大会的议案
八届二十四次	2021 年 12 月 17 日	2021 年 12 月 20 日	关于公司及全资子公司与鑫源融资租赁（天津）股份有限公司开展售后回租业务的议案
八届二十五次	2021 年 12 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	关于张忻女士申请辞去公司副总经理职务的议案；关于聘任公司副总经理的议案

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
夏仲昊	19	19	0	0	0	否	6
侯海兴	19	19	0	0	0	否	6
薛晓芳	10	10	0	0	0	否	3
王小潼	19	19	0	0	0	否	6
尹琪	8	8	0	0	0	否	2
严建伟	19	19	0	0	0	否	6
于海生	19	19	0	0	0	否	6

张昆	19	19	0	0	0	否	6
----	----	----	---	---	---	---	---

连续两次未亲自出席董事会的说明

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》《规范运作指引》《公司章程》等相关文件的要求，出席公司董事会和股东大会，认真履行职责，充分关注并了解公司生产经营和重大事项，谨慎行使表决权，对公司定期报告、续聘年度审计机构、关联交易、提供担保、选举董事、聘任高管、对外投资等相关事宜进行了专项审核并提出专业化意见或建议，确保了公司生产经营及各项重大事项科学决策、规范运作，对公司长远健康发展起到了积极作用。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
战略委员会	夏仲昊、侯海兴、王小潼、严建伟	1	2021年11月23日	天津天保基建股份有限公司“十四五”战略规划	战略委员会各位委员均认可公司未来五年发展规划		
审计委员会	张昆、于海生、尹琪	6	2021年03月03日	2020年度财务决算情况、年审初审情况汇报、续聘年审机构及《内部审计工作手册》的修订	审计委员会三位委员审议通过2020年采取决算情况，均同意向董事会提议续聘信永中和作为公司2021年度审计机构，均同意本次《内部审计工作手册》内容修订。		
			2021年03月11日	2020年度审计结果沟通；2020年度内控缺陷认定汇总表	审计委员会三位委员均认可公司2020年年审结果，均认		

				及内部控制评价报告；审议《2021 年度内部控制评价工作方案》	可 2020 年度内部控制缺陷认定汇总表及内部控制评价报告，均认可《2021 年度内部控制评价工作方案》。		
			2021 年 04 月 15 日	2021 年度内部审计年度审计计划	审计委员会三位委员均认可 2021 年度内部审计年度审计计划。		
			2021 年 07 月 26 日	2021 上半年重大事件实施及资金往来情况的审计报告；2020 年内控缺陷整改监督报告	审计委员会三位委员均同意《2021 上半年重大事件实施及资金往来情况的审计报告》的内容，并认可内控缺陷整改监督的情况。		
			2021 年 11 月 12 日	2021 年度审计工作安排	审计委员会三位委员均同意 2021 年度审计工作安排，并希望信永中和会计师事务所审计师按照其向审计委员会呈交的年审工作安排，按时保质完成 2021 年度审计工作。		
			2021 年 12 月 31 日	2021 年度内部审计工作报告	审计委员会三位委员均同意 2021 年度内部审计工作报告。		
薪酬与考核委员会	于海生、张昆、尹琪	2	2021 年 01 月 12 日	副总经营业绩考核办法	审议通过了《天津天保基建股份有限公司副职负责人经营业绩考核办法（试行）》。		
			2021 年 07 月 26 日	2020 年度年终奖	同意 2020 年度年终奖发放方案。		
提名委员会	严建伟、于海生、侯海兴	2	2021 年 09 月 17 日	推荐董事候选人	审议通过提名尹琪女士为公司非独立		

					董事候选人事项。		
			2021年12月30日	推荐副总经理候选人	审议通过提名赵明先生、董俊先生为公司副总经理候选人事项。		
预算管理委员会	夏仲昊、王小潼、张昆、严建伟	7	2021年04月15日	2020年预算执行情况及2021年全面预算方案	预算委员会各位委员均认可公司2020年预算执行情况及2021年全面预算方案。		
			2021年05月10日	津滨保挂2021-3号地块土地竞买保证金预算调整事项	预算委员会各位委员均认可津滨保（挂）2021-3号土地竞拍土地竞买保证金预算调整事项。		
			2021年08月06日	对全资子公司天保房产增资预算调整事项	预算委员会各位委员均认可关于公司向全资子公司天保房产增资预算调整事项。		
			2021年09月24日	天保创源并购委托贷款年度预算调整事项	预算委员会各位委员均认可关于天保创源并购委托贷款年度预算调整事项。		
			2021年10月18日	天保租赁开展售后回租融资租赁业务年度预算调整事项；认购国康增进2021年第一期债务融资工具年度预算调整事项	预算委员会各位委员均认可年度预算开展售后回租融资租赁业务年度预算调整事项，以及金融产品投资预算调整事项。		
			2021年11月22日	“嘉翊十六号集合资金信托计划”年度预算调整事项	预算委员会各位委员均认可购买信托产品预算调整事项。		
			2021年12月17日	公司及子公司与鑫源租赁开展售后回租业务融资预算调整事项	预算委员会各位委员均认可与鑫源租赁开展售后回租业务融资预算调整事项。		

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	100
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	13
报告期末在职员工的数量合计（人）	113
当期领取薪酬员工总人数（人）	113
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	18
技术人员	46
财务人员	13
行政人员	14
高中级管理人员	22
合计	113
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大学本科及以上学历	92
大学专科学历	14
中专及以下学历	7
合计	113

2、薪酬政策

2021年,公司继续遵循公平性、竞争性、激励性、经济性的薪酬原则,以适应企业发展需要为目标,合理分配员工劳动报酬。在公司建立有效的个人业绩评价体系并与薪酬激励挂钩,努力激发员工的积极性、能动性、创造性,用良好的薪酬政策来保障和促进企业效益的提升。

3、培训计划

2021年，公司结合防疫工作要求，灵活转换培训思路，利用购买直播课程等形式，满足公司运营条线、设计条线、营销条线、成本条线、商业条线专业人员的培训需求；同时开展了法律、安全、工程管理等专业现场课程，努力创造良好的学习氛围，打造学习型企业；按照年度培训计划及实施时间安排，按期完成了全年包含宏观经济形势分析、上市公司治理、融资环境及融资渠道、地产专家直播课、会计准则金融工具理论知识、商品房交付-开发商视角下法律风控、《民法典》对建设工程合同立法调整以及公司领导大讲堂等培训及讲座。为充分满足公司各级管理人员多样化、个性化学习需求，公司完善管理人员管理能力提升专项培训，上线光华ELN线上学习，管理人员年度60学时学习全部达标完成。

4、劳务外包情况

适用 不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
综合考虑公司的盈利状况、当前所处行业的融资环境以及未来的现金流状况、资金需求等因素，公司拟定的 2021 年度利润分配预案为：2021 年度暂不进行现金股利分配，剩余未分配利润结转以后年度分配，本次不送红股也不进行资本公积金转增股本。	公司 2021 年度未分配利润滚存至下一年度，以满足公司一般营运资金和项目建设的需要，有效降低财务费用支出，提升财务稳健性和抗风险能力，保障公司正常生产经营和未来持续发展，更好地维护全体股东的长远利益。

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司严格执行五部委联合颁布的《企业内部控制规范》《企业内部控制应用指引》《企业内部控制评价指引》及证监会、深交所其他相关内控建设的文件要求，科学设置治理结构及组织架构并明确权责分工，结合公司行业及规模特点建立健全并有效实施体系化的内部控制文化建设及制度落地，利用信息化手段强化固化控制，通过对制度体系不断梳理、修订与整合，确保了业务管控体系的全面性、系统性和可操作性，符合公司战略发展的要求，与公司的规模及组织管控形式相适应。同时公司通过实施内部控制评价和内部审计监督，及时监控检查内控体系的运行情况。报告期内公司不存在内部控制重大缺陷、重要缺陷，各项重要内部控制制度流程执行到位。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
天津天保创源房地产开发有限公司	报告期内，公司完成对天保创源 100% 股权收购，将其纳入合并报表范围。天保创源所持云栖路项目、珑翠路项目与公司同处天津港保税区，公司已从资产、人员、财务、机构、业务等方面将天保创源纳入公司统一管理体系，由公司董事、总经理侯海兴先生担任天保创源法定代表人、执行董事。	已完成，不存在运营整合的风险	无	无	无	无

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022 年 04 月 14 日
内部控制评价报告全文披露索引	《天津天保基建股份有限公司 2021 年度内部控制评价报告》（详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn）
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并	100.00%

财务报表营业收入的比例		
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	13	14
定量标准	3	3
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，天保基建公司于 2021 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2022 年 04 月 14 日
内部控制审计报告全文披露索引	《内部控制审计报告》（详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn ）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

为贯彻落实《国务院关于进一步提高上市公司质量的意见》（国发〔2020〕14号）精神，按照中国证监会《关于开展上市公司治理专项行动的公告》（2020年第69号）和天津证监局《关于做好辖区上市公司治理专项行动的通知》（津证件函〔2021〕2号）要求，公司严格对照《公司章程》、议事规则等公司治理文件体系，从公司组织机构的运行和决策、控股股东及关联方、内部控制规范体系建设、信息披露等方面深入开展了专项自查，认真梳理填报，按时完成了自查工作。

通过本次自查，公司认为本公司治理符合《公司法》《证券法》《上市公司章程指引》《深圳证券交易所股票上市规则》《规范运作指引》等法律、法规、自律规则的要求，公司治理结构较为完整，运作规范，不存在重大问题或需要整改的情况。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

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

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

无

参照重点排污单位披露的其他环境信息

公司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，完善公司环保工作职责分工体系，全员签订环保责任书。持续开展环保污染源动态辨识，完善污染源清单，明确污染源管控措施及管控责任人。组织对污染源防控情况开展监督检查，严防建设项目扬尘污染等隐患问题。各类施工工地严格落实工地周边围挡、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，落实天津市“六个百分之百”污染防控措施。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

不适用

二、社会责任情况

报告期内，公司遵纪守法，合规经营，严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等法律法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》的规定，在追求经济效益的同时，注重认真履行对股东、员工、债权人、客户等应尽的责任和义务。努力做到经济效益与社会效益、自身发展与社会发展相互协调，实现公司与社会、公司与环境、公司与员工的健康和谐发展。

股东和债权人权益保护方面，公司严格按照有关法律法规的要求，完善公司治理制度，优化公司治理结构，建立全面的内部控制体系，严防内幕交易，确保股东资产安全。公司认真履行信息披露义务，确保真实、准确、完整地披露信息，使投资者及时了解公司的经营状况和重大事项的进展情况。公司秉承公开、公平的原则，以积极、主动的态度，开展投资者关系管理工作，通过电话、邮件、传真、深交所互动平台、

网上集体接待日等多种形式保持与投资者特别是中小投资者的良好沟通，不断改善沟通效果，努力提升投资者关系服务水平。公司股东大会程序规范有序，充分利用累积投票、网上投票等方式为中小投资者在股东大会上行使投票和决策权创造便利条件。

供应商、客户和消费者权益保护方面，公司建立了公开透明的竞争机制，实行公开招投标制度，为供应商提供参与公平竞争的平台。借助招采信息化手段，进一步完善招标制度体系，全年招标工作高效、合法、合规完成。公司把安全责任和各项措施落到实处。深入开展安全生产专项整治三年行动、“防风险、遏事故、保平安、迎建党100周年”安全生产集中攻坚专项行动。全力营造良好安全生产环境。报告期内公司在施项目、外租资产项目和社区物业项目，均未发生安全事故。公司注重规范管理，在工程、营销、物业管理相关制度规定中建立了严格的商品房品质管控办法，在项目开发的各个环节严格执行工程质量管理体系的各项要求，确保产品质量。

职工权益保护方面，公司依据国家有关促进就业方面的政策法规，结合自身行业的特点制定了劳动用工及员工关系管理相关制度，确保提供公平就业机会，保护员工合法权益。公司在用工制度上符合《劳动法》、《劳动合同法》等法律法规的要求，在劳动安全卫生制度、社会保障等方面严格执行了国家规定和标准。公司工会积极履行职能，以构建劳资和谐劳动关系为核心，维护员工权益，调动员工民主管理的积极性，开展工会创建和创先争优活动，不断助力并促进公司各项事业稳步推进。

环境保护与可持续发展方面，报告期内，公司按照上级污染防治攻坚战实施方案及公司年度环保工作计划，坚持绿色发展理念，围绕工地扬尘治理、重污染天气应急响应等管控重点，不断提升环保治理能力和治理水平，具体工作任务包括：持续开展环保污染源动态辨识，完善污染源清单，明确污染源管控措施及管控责任人。组织对污染源防控情况开展监督检查，严防建设项目扬尘污染等隐患问题。完善公司环保工作职责分工体系，公司年初全员签订环保责任书。认真落实《天津市扬尘污染管控专项行动方案》和上级关于施工工地扬尘污染治理“十个百分之百”措施。报告期内，公司不存在重大环保或其他重大社会安全问题。

公共关系和社会公益事业方面，公司不断完善公司产品、客服水平，始终保持企业在所属区域、业内的良好口碑和企业形象。报告期内，公司广泛参与社区治理、共管共建，在疫情防控、创文创卫复审等方面成效显著。报告期内，公司在商业楼宇、在管小区、产业园等地方持续落实疫情常态化管理工作，嘉创物业公司充分发挥国有物业企业社会责任和党支部先锋模范作用，全体干部职工连续奋战，用实际行动保障项目稳定，守护业主安康，并顺利完成连续5个月之久的创文创卫复审。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

2021年上半年，公司继续对天津滨海新区中塘镇困难户开展联系帮扶，坚持每月深入困难户家中，了解真实生活状况，为帮扶对象送去慰问品、慰问金，帮助困难户解决生产生活难题。2021年下半年，公司与滨海新区茶淀街宝田村党支部决定建立结对共建关系，通过企业、村党组织互促共建，助力乡村振兴，并以“筑牢安全防线 守护幸福家园”为主题举行首次共建党日活动。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、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尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、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尚未履行完毕的承诺事项。

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

适用 不适用

二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）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、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

财政部于2018年12月7日财政部于2017年7月5日修订了《企业会计准则第21号—租赁》，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2019年1月1日起施行；其他企业，自2021年1月1日起施行该会计准则。本公司于2021年1月1日执行上述

新租赁准则。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本集团合并财务报表范围包括本公司及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、天津天保创源房地产开发有限公司7家子公司。与上年相比，本年合并财务报表范围因同一控制下企业合并增加天津天保创源房地产开发有限公司。

具体请参阅“第十节之八、合并范围的变化”及“第十节之九、在其他主体中的权益”相关内容。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	65
境内会计师事务所审计服务的连续年限	12
境内会计师事务所注册会计师姓名	张菁、刘志锋
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	张菁审计服务4年，刘志锋审计服务3年
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	0

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

2021年4月15日，公司召开2020年年度股东大会审议通过续聘信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为2021年度公司审计的会计师事务所，聘期一年。2021年度审计费用共58万元，包括出具公司年度财务报告审计报告、非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明、涉及财务公司关联交易的存贷款等金融业务的专项说明、营业收入扣除情况专项说明；年度财务报告内部控制审计费用7万元。上述费用共计为65万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、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。

十一、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。

十二、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。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、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（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
天津天保热电有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	采购商品	采暖供热及工程服务	政府定价	6.25 元/平米/月； 0.37 元/套	135.86	100.00 %	270	否	根据采暖面积、实际使用量结算	6.25 元/平米/月； 0.37 元/套	2021 年 03 月 23 日	刊登在巨潮资讯网上的《2021 年日常关联交易预计公告》（公告编号：2021-

