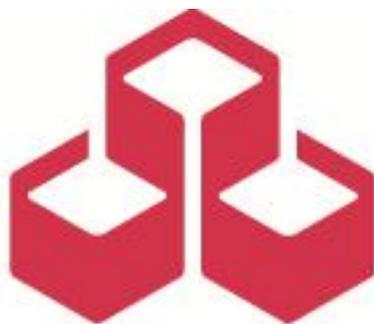


# 天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co.,Ltd.

(000965)



二〇一九年

半年度报告全文

(截止 2019 年 6 月 30 日)

二〇一九年八月

证券代码：000965

证券简称：天保基建

公告编号：2019-34

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

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)马天龙声明：保证本半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。

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

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介和主要财务指标.....	4
第三节 公司业务概要.....	7
第四节 经营情况讨论与分析.....	9
第五节 重要事项.....	18
第六节 股份变动及股东情况.....	26
第七节 优先股相关情况.....	30
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	31
第九节 公司债相关情况.....	32
第十节 财务报告.....	37
第十一节 备查文件目录.....	160

## 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
百利公司	指	天津市百利建设工程有限公司
天保福源	指	天津天保福源房地产开发有限公司
天保盛源	指	天津天保盛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	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

#### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	112,584,562.15	1,074,520,395.12	-89.52%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-25,032,989.47	238,842,481.19	-110.48%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-25,618,795.09	228,563,289.10	-111.21%
经营活动产生的现金流量净额（元）	33,973,619.37	-1,480,773,707.86	102.29%
基本每股收益（元/股）	-0.02	0.22	-109.09%
稀释每股收益（元/股）	-0.02	0.22	-109.09%
加权平均净资产收益率	-0.48%	4.56%	-5.04%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	9,295,532,358.40	9,676,295,858.79	-3.94%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,094,757,676.39	5,209,670,070.02	-2.21%

#### 五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

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

适用  不适用

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

#### 六、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：人民币元

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	710,343.96	主要是天保青年公寓调拨固定资产、天保青年公寓物业管理费补贴
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	70,730.20	主要是违约金、罚款收入
减：所得税影响额	195,268.54	
合计	585,805.62	--

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

适用  不适用

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

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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”、“生态城地块住宅项目”、“塘沽大连东道地块住宅项目”、“汇津广场商业项目”、“汇盈产业园商业项目”，上述项目主要位于天津滨海新区，商业项目多数位于天津自贸区。

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”、“名居花园底商”、“天保金海岸C04项目”、“汇盈产业园项目”、“汇津广场一期”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。

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等。

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，并积极拓展储备项目资源，为后续产业园区持续开发运营奠定基础。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	货币资金期末余额为 9.04 亿元，较年初减少 30.71%，主要是报告期内偿还保理借款及支付工程款所致
应收票据	应收票据期末余额为 1,682.48 万元，较年初增加 100%，主要是报告期内收到汇盈产业园购房商业承兑汇票所致
其他应收款	其他应收款期末余额为 1,462.23 万元，较年初减少 86.59%，主要是报告期内收回天保金海岸 E01 项目土地收储款 1 亿元所致
其他流动资产	其他流动资产期末余额为 1,266.11 万元，较年初增加 39.82%，主要是报告期内待抵扣进项税的增加所致

## 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

随着京津冀协同发展战略的实施和天津自由贸易试验区的运行，天津作为我国北方的重要港口城市和制造业基地，将承接北京非首都功能疏解和产业转移，带动京津冀协同发展。随着整个区域的贸易、产业、金融、人口和消费的提升，必然会带动区域房地产市场的发展，巨大的区域市场潜力也将为公司发展带来持续动力。公司多年来深耕滨海新区，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、盈利能力，以及丰富的资源优势和经验优势。公司致力于城市区域开发，并在区域内树立了良好的品牌形象，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，从而进一步实现稳健经营的目标。公司将充分利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，做大做强房地产主业，积极拓展产业园区业务。同时，公司还将充分利用天津港保税区航空产业聚集优势及区域航空产业资源，进一步培育拓展航空业务和逐步增大航空类资产规模，为公司打造新的利润增长点。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### （一）宏观经济形势及行业政策情况

2019年上半年，面对复杂多变的国际经济形势，我国经济总体保持平稳态势，运行在合理区间，经济结构持续优化升级，协调性进一步增强。在稳健、松紧适度的货币政策继续实施的同时，房地产政策继续坚持“房住不炒”的定位，紧紧围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，保持政策的连续性和稳定性，坚决防范化解房地产市场风险。重点城市商品住宅成交规模稳中略降，新房价格表现平稳；各线城市分化更加明显，一线城市成交规模显著回升，三四线代表城市调整态势显现。土地市场方面，重点城市逐步加大推地力度，土地竞拍热度较高，第二季度住宅用地成交量显著增长。

从国家统计局公布的数据来看，2019年上半年，房地产开发投资完成情况方面，全国房地产开发投资61,609亿元，同比增长10.9%。房屋新开工面积105,509万平方米，增长10.1%，增速回落0.4个百分点。房屋竣工面积32,426万平方米，下降12.7%，降幅扩大0.3个百分点。房地产开发企业土地购置面积8,035万平方米，同比下降27.5%；土地成交价款3,811亿元，下降27.6%，降幅收窄8.0个百分点。从商品房销售和待售情况来看，商品房销售面积75,786万平方米，同比下降1.8%。商品房销售额70,698亿元，增长5.6%，增速回落0.5个百分点。截至6月末，商品房待售面积50,162万平方米。房地产开发企业到位资金84,966亿元，同比增长7.2%。

2019年以来，天津市坚持“房住不炒”的定位，保持房地产市场供需基本平衡，风险有效管控。上半年天津市房地产市场平稳运行，成交量较上年同期有一定幅度增长，房价走势则继续保持平稳态势。根据国家统计局公布的数据，今年1—6月，天津市新建商品住宅月度平均价格上涨0.32%，处于合理区间，住宅交易价格继续保持稳定。新建商品房销售697.98万平方米，同比增长19.8%，房地产新开工施工面积1,584.5万平方米，同比基本持平。房地产市场交易总体保持合理增长，后续供应较为稳定。从上半年天津市各区域成交情况来看，滨海新区、环城四区成交进一步支撑市场，成为天津市房地产市场去化的主力区域。

2019年7月底召开的中央政治局会议提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。”预计后续房地产市场政策调控仍将以稳为主。

#### （二）公司经营情况

报告期内，公司主营业务利润主要来源于房地产业务，公司房地产开发项目以住宅项目为主，项目和

土地储备主要集中于天津滨海新区，并已拓展至市区核心区域。通过打造天保金海岸、意境兰庭等多个热销项目，公司在滨海新区拥有雄厚的客群基础以及良好的客户口碑，在滨海新区房地产市场占有有一定市场份额。在京津冀一体化的背景下，天津经济的稳定增长和良好的区域产业资源，为房地产行业的稳定发展奠定了基础。随着天津市“海河英才”行动计划及滨海新区“鲲鹏计划”等人才政策的加码，人口吸引力的逐步上升也将为区域地产市场的进一步发展提供保障。

2019年上半年，公司坚持稳中求进，迎难而上，有效应对外部市场环境变化，积极推进重点项目销售，超额完成半年度计划指标，为实现全年经营指标打下了良好基础。

项目建设方面，公司全面加快项目开发建设，严格按计划推动前期项目及在施项目各项工作，确保各项目正常有序推进，工程建设基本完成预期节点。

营销工作方面，面对房地产调控持续从紧和楼市预期继续走弱的不利局面，公司加大项目营销力度，狠抓销售，部分尾盘项目提前完成清盘，天保金海岸天成铂悦项目（E03项目）实现了顺销期新突破。汇川大厦商业项目抢抓区域优势，成功引进多个教育类项目，进一步提高了项目教育资源聚集度。

产业园区运营方面，公司运营管理能力持续增强并取得实质性进展。报告期内，成功引入多家企业入驻园区，提前完成了全年租售目标。同时公司借助园区内部资源，组织多场专业活动，区域生物健康产业平台载体功能初步显现。

风险防控方面，继续强化企业财务动态监测与债务风险预警，防范资金风险，严控融资成本，持续做好债务风险防控工作，报告期内，公司资产负债率始终保持在47%以下。

### （三）公司房地产业务相关情况

#### 1、公司的土地储备情况

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

## 2、公司的房地产开发情况

序号	项目名称	业态	所在地区	类别	权益比例 (%)	开工时间	占地面积 (平方米)	计容建筑面积 (平方米)	已完工建筑面积 (平方米)	预计总投资金额 (万元)	实际投资金额 (万元)	是否存在停工可能
1	天保金海岸E03项目	住宅	天津	在建	100	2016年10月	44,341.00	79,813.80	0.00	95,464.00	58,215.85	否
2	天津生态城地块项目	住宅	天津	在建	100	2018年4月	63,511.50	127,000.00	0.00	307,859.00	215,231.35	否
3	塘沽大连东道地块项目	住宅	天津	在建	100	2018年5月	11,084.10	27,710.25	0.00	82,325.00	69,555.42	否
4	合计	-	-	-	-	-	118,936.60	234,524.05	0.00	485,648.00	343,002.62	-

## 3、公司的房地产销售情况

序号	项目名称	业态	所在地区	权益比例 (%)	报告期初可供出售面积 (平方米)	报告期预售面积 (平方米)	报告期结算面积 (平方米)	竣工时间
1	天保金海岸E03项目	住宅	天津	100	15,321.61	5,787.46	0.00	2019年10月
2	汇川大厦	商业	天津	100	20,722.90	1,895.28	2,748.76	2016年04月
3	汇盈产业园	商业	天津	100	52,445.89	4,927.92	0.00	2015年03月
4	天保金海岸D07项目	住宅	天津	100	719.00	719.00	0.00	2018年09月
5	汇津广场一期	商业	天津	100	27,425.70	92.37	92.37	2011年11月
6	合计	-	-	-	116,635.10	13,422.03	2,841.13	-

## 4、公司的房地产出租情况

序号	项目名称	业态	所在地区	权益比例 (%)	建筑面积 (平方米)	出租率 (%)
1	天保公寓	公寓	天津	100	115,877.17	65.53%
2	名居花园底商	商业	天津	100	7,524.34	90.62%
3	天保金海岸C04项目	商业	天津	100	33,286.57	100%
4	汇津广场一期	商业	天津	100	59,231.67	52.61%
5	汇盈产业园	商业	天津	100	64,555.59	52.70%