													10)
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	租出资 产	租赁房 屋	市场价 格	3.5-4 元 /平米/ 天	185.54	3.03%	236.36	否	以半年 为周期 结算	3-4 元/ 平米/天	2021 年 03 月 23 日	同上
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	租出资 产	租赁房 屋	市场价 格	3.5 元/ 平米/天	85.93	1.40%	136.76	否	以半年 为周期 结算	3-4 元/ 平米/天	2021 年 03 月 23 日	同上
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	租出资 产	租赁房 屋	市场价 格	3.5 元/ 平米/天	81.59	1.33%	50.77	是	以半年 为周期 结算	3-4 元/ 平米/天	2021 年 03 月 23 日	同上
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	提供劳 务	物业服 务	市场价 格	14.7 元/ 平米/月	11.75	0.28%	12.46	否	按季度 结算	14.7 元/ 平米/月	2021 年 03 月 23 日	同上
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	提供劳 务	物业服 务	市场价 格	14.7 元/ 平米/月	6.61	0.16%	7.01	否	按季度 结算	14.7 元/ 平米/月	2021 年 03 月 23 日	同上
天津天保 人力资源 股份有限 公司	其他关 联关系 方	接受劳 务	人力资 源服务	市场价 格	120 元/ 人/月	29.28	100.00 %	40	否	按实际 发生情 况每月 结算	100-200 元/人/ 月	2021 年 03 月 23 日	同上
合计				--	--	536.56	--	753.36	--	--	--	--	--
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）	无
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
天津保税区投资有限公司	受同一最终控制方控制的企业	股权收购	收购天保创源100%股权	资产评估报告	131,099.57	83,014.41	83,014.41	首期收购款1000万元，其余款项在协议生效之日起一年内付清，并按不高于年利率6%支付利息	0	2020年12月12日	刊登在巨潮资讯网的《关于公司收购天津天保创源房地产开发有限公司100%股权暨关联交易的公告》（公告编号：2020-47）
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				无							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				报告期内，天保创源实现净利润1,443.77万元，为公司带来了新的盈利增长点。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末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、与存在关联关系的财务公司的往来情况

√ 适用 □ 不适用

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款 限额（万元）	存款利率范围	期初余额（万 元）	本期发生额		期末余额（万 元）
					本期合计存入 金额（万元）	本期合计取出 金额（万元）	
天津天保财务 有限公司	受同一最终控 制方控制的企 业	100,000	0.3%-1.725%	4,023.75	36,277.29	35,286.79	5,014.25

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度（万 元）	贷款利率范围	期初余额（万 元）	本期发生额		期末余额（万 元）
					本期合计贷款 金额（万元）	本期合计还款 金额（万元）	
天津天保财务 有限公司	受同一最终控 制方控制的企 业	60,000	6%	32,253.57	7,965.51	14,371.92	25,847.16

授信或其他金融业务

无

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

□ 适用 √ 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

(1) 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

该事项经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，同意天津天保商业保理有限公司（以下简称“天保保理”）在保理融资额度内为公司提供应收账款保理服务。保理融资可循环使用的总额度不超过人民币5亿元，期限3年。2019年10月，公司与天保保理公司就《有追索权国内保理业务合同》主要内容变更事宜签署补充协议，将保理融资额度将由人民币5亿元增至人民币7亿元，补充协议签订之日后再放款的保理融资利率将由6.0%增至6.9%，同时保理融资期限将由自原合同生效之日（2017年6月1日）起36个月延长为72个月。该事项经公司第七届董事会第二十四次会议和公司2019年第三次临时股东大会审议通过。2021年8月，公司与天保保理签署《<有追索权国内保理业务合同>补充协议二》

(以下简称“《补充协议二》”),将原合同项下保理融资利率由6.9%/年调增至不超过8.0%/年,《补充协议二》签订后的新增放款执行新利率。该事项经公司第八届董事会第十二次会议和公司2021年第一次临时股东大会审议通过。

截至报告期末,天保保理向公司提供保理融资借款金额为人民币1.7亿元。

(2) 关于公司及全资子公司与天津天保租赁有限公司开展售后回租业务的关联交易

1) 经公司第七届董事会第三十三次会议和公司2020年第一次临时股东大会审议通过,同意公司及全资子公司天保房产与天津天保租赁有限公司(以下简称“天保租赁”)开展售后回租融资租赁业务。融资总金额为人民币6亿元,期限自签订有关合同之日起至2022年10月19日,融资利率为7.23%/年。售后回租标的物为天保房产持有的天保青年公寓资产。

2) 经公司第八届董事会第十五次会议和公司2021年第二次临时股东大会审议通过,同意公司及全资子公司滨海开元与天保租赁开展售后回租融资租赁业务。融资总金额为人民币6,000万元,期限1年,融资利率为8%/年。售后回租标的物为滨海开元持有的天保朗月轩未售车位资产。

3) 经公司第八届董事会第十八次会议和公司2021年第四次临时股东大会审议通过,同意公司及全资子公司滨海开元与天保租赁开展售后回租融资租赁业务。融资总金额为人民币4亿元,期限1年,融资利率不超过8%/年。售后回租标的物为滨海开元持有的相关资产。

(3) 关于公司为全资子公司申请流动资金贷款提供担保暨关联交易事项

1) 经公司第八届董事会第八次会议审议通过,同意公司为全资子公司滨海开元、百利建设、天保盛源及天保房产之全资子公司天保福源向天津滨海新区天保小额贷款有限公司(以下简称“天保小额贷款公司”)申请人民币总计25,000万元的6个月期流动资金贷款提供担保。

2) 经公司第八届董事会第十五次会议和2021年第二次临时股东大会审议通过,同意公司为全资子公司滨海开元和百利建设向天保小额贷款公司申请人民币总计10,000万元的6个月期流动资金贷款提供担保。

截至报告期末,天保小额贷款公司向公司全资子公司提供流动资金借款金额为人民币1亿元。

(4) 关于为公司债券提供担保及反担保的关联交易

为支持公司发展,公司实际控制人天津保税区投资控股集团有限公司(以下简称“投控集团”)分别于2016年、2019年、2021年为公司发行的三期公司债券“16天保01”、“19基建01”、“21基建01”、提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。此外,报告期内,公司全资子公司滨海开元为投控集团对“19基建01”、“21基建01”公司债券提供的全额保证担保提供了反担保。截至2021年12月31日,投控集团为本公司担保余额为人民币4.9亿元,本公司全资子公司滨海开元为投控集团提供反担保金额为人民币4.9亿元。报告期内本公司向投控集团支付担保费人民币35.38万元。

(5) 关于公司控股股东对公司提供借款的关联交易

该事项经公司第八届董事会第二十三次会议和公司2021年第五次临时股东大会审议通过，同意公司控股股东天津天保控股有限公司（以下简称“天保控股”）以自有资金对公司提供不超过人民币6亿元借款，期限5年，年利率为6%。

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
《七届二十一次董事会决议公告》（公告编号：2019-15）、《关于为公司公开发行债券提供反担保暨关联交易的公告》（公告编号：2019-20）、《2019年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-32）	2019年04月26日	巨潮资讯网
	2019年07月25日	巨潮资讯网
《七届二十四次董事会决议公告》（公告编号：2019-35）、《关于公司与天津天保商业保理有限公司签订应收账款保理业务补充协议的关联交易公告》（公告编号：2019-38）、《2019年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-41）	2019年08月30日	巨潮资讯网
	2019年09月18日	巨潮资讯网
《七届三十三次董事会决议公告》（公告编号：2020-17）、《关于公司与天津天保租赁有限公司开展售后回租业务暨关联交易的公告》（公告编号：2020-18）、《2020年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-23）	2020年05月28日	巨潮资讯网
	2020年06月13日	巨潮资讯网
《八届八次董事会决议公告》（公告编号：2021-04）、《关于公司为全资子公司贷款提供担保暨关联交易的公告》（公告编号：2021-05）	2021年03月06日	巨潮资讯网
《八届十二次董事会决议公告》（公告编号：2021-20）、《关于公司与天津天保商业保理有限公司签订应收账款保理业务补充协议的关联交易公告》（公告编号：2021-21）、《2021年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-24）	2021年07月09日	巨潮资讯网
	2021年07月27日	巨潮资讯网
《八届十五次董事会决议公告》（公告编号：2021-27）、《关于公司为全资子公司贷款提供担保暨关联交易的公告》（公告编号：2021-28）、《关于公司及全资子公司与天津天保租赁有限公司开展售后回租业务暨关联交易的公告》（公告编号：2021-29）、《2021年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-36）	2021年08月18日	巨潮资讯网
	2021年09月03日	巨潮资讯网
《八届十八次董事会决议公告》（公告编号：2021-42）、《关于公司及全资子公司与天津天保租赁有限公司开展售后回租业务暨关联交易的公告》（公告编号：2021-43）、《2021年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-50）	2021年10月12日	巨潮资讯网
	2021年10月28日	巨潮资讯网
《八届二十三次董事会决议公告》（公告编号：2021-56）、《关于公司控股股东对公司提供借款暨关联交易的公告》（公告编号：2021-58）、《2021年第五次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-58）	2021年12月15日	巨潮资讯网
	2021年12月31日	巨潮资讯网

2021-64)		
----------	--	--

十五、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

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
天津保税区投资控股集团有限公司	2019年04月29日	80,000	2019年12月10日	70,000	连带责任保证	无	无	3.5年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						49,000
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			80,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						49,000
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保

							有)			
天津滨海开元房地产开发有限公司	2018年07月14日	23,927	2018年07月25日	11,339.49	连带责任保证	无	无	5年	是	否
天津滨海开元房地产开发有限公司	2019年12月21日	50,000	2019年12月23日	48,000.01	连带责任保证	无	无	6年	否	否
天津天保盛源房地产开发有限公司	2020年06月13日	48,000	2020年06月19日	16,226.09	连带责任保证	无	无	5年	否	否
天津市百利建设工程有限公司	2021年02月27日	12,000	2021年03月16日	3,995.37	连带责任保证	无	无	6年	否	否
天津滨海开元房地产开发有限公司	2021年03月06日	5,000	2021年03月04日	5,000	连带责任保证	无	无	2.5年	是	否
天津市百利建设工程有限公司	2021年03月06日	5,000	2021年03月04日	5,000	连带责任保证	无	无	2.5年	是	否
天津天保盛源房地产开发有限公司	2021年03月06日	7,500	2021年03月05日	7,500	连带责任保证	无	无	2.5年	是	否
天津天保福源房地产开发有限公司	2021年03月06日	7,500	2021年03月05日	7,500	连带责任保证	无	无	2.5年	是	否
天津市百利建设工程有限公司	2021年08月18日	5,000	2021年09月15日	5,000	连带责任保证	无	无	2.5年	否	否
天津滨海开元房地产开发有限公司	2021年08月18日	5,000	2021年09月15日	5,000	连带责任保证	无	无	2.5年	否	否

报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	47,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)	114,560.96							
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	168,927	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	56,818.34							
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	47,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	163,560.96							
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	248,927	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	105,818.34							
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例		19.50%								
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)		49,000								
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)		0								
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)		0								
上述三项担保金额合计 (D+E+F)		49,000								
对未到期担保合同, 报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)		无								
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		无								

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、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。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1. 关于公司合作开发“天津联想科技小镇”项目事项

为推动公司产业投资业务发展，公司与联想（北京）有限公司（以下简称“联想北京公司”）于2019年12月20日就共同合作开发建设“联想创新科技园”项目签署了《项目合作框架协议》。该事项经公司第七届第二十九次董事会会议审议通过，具体内容详见公司于2019年12月21日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《七届二十九次董事会决议公告》（公告编号：2019-60）、《关于与联想（北京）有限公司签署<项目合作框架协议>的公告》（公告编号：2019-61）。为推动《项目合作框架协议》的履行，尽快开展项目合作，经各方沟通、确认合作意向，联想北京公司指定其全资子公司合肥思同信息科技有限公司（以下简称“合肥思同”）与本公司、天津博施信息科技合伙企业（以下简称“天津博施”）共同签署正式协议，三方以共同出资设立平台公司的方式合作开发“天津联想科技小镇”项目（原“联想创新科技园”项目）。项目总投入额为人民币18亿元，其中合肥思同投入额为人民币7亿元、本公司投入额为人民币6亿元、天津博施投入额为人民币5亿元。具体投资方式为：2亿元资金各方以注册资本金的形式注入平台公司，剩余16亿元资金由各方按股权比例以股东借款方式投入平台公司。待平台公司成立后，拟收购一项目公司，由项目公司具体开展业务运作。具体内容详见2021年12月15日刊登在巨潮资讯网的《八届二十三次董事会决议公告》（公告编号：2021-56）、《关于联想项目合作的进展公告暨对外投资公告》（公告编号：2021-57）。截至报告期末，平台公司天津联博基业科技发展有限公司已完成工商登记注册。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 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	1,109,830,895	100.00%	0	0	0	0	0	1,109,830,895	100.00%
1、人民币普通股	1,109,830,895	100.00%	0	0	0	0	0	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	1,109,830,895	100.00%	0	0	0	0	0	1,109,830,895	0.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

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

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

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、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	40,149	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	83,006	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							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	0	0	570,995,896		
泰达宏利基金—天津国有资本投资运营有限公司—泰达宏利津投 1 号	其他	1.88%	20,865,349	0	0	20,865,349		

单一资产管理计划								
上海迎水投资管理有限 公司-迎水聚宝 18 号私 募证券投资基金	其他	1.06%	11,779,193	1,177,919	0	11,779,193		
卢圣润	境内自然人	1.00%	11,055,010	7,425,010	0	11,055,010		
阮海良	境内自然人	0.64%	7,120,353	1,420,353	0	7,120,353		
方奕忠	境内自然人	0.47%	5,212,036	5,212,036	0	5,212,036	冻结	5,212,036
周雅美	境内自然人	0.23%	2,600,000	1,116,300	0	2,600,000		
赖福生	境内自然人	0.22%	2,495,000	9,000	0	2,495,000		
詹静	境外自然人	0.22%	2,447,960	2,447,960	0	2,447,960		
钱菊芳	境内自然人	0.18%	2,015,400	483,200	0	2,015,400		
战略投资者或一般法人因配售新股 成为前 10 名股东的情况（如有） （参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至 2021 年 12 月 31 日，公司第一大股东天津天保控股有限公司与其他股东不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》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。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放 弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别 说明（如有）（参见注 10）	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
天津天保控股有限公司	570,995,896	人民币普通股	570,995,896					
泰达宏利基金—天津国有资本投资 运营有限公司—泰达宏利津投 1 号 单一资产管理计划	20,865,349	人民币普通股	20,865,349					
上海迎水投资管理有限 公司-迎水聚宝 18 号私募证券投资基金	11,779,193	人民币普通股	11,779,193					
卢圣润	11,055,010	人民币普通股	11,055,010					
阮海良	7,120,353	人民币普通股	7,120,353					
方奕忠	5,212,036	人民币普通股	5,212,036					
周雅美	2,600,000	人民币普通股	2,600,000					
赖福生	2,495,000	人民币普通股	2,495,000					
詹静	2,447,960	人民币普通股	2,447,960					

钱菊芳	2,015,400	人民币普通股	2,015,400
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	截至 2021 年 12 月 31 日，公司第一大股东天津天保控股有限公司与其他股东不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》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 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	公司前 10 名普通股股东中“上海迎水投资管理有限公司-迎水聚宝 18 号私募证券投资基金”以及詹静股东参与了融资融券业务。截至 2021 年 12 月 31 日，股东“上海迎水投资管理有限公司-迎水聚宝 18 号私募证券投资基金”共持有公司股份 11,779,193 股，占公司总股本的 1.06%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 11,779,193 股；股东詹静女士共持有公司股份 2,447,960 股，占公司总股本的 0.22%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 2,447,960 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在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
天津天保控股有限公司	赵家旺	1999 年 01 月 28 日	91120000712845183F	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；自有房屋租赁；以承接服务外包方式从事财务管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有 A 股上市公司股权情况如下：天津渤海化学股份有限公司无限售流通股 1,081,537 股，持股比例 0.091%； 持有港股上市公司股权情况如下：天津天保能源股份有限公司普通股 109,606,538 股，持股比例 68.54%。			

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。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

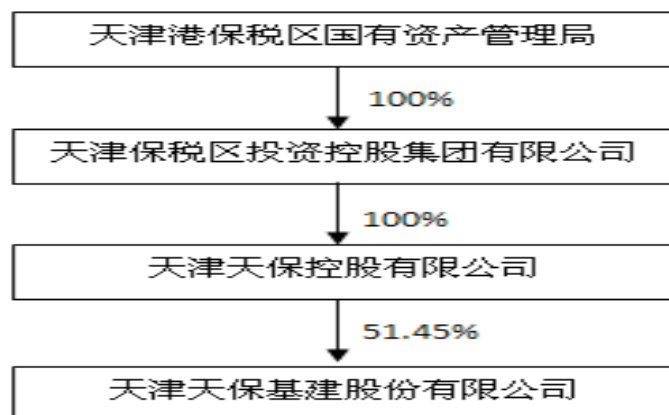
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
天津港保税区国有资产管理局	-	1995 年 01 月 23 日	-	-
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

√ 适用 □ 不适用

一、企业债券

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

√ 适用 □ 不适用

1、公司债券基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
天津天保基建股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	19 基建 01	149010	2019 年 12 月 10 日	2019 年 12 月 10 日	2022 年 12 月 10 日	90,000,000.00	7.00%	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	深圳证券交易所
天津天保基建股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	21 基建 01	149670	2021 年 10 月 19 日	2021 年 10 月 19 日	2024 年 10 月 19 日	400,000,000.00	6.5%	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	深圳证券交易所
投资者适当性安排（如有）	无								
适用的交易机制	集中竞价和综合协议交易								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	否								

逾期未偿还债券

□ 适用 √ 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√ 适用 □ 不适用

根据《天津天保基建股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》(以下简称“《募集说明书》”)的约定,公司发行的“19基建01”公司债券附1)发行人上调票面利率选择权:发行人有权在本期债券存续期第2年末调整本期债券后1年的票面利率;及2)投资者回售选择权:行人发出关于是否调整本期债券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第2个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。

公司分别于2021年11月12日、15日、16日发布“19基建01”票面利率调整和投资者回售实施办法提示性公告(刊登在巨潮资讯网,公告编号:2021-51、2021-52及2021-53),上调债券票面利率100个基点,即“19基建01”债券存续期后1年的票面利率为7.00%并固定不变。报告期内,“19基建01”债券回售数量为2,100,000张,回售金额为210,000,000.00元(不含利息),剩余托管数量为900,000张。公司已于2021年12月10日完成本期债券回售兑付。具体情况详见公司于2021年12月7日刊登在巨潮资讯网上的《关于“19基建01”投资者回售结果的公告》(公告编号:2021-55)。

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
天津天保基建股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）；天津天保基建股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	中德证券有限责任公司	北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 22 层		辛志军	010-59026635
天津天保基建股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）；天津天保基建股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	东方金诚国际信用评估有限公司	北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层		王黎娅、谷建伟	010-62299800
天津天保基建股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）；天津天保基建股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	天津市和平区大沽北路 65 号汇金中心 37 层	张菁、刘志锋	刘志锋	022-83217999

(第一期)					
天津天保基建股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）；天津天保基建股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	国浩律师（天津）事务所	天津市和平区贵州路 18 号君悦大厦 B 座 8 层		方国庆	022-85586588

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
天津天保基建股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	300,000,000.00	300,000,000.00	0.00	无	无	是
天津天保基建股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	400,000,000.00	400,000,000.00	0.00	无	无	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用 不适用

报告期内公司债券担保情况、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。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况如下：

(1) 担保情况

天津保税区投资控股集团有限公司（以下简称“投控集团”）为本公司发行的公司债券“19基建01”、“21基建01”提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(2) 偿债计划

报告期内，公司“16天保01”公司债券（债券代码：112463）于2021年10月23日到期，公司已于2021年10月24日（实际兑付日2021年10月25日）完成该期债券本金兑付及付息工作，完成支付债券本金45,001万元，支付2020年10月24日至2021年10月23日期间的利息26,100,580元。公司于2021年12月10日完成支付“19基建01”公司债券2020年12月10日至2021年12月9日期间的利息18,000,000元。公司于2021年12月10日完成支付“19基建01”公司债券回售本金金额共计21,000万元。

(3) 偿债保障措施

公司指定专门部门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每年的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。

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

报告期公司不存在非金融企业债务融资工具。

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、截至报告期末公司近两年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	1.64	2.18	-24.77%
资产负债率	57.70%	44.31%	13.39%
速动比率	0.13	0.3	-56.67%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-6,185.24	9,329.72	-166.30%
EBITDA 全部债务比	13.70%	-7.48%	21.18%
利息保障倍数	1.57	-1.76	189.20%
现金利息保障倍数	5.54	-7.14	177.59%
EBITDA 利息保障倍数	1.73	-1.48	216.89%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2022 年 04 月 12 日
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	XYZH/2022TJAA10038
注册会计师姓名	张菁、刘志锋

审计报告正文

天津天保基建股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了天津天保基建股份有限公司（以下简称天保基建）财务报表，包括2021年12月31日的合并及母公司资产负债表，2021年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天保基建公司2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于天保基建公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	审计中的应对
1. 房地产开发产品销售收入的确认	与评价房地产开发产品销售收入的确认相关的主要审计程序包括以下程序：

<p>天保基建主要业务为房地产开发、经营，2021年度房地产开发产品销售收入金额222,671.49万元，占营业收入的87.66%，金额重大。</p> <p>由于房地产开发产品销售收入对天保基建的重要性，以及单个房地产开发产品销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对天保基建的利润产生重大影响，因此，我们将房地产开发产品销售收入的确认作为关键审计事项。</p>	<p>评价与房地产开发产品销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>检查商品房销售合同条款，以评价天保基建房地产开发产品销售收入的确认是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>就本年确认收入的房地产开发项目，选取样本，检查销售合同、收款凭证、入住通知及快递单等支持性文件，以评价相关收入是否已按照收入确认政策确认；</p> <p>对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较；</p> <p>对于未确认销售收入的房地产项目，选取样本，执行监盘程序。</p>
<p>2. 天保金海岸 C03 地块收储收入的确认</p> <p>天保基建 2021 年度确认其他业务收入—天保金海岸 C03 地块收储收入 20,965.73 万元，因会计处理涉及土地收储款项可收回性的重大会计估计，我们将该笔交易的收入确认作为关键审计事项。</p>	<p>与土地收储交易收入确认相关的主要审计程序包括以下程序：</p> <p>与公司管理层沟通，了解交易背景及商业实质；</p> <p>获取该项土地收储交易相关的政府收储文件、评估报告、交易合同及土地使用权权属变更登记资料，复核交易的商业实质、交易作价的合理性及土地使用权的控制权转移情况；</p> <p>了解和走访查看C03地块现场状况，复核确认收储交易的地块现场是否存在重大遗留履约义务；</p> <p>取得公司关于土地收储款项收回可能性及预计收回期限的会计估计说明，复核公司会计估计和会计处理的合理性；</p> <p>向交易对方就当年交易及年末往来金额进行函证。</p>
<p>3. 房地产存货项目存货跌价准备的确认</p> <p>天保基建 2021 年末存货余额中房地产项目存货账面价值 995,021.19 万元，占资产总额比例为 77.44%，金额重大。</p> <p>当存货成本高于其可变现净值时，天保基建根据成本与可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值的确定涉及重大会计估计，包括对预计售价、销售费用和待投入开发成本等的估计。该估计存在重大不确定性。</p>	<p>与评价存货跌价准备计提的确认相关的主要审计程序包括以下程序：</p> <p>取得天保基建对2021年末持有存货的跌价准备测试资料，了解天保基建进行存货跌价测试时采用的关键估计和假设，主要包括与未来预计售价有关的关键估计和假设，并与市场可获取数据和天保基建销售计划进行比较；</p> <p>了解天保基建对未来可收回净值估计时的项目是否完整，未来后续发生成本的预计是否完整、合理；是否充分考虑了项目相关的税金和费用，并结合</p>

<p>由于存货金额重大，且可变现净值的确定涉及重大会计估计，我们将存货跌价准备的确认作为关键审计事项。</p>	<p>历史数据对天保基建预测数据合理性进行比较； 执行审计准则1301号第12条利用管理层的专家的工作而需实施的审计程序。</p>
---	---

四、其他信息

天保基建管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括天保基建公司2021年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估天保基建公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算天保基建公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天保基建公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对天保基建公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致天保基建公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就天保基建公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：张菁（项目合伙人）

中国注册会计师：刘志锋

中国 北京

二〇二二年四月十二日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：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

2021 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	539,676,487.38	415,718,812.63
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		2,422,500.00
应收账款	9,995,190.95	10,775,694.22
应收款项融资		
预付款项	1,654,870.64	875,257,411.24
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	217,667,338.19	12,343,260.09
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,950,211,864.01	8,084,549,331.30
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	119,140,874.22	18,414,548.13
流动资产合计	10,838,346,625.39	9,419,481,557.61
非流动资产：		
发放贷款和垫款		

债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	340,004,112.28	351,940,756.63
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	260,242,382.00	124,532,382.00
投资性房地产	907,909,302.15	860,303,706.94
固定资产	36,052,592.41	39,961,812.33
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	5,370,813.89	
无形资产	3,786,275.04	4,438,454.30
开发支出		
商誉	10,933,697.32	10,933,697.32
长期待摊费用	2,356,112.63	5,633,544.05
递延所得税资产	394,339,293.80	293,092,115.70
其他非流动资产	50,206,918.98	50,399,873.45
非流动资产合计	2,011,201,500.50	1,741,236,342.72
资产总计	12,849,548,125.89	11,160,717,900.33
流动负债：		
短期借款	729,986,252.90	390,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,102,607,900.68	663,839,233.84
预收款项	9,127,456.75	11,774,293.71
合同负债	1,380,533,965.75	444,841,598.29
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		

应付职工薪酬	21,628,891.26	20,066,274.79
应交税费	502,358,698.65	211,708,138.55
其他应付款	67,523,036.33	51,728,644.29
其中：应付利息	9,244,465.10	8,718,109.25
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,458,942,150.21	1,623,448,255.73
其他流动负债	1,339,618,674.31	909,621,524.17
流动负债合计	6,612,327,026.84	4,327,027,963.37
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	375,887,365.23	608,119,902.45
应付债券	399,167,391.62	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	21,000,000.00	
递延所得税负债		
其他非流动负债	6,377,443.36	10,168,014.99
非流动负债合计	802,432,200.21	618,287,917.44
负债合计	7,414,759,227.05	4,945,315,880.81
所有者权益：		
股本	1,109,830,895.00	1,109,830,895.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,314,641,812.41	3,144,785,912.41
减：库存股		
其他综合收益		

专项储备		
盈余公积	244,559,352.01	239,447,971.63
一般风险准备		
未分配利润	1,757,397,402.35	1,712,998,588.22
归属于母公司所有者权益合计	5,426,429,461.77	6,207,063,367.26
少数股东权益	8,359,437.07	8,338,652.26
所有者权益合计	5,434,788,898.84	6,215,402,019.52
负债和所有者权益总计	12,849,548,125.89	11,160,717,900.33

法定代表人：夏仲昊

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：曲朝红

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	17,938,696.76	7,319,332.41
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,558,118,503.00	1,858,632,203.00
其中：应收利息		
应收股利	200,000,000.00	
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,576,057,199.76	1,865,951,535.41
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		

长期股权投资	6,223,662,164.45	4,410,573,659.59
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	124,532,382.00	124,532,382.00
投资性房地产		
固定资产	433,066.05	697,168.03
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	970,567.45	1,204,023.72
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	3,859,462.26	151,387.83
非流动资产合计	6,353,457,642.21	4,537,158,621.17
资产总计	7,929,514,841.97	6,403,110,156.58
流动负债：		
短期借款	170,000,000.00	350,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	7,906,874.86	13,423,969.94
应交税费	242,204.13	73,746.40
其他应付款	1,887,379,950.11	246,549,713.54
其中：应付利息	7,371,804.20	7,419,720.48
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	232,000,000.00	779,239,158.49
其他流动负债		
流动负债合计	2,297,529,029.10	1,389,286,588.37

非流动负债：		
长期借款	273,000,000.00	100,000,000.00
应付债券	399,167,391.62	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
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	672,167,391.62	100,000,000.00
负债合计	2,969,696,420.72	1,489,286,588.37
所有者权益：		
股本	1,109,830,895.00	1,109,830,895.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,862,086,579.57	1,867,205,530.36
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	244,552,121.93	239,440,741.55
未分配利润	1,743,348,824.75	1,697,346,401.30
所有者权益合计	4,959,818,421.25	4,913,823,568.21
负债和所有者权益总计	7,929,514,841.97	6,403,110,156.58

3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	2,540,236,605.58	819,266,974.40
其中：营业收入	2,540,236,605.58	819,266,974.40
利息收入		

已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,083,361,509.49	561,031,024.58
其中：营业成本	1,238,260,169.89	329,750,803.48
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金 净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	539,846,134.71	78,705,306.96
销售费用	95,339,966.99	24,054,132.81
管理费用	31,033,792.87	35,151,613.28
研发费用		
财务费用	178,881,445.03	93,369,168.05
其中：利息费用	179,705,632.24	101,930,943.45
利息收入	5,349,354.21	9,149,850.81
加：其他收益	1,060,462.60	3,893,688.07
投资收益（损失以“-”号填 列）	-8,574,466.90	21,292,176.34
其中：对联营企业和合营企 业的投资收益	-11,936,644.35	18,434,432.13
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填 列）		
净敞口套期收益（损失以 “-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以 “-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号 填列）	-16,579,438.53	-3,223,924.27
资产减值损失（损失以“-”号 填列）	-244,105,421.84	-616,020,902.30

资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	188,676,231.42	-335,823,012.34
加：营业外收入	227,628.43	396,374.67
减：营业外支出	48,213.17	17,473.63
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	188,855,646.68	-335,444,111.30
减：所得税费用	139,324,667.36	54,747,752.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	49,530,979.32	-390,191,864.07
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	49,530,979.32	-390,191,864.07
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	49,510,194.51	-390,246,003.87
2.少数股东损益	20,784.81	54,139.80
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	49,530,979.32	-390,191,864.07
归属于母公司所有者的综合收益总额	49,510,194.51	-390,246,003.87
归属于少数股东的综合收益总额	20,784.81	54,139.80
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0446	-0.3516
（二）稀释每股收益	0.0446	-0.3516

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：-247,958.11 元，上期被合并方实现的净利润为：-485,539,452.70 元。

法定代表人：夏仲昊

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：曲朝红

4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	623,662.63	230,077.68
销售费用		
管理费用	13,142,537.72	18,220,581.08
研发费用		
财务费用	126,557,912.55	49,824,131.63
其中：利息费用	124,641,830.39	76,498,669.38
利息收入	955,699.91	27,085,001.74
加：其他收益	23,848.37	37,310.17
投资收益（损失以“-”号填列）	191,425,533.10	21,292,176.34

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-11,936,644.35	18,434,432.13
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	51,125,268.57	-46,945,303.88
加：营业外收入		
减：营业外支出	11,464.74	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	51,113,803.83	-46,945,303.88
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	51,113,803.83	-46,945,303.88
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	51,113,803.83	-46,945,303.88
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		

(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	51,113,803.83	-46,945,303.88
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
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	3,540,064,909.70	805,087,631.53
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	11,271,137.95	

收到其他与经营活动有关的现金	77,102,829.23	52,576,639.62
经营活动现金流入小计	3,628,438,876.88	857,664,271.15
购买商品、接受劳务支付的现金	2,017,145,792.03	1,595,795,970.43
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	64,232,033.10	52,003,566.57
支付的各项税费	364,539,345.21	281,951,015.56
支付其他与经营活动有关的现金	176,842,424.88	48,200,302.70
经营活动现金流出小计	2,622,759,595.22	1,977,950,855.26
经营活动产生的现金流量净额	1,005,679,281.66	-1,120,286,584.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	3,362,177.45	2,857,744.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	24,930.00	4,580.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	3,387,107.45	2,862,324.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,496,659.53	343,726.95
投资支付的现金	139,072,177.45	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	145,568,836.98	343,726.95
投资活动产生的现金流量净额	-142,181,729.53	2,518,597.26
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,077,530,515.99	1,646,493,564.77
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,077,530,515.99	1,646,493,564.77
偿还债务支付的现金	2,736,155,299.28	658,742,992.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	236,554,369.66	149,999,079.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	833,462,993.33	405,238.49
筹资活动现金流出小计	3,806,172,662.27	809,147,310.29
筹资活动产生的现金流量净额	-728,642,146.28	837,346,254.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	134,855,405.85	-280,421,732.37
加：期初现金及现金等价物余额	404,202,034.03	684,623,766.40
六、期末现金及现金等价物余额	539,057,439.88	404,202,034.03