## 5、公司融资情况

融资类别	报告期末融资余额 (万元)	融资成本区间	期限结构
公司债券	83,116.98	3.18%-6.2%	3+2年
保理融资	12,000.00	6%	3年
银行借款/信托贷款	51,200.84	4.8923%-7.99%	2-5年
合计	146,317.82	-	-

## 6、其他情况

报告期内，公司不存在向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保的情况。

2019年下半年，公司将继续统筹推进保收入利润、防资金风险、促项目销售、谋企业发展、稳安全环保工作，努力确保实现全年经营指标。着力加强重点房地产项目建设，按计划推进天保金海岸E03项目的竣工验收及天保金海岸F地块、天拖二期地块开工建设；根据市场情况做好天津生态城、塘沽大连东道项目的策划及销售工作；不断提高产业园区经营水平，做好园区运营招商工作；利用房地产开发贷、发行公司债等方式为公司融入资金，同时做好已发行公司债的到期回售兑付工作。

## 二、主营业务分析

报告期内，公司实现营业收入 1.13 亿元，发生营业成本 5,821.71 万元，期间费用 4,479.28 万元，经营活动产生的现金流量净额 3,397.36 万元，实现归属于上市公司股东的净利润-2,503.30 万元。报告期末，公司总资产为 92.96 亿元，负债总额为 41.93 亿元，资产负债率为 45.11%。

主要财务数据同比变动情况

单位：人民币元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	112,584,562.15	1,074,520,395.12	-89.52%	报告期内主要是没有新竣工满足结转收入条件的项目所致
营业成本	58,217,085.74	467,616,647.51	-87.55%	报告期内确认收入减少相应成本减少
销售费用	5,295,911.82	6,167,331.51	-14.13%	
管理费用	17,442,520.18	17,153,822.36	1.68%	
财务费用	22,054,352.36	24,122,600.82	-8.57%	
所得税费用	8,917,475.07	94,739,414.30	-90.59%	报告期内由于利润总额同比大幅减少，导致相应的所得税费用随之减少
经营活动产生的现金流量净额	33,973,619.37	-1,480,773,707.86	102.29%	报告期内没有大额土地款支付，同时支付的税费同比大幅下降所致
投资活动产生的现金流量净额	2,592,737.79	-2,228,410.00	216.35%	报告期内主要是收到渤海证券投资收益所致
筹资活动产生的现金流量净额	-437,415,413.26	222,413,694.25	-296.67%	报告期内主要是偿还保理融资借款、支付贷款利息同比增加所致
现金及现金等价物净增加额	-400,849,056.10	-1,260,215,548.57	68.19%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

## 主营业务构成情况

单位：人民币元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业、分产品						
房地产开发	69,287,394.43	18,461,248.99	73.36%	-93.34%	-95.77%	15.31%
物业出租	30,736,611.63	25,046,447.26	18.51%	29.95%	23.86%	4.01%
物业管理	12,560,556.09	14,709,389.49	-17.11%	25.46%	34.90%	-8.20%
其他主营业务收入	0.00	0.00	0.00%	-100.00%	0.00%	-100.00%
分地区						
天津市	112,584,562.15	58,217,085.74	48.29%	-89.52%	-87.55%	-8.19%

## 说明

公司房地产开发业务营业收入与去年同期相比减少 93.34%，主要是报告期内没有新竣工满足结转收入条件的项目所致；房地产开发业务营业成本与去年同期相比减少 95.77%，主要是报告期内商品房结转收入较去年同期大幅下降，按照配比原则结转成本也相应下降所致。

## 三、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

## 四、资产及负债状况

## 1、资产构成重大变动情况

单位：人民币元

	本报告期末		上年期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	904,357,765.00	9.73%	2,397,583,116.40	24.51%	-14.78%	
应收账款	3,686,830.87	0.04%	8,046,051.58	0.08%	-0.04%	
存货	6,697,968,531.57	72.06%	5,483,676,752.37	56.06%	16.00%	
投资性房地产	834,586,037.75	8.98%	701,606,001.68	7.17%	1.81%	
长期股权投资	301,881,217.07	3.25%	352,717,856.94	3.61%	-0.36%	
固定资产	104,255,816.29	1.12%	102,269,902.23	1.05%	0.07%	
在建工程		0.00%	1,821,398.00	0.02%	-0.02%	
短期借款	120,000,000.00	1.29%	0.00	0.00%	1.29%	
长期借款	423,111,363.17	4.55%	690,000,000.00	7.05%	-2.50%	

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	11,516,778.60	工程项目保函保证金
存货	677,606,901.62	以土地使用权作借款抵押（注1）
存货	316,300,416.00	以土地使用权作借款抵押（注2）
存货	1,880,682,951.40	以土地使用权作借款抵押（注2）
合计	2,886,107,047.62	-

注1：因项目建设资金需要，全资子公司滨海开元以其自有的塘沽大连东道项目土地使用权作抵押申请贷款，同时由公司提供连带责任保证。具体内容详见2018年7月14日刊登在巨潮资讯网的《关于为全资子公司融资提供担保的公告》（公告编号：2018-24）。

注2：因项目建设资金需要，全资子公司天保福源以其自有的生态城项目土地使用权作抵押及以滨海开元持有的F地块项目土地使用权作抵押申请信托贷款，同时由公司提供连带责任保证。具体内容详见2018年7月14日刊登在巨潮资讯网的《关于为全资子公司申请信托贷款提供担保的公告》（公告编号：2018-38）。

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
369,846,200.00	1,582,829,000.00	-76.63%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

## 4、金融资产投资

### (1) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

### (2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：人民币元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津天保房地产开发有限公	子公司	房地产开发与销售	300,000,000.00	2,855,886,513.23	404,925,965.85	25,362,062.03	-6,314,588.79	-6,270,093.21
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	4,311,317,512.49	2,325,674,031.99	68,909,736.62	35,056,677.27	26,306,821.25

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

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285,588.65万元，比上年同期减少24,218.36万元，减少7.82%。净资产为40,492.60万元，比上年同期减少30,579.08万元，减少43.03%。报告期内，公司实现营业收入为2,536.21万元，比上年同期减少96,785.48万元，减少97.45%。营业利润为-631.46万元，比上年同期减少37,201.72万元，减少101.73%。净利润为-627.01万元，比上年同期减少28,214.22万元，减少102.27%。

报告期内，净资产较上年同期大幅下降，主要是上年末计提存货跌价准备所致；营业收入、净利润较上年同期大幅下降，主要是报告期内满足收入确认条件的项目较上年同期减少所致。

(2) 公司全资子公司滨海开元报告期末总资产为431,131.75 万元，比上年同期增加 83,948.71万元，增长 24.18%。净资产为232,567.40万元，比上年同期增加17,386.32万元，增加8.08%。报告期内，公司实现营业收入为6,890.97万元，比上年同期增加834.72万元，增加13.78%。营业利润为3,505.67万元，比上年同期增加2,420.23万元，增加222.97%。净利润为2,630.68万元，比上年同期增加1,813.68万元，增加221.99%。报告期内，营业利润、净利润较上年同期大幅增长，主要是报告期内结转收入项目毛利率同比增长所致。

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、对 2019 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用  不适用

业绩预告情况：亏损

业绩预告填写数据类型：区间数

	年初至下一报告期期末			上年同期	增减变动			
累计净利润的预计数（万元）	-6,000	--	-3,000	37,947.73	下降	-115.81%	--	-107.91%
基本每股收益（元/股）	-0.05	--	-0.03	0.34	下降	-114.71%	--	-108.82%
业绩预告的说明	公司预计 1-9 月份业绩亏损的主要原因是公司房地产开发项目没有满足结转收入条件的新项目，导致公司本期业绩亏损。							

## 十、公司面临的风险和应对措施

### 1、政策性风险

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

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，合理调整产品的形态，采取加快项目实体建设速度，加大营销推介力度，缩短项目资金周期，严格控制成本，深入进行精细化管理，积极拓展融资渠道等应对措施，提高抗风险能力；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；积极寻找新资源，加快现有房地产资源开发；努力拓展土地资源，蓄力公司可持续发展；积极推进与知名房地产企业的合资合作，努力获取优质的项目土地或项目公司，为公司持续发展提供坚实支撑。

## 3、经营风险

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

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

②资产规模风险：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，积极开展融资工作；另一方面，加强全面预算管理，合理安排资金的使用，增强资金使用的计划性，提高资金使用效率。

## 第五节 重要事项

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年年度股东大会	年度股东大会	51.81%	2019 年 04 月 10 日	2019 年 04 月 11 日	刊登于巨潮资讯网上的公司《2018 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2019-13）

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

适用  不适用

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

### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

## 七、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用  不适用

## 九、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十二、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
天津天保热电有限公司	受同一控股股东及最	接受服务	天保青年公寓浴室热	政府定价	8元/吨	8.93	100.00%	251.63	否	按月根据实际使用量	8元/吨	2019年03月12日	刊登在巨潮资讯网上的

	终控制方控制的其他企业		水供应服务							结算			《2019年日常关联交易预计公告》 (公告编号: 2019-06)
天津天保财务管理 有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	提供服务	租赁服务	市场价格	3.5-4元/平米/天	149.75	4.87%	314.48	否	以半年为周期结算	3-4元/平米/天	2019年03月12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	提供服务	租赁服务	市场价格	3.5元/平米/天	42.61	1.39%	90.22	否	以半年为周期结算	3-4元/平米/天	2019年03月12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	提供服务	租赁服务	市场价格	3.5元/平米/天	23.98	0.78%	50.77	否	以半年为周期结算	3-4元/平米/天	2019年03月12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	提供服务	物业服务	市场价格	14.7元/平米/月	1.65	0.13%	7.01	否	按季度结算	14.7元/平米/月	2019年03月12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	提供服务	物业服务	市场价格	14.7元/平米/月	2.94	0.23%	12.46	否	按季度结算	14.7元/平米/月	2019年03月12日	同上

合计	--	--	229.86	--	726.57	--	--	--	--	--
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）	报告期内，公司与上述关联企业发生的各类日常关联交易均按合同约定执行，关联交易金额合计为人民币 229.86 万元，在 2019 年日常关联交易预计额度人民币 762.57 万元范围内。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	无									

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用  不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

## 5、其他重大关联交易

适用  不适用

### （1）关于公司与天津天保财务有限公司签订《金融服务协议》的关联交易

公司第六届董事会第四十三次会议和公司2016年年度股东大会审议通过了《关于公司与天津天保财务有限公司签订<金融服务协议>的议案》，同意天保财务公司为本公司及控股子公司提供存款服务、结算服务、信贷服务等其他金融服务。协议约定，本公司及控股子公司在天保财务公司结算户上的存款余额最高不超过人民币10亿元。贷款可循环使用的授信额度不超过人民币10亿元。

报告期内，公司第七届董事会第二十次会议审议通过了《关于天津天保财务有限公司风险评估审核报告的议案》。具体内容详见2019年3月12日刊登于巨潮资讯网的公司《七届二十次董事会决议公告》（公告编号：2019-04）、《关于天津天保财务有限公司风险评估审核报告》。

截至报告期末，公司及控股子公司在天保财务公司的存款为人民币2.94亿元。

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

公司第六届董事会第四十五次会议和公司2017年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司与天津天

保商业保理有限公司签订<有追索权国内保理业务合同>的议案》，同意天津天保商业保理有限公司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5亿元人民币，期限3年。

截至报告期末，天津天保商业保理有限公司向公司提供保理融资借款金额为人民币1.2亿元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《六届四十三次董事会决议公告》（公告编号：2017-11）、《关于天津天保财务有限公司为本公司及控股子公司提供金融服务的关联交易公告》（公告编号：2017-18）、《2016 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2017-23）	2017 年 03 月 29 日	巨潮资讯网
	2017 年 04 月 19 日	巨潮资讯网
《六届四十五次董事会决议公告》（公告编号：2017-29）、《关于天津天保商业保理有限公司为本公司提供保理服务的关联交易公告》（公告编号：2017-31）、《2017 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2017-34）	2017 年 05 月 12 日	巨潮资讯网
	2017 年 05 月 26 日	巨潮资讯网

### 十三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 十四、重大合同及其履行情况

#### 1、托管、承包、租赁事项情况

##### （1）托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

##### （2）承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

##### （3）租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

#### 2、重大担保

适用  不适用

## (1) 担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				0
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
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	4,142.03	连带责任保证	3年	否	否
天津天保福源房地产开发有限公司	2018年10月31日	80,000	2018年12月03日	29,558.81	连带责任保证	2年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				5,757.84
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			103,927	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				33,700.84
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 （协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）				0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			0	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）				0
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）			0	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				5,757.84
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			103,927	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				33,700.84
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				6.61%				

其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额（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）	0
未到期担保可能承担连带清偿责任说明（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。

## （2）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。

## 3、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十五、社会责任情况

### 1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

上半年，公司结合实际情况，认真贯彻落实天津市委、市政府关于环境保护工作“党政同责、一岗双责”的总要求，建立了公司环保工作职责分工体系，全员签订环保责任书。报告期内新增制定公司《建设工程环保控尘管理办法》，公司通过宣传教育、现场检查等方式，认真落实《天津市2019年夏季蓝天使行动方案》和《天津市扬尘污染管控专项行动方案》要求，加强施工工地扬尘污染治理，通过严格落实各工地周边围挡设置，裸露地面、物料渣土苫盖，现场施工湿法作业，施工现场地面硬化，现场出入车辆冲洗，渣土车辆密闭运输，运输道路沿线冲洗，尾气烟气排放达标，视频监控和环保监测达标，重污染天气应急响应达标等“十个百分之百”污染防治措施，确保了公司上半年环保问题通报为0，环保污染事件为0。

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

报告期内公司暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

## 十六、其他重大事项的说明

适用  不适用

### 1、关于变更公司董事会秘书事项

公司原董事会秘书秦峰先生因个人原因申请辞去公司董事会秘书职务，2019年6月17日，公司第七届董事会第二十二次会议审议通过了《关于聘任公司董事会秘书的议案》，同意聘任路昆先生为公司董事会秘书，任期至第七届董事会任期届满为止。具体内容详见2019年6月18日刊登在巨潮资讯网的《七届二十二次董事会决议公告》（公告编号：2019-24）、《关于变更公司董事会秘书的公告》（公告编号：2019-25）。

## 十七、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	1,109,830,895	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	100.00%

股份变动的的原因

□ 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

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

适用  不适用

## 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		48,550	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）		0			
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
天津天保控股有限公司	国有法人	51.45%	570,995,896	0	0	570,995,896		
天津国有资本投资运营有限公司	国有法人	0.96%	10,643,700	-2,534,260	0	10,643,700		
天津津融投资服务集团有限公司	国有法人	0.93%	10,340,000	0	0	10,340,000		
天津市万博咨询有限公司	国有法人	0.92%	10,221,649	2,534,260	0	10,221,649		
赵阳民	境内自然人	0.57%	6,365,040	806,540	0	6,365,040		
李日丁	境内自然人	0.30%	3,290,000	-40,100	0	3,290,000		
黄卫国	境内自然人	0.29%	3,190,960	77,400	0	3,190,960		
孟建明	境内自然人	0.28%	3,123,900	3,123,900	0	3,123,900		
刘定舫	境内自然人	0.26%	2,923,800	-7,600	0	2,923,800		
赖福生	境内自然人	0.22%	2,448,500	2,448,500	0	2,448,500		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况	不适用							

(如有)(参见注3)			
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至 2019 年 6 月 30 日, 公司第一大股东天津天保控股有限公司与其他股东不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。除此之外, 其他 9 名股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
天津天保控股有限公司	570,995,896	人民币普通股	570,995,896
天津国有资本投资运营有限公司	10,643,700	人民币普通股	10,643,700
天津津融投资服务集团有限公司	10,340,000	人民币普通股	10,340,000
天津市万博咨询有限公司	10,221,649	人民币普通股	10,221,649
赵阳民	6,365,040	人民币普通股	6,365,040
李日丁	3,290,000	人民币普通股	3,290,000
黄卫国	3,190,960	人民币普通股	3,190,960
孟建明	3,123,900	人民币普通股	3,123,900
刘定舫	2,923,800	人民币普通股	2,923,800
赖福生	2,448,500	人民币普通股	2,448,500
前 10 名无限售条件普通股股东之间, 以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	截至 2019 年 6 月 30 日, 公司第一大股东天津天保控股有限公司与其他股东不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人; 除此之外, 其他 9 名无限售流通股股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 4)	公司前 10 名普通股股东中赵阳民股东、刘定舫股东参与了融资融券业务。截至 2019 年 6 月 30 日, 股东赵阳民共持有公司股份 6,365,040 股, 占公司总股本的 0.57%, 其中普通账户持股 4,165,040 股, 信用账户持股 2,200,000 股。股东刘定舫共持有公司股份 2,923,800 股, 占公司总股本的 0.26%, 其中普通账户持股 682,800 股, 信用账户持股 2,241,000 股。		

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

√ 是 □ 否

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

单位: 万股

股东名称	证券账户	报告期初约定购回交易		报告期内约定购回交易		报告期末约定购回交易	
		股份数量	比例 (%)	股份数量	比例 (%)	股份数量	比例 (%)
赵阳民	方正证券股份有限公司约定购回专用账户	332	0.30	332	0.30	0	0.00

#### 四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2018 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
秦峰	董事会秘书	离任	2019 年 06 月 17 日	因个人原因辞任
路昆	董事会秘书	聘任	2019 年 06 月 17 日	经公司七届二十二次董事会审议通过，聘任其为公司董事会秘书

## 第九节 公司债相关情况

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

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
天津天保基建股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期)	15 天保 01	112256	2015 年 07 月 21 日	2020 年 07 月 20 日	3,143.22	6.20%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
天津天保基建股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期)	16 天保 01	112463	2016 年 10 月 24 日	2021 年 10 月 23 日	80,000	3.18%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	无						
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司“15 天保 01”、“16 天保 01”债券未发生兑付兑息情况。公司于 2019 年 7 月 22 日完成支付“15 天保 01”公司债券 2018 年 7 月 21 日至 2019 年 7 月 20 日期间的利息 1,948,796.40 元。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）	不适用						

### 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	中德证券有限责任公司	办公地址	北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 22 层	联系人	辛志军	联系人电话	010-59026635
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							

名称	联合信用评级有限公司	办公地址	天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园公寓 508
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	无		

### 三、公司债券募集资金使用情况

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

### 四、公司债券信息评级情况

联合信用评级有限公司于2019年5月6日出具了《天津天保基建股份有限公司公司债券2019年跟踪评级报告》，公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，“15天保01”、“16天保01”债券信用等级为AA+。本次跟踪评级结果与上一次相比没有变化。《天津天保基建股份有限公司公司债券2019年跟踪评级报告》于2019年5月7日在巨潮资讯网上刊登。

### 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内公司债券偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。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、具体偿债计划

报告期内，公司“15天保01”、“16天保01”债券未发生兑付兑息情况。

公司2015年公司债券（第一期）发行首日为2015年7月21日，债券存续期限内每年的7月21日为下一个计息年度的起息日，即2019年7月21日为本次债券第四次付息日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日），本期债券债权登记日为2019年7月19日，除息、付息日为2019年7月22日，债券票面利率6.20%。本期债券本次利息公司已于2019年7月22日通过中国结算深圳分公司资金结算系统划付给相应的付息网点，付息金额总计为1,948,796.40元。

#### 2、偿债保障措施

### (1) 专门部门负责每年的偿付工作

指定公司计划财务部牵头负责协调公司债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在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。

### (2) 天津保税区投资控股集团有限公司为公司发行公司债券提供保证担保

公司债券担保人基本情况及资信情况如下：

天津保税区投资控股集团有限公司（以下简称“投控集团”）为本公司发行的两期公司债券“15天保01”、“16天保01”提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。截至2019年6月30日，投控集团持有天津天保控股有限公司100%股权；天津天保控股有限公司作为公司控股股东直接持有公司51.45%的股份。因此担保人间接持有公司51.45%的股份。

#### ① 担保人财务情况

报告期末，投控集团净资产额人民币487.33亿元；资产负债率为65.10%；净资产收益率为-1.35%；流动比率为368.00%；速动比率为262.45%。

#### ② 担保人资信状况

投控集团资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作关系，截至2019年6月30日，担保人合计取得各银行综合授信额度人民币1,320.36亿元，其中尚未使用的银行授信额度人民币429.92亿元。截至目前，担保人在偿还银行债务方面未发生违约行为。