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,176,475,871.32	113,455,915.70
经营活动现金流入小计	2,176,475,871.32	113,455,915.70
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	15,247,333.75	15,403,686.12
支付的各项税费	616,894.46	1,445,602.41
支付其他与经营活动有关的现金	40,034,425.60	1,140,322,332.51
经营活动现金流出小计	55,898,653.81	1,157,171,621.04
经营活动产生的现金流量净额	2,120,577,217.51	-1,043,715,705.34
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	3,362,177.45	2,857,744.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,100.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		783,560,000.00
投资活动现金流入小计	3,364,277.45	786,417,744.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,493.00
投资支付的现金	1,833,506,277.45	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,833,506,277.45	34,493.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,830,142,000.00	786,383,251.21
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,759,040,000.00	350,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,759,040,000.00	350,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,915,010,000.00	411,432,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	123,845,853.16	98,654,884.25
支付其他与筹资活动有关的现金		405,238.49
筹资活动现金流出小计	2,038,855,853.16	510,492,322.74
筹资活动产生的现金流量净额	-279,815,853.16	-160,492,322.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	10,619,364.35	-417,824,776.87
加：期初现金及现金等价物余额	7,319,332.41	425,144,109.28
六、期末现金及现金等价物余额	17,938,696.76	7,319,332.41

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	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	其他			小计
优先 股		永续 债	其他												
一、上年期末 余额	1,109,830,895.00				1,833,785,912.41				239,447,971.63		2,198,725,480.90		5,381,790,259.94	8,338,652.26	5,390,128,912.20
加：会计 政策变更															
前期 差错更正															
同一 控制下企业合 并					1,311,000,000.00						-485,726,892.68		825,273,107.32		825,273,107.32
其他															
二、本年期初 余额	1,109,830,895.00				3,144,785,912.41				239,447,971.63		1,712,998,588.22		6,207,063,367.26	8,338,652.26	6,215,402,019.52
三、本期增减 变动金额（减 少以“-”号填 列）					-830,144,100.00				5,111,380.38		44,398,814.13		-780,633,905.49	20,784.81	-780,613,120.68
（一）综合收 益总额											49,510,194.51		49,510,194.51	20,784.81	49,530,979.32
（二）所有者 投入和减少资 本															
1. 所有者投入 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					-								-	-
					830,14					5,111,3			830,14	830,14
					4,100.					80.38			4,100.	4,100.
					00								00	00
1. 提取盈余公积										5,111,3				
										80.38				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他					-								-	-
					830,14								830,14	830,14
					4,100.								4,100.	4,100.
					00								00	00
(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. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 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				2,314,641,812.41				244,559,352.01		1,757,397,402.35		5,426,429,461.77	8,359,437.07	5,434,788,898.84
----------	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	----------------	--	------------------	--	------------------	--------------	------------------

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度														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	其他	小计			
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	1,109,830,895.00				1,833,785,912.41				239,447,971.63		2,125,620,069.07		5,308,684,848.11	8,284,512.46	5,316,969,360.57	
加：会计政策变更																
前期差错更正																
同一控制下企业合并					1,311,000,000.00						-187,439.98		1,310,812,560.02		1,310,812,560.02	
其他																
二、本年期初余额	1,109,830,895.00				3,144,785,912.41				239,447,971.63		2,125,432,629.09		6,619,497,408.13	8,284,512.46	6,627,781,920.59	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-412,434,040.87		-412,434,040.87	54,139,808.00	-412,379,901.07	
（一）综合收益总额											-390,246,003.87		-390,246,003.87	54,139,808.00	-390,191,864.07	
（二）所有者投入和减少资本																
1. 所有者投																

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										- 22,188 ,037.0 0		- 22,188 ,037.0 0		- 22,188, 037.00
1. 提取盈余 公积														
2. 提取一般 风险准备														
3. 对所有 者(或股东)的 分配										- 22,188 ,037.0 0		- 22,188 ,037.0 0		- 22,188, 037.00
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. 设定受益 计划变动额结 转留存收益														
5. 其他综合 收益结转留存 收益														
6. 其他														
(五) 专项储														

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					-							-
					5,118,950.79				5,111,380.38		5,111,380.38	5,118,950.79
1. 提取盈余公积									5,111,380.38		5,111,380.38	
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他					-							-
					5,118,950.79							5,118,950.79
(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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 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				1,862,086,579.57				244,552,121.93	1,743,348,824.75		4,959,818,421.25

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,109,830,895.00				1,867,205,530.36				239,440,741.55	1,766,479,742.18		4,982,956,909.09
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,109,830,895.00				1,867,205,530.36				239,440,741.55	1,766,479,742.18		4,982,956,909.09
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-69,133,340.88		-69,133,340.88
（一）综合收益总额										46,945,303.88		46,945,303.88
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
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										-		-
										22,188,037.00		22,188,037.00
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-		-
										22,188,037.00		22,188,037.00
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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 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				239,440,741.55	1,697,346,401.30		4,913,823,568.21

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，在包含子公司时统称本集团）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。

根据本公司2013年10月23日召开的2013年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年度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1,109,830,895.00股，全部为无限售条件股份。本公司已于2018年7月17日完成工商变更登记备案，并取得天津市自由贸易试验区市场和质量监督管理局换发的营业执照。

2018年12月29日，本公司法定代表人由周广林变更为夏仲昊，本公司已于2018年12月29日完成工商变更登记备案，并取得天津市自由贸易试验区市场和质量监督管理局换发的营业执照。

本公司统一信用代码：91120000700597012E；法定代表人：夏仲昊；本公司注册地址：天津自贸试验区（空港经济区）西五道35号汇津广场1号楼-602；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（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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

本公司主要职能部门包括：综合管理部、企业管理部、计划财务部、前期开发部、设计研发部、成本管理部、工程管理部、营销策划部、客户服务部、证券事务部、商管运营部、党群工作部。

本财务报告已经本公司第八届董事会第二十九次会议于2022年4月12日决议批准报出。

本集团合并财务报表范围包括本公司及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

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、天津天保创源房地产开发有限公司7家子公司。与上年相比，本年合并财务报表范围因同一控制下企业合并增加天津天保创源房地产开发有限公司。

详见本附注“八、合并范围的变化”及本附注“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

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“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

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“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。

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：

本集团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应收账款坏账准备的确认和计量、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及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3、营业周期

本集团营业周期为12个月。

4、记账本位币

本集团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

本集团作为合并方，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。合并成本为本集团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

本集团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，以不早于本集团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、负债并入本集团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，本集团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集团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集团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。

本集团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。

本集团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。

本集团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

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目,本集团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

本集团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

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

（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。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

10、金融工具

本集团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

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产，按照实际利率法摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产所产生的所有利得或损失，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本集团将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出，不得撤销。本集团指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合

收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本集团将其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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流，仅为对本金金额为基础的利息的支付）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中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流，仅为对本金金额为基础的利息的支付）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除下列各项外，本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含属于金融负债的衍生工具），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，此类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。

②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。此类金融负债，本集团按照金融资产转移相关准则规定进行计量。

③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。本集团作为此类金融负债的发行方的，在初始确认后按照依据金融工具减值相关准则规定确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销后的余额孰高进行计量。

本集团将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

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。本集团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。本集团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

本集团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。本集团优先

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。

本集团对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

（4）金融资产和金融负债的抵销

本集团的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（5）金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。（2）如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本集团在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本集团计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

（6）金融工具的减值：预期信用损失的估计

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、其他流动资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

11、应收票据

对于应收票据，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

本集团根据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，计量应收票据预期信用损失的会计估计方法为：

类别	分类特征	预期信用损失计提比例（%）
应收票据	已上市银行承兑汇票及国有银行承兑汇票等信用等级高的银行承兑汇票和商业承兑汇票	0.00
	其他的应收票据	按逾期情况及其他客观证据，比照以下应

类别	分类特征	预期信用损失计提比例（%）
		收账款的预期信用损失计提比例进行处理。

12、应收账款

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

本集团根据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，计量应收账款预期信用损失的会计估计方法为：

类别	分类特征	预期信用损失计提比例（%）
应收账款账龄组合	1年以内	15.00
	1-2年	50.00
	2-3年	80.00
	3年以上	100.00
应收账款单项计提	有客观证据表明其发生了损失的，如与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；按照组合计算预期信用损失不能反映其风险特征的应收款项。	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认预期信用损失。无法可靠估计且收回可能性很小的，按100.00%计提。

应收账款的核销：如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

单项金额重大的应收账款是指单笔金额500万元以上的款项。

13、应收款项融资

不适用。

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对其他应收款项按前述三阶段划分标准并根据以前年度的实际信用损失，考虑本年的前瞻

性信息，计量预期信用损失的会计估计方法为：

阶段	信用风险特征	其他应收款计提比例（%）
第一阶段	未逾期的一般往来款项及保证金押金等	6.00
第二阶段	逾期的一般往来款项及保证金押金	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认预期信用损失。无法可靠估计且收回可能性很小的，按100.00%计提。
第三阶段	有客观证据表明其发生了损失的，如与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁，已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款项等。	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认预期信用损失。无法可靠估计且收回可能性很小的，按100.00%计提。

其他应收款项的核销：如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

单项金额重大的其他应收款项是指单笔金额500万元以上的款项。

15、存货

本集团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，本集团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。

16、合同资产

不适用。

17、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本。

(2) 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认

相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同取得成本和合同履约成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- (1) 本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

18、持有待售资产

不适用。

19、债权投资

不适用。

20、其他债权投资

不适用。

21、长期应收款

不适用。

22、长期股权投资

本集团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。

本集团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。

本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%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，为本集团的子公司。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，本集团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，本集团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为指定以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，原计入其他综合收益的累计公允价值变动不得转入当期损益。

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。

本集团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，按照本集团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，原权益法核算的相关其他综合收益应当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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

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，处置后的剩余股权适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（财会[2017]7号）》核算的，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处理并按比例结转，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当按比例转入当期投资收益。

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，适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（财会[2017]7号）》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损益。

本集团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。

23、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

本集团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。

本集团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

24、固定资产

（1）确认条件

本集团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集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团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，本集团对所有固定资产计提折旧。

本集团于每年年度终了，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

不适用

25、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。

26、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。

27、生物资产

不适用。

28、油气资产

不适用。

29、使用权资产

使用权资产，是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

（1）初始计量

在租赁期开始日，本集团按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

（2）后续计量

在租赁期开始日后，本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产，本集团按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本集团对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本集团在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本集团在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

使用权资产的减值

如果使用权资产发生减值，本集团按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本集团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，本集团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。

31、长期资产减值

本集团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，本集团进行减值测试。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。

本集团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。

32、长期待摊费用

本集团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。

33、合同负债

本集团合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务，本集团在向客户转让商品

之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收取合同对价权利的，本集团在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照该已收或应收的金额，计入合同负债，本集团向客户转让相关商品时转出合同负债。

34、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

辞退福利是指本集团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集团解除劳动合同，但未来不再为本集团提供服务，不能为本集团带来经济利益，本集团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。本集团向职工提供辞退福利的，在本集团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、本集团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。本集团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。本集团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，本集团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。

35、租赁负债

(1) 初始计量

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

1) 租赁付款额

租赁付款额，是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③本集团合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

2) 折现率

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率，该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。/本集团因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。该增量借款利率，是指本集团在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。该利率与下列事项相关：①本集团自身情况，即集团的偿债能力和信用状况；②“借款”的期限，即租赁期；③“借入”资金的金额，即租赁负债的金额；④“抵押条件”，即标的资产的性质和质量；⑤经济环境，包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合同签订时间等。本集团以最近一期类似资产抵押贷款利率为基础，考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后，本集团按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。周期性利率是指本集团对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本集团所采用的

修订后的折现率。

(3) 重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，本集团按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动（该情形下，采用原折现率折现）；②保余值预计的应付金额发生变动（该情形下，采用原折现率折现）；③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动（该情形下，采用修订后的折现率折现）；④购买选择权的评估结果发生变化（该情形下，采用修订后的折现率折现）；⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化（该情形下，采用修订后的折现率折现）。

36、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，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；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。

37、股份支付

不适用。

38、优先股、永续债等其他金融工具

不适用。

39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，本集团按照非现金对价的公允价值确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

(1) 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；

(2) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；

(3) 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

(1) 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；

(2) 本集团已将该商品的实物转移给客户；

(3) 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

(4) 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本集团拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让

商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）房地产销售收入

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期满后确认收入的实现。

（2）物业服务收入

本集团提供的物业服务主要属于在某一时段内履行履约义务，本集团在提供服务过程中按照服务时间确定履约进度，确认物业服务收入。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况不适用。

40、政府补助

本集团的政府补助包括天保青年公寓调拨固定资产补贴、稳岗补贴、天保青年公寓物业管理费补贴等。其中，与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本集团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。本集团对政府补助采用总额法核算。

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。

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。

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。

本集团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集团两种情况，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集团提供贷款的，本集团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集团，本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

本集团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。

41、递延所得税资产/递延所得税负债

本集团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。

本集团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。

42、租赁

(1) 租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

（2）本集团作为承租人

1) 租赁确认

在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的确认和计量参见附注四“18. 使用权资产”以及“24. 租赁负债”。

2) 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围或延长了租赁期限；②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本集团采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

（3）本集团为出租人

在（1）评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上，本集团作为出租人，在租赁开始日，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，出租人将该项租赁分类为融资租赁，除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本集团通常将其分类为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权；③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（不低于租赁资产使用寿命的75%）；④在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值（不低于租赁资产公允价值的90%）；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本集团也可能将其分类为融资租赁：①若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担；②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人；③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

1) 融资租赁会计处理

初始计量

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：①承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

后续计量

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率，是指确定租赁投资净额采用内含折现率（转租情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，采用原租赁的折现率（根据与转租有关的初始直接费用进行调整）），或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计

处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

租赁变更的会计处理

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁条件的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。

2) 经营租赁的会计处理

租金的处理

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

提供的激励措施

提供免租期的，本集团将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内应当确认租金收入。本集团承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

初始直接费用

本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

折旧

对于经营租赁资产中的固定资产，本集团采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

可变租赁付款额

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

43、其他重要的会计政策和会计估计

不适用。

44、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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2018 年 12 月 7 日修订了《企业会计准则第 21 号—租赁》，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行该会计准则。本集团自 2021 年 1 月 1 日起执行上述新租赁准则。	不适用	-

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是 否

不需要调整年初资产负债表科目的原因说明

本集团首次执行新租赁准则对前期比较数据无影响。

(4) 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

本集团首次执行新租赁准则对前期比较数据无影响。

45、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	5%征收率（注）、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳税流转额	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	本集团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。	30%、40%、50%、60%超率累进

2、税收优惠

2019年1月17日，财政部税务总局发布了财税〔2019〕13号《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》，规定自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

2021年4月2日，财政部税务总局发布了税务总局公告2021年第12号《税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》，规定自2021年1月1日至2022年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，在《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

上述小型微利企业是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过300万元、从业人数不超过300人、资产总额不超过5000万元等三个条件的企业。本公司之子公司天津嘉创物业服务服务有限公司本年满足上述税收优惠条件。