#### ③ 担保人累计对外担保情况及占净资产的比重

截至2019年6月30日，投控集团累计担保余额为人民币338.08亿元，占其净资产的比例为69.37%，其中为集团内部提供担保人民币302.02亿元，占集团累计担保余额比例为89.33%，为集团外部提供担保人民币36.06亿元，占集团累计担保余额比例为10.67%。

④ 投控集团除间接持有公司51.45%的股份外，还拥有11家全资子公司，目前投控集团业务主要集中在交通运输业务、房地产开发业务、市政公用业务及金融业务板块。截至2019年6月30日，投控集团受限资产金额合计人民币119.76亿元，占其当期净资产的比例为24.57%。

（以上数据均为未经审计数据）

## 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内债券受托管理人按约定履行职责。公司债券受托管理人为中德证券有限责任公司。报告期内，

中德证券有限责任公司严格按照《债券受托管理协议》的约定履行债券受托管理人职责。债券受托管理人已于2019年4月12日在巨潮资讯网公告《天津天保基建股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2018年度）》。

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

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	260.92%	249.28%	11.64%
资产负债率	45.10%	46.07%	-0.97%
速动比率	32.97%	44.52%	-11.55%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	0.71	8.32	-91.47%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用  不适用

报告期EBITDA利息保障倍数较上年同期下降91.47%，主要是报告期内息税前利润同比大幅减少所致。

## 九、公司逾期未偿还债项

适用  不适用

公司不存在逾期未偿还债项。

## 十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，公司不存在其他债券和债务融资工具的付息兑付情况。

## 十一、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

公司资信状况良好，截至目前，在偿还银行债务方面未发生违约行为。

报告期内，公司未获得新增银行授信。截至2019年6月30日，公司累计取得各银行综合授信额度12.29亿元，其中已使用的银行授信额度5.27亿元。公司按照合同约定，按期偿还中国农业银行股份有限公司天津港保税区支行银行贷款1,500万元。

## 十二、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

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

## 十三、报告期内发生的重大事项

无。

## 十四、公司债券是否存在保证人

是  否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

是  否

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

是  否

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：天津天保基建股份有限公司

2019 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	904,357,765.00	1,305,206,821.10
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	16,824,834.00	0.00
应收账款	3,686,830.87	4,954,106.47
应收款项融资		
预付款项	16,553,750.99	19,037,745.64
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	14,622,335.50	109,057,546.41
其中：应收利息		
应收股利		

买入返售金融资产		
存货	6,697,968,531.57	6,655,830,939.07
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	12,661,058.74	9,055,511.14
流动资产合计	7,666,675,106.67	8,103,142,669.83
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		124,532,382.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	301,881,217.07	314,937,739.72
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	124,532,382.00	
投资性房地产	834,586,037.75	778,923,157.53
固定资产	104,255,816.29	92,620,072.09
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,381,757.44	5,703,989.48
开发支出		
商誉	10,933,697.32	10,933,697.32
长期待摊费用	12,546,523.24	14,646,741.97
递延所得税资产	234,739,820.62	230,855,408.85
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,628,857,251.73	1,573,153,188.96
资产总计	9,295,532,358.40	9,676,295,858.79
流动负债：		
短期借款	120,000,000.00	480,000,000.00
向中央银行借款		

拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	235,994,421.78	344,268,050.32
预收款项	1,431,558,975.75	1,295,469,360.51
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	19,497,016.17	18,958,498.10
应交税费	56,351,832.83	79,649,784.51
其他应付款	79,374,666.21	32,172,195.63
其中：应付利息	20,458,876.60	8,023,873.07
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	88,897,023.00	93,509,460.18
其他流动负债	906,699,387.77	906,569,370.16
流动负债合计	2,938,373,323.51	3,250,596,719.41
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	423,111,363.17	375,920,552.49
应付债券	831,169,755.00	830,614,589.52
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		380,330.34
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,254,281,118.17	1,206,915,472.35
负债合计	4,192,654,441.68	4,457,512,191.76
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	1,833,785,912.41	1,833,785,912.41
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	239,447,971.63	239,447,971.63
一般风险准备		
未分配利润	1,911,692,897.35	2,026,605,290.98
归属于母公司所有者权益合计	5,094,757,676.39	5,209,670,070.02
少数股东权益	8,120,240.33	9,113,597.01
所有者权益合计	5,102,877,916.72	5,218,783,667.03
负债和所有者权益总计	9,295,532,358.40	9,676,295,858.79

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：马天龙

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	180,026,730.22	640,502,977.19
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
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	701,306,667.03	701,433,333.68
其中：应收利息	1,306,667.03	1,433,333.68
应收股利		
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	98,604.63	99,064.35
流动资产合计	881,432,001.88	1,342,035,375.22
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		124,532,382.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,360,514,120.03	4,373,570,642.68
其他权益工具投资	124,532,382.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	831,916.54	969,428.21
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,515,670.68	1,627,350.66
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	760,000,000.00	760,000,000.00
非流动资产合计	5,247,394,089.25	5,260,699,803.55
资产总计	6,128,826,091.13	6,602,735,178.77

流动负债：		
短期借款	120,000,000.00	480,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
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	13,309,036.50	13,003,829.94
应交税费	244,778.69	163,007.99
其他应付款	20,981,111.61	8,711,901.91
其中：应付利息	19,688,096.95	7,315,828.61
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	30,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	169,534,926.80	531,878,739.84
非流动负债：		
长期借款	160,000,000.00	160,000,000.00
应付债券	831,169,755.00	830,614,589.52
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	991,169,755.00	990,614,589.52
负债合计	1,160,704,681.80	1,522,493,329.36
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	1,867,205,530.36	1,867,205,530.36
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	239,440,741.55	239,440,741.55
未分配利润	1,751,644,242.42	1,863,764,682.50
所有者权益合计	4,968,121,409.33	5,080,241,849.41
负债和所有者权益总计	6,128,826,091.13	6,602,735,178.77

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	112,584,562.15	1,074,520,395.12
其中：营业收入	112,584,562.15	1,074,520,395.12
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	125,087,479.69	744,769,445.92
其中：营业成本	58,217,085.74	467,616,647.51
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	22,077,609.59	229,709,043.72
销售费用	5,295,911.82	6,167,331.51
管理费用	17,442,520.18	17,153,822.36
研发费用		

财务费用	22,054,352.36	24,122,600.82
其中：利息费用	29,159,913.33	46,558,242.85
利息收入	8,392,904.80	24,990,453.41
加：其他收益	740,497.27	12,084,424.96
投资收益（损失以“-”号填列）	-10,450,676.86	-12,148,927.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-13,056,522.65	-12,148,927.94
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
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）	5,884,777.57	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		2,992,145.85
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-16,328,319.56	332,678,592.07
加：营业外收入	70,730.20	1,667,040.16
减：营业外支出		45,875.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-16,257,589.36	334,299,756.56
减：所得税费用	8,917,475.07	94,739,414.30
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-25,175,064.43	239,560,342.26
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-25,175,064.43	239,560,342.26
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.归属于母公司所有者的净利润	-25,032,989.47	238,842,481.19
2.少数股东损益	-142,074.96	717,861.07
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.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	-25,175,064.43	239,560,342.26
归属于母公司所有者的综合收益总额	-25,032,989.47	238,842,481.19
归属于少数股东的综合收益总额	-142,074.96	717,861.07
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.02	0.22

(二) 稀释每股收益	-0.02	0.22
------------	-------	------

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 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：马天龙

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	137,461.41	252,285.63
销售费用	0.00	0.00
管理费用	8,633,614.14	8,761,453.97
研发费用	0.00	0.00
财务费用	4,154,337.32	40,265,360.48
其中：利息费用	29,159,913.33	46,228,242.85
利息收入	26,230,239.16	8,095,158.28
加：其他收益	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-9,315,623.05	1,164,061,764.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-13,056,522.65	-12,148,927.94
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-22,241,035.92	1,114,782,664.11
加：营业外收入	0.00	0.00

减：营业外支出	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-22,241,035.92	1,114,782,664.11
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-22,241,035.92	1,114,782,664.11
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-22,241,035.92	1,114,782,664.11
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		

六、综合收益总额	-22,241,035.92	1,114,782,664.11
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	2019 年半年度	2018 年半年度
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	238,691,229.26	158,055,057.61
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		
收到再保险业务现金净额		
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		
收到其他与经营活动有关的现金	793,595,910.61	494,291,562.78
经营活动现金流入小计	1,032,287,139.87	652,346,620.39
购买商品、接受劳务支付的现金	260,358,520.21	1,337,198,030.83
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
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	17,739,442.88	23,547,994.15
支付的各项税费	80,012,034.96	350,733,542.40
支付其他与经营活动有关的现金	640,203,522.45	421,640,760.87
经营活动现金流出小计	998,313,520.50	2,133,120,328.25
经营活动产生的现金流量净额	33,973,619.37	-1,480,773,707.86
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	2,605,845.79	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,605,845.79	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,108.00	2,228,410.00
投资支付的现金		
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	13,108.00	2,228,410.00
投资活动产生的现金流量净额	2,592,737.79	-2,228,410.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		10,127,093.44
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	177,578,373.50	690,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	177,578,373.50	700,127,093.44
偿还债务支付的现金	495,000,000.00	450,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	118,743,786.76	25,813,399.19
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	1,250,000.00	1,900,000.00
筹资活动现金流出小计	614,993,786.76	477,713,399.19
筹资活动产生的现金流量净额	-437,415,413.26	222,413,694.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		372,875.04
五、现金及现金等价物净增加额	-400,849,056.10	-1,260,215,548.57
加：期初现金及现金等价物余额	1,293,690,042.50	3,638,420,182.86
六、期末现金及现金等价物余额	892,840,986.40	2,378,204,634.29