2019年3月20日，财政部税务总局发布了海关总署公告2019年第39号《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》，规定自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。本公司之子公司天津嘉创物业服务有限责任公司满足生活性服务业纳税人身份，享受以上税收优惠政策。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条规定“有下列情形之一的，免征土地增值税：……（二）因国家建设需要依法征用、收回的房地产”，及《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3“营业税改征增值税试点过渡政策的规定”之“一、下列项目免征增值税：……（三十七）土地所有者出让土地使用权和土地使用者将土地使用权归还给土地所有者。”本公司之子公司天津滨海开元房地产开发有限公司本年度发生的天保金海岸C03地块土地收储收入享受土地增值税和增值税的免税优惠。

3、其他

注：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）的规定，一般纳税人销售或出租其2016年4月30日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。

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	537,934,492.87	415,325,092.75
其他货币资金	1,741,994.51	393,719.88
合计	539,676,487.38	415,718,812.63

其他说明

年末本集团使用受限的资金为619,047.50元。年初本集团因开具银行付款保函而使用受限的银行存款金额为11,516,778.60元。

2、交易性金融资产

无

3、衍生金融资产

无

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		2,422,500.00
合计		2,422,500.00

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	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据						2,850,000.00	100.00%	427,500.00	15.00%	2,422,500.00
其中：										
信用风险特征组合						2,850,000.00	100.00%	427,500.00	15.00%	2,422,500.00
合计						2,850,000.00	100.00%	427,500.00	15.00%	2,422,500.00

按组合计提坏账准备：427,500.00

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
银行承兑汇票	2,850,000.00	427,500.00	15.00%
合计	2,850,000.00	427,500.00	--

确定该组合依据的说明：

无

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

□ 适用 √ 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收票据坏账准备	427,500.00		427,500.00			
合计	427,500.00		427,500.00			

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□ 适用 √ 不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据

无

(4) 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

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

无

(6) 本期实际核销的应收票据情况

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	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,354,221.78	16.24%	3,354,221.78	100.00%		3,824,599.24	21.11%	3,751,639.24	98.09%	72,960.00
其中：										
涉诉款项	3,354,221.78	16.24%	3,354,221.78	100.00%		3,824,599.24	21.11%	3,751,639.24	98.09%	72,960.00
按组合计提坏账准备的应收账款	17,293,597.50	83.76%	7,298,406.55	42.20%	9,995,190.95	14,291,178.84	78.89%	3,588,444.62	25.11%	10,702,734.22

其中：										
信用风险特征组合	17,293,597.50	83.76%	7,298,406.55	42.20%	9,995,190.95	14,291,178.84	78.89%	3,588,444.62	25.11%	10,702,734.22
合计	20,647,819.28	100.00%	10,652,628.33		9,995,190.95	18,115,778.08	100.00%	7,340,083.86		10,775,694.22

按单项计提坏账准备：3,354,221.78 元

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
涉诉款项	3,354,221.78	3,354,221.78	100.00%	预计无法收回
合计	3,354,221.78	3,354,221.78	--	--

按组合计提坏账准备：7,298,406.55 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	6,997,135.94	1,049,570.39	15.00%
1-2 年	6,803,255.20	3,401,627.60	50.00%
2-3 年	3,229,989.00	2,583,991.20	80.00%
3 年以上	263,217.36	263,217.36	100.00%
合计	17,293,597.50	7,298,406.55	--

确定该组合依据的说明：

无

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	6,997,135.94
1 至 2 年	6,803,255.20
2 至 3 年	3,270,301.00
3 年以上	3,577,127.14
3 至 4 年	179,352.25
4 至 5 年	1,350,147.46
5 年以上	2,047,627.43
合计	20,647,819.28

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	7,340,083.86	3,709,961.93	397,417.46			10,652,628.33
合计	7,340,083.86	3,709,961.93	397,417.46			10,652,628.33

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
天津通宝科技发展有限公司	397,417.46	银行转账
合计	397,417.46	--

(3) 本期实际核销的应收账款情况

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	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
天津港保税区管理委员会	8,767,113.00	42.46%	5,352,553.20
中国共产党天津港保税区企业委员会	2,589,947.19	12.54%	388,492.08
天津市滨海新区管理委员会	1,821,000.00	8.82%	666,900.00
个人 1	1,597,620.84	7.74%	1,597,620.84
沈阳奥特莱斯房地产开发有限公司	1,589,013.91	7.70%	238,352.09
合计	16,364,694.94	79.26%	

(5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

6、应收款项融资

无

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

适用 不适用

其他说明：

无

7、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	1,616,361.13	97.68%	875,191,619.74	99.98%
1至2年	27,680.00	1.67%		
2至3年			47,763.74	0.01%
3年以上	10,829.51	0.65%	18,027.76	0.01%
合计	1,654,870.64	--	875,257,411.24	--

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(%)
天津天保热电有限公司	886,272.88	1年以内	53.56
国网天津市电力公司	647,489.30	4年以内	39.13
中国联合网络通信有限公司天津市分公司	78,762.77	2年以内	4.76
中国石化销售股份有限公司天津石油分公司	35,315.02	1年以内	2.13
天津泰达滨海清洁能源集团有限公司	6,308.07	1年以内	0.38
合计	1,654,148.04		99.96

其他说明：

无

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	217,667,338.19	12,343,260.09
合计	217,667,338.19	12,343,260.09

(1) 应收利息**1) 应收利息分类**

无

2) 重要逾期利息

无

3) 坏账准备计提情况 适用 不适用**(2) 应收股利****1) 应收股利分类**

无

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无

3) 坏账准备计提情况 适用 不适用

其他说明：

无

(3) 其他应收款**1) 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	7,760,134.03	2,025,647.92
代收款项	4,922,097.04	1,295,448.99
土地收储款	209,657,338.00	
812 爆炸专项工程维修资金	9,221,429.00	9,221,429.00
合计	231,560,998.07	12,542,525.91

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	199,265.82			199,265.82
2021 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	13,694,394.06			13,694,394.06
2021 年 12 月 31 日余额	13,893,659.88			13,893,659.88

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	220,369,708.47
1 至 2 年	111,540.00
2 至 3 年	1,260.00
3 年以上	11,078,489.60
3 至 4 年	28,445.00
4 至 5 年	1,827,815.60
5 年以上	9,222,229.00
合计	231,560,998.07

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

坏账准备	199,265.82	13,694,394.06				13,893,659.88
合计	199,265.82	13,694,394.06				13,893,659.88

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

无

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

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
天津泰达土地整理开发有限公司	土地收储款	209,657,338.00	1 年以内	90.54%	12,579,440.28
天津经济技术开发区建设和交通局	代垫 812 维修款	9,221,429.00	5 年以上	3.98%	553,285.74
天津泰达津联热电有限公司	押金	3,643,836.30	3 年以内	1.57%	218,630.18
天津市滨海新区供热集团有限公司	保证金	2,990,000.00	1 年以内	1.29%	179,400.00
天津市滨海新区城投发展有限公司	保证金	700,000.00	1 年以内	0.30%	42,000.00
合计	--	226,212,603.30	--	97.68%	13,572,756.20

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

9、存货

(1) 存货分类

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值
开发成本	9,560,896,517.07	787,174,081.54	8,773,722,435.53	8,685,901,694.55	909,107,036.72	7,776,794,657.83
开发产品	1,433,582,833.93	257,093,405.45	1,176,489,428.48	307,754,673.47		307,754,673.47
合计	10,994,479,351.00	1,044,267,486.99	9,950,211,864.01	8,993,656,368.02	909,107,036.72	8,084,549,331.30

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			3,167,310 ,000.00	801,699,7 44.93	1,401,153 ,799.48	62,397,09 0.22	661,851,1 44.77		29,046,59 2.24	21,658,26 1.51	银行贷 款;其他
大连东道 地块项目	2018年 05月04 日	2021年 08月18 日	823,250,0 00.00	796,012,5 89.85	833,448,3 15.05		37,435,72 5.20		9,276,474 .33	2,491,740 .63	银行贷 款;其他
汇津广场 二期项目	2019年 12月12 日	2022年 06月20 日	361,880,0 00.00	90,512,55 9.84			44,742,71 8.21	135,255,2 78.05	1,650,300 .47	1,650,300 .47	银行贷 款;其他
生态城地 块项目	2018年 04月23 日	2023年 06月30 日	3,078,590 ,000.00	2,417,073 ,833.92			60,621,53 9.07	2,477,695 ,372.99	157,808,2 09.68	17,524,90 5.98	银行贷 款;其他
南开区天 拖二期地 块项目	2019年 11月25 日	2023年 06月16 日	4,003,780 ,000.00	3,020,563 ,815.63			199,980,9 02.43	3,220,544 ,718.06	9,644,890 .58	6,702,961 .65	银行贷 款;其他
天保九如 品筑项目	2021年 06月25 日	2023年 05月31 日	5,461,068 ,600.00				1,993,686 ,760.89	1,993,686 ,760.89			其他
云栖路项 目	2019年 12月26 日	2022年 08月31 日	1,714,027 ,500.00	1,268,873 ,625.24			156,971,6 84.31	1,425,845 ,309.55	4,544,544 .37	3,406,285 .13	银行贷 款;其他
珑翠路项 目	2019年	2022年	639,836,6	291,165,5	159,464,7		176,168,2	307,869,0	2,426,666	1,799,999	银行贷

目	12月15日	06月30日	00.00	25.14	45.83		98.22	77.53	.66	.99	款;其他
合计	--	--	19,249,742,700.00	8,685,901,694.55	2,394,066,860.36	62,397,090.22	3,331,458,773.10	9,560,896,517.07	214,397,678.33	55,234,455.36	--

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
金海岸住宅项目-A01	2007年01月01日	8,607,110.05		80,066.14	8,527,043.91		
金海岸住宅项目-A02	2007年01月01日	22,903,108.35		39,352.42	22,863,755.93		
金海岸住宅项目-B01	2013年12月01日	13,111,748.52		1,390,070.76	11,721,677.76		
金海岸住宅项目-B01/B04商业	2013年12月01日	6,061,224.32			6,061,224.32		
金海岸住宅项目-B06/B07	2007年01月01日	16,601,714.10		614,878.30	15,986,835.80		
金海岸住宅项目-B08	2010年01月01日	21,292,274.48		652,914.72	20,639,359.76		
金海岸商业项目-D05	2016年04月26日	77,298,594.39		16,212,230.14	61,086,364.25		
金海岸住宅项目-D06	2016年11月01日	111,559.12			111,559.12		
金海岸住宅项目-D07	2018年09月29日	4,891,858.40		1,204,149.76	3,687,708.64		
金海岸住宅项目-E03	2019年12月11日	60,875,894.25		41,204,933.46	19,670,960.79		
金海岸住宅	2021年12		1,401,153,799.48	839,776,314.89	561,377,484.59		

宅项目-F 地块	月 23 日						
大连东道 地块	2021 年 08 月 18 日		833,448,315.05	174,324,978.50	659,123,336.55		
名居花园	2011 年 08 月 01 日	7,328,610.20		957,341.04	6,371,269.16		
汇盈产业 园	2015 年 03 月 01 日	42,427,250.24	8,081,558.00	28,709,493.47	21,799,314.77		
意境兰庭 二期	2017 年 12 月 15 日	8,243,535.11		1,450,862.16	6,792,672.95		
汇津广场 一期	2011 年 11 月 01 日	18,000,191.94	1,181,725.24	11,419,651.55	7,762,265.63		
珑翠路项 目-配建 五、六	2021 年 08 月 21 日		159,464,745.83	159,464,745.83			
合计	--	307,754,673.47	2,403,330,143.60	1,277,501,983.14	1,433,582,833.93		

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	909,107,036.72	275,284,112.98		31,178,691.14	366,038,377.02	787,174,081.54	
开发产品			366,038,377.02	93,034,881.79	15,910,089.78	257,093,405.45	
合计	909,107,036.72	275,284,112.98	366,038,377.02	124,213,572.93	381,948,466.80	1,044,267,486.99	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
大连东道地块 项目	278,820,012.34	46,269,471.99		67,996,078.88		257,093,405.45	
生态城地块项 目	149,435,432.72	40,848,952.16				190,284,384.88	
南开区天拖二 期地块项目		175,520,560.51				175,520,560.51	
云栖路项目	381,161,263.78			31,178,691.14		349,982,572.64	

珑翠路项目	99,690,327.88	12,645,128.32		25,038,802.91	15,910,089.78	71,386,563.51	
合计	909,107,036.72	275,284,112.98		124,213,572.93	15,910,089.78	1,044,267,486.99	--

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

无

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
珑翠路项目	0.00	86,531,527.00	借款抵押
意境雅居项目	0.00	262,319,807.45	借款抵押
天拖二期地块项目	2,782,056,780.00	2,782,056,780.00	借款抵押
天津生态城地块项目	2,417,073,833.91	2,287,410,988.11	借款抵押
天保金海岸住宅项目	735,422,007.30	493,329,515.29	借款抵押
塘沽大连东道地块项目	796,012,589.85	272,458,377.99	借款抵押
合计	6,730,565,211.06	6,184,106,995.84	--

10、合同资产

无

11、持有待售资产

无

12、一年内到期的非流动资产

无

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	17,152,775.92	3,138,919.58
预缴增值税	36,782,448.76	15,275,628.55
待抵扣进项税	29,311,550.34	

预缴土地增值税	19,996,533.46	
预缴企业所得税	15,897,565.74	
合计	119,140,874.22	18,414,548.13

其他说明：

无

14、债权投资

无

15、其他债权投资

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

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	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	351,940,7 56.63			- 11,936,64 4.35						340,004,1 12.28	
小计	351,940,7 56.63			- 11,936,64						340,004,1 12.28	

				4.35							
二、联营企业											
合计	351,940,756.63			-	11,936,644.35					340,004,112.28	

其他说明

无

18、其他权益工具投资

无

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
渤海证券股份有限公司股权	124,532,382.00	124,532,382.00
共赢二号债券投资信托	70,710,000.00	
嘉翊十六号固定收益信托	65,000,000.00	
合计	260,242,382.00	124,532,382.00

其他说明：

无

20、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	1,100,742,807.64			1,100,742,807.64
2.本期增加金额	96,367,622.13			96,367,622.13
(1) 外购				
(2) 存货\固定资 产	96,367,622.13			96,367,622.13
(3) 企业合并增 加				
3.本期减少金额	1,366,918.25			1,366,918.25

(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 转让	1,366,918.25		1,366,918.25
4.期末余额	1,195,743,511.52		1,195,743,511.52
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	240,439,100.70		240,439,100.70
2.本期增加金额	31,676,721.03		31,676,721.03
(1) 计提或摊销	30,860,059.14		30,860,059.14
(2) 固定资产转入	816,661.89		816,661.89
3.本期减少金额	191,702.14		191,702.14
(1) 处置	191,702.14		191,702.14
(2) 其他转出			
4.期末余额	271,924,119.59		271,924,119.59
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额	15,910,089.78		15,910,089.78
(1) 计提			
(2) 存货转入	15,910,089.78		15,910,089.78
3、本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额	15,910,089.78		15,910,089.78
四、账面价值			
1.期末账面价值	907,909,302.15		907,909,302.15
2.期初账面价值	860,303,706.94		860,303,706.94

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

无

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

□ 是 √ 否

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	36,052,592.41	39,908,744.47
固定资产清理		53,067.86
合计	36,052,592.41	39,961,812.33

(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	48,338,895.90	2,500.00	1,474,335.00	11,615,572.46	61,431,303.36
2.本期增加金额				466,000.55	466,000.55
(1) 购置				466,000.55	466,000.55
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	3,377,836.96			309,279.64	3,687,116.60
(1) 处置或报废				309,279.64	309,279.64
(2) 转入投资性房地产	3,377,836.96				3,377,836.96
4.期末余额	44,961,058.94	2,500.00	1,474,335.00	11,772,293.37	58,210,187.31
二、累计折旧					
1.期初余额	9,845,343.42	2,000.00	1,407,920.34	10,267,295.13	21,522,558.89
2.本期增加金额	1,295,940.61		9,452.52	438,539.10	1,743,932.23
(1) 计提	1,295,940.61		9,452.52	438,539.10	1,743,932.23
3.本期减少金额	816,661.89			292,234.33	1,108,896.22
(1) 处置或报				292,234.33	292,234.33