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
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	869,884,913.54	1,521,018,119.30
经营活动现金流入小计	869,884,913.54	1,521,018,119.30
购买商品、接受劳务支付的现金		1,194.00
支付给职工以及为职工支付的现金	7,977,847.90	10,127,527.86
支付的各项税费	1,457,989.01	3,940,927.85
支付其他与经营活动有关的现金	842,304,356.42	1,513,662,357.10
经营活动现金流出小计	851,740,193.33	1,527,732,006.81
经营活动产生的现金流量净额	18,144,720.21	-6,713,887.51
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		1,200,000,000.00
取得投资收益收到的现金	3,740,899.60	1,150,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		27,766,666.67
投资活动现金流入小计	3,740,899.60	2,377,766,666.67
购建固定资产、无形资产和其他		321,031.00

长期资产支付的现金		
投资支付的现金		2,000,000,000.00
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		2,000,321,031.00
投资活动产生的现金流量净额	3,740,899.60	377,445,635.67
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	120,000,000.00	690,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	120,000,000.00	690,000,000.00
偿还债务支付的现金	495,000,000.00	450,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	106,111,866.78	25,813,399.19
支付其他与筹资活动有关的现金	1,250,000.00	1,900,000.00
筹资活动现金流出小计	602,361,866.78	477,713,399.19
筹资活动产生的现金流量净额	-482,361,866.78	212,286,600.81
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	-460,476,246.97	583,018,348.97
加：期初现金及现金等价物余额	640,502,977.19	862,258,901.78
六、期末现金及现金等价物余额	180,026,730.22	1,445,277,250.75

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度														
	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	1,109,830,895.0				1,833,785,912.41				239,447,971.63		2,026,605,290.98		5,209,670,070.02	9,113,597.01	5,218,783,667.03

	0													
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,109,830,895.00			1,833,785,912.41			239,447,971.63	2,026,605,290.98	5,209,670,070.02	9,113,597.01	5,218,783,667.03			
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)								-114,912,393.63	-114,912,393.63	-993,356.68	-115,905,750.31			
(一)综合收益总额								-25,032,989.47	-25,032,989.47	-142,074.96	-25,175,064.43			
(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								-89,879,404.16	-89,879,404.16		-89,879,404.16			
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								-89,879,404.16	-89,879,404.16		-89,879,404.16			

											16		16		16
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)专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其他														-851,281.72	-851,281.72
四、本期期末余额	1,109,830,895.00				1,833,785,912.41				239,447,971.63		1,911,692,897.35		5,094,757,676.39	8,120,240.33	5,102,877,916.72

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度														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	1,008,937,178.00				1,932,744,489.02				133,495,265.68		2,046,536,775.37		5,121,713,708.07		5,121,713,708.07	

	0													
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,008,937.178.00			1,932,744.489.02				133,495,265.68		2,046,536.775.37		5,121,713.708.07		5,121,713,708.07
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	100,893.717.00			-98,958,022.33						228,761,352.83		230,697,047.50	8,909,259.84	239,606,307.34
（一）综合收益总额										238,842,481.19		238,842,481.19	717,861.07	239,560,342.26
（二）所有者投入和减少资本				1,935,694.67								1,935,694.67	8,191,398.77	10,127,093.44
1. 所有者投入的普通股				1,935,694.67								1,935,694.67	8,191,398.77	10,127,093.44
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配										-10,081,128.36		-10,081,128.36		-10,081,128.36
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														



一、上年期末余额	1,109,830,895.00				1,867,205,530.36				239,440,741.55	1,863,764,682.50		5,080,241,849.41
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	1,863,764,682.50		5,080,241,849.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-112,120,440.08		-112,120,440.08
（一）综合收益总额										-22,241,035.92		-22,241,035.92
（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										-89,879,404.16		-89,879,404.16
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-89,879,404.16		-89,879,404.16
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	1,751,644,242.42		4,968,121,409.33

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度											
	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	1,008,937,178.00				1,968,099,247.36				133,488,035.60	920,271,457.29		4,030,795,918.25
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,008,937,178.00				1,968,099,247.36				133,488,035.60	920,271,457.29		4,030,795,918.25
三、本期增减变动金额（减少以	100,893,717.				-100,893,717.0					1,104,701,535.75		1,104,701,535.75

“—”号填列)	00				0						
(一)综合收益总额									1,114,782,664.11		1,114,782,664.11
(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									-10,081,128.36		-10,081,128.36
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配									-10,081,125.36		-10,081,128.36
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转	100,893,717.00				-100,893,717.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	100,893,717.00				-100,893,717.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 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				133,488,035.60	2,024,972,993.04		5,135,497,454.00

### 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的股票，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。

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

本财务报告业经本公司第七届董事会第二十四次会议于2019年8月28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、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6家子公司。与年初相比，本期合并财务报表范围没有变化。

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

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本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，并基于本财务报告附注“五、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

### 2、持续经营

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

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括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，子公司与本集团采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本集团的会

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（或实际情况）折算为人民币，

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

## （2）外币财务报表的折算

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

## 10、金融工具

### 金融资产和金融负债

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

##### 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管理该金融资产的商业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。除被指定为被套期项目的，按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额，其摊销、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。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，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。

本集团在改变管理金融资产的业务模式时，对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

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）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）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

### 金融负债分类、确认依据和计量方法

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

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

其他金融负债，（根据实际情况进行披露具体金融负债内容）。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。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：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。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。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。

#### 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。

#### 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。

#### 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。

#### 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。

## 金融工具减值

### （1）金融工具减值计量和会计处理

本集团以预期信用损失为基础，对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、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的

差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本集团购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，集团在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

集团利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

集团在评估信用风险是否显著增加时考虑如下因素：

①集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

②债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

③债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。

④债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。

⑤是否存在预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化。

⑥作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。

集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，集团以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

## (2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款—保证金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款—联营、合营企业往来组合		
其他应收款—合并范围内关联往来组合		
其他应收款—信用风险特征组合	账龄组合	

## (3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

### 1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据	承兑票据出票人	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款—信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款—合并范围内关联往来组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期逾期信用损失率，计算逾期信用损失

### 2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款预期信用损失率(%)
1 年以内（含 1 年）	5.00%

1—2 年	10.00%
2—3 年	15.00%
3 年以上	20.00%
3—4 年	20.00%
4—5 年	20.00%
5 年以上	20.00%

(4) 对于单项风险特征明显的应收款项，根据应收款项类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)，按历史款项损失情况及债务人经济状况预计可能存在的损失情况，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

## 11、应收票据

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用  不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

√ 适用 □ 不适用

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

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

□ 适用 √ 不适用

**(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项**

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

**12、应收账款****(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项**

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

**(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项**

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

√ 适用 □ 不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

√ 适用 □ 不适用

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

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

### (3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

## 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

对于其他应收款的减值损失计量，2019年1月1日起比照前述金融资产(不含应收款项)的减值损失计量方法处理。2019年1月1日前比照前述应收款项的减值损失计量方法处理。

## 15、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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

不适用

#### 18、持有待售资产

本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资

产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

对被投资单位形成控制的，为本集团的子公司。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。不属于一览交易的，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。不属于一览交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

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

本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，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当

期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

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

本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。

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，单位价值超过 1000 元的有形资产。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、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

融资租入固定资产以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中的较低者作为租入资产的入账价值。租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时将取得租入资产所有权的，租入固定资产在其预计使用寿命内计提折旧；否则，租入固定资产在租赁期与该资产预计使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## 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

不适用

## 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

不适用

## 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院解除劳动合同，但未来不再为本院提供服务，不能为本院带来经济利益，本院承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。本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

不适用

### 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

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

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

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

### 38、优先股、永续债等其他金融工具

不适用

### 39、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

是否已执行新收入准则

是  否

本集团的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入。

#### (1) 收入确认原则

1) 销售商品收入：本集团在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方、本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权、也没有对已售出的商品实施有效控制、收入的金额能够可靠地计量、相关的经济利益很可能流入企业、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。如果合同或协议价款的收取采用递延方式，则按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额；将应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

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

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

#### (2) 收入确认具体政策

1) 房地产销售收入在同时满足与买方签订销售合同并取得买方按销售合同支付的款项、开发项目完工并验收合格达到交付条件、买方验房确认时或根据合同约定向买方发出入住通知后确认收入的实现。

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

#### 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、天保青年公寓经营性补贴、名居花园物业管理费补贴、意境兰庭物业管理费补贴、天保青年公寓物业管理费补贴等。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取总额法核算。

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。

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

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

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

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）经营租赁的会计处理方法

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

##### （2）融资租赁的会计处理方法

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

#### 43、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营，是指本集团满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置

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

#### 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 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)同时废止。根据该通知，公司对财务报表格式进行修订：资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。	经本公司第七届董事会第二十四次会议审议通过	本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。财务报表格式的修订对本公司财务状况和经营成果无重大影响。
财政部于 2017 年 3 月 31 日修订了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》四项会计准则，要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行上述会计准则。公司自 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融会计准则，将“可供出售金融资产”数据调整至“其他非流动金融资产”，涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需进行追溯调整；利润表增加了“信用减值损失”科目（损失以“-”号填列），公司将计提的各项金融工具信用减值准备所确认的信用损失计入“信用减值损失”科目。	经本公司第七届董事会第二十一次会议审议通过	本次会计政策变更是根据财政部相关规定进行的合理变更，符合国家统一的会计制度规定，变更后的会计政策能够更加客观、公正地反映公司财务状况和经营成果，符合公司的实际情况。

受重要影响的报表项目名称和金额的说明：

受影响的项目	2018年12月31日		
	调整前	调整金额	调整后
资产合计	129,486,488.47		129,486,488.47
应收票据及应收账款	4,954,106.47	-4,954,106.47	
应收账款		4,954,106.47	4,954,106.47
可供出售金融资产	124,532,382.00	-124,532,382.00	
其他非流动金融资产		124,532,382.00	124,532,382.00
负债合计	344,268,050.32		344,268,050.32
应付票据及应付账款	344,268,050.32	-344,268,050.32	
应付账款		344,268,050.32	344,268,050.32

## (2) 重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

## (3) 首次执行新金融工具准则、新收入准则、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

合并资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,305,206,821.10	1,305,206,821.10	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	0.00	0.00	
应收账款	4,954,106.47	4,954,106.47	
应收款项融资			
预付款项	19,037,745.64	19,037,745.64	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	109,057,546.41	109,057,546.41	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	6,655,830,939.07	6,655,830,939.07	
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	9,055,511.14	9,055,511.14	
流动资产合计	8,103,142,669.83	8,103,142,669.83	
非流动资产：			

发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	124,532,382.00		-124,532,382.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	314,937,739.72		
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	778,923,157.53	778,923,157.53	
固定资产	92,620,072.09	92,620,072.09	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	5,703,989.48	5,703,989.48	
开发支出			
商誉	10,933,697.32	10,933,697.32	
长期待摊费用	14,646,741.97	14,646,741.97	
递延所得税资产	230,855,408.85	230,855,408.85	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,573,153,188.96	1,573,153,188.96	
资产总计	9,676,295,858.79	9,676,295,858.79	
流动负债：			
短期借款	480,000,000.00	480,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	344,268,050.32	344,268,050.32	
预收款项	1,295,469,360.51	1,295,469,360.51	

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	18,958,498.10	18,958,498.10	
应交税费	79,649,784.51	79,649,784.51	
其他应付款	32,172,195.63	32,172,195.63	
其中：应付利息	8,023,873.07	8,023,873.07	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	93,509,460.18	93,509,460.18	
其他流动负债	906,569,370.16	906,569,370.16	
流动负债合计	3,250,596,719.41	3,250,596,719.41	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	375,920,552.49	375,920,552.49	
应付债券	830,614,589.52	830,614,589.52	
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	380,330.34	380,330.34	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,206,915,472.35	1,206,915,472.35	
负债合计	4,457,512,191.76	4,457,512,191.76	
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	1,833,785,912.41	1,833,785,912.41	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	239,447,971.63	239,447,971.63	
一般风险准备			
未分配利润	2,026,605,290.98	2,026,605,290.98	
归属于母公司所有者权益合计	5,209,670,070.02	5,209,670,070.02	
少数股东权益	9,113,597.01	9,113,597.01	
所有者权益合计	5,218,783,667.03	5,218,783,667.03	
负债和所有者权益总计	9,676,295,858.79	9,676,295,858.79	

## 调整情况说明

财政部于2017年3月31日修订了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》、《企业会计准则第37号—金融工具列报》四项会计准则，要求境内上市企业自2019年1月1日起施行上述会计准则。

公司自2019年1月1日起执行上述新金融会计准则，将“可供出售金融资产”数据调整至“其他非流动金融资产”，涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需进行追溯调整。

## 母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	640,502,977.19	640,502,977.19	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
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	701,433,333.68	701,433,333.68	

其中：应收利息	1,433,333.68	1,433,333.68	
应收股利			
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	99,064.35	99,064.35	
流动资产合计	1,342,035,375.22	1,342,035,375.22	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	124,532,382.00		-124,532,382.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	4,373,570,642.68	4,373,570,642.68	
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	969,428.21	969,428.21	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,627,350.66	1,627,350.66	
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	760,000,000.00	760,000,000.00	
非流动资产合计	5,260,699,803.55	5,260,699,803.55	
资产总计	6,602,735,178.77	6,602,735,178.77	
流动负债：			
短期借款	480,000,000.00	480,000,000.00	
交易性金融负债			

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
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	13,003,829.94	13,003,829.94	
应交税费	163,007.99	163,007.99	
其他应付款	8,711,901.91	8,711,901.91	
其中：应付利息	7,315,828.61	7,315,828.61	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	30,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	531,878,739.84	531,878,739.84	
非流动负债：			
长期借款	160,000,000.00	160,000,000.00	
应付债券	830,614,589.52	830,614,589.52	
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	990,614,589.52	990,614,589.52	
负债合计	1,522,493,329.36	1,522,493,329.36	
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	1,867,205,530.36	1,867,205,530.36	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	239,440,741.55	239,440,741.55	
未分配利润	1,863,764,682.50	1,863,764,682.50	
所有者权益合计	5,080,241,849.41	5,080,241,849.41	
负债和所有者权益总计	6,602,735,178.77	6,602,735,178.77	

#### 调整情况说明

财政部于2017年3月31日修订了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》、《企业会计准则第37号—金融工具列报》四项会计准则，要求境内上市企业自2019年1月1日起施行上述会计准则。

公司自2019年1月1日起执行上述新金融会计准则，将“可供出售金融资产”数据调整至“其他非流动金融资产”，涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需进行追溯调整。

#### (4) 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

#### 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	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
房产税	从价计征的，以房产原值的70%为计税依据	1.2%

房产税	从租计征的，按租金收入分别乘以适用税率计算缴纳	12%
土地增值税	本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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

无

## 2、税收优惠

无

## 3、其他

无

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行存款	904,357,765.00	1,305,206,821.10
合计	904,357,765.00	1,305,206,821.10

其他说明

本集团期末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
商业承兑票据	16,824,834.00	0.00
合计	16,824,834.00	0.00

按单项计提坏账准备：无

按组合计提坏账准备：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：

无

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	4,050,151.55	51.81%	3,908,323.55	96.50%	141,828.00	4,369,261.65	45.85%	4,227,433.65	96.75%	141,828.00

其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	3,766,770.38	48.19%	221,767.51	5.89%	3,545,002.87	5,160,535.89	54.15%	348,257.42	6.75%	4,812,278.47
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,766,770.38	48.19%	221,767.51	5.89%	3,545,002.87	5,160,535.89	54.15%	348,257.42	6.75%	4,812,278.47
合计	7,816,921.93	100.00%	4,130,091.06		3,686,830.87	9,529,797.54	100.00%	4,575,691.07		4,954,106.47

按单项计提坏账准备：3,908,323.55 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	3,664,388.40	3,664,388.40	100.00%	无法收回
房租	81,719.52	54,479.52	67.00%	无法收回
房租	158,809.98	158,809.98	100.00%	无法收回
房租	229,175.67	114,587.67	50.00%	无法收回
合计	4,050,151.55	3,908,323.55	--	--

按组合计提坏账准备：221,767.51 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	3,543,910.50	177,195.53	5.00%
3-4 年	222,859.88	44,571.98	20.00%
合计	3,766,770.38	221,767.51	--

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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	3,366,714.97
3 年以上	320,115.90
3 至 4 年	243,663.52
4 至 5 年	76,452.38

合计	3,686,830.87
----	--------------

**(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：

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**

单位：元

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
个人1	房租	1,597,620.84	1-2年：409,535.06	20.44%	1,597,620.84
			2-3年：480,242.72		
			3-4年：709,903.77		
			4-5年：2,060.71		
中国共产党天津港保税区企业委员会	房租	846,251.67	1年以内	10.83%	141,070.15
天津通宝科技发展有限公司	房租	670,377.46	1年以内	8.58%	111,751.92
个人2	房租	577,022.45	1-2年	7.38%	577,022.45
个人3	房租	561,480.79	1-2年：486,087.29	7.18%	561,480.79
			2-3年：75,393.50		
合计		4,252,753.21		54.40%	2,988,946.16

**(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

无

**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

无

其他说明：

无

**6、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	2,587,564.70	15.63%	5,107,350.85	26.83%
1 至 2 年	13,958,666.77	84.32%	13,910,903.03	73.07%
2 至 3 年	4,491.76	0.03%	19,491.76	0.10%
3 年以上	3,027.76	0.02%		
合计	16,553,750.99	--	19,037,745.64	--

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：

本公司预付国网天津市电力公司184,719.26元为意境二期尚未收到的预存电费，待收到业主交纳的电费时冲销此项目；预付天津泰达津联热电有限公司13,777,878.03元为金海岸E03项目室外采暖系统费，暂未收到发票。

### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
天津泰达津联热电有限公司	13,777,878.03	1-2年	83.23%
天津泰达燃气有限责任公司	1,923,573.20	1年以内	11.62%
国网天津市电力公司	517,084.92	1-2年：499,057.16	3.12%
		2-3年：15,000.00	
		3年以上：3,027.76	
中国平安财产保险股份有限公司天津分公司	90,024.27	1年以内	0.54%
天津市顺发鹏达园林绿化工程有限公司	69,286.80	1年以内	0.42%

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	14,622,335.50	109,057,546.41
合计	14,622,335.50	109,057,546.41

### (1) 应收利息

#### 1) 应收利息分类

无单

#### 2) 重要逾期利息

无

其他说明：

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

### (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	5,592,166.37	5,240,521.70
土地收储款		100,129,600.00
代垫 812 爆炸专项工程维修资金	9,221,429.00	9,221,429.00
其他	742,080.70	838,513.84
合计	15,555,676.07	115,430,064.54

#### 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)	
2019 年 1 月 1 日余额	6,372,518.13			6,372,518.13
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	43,469.27			43,469.27
本期转回	5,482,646.83			5,482,646.83
2019 年 6 月 30 日余额	933,340.57			933,340.57

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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	4,877,156.87
	4,877,156.87
1 至 2 年	1,216,388.40
2 至 3 年	9,227,300.80
3 年以上	234,830.00
3 至 4 年	1,000.00
4 至 5 年	231,800.00
5 年以上	2,030.00
合计	15,555,676.07

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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,372,518.13	43,469.27	5,482,646.83	933,340.57
合计	6,372,518.13	43,469.27	5,482,646.83	933,340.57

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

天津市经济技术开发区土地整理中心	5,482,646.83	银行汇款
合计	5,482,646.83	--

说明：

报告期内，公司全资子公司滨海开元收回天保金海岸E01项目政府收储土地款，因此本期坏账准备转回5,482,646.83元。

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
天津经济技术开发区建设和交通局	维修款	9,221,429.00	2至3年	59.28%	553,285.74
华鑫国际信托有限公司	信托业保障基金	2,955,880.92	一年以内	19.00%	177,352.86
天津泰达津联热电有限公司	工程押金	1,197,188.40	1至2年	7.70%	71,831.30
天津港保税区财政局	工程款	622,646.00	一年以内	4.00%	37,358.76
国网天津市电力公司	流量表押金	280,000.00	一年以内	1.80%	16,800.00
合计	--	14,277,144.32	--	91.78%	856,628.66

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

是否已执行新收入准则

是  否

### (1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	6,650,587,732.28	291,590,480.65	6,358,997,251.63	6,509,720,515.10	291,590,480.65	6,218,130,034.45

开发产品	338,971,279.94		338,971,279.94	437,700,904.62		437,700,904.62
合计	6,989,559,012.22	291,590,480.65	6,697,968,531.57	6,947,421,419.72	291,590,480.65	6,655,830,939.07

## (2) 存货跌价准备

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
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	291,590,480.65					291,590,480.65
合计	291,590,480.65					291,590,480.65