废					
(2) 转入投资 性房地产	816,661.89				816,661.89
4.期末余额	10,324,622.14	2,000.00	1,417,372.86	10,413,599.90	22,157,594.90
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	34,636,436.80	500.00	56,962.14	1,358,693.47	36,052,592.41
2.期初账面价值	38,493,552.48	500.00	66,414.66	1,348,277.33	39,908,744.47

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

无

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

无

(5) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产清理		53,067.86
合计		53,067.86

其他说明

无

22、在建工程

无

(1) 在建工程情况

无

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

无

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

无

(4) 工程物资

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、使用权资产**

单位：元

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值：		
1.期初余额		
2.本期增加金额	6,444,976.69	6,444,976.69
(1) 租入	6,444,976.69	6,444,976.69
3.本期减少金额		

4.期末余额	6,444,976.69	6,444,976.69
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	1,074,162.80	1,074,162.80
(1) 计提	1,074,162.80	1,074,162.80
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	1,074,162.80	1,074,162.80
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	5,370,813.89	5,370,813.89
2.期初账面价值		

其他说明：

无

26、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				6,231,282.74	6,231,282.74
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(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				6,231,282.74	6,231,282.74
二、累计摊销					
1.期初余额				1,792,828.44	1,792,828.44
2.本期增加金额				652,179.26	652,179.26
(1) 计提				652,179.26	652,179.26
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				2,445,007.70	2,445,007.70
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				3,786,275.04	3,786,275.04
2.期初账面价值				4,438,454.30	4,438,454.30

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。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

27、开发支出

无

28、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
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
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	8,528,035.13					8,528,035.13

程有限公司						
合计	39,407,378.24					39,407,378.24

(2) 商誉减值准备

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
		计提	其他	处置	其他	
天津天保房地 产开发有限公司	26,593,213.58					26,593,213.58
天津市百利建设 工程有限公司	1,880,467.34					1,880,467.34
合计	28,473,680.92					28,473,680.92

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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》，本公司置入天津天保房地产开发有限公司100%股权，合并成本620,646,783.20元，该公司可辨认净资产公允价值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2007年取得天津市百利建设工程有限公司51%股权时，合并成本为25,500,000.00元，按持股比例享有的被投资单位净资产公允价值16,971,964.87元，差额8,528,035.13元，编制合并报表时形成商誉。

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

本公司于购买日将商誉按购买日的公允价值分摊至各与商誉相关的资产组，按商誉相关资产组的预计可收回金额与商誉相关资产组的账面价值比较，确认相应的商誉减值损失。商誉相关资产组的预计可收回金额为商誉相关项目的公允价值减去预计处置费用后的净额，其中公允价值按项目本年的销售均价或周边同类项目的销售均价计算，处置费用为预计销售费用、土地增值税及其他税费的合计金额。将该可回收金额先与不包含商誉的资产组的账面价值比较，再与包含商誉的资产组的账面价值比较。经过上述减值测试，上述商誉本年未发生新的减值。

商誉减值测试的影响

不适用

其他说明

无

29、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	5,633,544.05		3,277,431.42		2,356,112.63
合计	5,633,544.05		3,277,431.42		2,356,112.63

其他说明

无

30、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	281,628,064.87	70,364,666.19	286,786,772.02	71,605,065.26
内部交易未实现利润	7,705,781.68	1,926,445.42	7,913,713.44	1,978,428.36
预提土地增值税	1,219,891,158.14	304,972,789.54	875,778,135.30	218,944,533.83
预提费用	14,642,094.72	3,615,003.72	478,048.80	119,512.21
未弥补亏损	53,841,555.68	13,460,388.93	1,778,304.15	444,576.04
合计	1,577,708,655.09	394,339,293.80	1,172,734,973.71	293,092,115.70

(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		394,339,293.80		293,092,115.70

(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	812,924,723.73	640,116,196.40
可抵扣亏损	404,403,509.09	246,709,453.79
合计	1,217,328,232.82	886,825,650.19

(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	
2022 年	41,119,205.84	41,119,205.84	
2023 年	73,508,794.89	73,508,794.89	
2024 年	43,353,685.49	43,353,685.49	
2025 年	69,474,407.27	69,474,407.27	
2026 年	176,947,415.60		
合计	404,403,509.09	246,709,453.79	--

其他说明：

无

31、其他非流动资产

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
待抵扣进项税	45,910,837.94		45,910,837.94	47,601,747.54		47,601,747.54
预缴增值税	455,470.54		455,470.54	1,490,056.76		1,490,056.76
预缴土增税	478,433.05		478,433.05	993,371.17		993,371.17
预付投资款	3,362,177.45		3,362,177.45	0.00		0.00
预缴所得税	0.00		0.00	314,697.98		314,697.98
合计	50,206,918.98		50,206,918.98	50,399,873.45		50,399,873.45

其他说明：

无

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

融资租赁借款	459,986,252.90	
保理融资借款	170,000,000.00	350,000,000.00
保证借款	100,000,000.00	
委托借款		40,000,000.00
合计	729,986,252.90	390,000,000.00

短期借款分类的说明:

1) 天津滨海开元房地产开发有限公司于2021年12月17日与鑫源融资租赁(天津)股份有限公司签订了《融资租赁合同》，租赁款总额度人民币60,000,000.00元，租赁期限为12个月，年利率为固定利率5.50%，该项租赁款以天津滨海开元房地产开发有限公司自有的月荣轩349个车位及月荣轩配套公建为租赁物。截止年末融资租赁款余额60,000,000.00元。

天津滨海开元房地产开发有限公司于2021年9月3日与天津天保租赁有限公司签订了《关于天保朗月轩未售车位资产的售后回租协议》。租赁款总额度人民币60,000,000.00元，租赁期限为12个月，年利率为固定利率8%，租赁物为天津滨海开元房地产开发有限公司自有的开发区泰达大街以南，东海路以西天保朗月轩小区地下车位共644个单项资产为租赁物。截止本年年末，融资租赁余额为60,000,046.15元。

本公司及其全资子公司天津滨海开元房地产开发有限公司、天津天保房地产房地产开发有限公司于2021年10月27日与天津天保融资租赁有限公司签订了《融资租赁合同》，租赁款总额度人民币400,000,000.00元，租赁期限为12个月，年利率为固定利率8%，租赁物为天津滨海开元房地产开发有限公司自有的滨海新区汇川大厦1号楼101号-1等15处资产，天津天保房地产开发有限公司自有的汇盈产业园1号楼-1，601等67处资产，这两块地作为地标，融资金额分别为200,000,000.00元，共计400,000,000.00元。截止本年年末，融资租赁余额为339,986,206.75元。

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，本公司可在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为自保理合同生效之日起36个月。天保保理公司于2019年10月10日与本公司签署补充协议，总额调整为不超过人民币7亿元，保理融资利率由原来的6%调整为6.9%，并按中国人民银行基准利率浮动幅度实行浮动利率调整，保理额度有效期调整为72个月。天保保理公司于2021年8月10日与本公司签署补充协议，调整保理融资利率由6.9%/年调整至不超过8%/年，利息以补充协议签订之后再放款的保理融资数额为基数，根据实际天数按照不超过8%/年计收。截止年末借款余额为170,000,000.00元。

3) 天津滨海开元房地产开发有限公司于2021年9月15日与天津滨海新区天保小额贷款有限公司签订了《最高额借款合同》，约定借款总金额为人民币50,000,000.00元，借款期限自2021年9月15日起至2022年3月14日止，年利率为8%。由本公司提供连带保证担保，被担保的主债权本金数额为50,000,000.00元。截止年末借款余额为50,000,000.00元。

4) 天津市百利建设工程有限公司于2021年9月15日与天津滨海新区小额贷款有限公司签订了《最高额借款合同》，合同款下的借款金额为人民币50,000,000.00元，借款期限为2021年9月15日至2022年3月14日。分期提款的，任何一笔款项的到期日均不得晚于借款期限。固定利率8%，由本公司提供连带保证担保，被担保的主债权本金数额为50,000,000.00元。截止年末借款余额为50,000,000.00元。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

无

33、交易性金融负债

无

34、衍生金融负债

无

35、应付票据

无

36、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	570,282,373.59	425,310,596.08
1-2 年	342,989,593.54	118,376,562.82
2-3 年	91,298,207.44	20,965,491.40
3 年以上	98,037,726.11	99,186,583.54
合计	1,102,607,900.68	663,839,233.84

(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
中建三局集团有限公司	262,671,664.62	未到付款期
中国建筑第五工程局有限公司	91,900,792.48	未到付款期
人防工程款	20,346,609.29	未到付款期
天津住宅集团建设工程总承包有限公司	16,290,328.92	未到付款期
天津二建建筑工程有限公司	12,693,756.57	未到付款期
天津市房屋维修资金管理中心	11,641,057.91	未到付款期
合计	415,544,209.79	--

其他说明：

无

37、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	9,123,603.52	11,653,732.73
1-2 年	3,853.23	120,560.98
合计	9,127,456.75	11,774,293.71

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,249,151,835.15	444,841,598.29
1-2 年	131,382,130.60	
合计	1,380,533,965.75	444,841,598.29

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

意境雅居住宅	829,893,822.85	报告期内预收房款增加
合计	829,893,822.85	——

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	意境雅居住宅	112,977,944.01	942,871,766.86	2022年08月31日	74.65%
2	天成华境大F住宅	315,733,597.98	273,912,161.23	2021年12月23日	78.24%
3	九如品筑住宅		68,566,568.77	2023年05月31日	1.93%
4	南开区天拖二期		40,616,906.42	2023年06月16日	1.84%
5	大连东道住宅		13,372,771.55	2021年08月18日	27.14%

39、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	20,065,017.43	73,493,699.09	72,206,888.70	21,351,827.82
二、离职后福利-设定提存计划	1,257.36	5,044,894.82	4,769,088.74	277,063.44
三、辞退福利		132,783.00	132,783.00	
合计	20,066,274.79	78,671,376.91	77,108,760.44	21,628,891.26

(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	14,344,606.29	28,711,027.83	28,149,334.12	14,906,300.00
2、职工福利费	-44,011.46	2,661,592.10	2,617,580.64	
3、社会保险费	-7,321.17	2,161,865.11	2,154,263.62	280.32
其中：医疗保险费	-6,959.18	1,994,461.00	1,987,221.50	280.32
工伤保险费		68,908.58	68,908.58	
生育保险费	-361.99	98,495.53	98,133.54	
4、住房公积金	-2,471.00	8,758,912.00	8,758,912.00	-2,471.00
5、工会经费和职工教育经费	5,774,214.77	1,240,472.72	566,968.99	6,447,718.50

劳务费		29,959,829.33	29,959,829.33	
合计	20,065,017.43	73,493,699.09	72,206,888.70	21,351,827.82

(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	1,117.21	3,140,130.40	3,140,130.40	1,117.21
2、失业保险费	140.15	98,133.54	98,133.54	140.15
3、企业年金缴费		1,806,630.88	1,530,824.80	275,806.08
合计	1,257.36	5,044,894.82	4,769,088.74	277,063.44

其他说明：

无

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	92,571,773.65	835,219.31
企业所得税	397,417,051.00	209,322,067.01
个人所得税	296,435.89	104,453.35
城市维护建设税	6,769,153.50	207,286.22
教育费附加	2,924,602.56	112,373.32
地方教育费附加	1,954,585.70	79,766.57
印花税	339,477.38	922,724.93
环境税	85,618.94	121,155.86
土地使用税	0.03	
防洪费		3,091.98
合计	502,358,698.65	211,708,138.55

其他说明：

无

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	9,244,465.10	8,718,109.25

其他应付款	58,278,571.23	43,010,535.04
合计	67,523,036.33	51,728,644.29

(1) 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	2,450,581.61	1,373,560.21
企业债券利息	5,673,050.16	6,130,799.02
短期借款应付利息	1,120,833.33	1,213,750.02
合计	9,244,465.10	8,718,109.25

重要的已逾期未支付的利息情况：

无

(2) 应付股利

无

(3) 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	32,416,561.23	24,043,259.01
代收费用	16,099,556.81	13,883,830.11
定金	1,626,352.17	2,287,834.57
社会保险	82,892.91	7,852.83
其他	8,053,208.11	2,787,758.52
合计	58,278,571.23	43,010,535.04

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
天津枫林南苑健身有限公司	659,268.00	押金
天津滨海新区民益健康体检中心有限责任公司	417,588.00	押金
江苏恒瑞医药股份有限公司	1,080,132.00	押金

天津自贸试验区冠寓商业管理有限公司	600,000.00	押金
合计	2,756,988.00	--

其他说明

无

42、持有待售负债

无

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	765,767,577.10	271,189,823.17
一年内到期的应付债券	90,000,000.00	749,239,158.49
一年内到期的长期应付款	599,985,497.60	603,019,274.07
一年内到期的租赁负债	3,189,075.51	
合计	1,458,942,150.21	1,623,448,255.73

其他说明：

1：期末一年内到期的长期借款情况详见本节之七“45、长期借款”；

2：期末一年内到期的应付债券情况详见本节之七“46、应付债券”；

3：本公司及全资子公司天津天保房地产开发有限公司（以下简称“天保房产公司”）自2020年6月15日起与天津天保租赁有限公司签订了《关于空港经济区中环南路76号的售后回租协议》及补充协议，售后回租日期至2022年10月19日，租赁款总额度人民币600,000,000.00元，年利率为固定利率7.23%，该项租赁款以其自有的天保青年公寓进行售后回租交易。天保房产公司已取得融资租赁款600,000,000.00元，期末融资租赁款599,985,497.60元应于报表日内12个月偿还，本年末重分类至一年内到期的非流动负债科目。

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	1,224,510,581.67	881,161,110.38
待转销项税	115,108,092.64	28,460,413.79
合计	1,339,618,674.31	909,621,524.17

短期应付债券的增减变动:

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
抵押借款	375,887,365.23	508,119,902.45
信用借款		100,000,000.00
合计	375,887,365.23	608,119,902.45

长期借款分类的说明:

注1：本公司之子公司天津天保福源房地产开发有限公司（以下简称天保福源公司）于2019年8月30日与天津天保财务有限公司签订借款合同，借款总额度为人民币600,000,000.00元，借款期限3年，借款年利率为固定利率6.00%，该项借款以天保福源公司“津（2018）滨海新区滨海旅游不动产权证第1002481号”国有建设用地使用权以及该宗土地上意韵唐轩1-26号楼在建工程提供抵押担保，截至年末，天保福源公司共取得借款315,209,223.00元，共计归还56,737,660.14元，年末余额为258,471,562.86元，于2022年2月28日到期，年末已重分类至一年内到期的非流动负债科目列报。

注2：本公司之子公司滨海开元房地产开发有限公司（以下简称滨海开元公司）于2019年12月23日与天津银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行签订房地产业借款合同，约定借款总额度为人民币500,000,000.00元，借款期限3年，自2019年12月23日起至2022年12月22日止，借款利率为6.50%固定利率。该项借款以滨海开元公司拥有的“津（2018）开发区不动产权证第1001626号”国有建设用地使用权和该宗土地上盖物提供抵押担保，并由本公司提供连带责任保证担保。截至年末，共计借款500,000,000.00元，已还款219,871,070.46元，年末余额为280,128,929.54元，于报表日后12个月内到期，年末已重分类至一年内到期的非流动负债科目列报。

注3：本公司于2018年3月23日与中国农业银行股份有限公司天津港保税区支行签订并购借款合同，借款总额度为人民币190,000,000.00元，借款期限5年，借款利率为浮动利率，按照每笔借款提款日总借款期限对应的人民银行公布的同期同档次基准利率上浮3%，浮动利率调整以六个月为周期，该项借款由本公司之子公司天保福源公司提供信用担保。截至年末，共计借款190,000,000.00元，已归还90,000,000.00元，年末余额100,000,000.00元，于报表日后12个月内到期，年末已重分类至一年内到期的非流动负债科目列报。