按主要项目分类：

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
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	291,590,480.65					291,590,480.65
其中：天津生态城地块项目	148,434,493.05					148,434,493.05
塘沽大连道地块项目	143,155,987.60					143,155,987.60
合计	291,590,480.65					291,590,480.65

## (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

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	2018年4月1日	2020年10月31日	954,640,000.00	837,266,241.28			-3,634,750.55	833,631,490.73			其他
塘沽大连道地块项目	2018年5月4日	2020年10月31日	898,270,000.00	677,606,901.62			11,326,984.32	688,933,885.94	1,362,700.51	917,071.65	银行贷款;其他
汇津广场二期项目	2019年3月24日	2021年10月31日	287,180,000.00	17,723,100.87			894,742.58	18,617,843.45			其他
天津生态城地块项目	2018年4月23日	2020年10月31日	3,436,750,000.00	2,118,101,930.71			57,377,453.60	2,175,479,384.31	73,686,940.68	33,852,961.34	信托融资
南开区天拖二期地块项目	2019年8月30日	2022年11月18日	4,287,400,000.00	2,859,022,340.62			74,902,787.23	2,933,925,127.85			银行贷款
合计	--	--	9,864,240,000.00	6,509,720,515.10	0.00	0.00	140,867,217.18	6,650,587,732.28	75,049,641.19	34,770,032.99	--

“开发产品”主要项目信息：

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1月1 日	8,487,010.23		40,033.07	8,446,977.16		
金海岸住宅项目 -A02	2007年1月1 日	22,981,813.18			22,981,813.18		
金海岸住宅项目 -B06/B07	2007年1月1 日	16,319,711.94	466,465.65		16,786,177.59		
金海岸住宅项目 -B08	2010年1月1 日	22,286,320.34			22,286,320.34		
名居花园	2011年8月1 日	12,770,180.54		1,457,310.32	11,312,870.22		
汇津广场一期	2011年11月 1日	38,379,759.84		8,867,934.31	29,511,825.53		
金海岸住宅项目 -B01	2013年12月 1日	15,408,513.56			15,408,513.56		
金海岸住宅项目 -B01/B04商业	2013年12月 1日	6,061,224.32			6,061,224.32		
汇盈产业园	2015年3月1 日	102,785,356.68		39,799,955.21	62,985,401.47		
意境兰庭一期	2015年12月 1日	1,645,545.72			1,645,545.72		
金海岸商业项目 -D05	2016年4月 26日	149,360,078.60		36,500,432.36	112,859,646.24		
金海岸住宅项目 -D06	2016年12月 20日	334,677.57		55,779.56	278,898.01		
意境兰庭二期	2017年12月 15日	15,077,203.08		2,791,313.35	12,285,889.73		
金海岸住宅项目 -D07	2018年9月 29日	25,803,509.02		9,683,332.15	16,120,176.87		
合计	--	437,700,904.62	466,465.65	99,196,090.33	338,971,279.94		

#### (4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

无

#### 10、合同资产

无

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

无

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，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

本期合同资产计提减值准备情况

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

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	12,661,058.74	9,055,511.14
合计	12,661,058.74	9,055,511.14

其他说明：

无

### 14、债权投资

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

其他说明：

无

### 15、其他债权投资

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

其他说明：

无

**16、长期应收款****(1) 长期应收款情况**

无

坏账准备减值情况

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

无

**(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款**

无

**(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

无

其他说明

无

**17、长期股权投资**

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
天津中天 航空工业 投资有限 责任公司	314,937,7 39.72			13,056,52 2.65						301,881,2 17.07	
小计	314,937,7 39.72			13,056,52 2.65						301,881,2 17.07	
二、联营企业											
合计	314,937,7 39.72			13,056,52 2.65						301,881,2 17.07	

其他说明

无

## 18、其他权益工具投资

无

分项披露本期非交易性权益工具投资

无

其他说明：

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	124,532,382.00	124,532,382.00
合计	124,532,382.00	124,532,382.00

其他说明：

2019年6月收到渤海证券股份有限公司分红2,605,845.79元，确认为当期投资收益。

## 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	950,283,189.68			950,283,189.68
2.本期增加金额	68,935,335.21			68,935,335.21
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	68,935,335.21			68,935,335.21
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,019,218,524.89			1,019,218,524.89
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	171,360,032.15			171,360,032.15
2.本期增加金额	13,272,454.99			13,272,454.99

(1) 计提或摊销	13,272,454.99			13,272,454.99
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	184,632,487.14			184,632,487.14
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	834,586,037.75			834,586,037.75
2.期初账面价值	778,923,157.53			778,923,157.53

### (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

### (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
天保金海岸 B06 项目 6 号楼	15,702,611.51	出租未办理产权证
汇川大厦商铺 201、302、303、305	34,798,244.69	售转租未办理产权证
汇鑫楼 401、402	9,952,949.46	售转租未办理产权证
天保金海岸 B05 商业	12,441,470.78	公建项目,不能办理
汇津广场	128,371,155.72	出租未办理产权证

其他说明

无

## 21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

固定资产	104,255,816.29	92,620,072.09
合计	104,255,816.29	92,620,072.09

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	108,594,351.03	3,631,412.65	11,919,726.05	124,145,489.73
2.本期增加金额	16,078,596.57		32,456.31	16,111,052.88
(1) 购置			15,005.17	15,005.17
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 开发产品转入	16,078,596.57			16,078,596.57
3.本期减少金额	1,760,595.58			1,760,595.58
(1) 处置或报废				
(2) 转入投资性 房地产	1,760,595.58			1,760,595.58
4.期末余额	122,912,352.02	3,631,412.65	11,952,182.36	138,495,947.03
二、累计折旧				
1.期初余额	18,354,440.05	3,425,600.97	9,745,376.62	31,525,417.64
2.本期增加金额	1,829,324.37	16,168.57	869,220.16	2,714,713.10
(1) 计提	1,829,324.37	16,168.57	869,220.16	2,714,713.10
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额	20,183,764.42	3,441,769.54	10,614,596.78	34,240,130.74
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	102,728,587.60	189,643.11	1,337,585.58	104,255,816.29

2.期初账面价值	90,239,910.98	205,811.68	2,174,349.43	92,620,072.09
----------	---------------	------------	--------------	---------------

**(2) 暂时闲置的固定资产情况**

无

**(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况**

无

**(4) 通过经营租赁租出的固定资产**

无

**(5) 未办妥产权证书的固定资产情况**

无

其他说明

无

**(6) 固定资产清理**

无

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

其他说明

无

**(4) 工程物资**

无

其他说明：

无

**23、生产性生物资产****(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产** 适用  不适用**(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产** 适用  不适用**24、油气资产** 适用  不适用**25、使用权资产**

无

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				6,184,523.21	6,184,523.21
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				6,184,523.21	6,184,523.21

二、累计摊销					
1.期初余额				480,533.73	480,533.73
2.本期增加金额				322,232.04	322,232.04
(1) 计提				322,232.04	322,232.04
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				802,765.77	802,765.77
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				5,381,757.44	5,381,757.44
2.期初账面价值				5,703,989.48	5,703,989.48

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

其他说明：

无

## 27、开发支出

无

其他说明

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 程有限公司	8,528,035.13					8,528,035.13
合计	39,407,378.24					39,407,378.24

## (2) 商誉减值准备

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取得天津市百利建设工程有限公司51%股权时，合并账面投资成本为25,500,000.00元，按持股比例享有的被投资单位净资产公允价值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：

无

商誉减值测试的影响

无

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	14,646,741.97	537,565.56	2,637,784.29		12,546,523.24
合计	14,646,741.97	537,565.56	2,637,784.29		12,546,523.24

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	147,808,129.78	36,952,032.44	153,960,196.80	38,490,049.20
内部交易未实现利润	8,429,189.24	2,107,297.31	8,429,189.24	2,107,297.31
预售房款计税毛利额				
预提土地增值税	781,957,331.95	195,489,332.99	756,692,462.10	189,173,115.53
递延收益	0.00	0.00	1,489,180.26	372,295.07
预提费用	0.00	0.00	1,330,655.40	332,663.86
租金收入		0.00		
未弥补亏损	764,631.51	191,157.88	1,519,951.53	379,987.88
合计	938,959,282.48	234,739,820.62	923,421,635.33	230,855,408.85

**(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		234,739,820.62		230,855,408.85

**(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	267,482,199.22	194,601,559.20
可抵扣亏损	192,373,387.05	170,061,725.31
合计	459,855,586.27	364,663,284.51

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年	19,253,360.30	19,253,360.30	
2022 年	78,155,769.98	78,155,769.98	
2023 年	72,652,595.03	72,652,595.03	
2024 年	22,311,661.74		
合计	192,373,387.05	170,061,725.31	--

其他说明：

无

## 31、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

 是  否

无

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
保理融资借款	120,000,000.00	480,000,000.00
合计	120,000,000.00	480,000,000.00

短期借款分类的说明：

2017年6月1日天津天保商业保理有限公司（以下简称“天保保理公司”）与本公司签订编号为TBBL-YW-2017002的《有追索权国内保理业务合同》，天保保理公司在受让本公司应收账款债权后，且满足保理业务合同所规定的保理融资款发放条件下为本公司提供保理融资服务，本公司可在天保保理公司的保理融资额度内向天保保理公司申请一次或多次融资。保理融资款不超过应收账款净额的80%，且总额不超过人民币5亿元。保理融资额度的有效期自保理合同生效之日起36个月。根据天保保理公司出具的保理融资核准通知书，截止到报告期保理借款余额的借款期限均为一年。

该协议项下保理融资年利率6%，本次保理利率实行浮动利率，如中国人民银行调整基准利率，

双方应按中国人民银行调整基准利率的调整幅度、方向调整上述保理融资利率。

## (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

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

无

其他说明：

无

## 33、交易性金融负债

无

其他说明：

无

## 34、衍生金融负债

无

其他说明：

无

## 35、应付票据

无

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 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	43,599,713.23	110,658,862.04
1 年以上	192,394,708.55	233,609,188.28
合计	235,994,421.78	344,268,050.32

### (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	29,475,345.96	合同未完成

中国建筑第五工程局有限公司	27,554,386.34	合同未完成
人防工程款	20,757,123.60	合同未完成
天津市建工工程总承包有限公司	20,381,490.00	合同未完成
天津市房屋维修资金管理中心	11,423,772.00	未到付款期
合计	109,592,117.90	--