注4：本公司之子公司天津市百利建设工程有限公司（以下简称百利建设公司）于2021年3月16日与天津银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行签订借款合同，借款总额为人民币120,000,000.00元，借款期限3年，利率为7%固定利率，合同期内不调整。该项借款以百利建设公司拥有的天津空港经济区汇津广场9号楼101、9号楼102在开发产品提供抵押担保，并由本公司提供连带责任保证。截至年末，百利建设公司共借款39,953,655.00元，已偿还1,000,000.00元，年末余额38,953,655.00元，其中3,000,000.00元于报表日后12个月内到期，年末已重分类至一年内到期的非流动负债科目列报。

注5：本公司之子公司天津天保盛源房地产开发有限公司（以下简称天保盛源公司）于2020年6月12日与中国银行股份有限公司天津保税支行签订借款合同，约定借款总额度为人民币480,000,000.00元，借款期限3年，利率为全国银行间同业拆借中心最近一次公布的1年期贷款市场报价利率上浮161.25基点，以实际提款日为起算日，每12个月为一个浮动周期，重新定价一次，本年利率为5.4625%。该项借款由天保盛源公司拥有的“津（2018）南开区不动产权第1027619号”国有建设用地使用权提供抵押担保，并由本公司提供连带责任保证担保。截至年末，天保盛源公司共计借款162,260,904.57元，已偿还13,160,109.64元，年末余额149,100,794.93元。其中82,167,084.70元将于报表日12个月之内偿还，年末重分类至一年内到期的非流动负债。

注6：本公司于2021年10月18日与上海银行股份有限公司天津分行签订单位委托借款合同，约定借款总额为人民币390,000,000.00元，借款期限为2021年10月18日至2023年10月17日止，借款利率为固定利率9.9%。该项借款以滨海开元公司拥有的天禧轩120套商品房、以天津天保创源房地产开发有限公司（以下简称天保创源公司）拥有的云栖苑项目163套17,136.88平方米商品房及揽翠广场27套9,935.61平方米可售商业提供抵押担保，以本公司持有的天保创源公司100%股权提供质押担保。截止年末，本公司共借款390,000,000.00元，已偿还75,000,000.00元，年末余额315,000,000.00元，其中42,000,000.00元于报表日后12个月之内偿还，年末已重分类至一年内到期的非流动负债科目列报。

其他说明，包括利率区间：

无

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	399,167,391.62	
合计	399,167,391.62	

(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	本年转入一年内到期的非流动负债	期末余额
2021 年公司债券（第一期）	400,000,000.00	2021-10-19	3 年	400,000,000.00		399,094,339.62		73,052.00			399,167,391.62
2019 年公司债券（第一期）	300,000,000.00	2019-12-10	3 年	300,000,000.00							
合计	--	--	--	700,000,000.00		399,094,339.62		73,052.00			399,167,391.62

(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) 2021年公司债券（第一期）：经中国证券监督管理委员会“证监许可[2019]1868号”文件核准，本公司于2021年10月19日发行2021年公司债券（第一期），简称“21基建01”，发行规模为4亿元，面值100元，平价发行，债券期限为3年，附第2年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。前两年债券票面利率为6.50%，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。债券于2021年11月1日挂牌交易，上市代码“149670”，截止本年末，债券账面价值399,167,391.62元。

2) 2019年公司债券（第一期）：经中国证券监督管理委员会“证监许可[2019]1868号”文件核准，

本公司于2019年12月10日发行2019年公司债券（第一期），简称“19基建01”，发行规模为3亿元，面值100元，平价发行，债券期限为3年，附第2年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。前两年债券票面利率为6%，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。债券于2019年12月17日挂牌交易，上市代码“149010”。本年债券回售2,100,000张，回售金额210,000,000.00元（含利息）。截至年末，债券剩余托管数量为900,000张，账面价值为90,000,000.00元，于2022年到期，年末已重分类至一年内到期的非流动负债科目列报。

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债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

47、租赁负债

无

48、长期应付款

无

(2) 专项应付款

无

49、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

50、预计负债

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		21,000,000.00		21,000,000.00	
合计		21,000,000.00		21,000,000.00	--

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
新建租赁住房奖补资金		21,000,000.00					21,000,000.00	与资产相关
合计		21,000,000.00					21,000,000.00	

其他说明：

天保创源公司按照《市住房城乡建设委市财政局关于印发天津市中央财政支持住房租赁市场发展时点资金使用管理办法的通知》申报珑翠路项目租赁式公寓奖补，收到政府补助资金人民币21,000,000.00元。

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	6,377,443.36	10,168,014.99
合计	6,377,443.36	10,168,014.99

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	1,109,830,895.00						1,109,830,895.00

其他说明：

无

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

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）	1,780,378,474.80			1,780,378,474.80
其他资本公积	1,364,407,437.61		830,144,100.00	534,263,337.61
合计	3,144,785,912.41		830,144,100.00	2,314,641,812.41

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积本年减少额系本公司本年取得同一控制下企业合并天保创源公司的股权对价 830,144,100.00 元。

56、库存股

无

57、其他综合收益

无

58、专项储备

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	239,447,971.63	5,111,380.38		244,559,352.01
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	239,447,971.63	5,111,380.38		244,559,352.01

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	2,198,725,480.90	2,125,620,069.07
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-485,726,892.68	-187,439.98
调整后期初未分配利润	1,712,998,588.22	2,125,432,629.09
加：本期归属于母公司所有者的净利润	49,510,194.51	-390,246,003.87
减：提取法定盈余公积	5,111,380.38	
转作股本的普通股股利		22,188,037.00
期末未分配利润	1,757,397,402.35	1,712,998,588.22

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-485,726,892.68 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	2,330,579,267.58	1,175,863,079.67	819,266,974.40	329,750,803.48

其他业务	209,657,338.00	62,397,090.22		
合计	2,540,236,605.58	1,238,260,169.89	819,266,974.40	329,750,803.48

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

√ 是 □ 否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	2,540,236,605.58	-	819,266,974.40	-
营业收入扣除项目合计金额	209,657,338.00	-	0.00	-
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	8.25%	-	-	-
一、与主营业务无关的业务收入	——	——	——	——
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	209,657,338.00	土地收储业务收入		
与主营业务无关的业务收入小计	209,657,338.00	-	0.00	-
二、不具备商业实质的收入	——	——	——	——
不具备商业实质的收入小计	0.00	-	0.00	-
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	-	-	-	-
营业收入扣除后金额	2,330,579,267.58	-	819,266,974.40	-

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	天成华境大 F 住宅	1,898,839,549.83

2	金海岸 E03 住宅	106,370,908.60
3	大连东道住宅	103,311,482.61
4	汇津广场一期	16,516,725.79
5	汇盈产业园	15,602,543.99

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	12,520,806.22	3,247,059.37
教育费附加	5,366,060.19	1,391,596.55
房产税	10,359,825.76	8,206,081.56
土地使用税	1,354,231.41	790,208.52
印花税	3,062,522.45	1,760,203.08
地方教育费附加	3,577,373.00	927,731.14
环境税	283,805.53	288,574.54
防洪费	-3,091.98	284.58
土地增值税	503,324,602.13	62,093,567.62
合计	539,846,134.71	78,705,306.96

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
销售服务费	66,822,152.44	9,866,381.48
职工薪酬	16,939,990.62	5,372,267.70
租赁费	4,341,080.91	31,035.91
广告宣传费	3,896,578.93	4,808,795.06
水电汽费	468,698.73	483,573.67
修理维护费	423,231.21	654,363.85
物业管理费	202,628.84	1,069,125.47
业务招待费	35,048.00	56,151.00
折摊费用	13,159.84	842,342.28
其他销售费用	2,197,397.47	870,096.39
合计	95,339,966.99	24,054,132.81

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	20,551,317.44	23,688,250.41
折摊费用	2,303,861.17	3,574,820.27
聘请中介机构费等	2,177,624.10	1,331,760.30
租赁费	1,292,578.32	1,887,650.26
水电汽费	1,283,360.47	1,093,823.10
办公费用	1,135,031.92	1,396,776.40
工会经费及职工教育经费	1,109,922.02	1,025,449.69
车辆使用费	125,613.00	114,091.06
差旅交通费	35,489.13	35,139.50
业务招待费	5,289.49	12,927.00
其他管理费用	1,013,705.81	990,925.29
合计	31,033,792.87	35,151,613.28

65、研发费用

无

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	179,705,632.24	101,930,943.45
减：利息收入	5,349,354.21	9,149,850.81
加：其他支出	4,525,167.00	588,075.41
合计	178,881,445.03	93,369,168.05

67、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	822,045.25	3,682,385.82
加计抵减进项税	238,417.35	211,302.25
合计	1,060,462.60	3,893,688.07

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	-11,936,644.35	18,434,432.13
交易性金融资产在持有期间的投资收益	3,362,177.45	2,857,744.21
合计	-8,574,466.90	21,292,176.34

69、净敞口套期收益

无

70、公允价值变动收益

无

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-16,579,438.53	-3,223,924.27
合计	-16,579,438.53	-3,223,924.27

其他说明：

无

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-244,105,421.84	-616,020,902.30
合计	-244,105,421.84	-616,020,902.30

其他说明：

无

73、资产处置收益

无

74、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
固定资产处置利得	252.21		252.21
罚款收入	89,400.00	52,000.00	89,400.00
其他	137,976.22	344,374.67	137,976.22
合计	227,628.43	396,374.67	227,628.43

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关
双创奖励	天津港保税 区管理委员 会	奖励	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	否	否	340,000.00	80,000.00	与收益相关
知识产权特 色园区建设 专项资助资 金	天津市滨海 新区政府	补助	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	否	否	300,000.00		与收益相关
天保青年公 寓物业管理 费补贴	天津港保税 区管理委员 会	补助	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	否	否	116,913.00	135,048.00	与收益相关
稳岗补贴	天津市人力 社保局	补助		否	否	63,489.81	87,007.48	与收益相关
税收返还	国家税务总 局天津港保 税区税务局	补助		否	否	1,642.44		与收益相关
绿色建筑奖 励	天津市绿色 建筑促进发 展中心	奖励	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	否	否		3,000,000.00	与收益相关
天保青年公 寓调拨固定	天津港保税 区机关服务	补助	因符合地方 政府招商引	否	否		380,330.34	与资产相关

资产	中心		资等地方性 扶持政策而 获得的补助					
----	----	--	-------------------------	--	--	--	--	--

其他说明：

无

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	48,213.17	346.23	48,213.17
其他		17,127.40	
合计	48,213.17	17,473.63	48,213.17

其他说明：

76、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	240,571,845.46	81,290,498.43
递延所得税费用	-101,247,178.10	-26,542,745.66
合计	139,324,667.36	54,747,752.77

(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	188,855,646.68
按法定/适用税率计算的所得税费用	47,213,911.67
子公司适用不同税率的影响	-8,301.19
调整以前期间所得税的影响	1,042,351.35
非应税收入的影响	2,143,616.72
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,049,527.03
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	444,576.04
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	87,438,985.74

所得税费用	139,324,667.36
-------	----------------

其他说明

无

77、其他综合收益

无

78、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	5,349,354.21	9,149,850.81
政府补助	21,822,045.25	3,302,055.48
收到往来款	38,387,980.97	34,665,237.43
收到押金保证金	11,318,309.39	5,062,245.23
收到其他	225,139.41	397,250.67
合计	77,102,829.23	52,576,639.62

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
各项费用	101,878,473.03	18,436,131.57
支付往来款	58,191,728.40	26,884,689.51
支付押金保证金	11,625,909.39	2,679,422.83
银行手续费	4,525,167.00	182,931.39
支付其他	621,147.06	17,127.40
合计	176,842,424.88	48,200,302.70

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

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

无

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

无

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付同一控制下的企业合并款	830,144,100.00	
支付租赁费	3,318,893.33	
融资手续费		405,238.49
合计	833,462,993.33	405,238.49

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

79、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	49,530,979.32	-390,191,864.07
加：资产减值准备	244,105,421.84	616,020,902.30
信用减值损失	16,579,438.53	3,223,924.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,420,653.26	31,917,814.82
使用权资产折旧	1,074,162.80	
无形资产摊销	652,179.26	651,613.44
长期待摊费用摊销	3,277,431.42	4,749,161.47
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	47,960.96	346.23
公允价值变动损失（收益以“-”		

号填列)		
财务费用 (收益以“一”号填列)	179,705,632.24	102,336,087.47
投资损失 (收益以“一”号填列)	8,574,466.90	-21,292,176.34
递延所得税资产减少 (增加以“一”号填列)	-101,247,178.10	-26,542,745.66
递延所得税负债增加 (减少以“一”号填列)		
存货的减少 (增加以“一”号填列)	-2,038,847,927.01	-665,473,429.60
经营性应收项目的减少 (增加以“一”号填列)	557,110,378.60	-896,786,756.30
经营性应付项目的增加 (减少以“一”号填列)	2,132,612,519.60	132,185,265.90
其他	-80,916,837.96	-11,084,728.04
经营活动产生的现金流量净额	1,005,679,281.66	-1,120,286,584.11
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	539,057,439.88	404,202,034.03
减: 现金的期初余额	404,202,034.03	684,623,766.40
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	134,855,405.85	-280,421,732.37

说明:

其他项包括:

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
存货转入投资性房地产	-92,989,785.17	-23,752,653.08
投资性房地产转入存货	1,175,216.11	12,667,925.04
受限货币资金	10,897,731.10	
合计	-80,916,837.96	-11,084,728.04

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

无

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

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	539,057,439.88	404,202,034.03
可随时用于支付的银行存款	539,057,439.88	404,202,034.03
三、期末现金及现金等价物余额	539,057,439.88	404,202,034.03

其他说明：

无

80、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

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	619,047.50	见本节之七、“1.货币资金”说明
存货	6,184,106,995.84	借款抵押，见本节之七、“45.长期借款”说明
投资性房地产	235,500,696.05	见本节之七、“43.一年内到期的非流动负债”说明
合计	6,420,226,739.39	--

其他说明：

无

82、外币货币性项目**(1) 外币货币性项目**

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

83、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

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
新建租赁住房奖补资金	21,000,000.00	递延收益	
双创奖励	340,000.00	其他收益	340,000.00
知识产权特色园区建设专项资助资金	300,000.00	其他收益	300,000.00
天保青年公寓物业管理费补贴	116,913.00	其他收益	116,913.00
稳岗补贴	63,489.81	其他收益	63,489.81
税收返还	1,642.44	其他收益	1,642.44
合计	21,822,045.25		822,045.25

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

无

85、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

(2) 合并成本及商誉

无

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

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

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
天津天保创源房地产开发有限公司	100.00%	本公司与天保创源公司在合并前后均受同一最终控制方天津保税区投资控股集团有限公司控制。	2021年01月22日	取得控制权		-247,958.11		- 485,539,452. 70

其他说明：

无

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	天津天保创源房地产开发有限公司
--现金	830,144,100.00

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

单位：元

	天津天保创源房地产开发有限公司	
	合并日	上期期末
资产：	1,253,698,158.31	1,209,921,168.14
货币资金	125,852,139.17	114,557,787.37
存货	1,111,409,077.54	1,079,187,558.72
固定资产	9,970.93	10,139.48
预付款项	800,000.00	580,000.00
其他应收款	1,910.00	1,410.00
其他流动资产	2,839,194.01	
其他非流动资产	12,785,866.66	15,584,272.57
负债：	428,673,009.10	384,648,060.82
借款	98,363,434.54	75,397,875.56
应付款项	186,673,455.53	177,220,233.81
合同负债	128,932,533.91	112,977,944.01
其他应付款	7,234,111.29	7,497,301.74
应交税费	5,664,419.15	291,911.05
其他负债	1,805,054.68	11,262,794.65
净资产	825,025,149.21	825,273,107.32
取得的净资产	825,025,149.21	825,273,107.32

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

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

无

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
天津嘉创物业服务集团有限公司	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
天津天保盛源房地产开发有限公司	天津	天津市南开区	房地产开发销售	100.00%		投资设立
天津天保福源房地产开发有限公司	天津	天津市滨海新区	房地产开发销售		100.00%	投资设立

天津天保创源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
天保基建香港有限公司	香港	香港		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：

本公司持有天津中天航空工业投资有限责任公司（以下简称中天航空）60%股权，但根据中天航空公司章程，公司董事会决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9名董事，本公司委派5名董事，不足董事会的三分之二，因此本公司未取得中天航空公司控制权，中天航空公司为本公司的合营企业。

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：

无

（2）重要的非全资子公司

无

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

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

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

无

(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

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	天津自贸区	航空产业投资	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：

本公司持有天津中天航空工业投资有限责任公司（以下简称中天航空）60%股权，但根据中天航空公司章程，公司董事会决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9名董事，本公司委派5名董事，不足董事会的三分之二，因此本公司未取得中天航空公司控制权，中天航空公司为本公司的合营企业。

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	92,285,585.06	91,096,925.93
其中：现金和现金等价物	92,285,585.06	91,096,925.93
非流动资产	474,487,127.54	495,568,964.56
资产合计	566,772,712.60	586,665,890.49
流动负债	99,192.13	97,962.77

负债合计	99,192.13	97,962.77
归属于母公司股东权益	566,673,520.47	586,567,927.72
按持股比例计算的净资产份额	340,004,112.28	351,940,756.63
对合营企业权益投资的账面价值	340,004,112.28	351,940,756.63
财务费用	-1,583,239.69	-1,568,280.81
所得税费用	395,809.92	375,918.28
净利润	-20,008,818.90	30,724,053.55
综合收益总额	-20,008,818.90	30,724,053.55

其他说明

无

(3) 重要联营企业的主要财务信息

无

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

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

(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

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无

6、其他

无

十、与金融工具相关的风险

本集团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六。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团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

本集团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，将风险对本集团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，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，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

本集团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

本集团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。

本集团采用了必要的政策以确保销售客户具有良好的信用记录。本集团无其他重大信用集中风险。

(3) 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团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。本集团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

本集团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股东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：

项目	利率变动	2021年度		2020年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	增加50个基点	-254,822.54	-254,822.54	-233,920.19	-233,920.19
浮动利率借款	减少50个基点	254,822.54	254,822.54	233,920.19	233,920.19

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

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（2）权益工具投资			124,532,382.00	124,532,382.00
（4）其他			135,710,000.00	135,710,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			260,242,382.00	260,242,382.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

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

项目	2021年12月31日公允价值	估值技术	重大不可观察输入值
其他非流动金融资产-渤海证券股份有限公司股权	124,532,382.00	市场法	流动性折价,每1%影响额 124.53万元

信托资产投资	135,710,000.00	市场法	受托人提供的净值估值
--------	----------------	-----	------------

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；自有房屋租赁；以承接服务外包方式从事财务管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	67.31 亿元	51.45%	51.45%
天津保税区投资控股集团集团有限公司	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；自有设备租赁；物业服务；自有房屋租赁（依法须经批准的项目，	265.63 亿元		

		经相关部门批准后方可开展经营活动)			
--	--	-------------------	--	--	--

本企业的母公司情况的说明

(1) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
天津天保控股有限公司	67.31亿元			67.31亿元

(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	570,995,896.00	51.45	51.45

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：

无

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”。

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”。

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
天津前海爱圣教育科技有限公司	联营

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
天津天保市政有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保新能有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

天津天保人力资源股份有限公司	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
空中客车（天津）总装有限公司	本公司合营企业天津中天航空工业投资有限责任公司的合营企业
公司董事、监事、高级管理人员	公司关键管理人员
鑫源融资租赁（天津）股份有限公司	本公司最终控制方的联营企业

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
天津天保人力资源股份有限公司	接受劳务	292,800.00	400,000.00	否	234,596.61
天津天保热电有限公司	采暖费	455,884.31	2,700,000.00	否	158,744.96
天津天保热电有限公司	工程服务	902,696.23	2,700,000.00	否	
天津保税区投资控股集团有限公司	担保手续费	353,778.30			368,604.81
天津天保新能有限公司	维修服务				102,692.58
天津天保市政有限公司	工程服务				21,645.87

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
天津天保租赁有限公司	物业服务	117,529.00	117,529.00
天津天保商业保理有限公司	物业服务	66,130.20	66,130.20
合计		183,659.20	183,659.20

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

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	1,855,371.42	2,995,017.14
天津天保商业保理有限公司	房屋	815,904.71	484,803.60
天津天保租赁有限公司	房屋	859,258.66	861,612.80
天津天保人力资源股份有限公司	房屋		17,089.63

本公司作为承租方：

无

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津保税区投资控股集团有限公司	300,000,000.00	2019年12月10日	2023年06月09日	否
天津保税区投资控股集团有限公司	400,000,000.00	2021年10月19日	2025年04月18日	否
天津天保盛源房地产开发有限公司	75,000,000.00	2021年03月05日	2021年09月05日	是
天津天保盛源房地产开发有限公司	480,000,000.00	2020年06月19日	2023年06月19日	否
天津市百利建设工程有限公司	50,000,000.00	2021年09月15日	2022年03月14日	否
天津市百利建设工程有限公司	120,000,000.00	2021年03月16日	2024年03月15日	否
天津市百利建设工程有限公司	50,000,000.00	2021年03月04日	2021年09月03日	是
天津滨海开元房地产开发有限公司	239,270,000.00	2018年07月25日	2021年07月21日	是
天津滨海开元房地产开发有限公司	50,000,000.00	2021年03月04日	2021年09月03日	是
天津滨海开元房地产开发有限公司	500,000,000.00	2019年12月13日	2025年12月21日	否
天津滨海开元房地产开发有限公司	50,000,000.00	2021年09月15日	2022年03月14日	否
天津天保福源房地产开发有限公司	75,000,000.00	2021年03月05日	2021年09月05日	是

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
-----	------	-------	-------	------------

天津天保创源房地产开发有限公司/天津滨海开元房地产开发有限公司	390,000,000.00	2021年10月18日	2023年10月17日	否
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	2021年01月20日	是
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25日	是
天津保税区投资控股集团有限公司	300,000,000.00	2019年12月10日	2023年06月09日	否
天津保税区投资控股集团有限公司	400,000,000.00	2021年10月19日	2025年04月18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的19基建01债券3亿元、21基建01债券4亿元，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，同时，由天津滨海开元房地产开发有限公司向天津保税区投资控股集团有限公司提供反担保。

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
天津天保财务有限公司	258,471,562.86	2019年08月30日	2022年02月28日	抵押借款，利率为固定利率 6.00%
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	50,000,000.00	2021年09月15日	2022年03月14日	保证借款，利率为固定利率 8.00%
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	50,000,000.00	2021年09月15日	2022年03月14日	保证借款，利率为固定利率 8.00%
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	150,000,000.00	2021年03月05日	2021年09月05日	保证借款，利率为固定利率 8.00%
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	100,000,000.00	2021年03月05日	2021年09月03日	保证借款，利率为固定利率 8.00%
天津天保商业保理有限公司	350,000,000.00	2021年03月05日	2021年06月30日	浮动利率为 6.90%
天津天保商业保理有限	40,000,000.00	2021年05月11日	2022年08月11日	浮动利率为 6.90%

公司				
天津天保商业保理有限公司	100,000,000.00	2021年09月23日	2022年09月22日	浮动利率为8.00%
天津天保商业保理有限公司	30,000,000.00	2020年10月10日	2022年10月09日	浮动利率利率为6.9%
天津天保商业保理有限公司	400,000,000.00	2021年10月21日	2021年10月28日	浮动利率为8.00%
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬合计	4,143,000.00	3,173,700.00

(8) 其他关联交易

1) 天津滨海开元房地产开发有限公司于2021年12月17日与鑫源融资租赁(天津)股份有限公司签订了《融资租赁合同》，租赁款总额度人民币60,000,000.00元，租赁期限为12个月，年利率为固定利率5.50%，该项租赁款以天津滨海开元房地产开发有限公司自有的月荣轩349个车位及月荣轩配套公建为租赁物。截止年末融资租赁款余额60,000,000.00元。

天津滨海开元房地产开发有限公司于2021年9月3日与天津天保租赁有限公司签订了《关于天保朗月轩未售车位资产的售后回租协议》。租赁款总额度人民币60,000,000.00元，租赁期限为12个月，年利率为固定利率8%，租赁物为天津滨海开元房地产开发有限公司自有的开发区泰达大街以南，东海路以西天保朗月轩小区地下车位共644个单项资产为租赁物。截止年末融资租赁余额为60,000,046.15元。

本公司及其全资子公司天津滨海开元房地产开发有限公司、天津天保房地产开发有限公司于2021年10月27日与天津天保融资租赁有限公司签订了《融资租赁合同》，租赁款总额度人民币400,000,000.00元，租赁期限为12个月，年利率为固定利率8%，租赁物为天津滨海开元房地产开发有限公司自有的滨海新区汇川大厦1号楼101号-1等15处资产，天津天保房地产开发有限公司自有的汇盈产业园1号楼-1，601等67处资产，这两块地作为地标，融资金额分别为200,000,000.00元，共计400,000,000.00元。截止年末融资租赁余额为339,986,206.75元。详见本节之七、“32. 短期借款”所述。

2) 本公司及全资子公司天保房产公司”自2020年6月15日起与天津天保租赁有限公司签订了《关于空港经济区中环南路76号的售后回租协议》及补充协议，售后回租日期至2022年10月19日，租赁款总额度人民币600,000,000.00元，年利率为固定利率7.23%，该项租赁款以其自有的天保青年公寓进行售后回租交易。天保房产公司已取得融资租赁款600,000,000.00元，期末融资租赁款599,985,497.60元应于报表日内12个月偿还，本年末重分类至一年内到期的非流动负债科目。详见本节之七、“43. 一年内到期的非流动负债”所述。

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	144,943.23	8,696.59	712,859.52	42,771.57
预付账款	天津天保热电有限公司	886,270.88			

(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
短期借款	天津天保租赁有限公司	399,986,252.90	
短期借款	天津天保商业保理有限公司	170,000,000.00	350,000,000.00
短期借款	天津滨海新区天保小额贷款有限公司	100,000,000.00	
短期借款	鑫源融资租赁（天津）股份有限公司	60,000,000.00	
短期借款	天津保税区投资有限公司		40,000,000.00
应付账款	天津天保新能有限公司		109,524.14
预收款项	天津天保商业保理有限公司	110,808.57	
其他应付款	天津天保财务管理有限公司	127,723.00	262,064.00
应付利息	天津天保商业保理有限公司	642,222.22	1,140,416.68
应付利息	天津滨海新区天保小额贷款有限公司	377,777.78	

应付利息	天津保税区投资有限公司		73,333.34
应付利息	天津天保财务有限公司		66,903.20
一年内到期的非流动负债-长期应付款	天津天保租赁有限公司	599,985,497.60	603,019,274.07
一年内到期的非流动负债-长期借款	天津天保财务有限公司	258,471,562.86	322,535,686.30

7、关联方承诺

无

8、其他

关联方存款

关联方	年末余额	年初余额
天津天保财务有限公司	50,142,518.78	40,237,500.08

本公司与天津天保财务有限公司签订了《金融服务协议》，由天保财务公司为公司及控股子公司提供存款、结算、信贷服务等其他金融服务。

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2021年12月31日，本集团无需披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至2021年12月31日，本集团无需披露的重大或有事项。

(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	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

3、销售退回

无

4、其他资产负债表日后事项说明

(1) 根据2022年4月12日本公司第八届董事会第二十九次会议决议，本公司2021年度拟不进行利润分配，该事项尚需经本公司股东大会审议批准。

(2) 截至本财务报告报出日，本公司无需披露的其他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

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

无

(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) 本公司于2021年12月与合肥思同信息科技有限公司（以下简称思同信息）、天津博施信息科技合伙企业（有限合伙）（以下简称博施信息）签署《天津联想科技小镇项目股东协议书》，约定各方共同出资设立天津联博基业科技发展有限公司（以下简称联博基业），注册资本人民币20,000万元。思同信息出资7,800万元，持有39%股权；博施信息出资5,600万元，持有28%股权；本公司出资6,600万元，持有33%股权。协议约定各方于2022年1月30日前将出资款缴纳至联博基业。截止2021年12月31日，本公司尚未实际出资，期后已完成出资。

协议约定，各方同意各方之间可以互相转让其全部或部分股权，但应遵守公司章程的规定。本公司有权选择在与政府签订土地出让协议之日起满5周年（或延期到满6周年）时从公司退出，其所持股权在评估后在国有产权交易机构挂牌转让。如本公司所持股权届时评估价值的溢价率不高于年化8%，将由思同信息或其指定方按本公司原始股权实际出资额加年化8%收益后的价格回购。

协议约定各方总投资额18亿之中，除2亿注册资金外，剩余各方以借款方式按股权比例投入。思同信息股东联想（北京）有限公司提供借款6.22亿、本公司提供5.34亿、博施信息提供4.44亿。

资产负债表日后联博基业已完成收购合肥观澜置业有限公司的全资子公司天津联创群辉置业有限公司，作为投资项目运营主体。

(2) 截至2021年12月31日，本公司无需披露的其他重要事项。

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无

(3) 本期实际核销的应收账款情况

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) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	200,000,000.00	
其他应收款	1,358,118,503.00	1,858,632,203.00
合计	1,558,118,503.00	1,858,632,203.00

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

无

2) 重要逾期利息

无

3) 坏账准备计提情况 适用 不适用**(2) 应收股利****1) 应收股利分类**

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
天津滨海开元房地产开发有限公司	200,000,000.00	
合计	200,000,000.00	

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无

3) 坏账准备计提情况 适用 不适用

其他说明：

无

(3) 其他应收款**1) 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	1,358,118,503.00	1,858,632,203.00
合计	1,358,118,503.00	1,858,632,203.00

2) 坏账准备计提情况

无

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	782,500,000.00
1 至 2 年	575,618,503.00
合计	1,358,118,503.00

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

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	1,324,618,503.00	应收天津天保房地产开发有限公司余额 1,324,618,503.00 元，其中 1 年以内 749,000,000.00 元，1-2 年 575,618,503.00 元。	97.53%	
天津天保盛源房地产开发有限公司	往来款	29,000,000.00	1 年以内	2.14%	
天津天保福源房地产开发有限公司	往来款	4,500,000.00	1 年以内	0.33%	
合计	--	1,358,118,503.00	--	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

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	5,883,658,052.17		5,883,658,052.17	4,058,632,902.96		4,058,632,902.96
对联营、合营企业投资	340,004,112.28		340,004,112.28	351,940,756.63		351,940,756.63
合计	6,223,662,164.45		6,223,662,164.45	4,410,573,659.59		4,410,573,659.59

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
天津天保房地产开发有限公司	620,646,783.20	1,000,000,000.00				1,620,646,783.20	
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	1,200,000,000.00					1,200,000,000.00	
天津天保创源房地产开发有限公司					825,025,149.21	825,025,149.21	
合计	4,058,632,902.96	1,000,000,000.00			825,025,149.21	5,883,658,052.17	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利	计提减值准备	其他		

				资损益			或利润			
一、合营企业										
天津中天航空工业投资有限责任公司	351,940,756.63			-11,936,644.35						340,004,112.28
小计	351,940,756.63			-11,936,644.35						340,004,112.28
二、联营企业										
合计	351,940,756.63			-11,936,644.35						340,004,112.28

(3) 其他说明

无

4、营业收入和营业成本

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	200,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	-11,936,644.35	18,434,432.13
交易性金融资产在持有期间的投资收益	3,362,177.45	2,857,744.21
合计	191,425,533.10	21,292,176.34

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
非流动资产处置损益	-47,960.96	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	1,060,462.60	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-247,958.11	本期合并创源公司产生的期初至合并日的当期净损益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	397,417.46	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	227,376.22	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	147,260,247.78	
减：所得税影响额	37,119,392.24	
少数股东权益影响额	167,623.89	
合计	111,362,568.86	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

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	0.90%	0.0446	0.0446
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.00%	-0.0557	-0.0557

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

天津天保基建股份有限公司

董事长: 夏仲昊

二〇二二年四月十四日