其他说明：

无

### 37、预收款项

是否已执行新收入准则

是  否

#### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,425,678,793.27	1,264,115,598.96
1 年以上	5,880,182.48	31,353,761.55
合计	1,431,558,975.75	1,295,469,360.51

#### (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
个人	5,880,182.48	尚未交房
合计	5,880,182.48	--

#### (3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

无

其他说明：

无

### 38、合同负债

无

### 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	18,957,240.74	15,734,563.77	15,196,045.70	19,495,758.81
二、离职后福利-设定提存计划	1,257.36	1,674,989.70	1,674,989.70	1,257.36
合计	18,958,498.10	17,409,553.47	16,871,035.40	19,497,016.17

#### (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	14,425,698.04	9,085,109.21	9,159,094.96	14,351,712.29
2、职工福利费		857,733.65	800,876.65	56,857.00
3、社会保险费	280.32	1,004,985.08	1,004,985.08	280.32
其中：医疗保险费	280.32	937,664.10	937,664.10	280.32
工伤保险费		22,073.22	22,073.22	
生育保险费		45,247.76	45,247.76	
4、住房公积金	-2,471.00	4,001,237.00	4,001,237.00	-2,471.00
5、工会经费和职工教育经费	4,533,733.38	785,498.83	229,852.01	5,089,380.20
合计	18,957,240.74	15,734,563.77	15,196,045.70	19,495,758.81

#### (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	1,629,741.94	1,629,741.94	1,117.21
2、失业保险费	140.15	45,247.76	45,247.76	140.15
合计	1,257.36	1,674,989.70	1,674,989.70	1,257.36

### 40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	71,925,525.39	62,761,001.65
企业所得税	123,427,875.65	153,051,965.55

个人所得税	55,868.00	20,888.85
城市维护建设税	-33,775.93	-174,642.92
土地增值税	-139,269,892.59	-136,005,355.46
房产税	286,449.59	-76,261.53
印花税	-14,305.16	173,010.70
教育费附加	9,057.42	-50,314.18
地方教育费附加	10,889.14	-29,358.50
防洪费	1,383.30	-21,149.65
土地使用税	-47,241.98	0.00
合计	56,351,832.83	79,649,784.51

#### 41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	20,458,876.60	8,023,873.07
其他应付款	58,915,789.61	24,148,322.56
合计	79,374,666.21	32,172,195.63

##### (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	6,764,478.40	708,044.46
企业债券利息	13,694,398.20	5,777,613.35
短期借款应付利息		1,538,215.26
合计	20,458,876.60	8,023,873.07

重要的已逾期未支付的利息情况：

无

其他说明：

无

##### (2) 应付股利

无

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

**(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	11,994,498.74	14,248,997.18
定金	2,811,543.39	1,001,733.87
代收费用	7,709,844.46	6,037,663.52
其他	36,399,903.02	2,859,927.99
合计	58,915,789.61	24,148,322.56

## 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
天津中瑞荣天商务秘书服务有限公司	224,860.00	租房押金
个人 1	114,588.00	租房押金
天津玉宇营养餐食品有限公司	100,000.00	租房押金
天津正天医疗器械有限公司	86,000.00	押金
合计	525,448.00	--

其他说明

无

**42、持有待售负债**

无

其他说明：

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	88,897,023.00	93,509,460.18
合计	88,897,023.00	93,509,460.18

其他说明：

无

**44、其他流动负债**

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	905,764,632.47	905,460,520.24
政府补助	934,755.30	1,108,849.92
合计	906,699,387.77	906,569,370.16

短期应付债券的增减变动：

无

其他说明：

无

#### 45、长期借款

##### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	263,111,363.17	215,920,552.49
信用借款	160,000,000.00	160,000,000.00
合计	423,111,363.17	375,920,552.49

长期借款分类的说明：

注1：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，约定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基础上浮3%，浮动利率调整以六个月为一个周期。截至报告期，已借款175,000,000.00元，其中15,000,000.00元应于2019年12月偿还，重分类至一年内到期的非流动负债科目。

注2：本公司之子公司天津滨海开元房地产开发有限公司于2018年7月25日与中国农业银行股份有限公司签订固定资产借款合同，约定借款总额度为人民币239,270,000.00元，借款期限3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基础上浮10%，浮动利率调整以六个月为一个周期。该项借款以其自有的建设用地使用权证号“津（2018）滨海新区塘沽不动产权证第1010032号”国有建设用地使用权为抵押物。截至报告期，已借款41,420,294.17元。

注3：本公司之孙公司天津天保福源房地产开发有限公司于2018年12月3日与华鑫国际信托有限公

司签订信托借款合同，约定借款总额度为人民币800,000,000.00元，借款期限2年，借款年利率为固定利率7.99%。该项借款以其自有的建设用地使用权证号“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及本公司之子公司天津滨海开元房地产开发有限公司建设用地使用权证号“津（2018）开发区不动产权证第1001626号”国有建设用地使用权为抵押物。截至报告期，已借款295,588,092元，其中73,897,023元应于2019年12月偿还，重分类至一年内到期的非流动负债科目。

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	831,169,755.00	830,614,589.52
合计	831,169,755.00	830,614,589.52

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2015 年公司债券(第一期)	800,000,000.00	2015-7-21	5 年	800,000,000.00	31,432,200.00					31,432,200.00
2016 年公司债券(第一期)	800,000,000.00	2016-10-24	5 年	800,000,000.00	799,182,389.52		555,165.48			799,737,555.00
合计	--	--	--	1,600,000,000.00	830,614,589.52		555,165.48			831,169,755.00

##### （3）可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

无

##### （4）划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

无

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

无

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

无

其他说明

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

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

本期债券在存续期前3年的票面利率为4.50%，在本期债券的第3年末，公司选择上调本期债券票面利率170个基点，即本期债券存续期后2年的票面年利率为6.20%并固定不变（注：1个基点为0.01%）。

本公司根据《天津天保基建股份有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）募集说明书》中设定的投资者回售条款“15天保01”债券持有人可以在2018年6月25日-27日对其所持有的全部或部分“15天保01”债券申报回售，回售价格为人民币100.00元/张。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，“15天保01”的回售数量为7,685,678张，回售金额为803,153,351.00元（含利息），剩余托管数量为314,322张。公司已将“15天保01”回售部分债券应支付的本金及利息划至中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司指定的银行账户。

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

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

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

**47、租赁负债**

无

其他说明

无

**48、长期应付款**

无

**(1) 按款项性质列示长期应付款**

无

其他说明：

无

**(2) 专项应付款**

无

其他说明：

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**

无

**50、预计负债**

是否已执行新收入准则

 是  否

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	380,330.34		380,330.34	0.00	

合计	380,330.34		380,330.34		--
----	------------	--	------------	--	----

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
天保青年公寓补贴	380,330.34					-380,330.34	0.00	与资产相关

其他说明：

无

## 52、其他非流动负债

是否已执行新收入准则

是  否

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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

无

其他说明：

无

**55、资本公积**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,780,378,474.80			1,780,378,474.80
其他资本公积	53,407,437.61			53,407,437.61
合计	1,833,785,912.41			1,833,785,912.41

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

**56、库存股**

无

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

**57、其他综合收益**

无

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

**58、专项储备**

无

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

**59、盈余公积**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	239,447,971.63			239,447,971.63
合计	239,447,971.63			239,447,971.63

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	2,026,605,290.98	2,046,536,775.37
调整后期初未分配利润	2,026,605,290.98	2,046,536,775.37
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-25,032,989.47	238,842,481.19
应付普通股股利	89,879,404.16	10,081,128.36
期末未分配利润	1,911,692,897.35	2,275,298,128.20

调整期初未分配利润明细：

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

## 61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	112,584,562.15	58,217,085.74	1,074,520,395.12	467,616,647.51
合计	112,584,562.15	58,217,085.74	1,074,520,395.12	467,616,647.51

是否已执行新收入准则

是  否

其他说明

无

## 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	834,233.94	3,839,342.22
教育费附加	357,528.86	1,645,464.30
房产税	6,011,206.64	5,523,777.83
土地使用税	302,366.93	221,080.72
车船使用税	1,710.00	2,670.00
印花税	185,290.04	3,083,283.39
土地增值税	14,093,740.00	213,182,962.40
地方教育费附加	238,352.52	1,096,954.88
防洪费	33,770.93	548,477.47

营业税		103,808.35
环境税	19,409.73	461,222.16
合计	22,077,609.59	229,709,043.72

其他说明：

无

### 63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	0.00	200,700.00
销售服务费	647,192.34	618,326.04
物业管理费	164,602.02	403,270.08
工资、保险、福利等	1,610,534.19	2,256,094.41
修理维护费	348,093.20	101,715.30
水电汽费	300,183.14	836.49
业务招待费	10,151.00	28,722.00
办公费	5,732.92	2,028,482.35
其他日常相关费用	1,737,342.87	93,389.11
折摊费用	471,856.14	430,073.00
差旅交通费	224.00	5,722.73
合计	5,295,911.82	6,167,331.51

### 64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资、保险、福利等	10,772,215.20	12,076,797.35
办公费用	525,975.69	572,902.22
税金	-28,414.21	-37,656.81
折摊费用	1,929,203.45	1,754,515.02
业务招待费	12,479.00	30,078.60
工会经费及职工教育经费	765,349.82	458,989.75
租赁费	707,109.55	649,502.57
差旅交通费	28,682.11	86,387.42

其他	380,733.50	95,660.38
修理维护费	98,156.06	16,220.82
保险费	88,223.77	128,360.56
低质易耗品摊销	1,178.44	7,949.18
车辆使用费	72,917.05	108,619.07
聘请中介机构费等	1,364,694.64	1,102,688.84
水电汽费	724,016.11	102,807.39
合计	17,442,520.18	17,153,822.36

## 65、研发费用

无

其他说明：

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	29,159,913.33	47,517,668.58
减：利息收入	8,392,904.80	24,990,453.41
加：汇兑损失		-372,875.04
其他支出		1,968,260.69
合计	22,054,352.36	24,122,600.82

其他说明：

无

## 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	740,497.27	12,084,424.96

## 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	-13,056,522.65	-12,148,927.94

其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	2,605,845.79	
合计	-10,450,676.86	-12,148,927.94

其他说明：

无

## 69、净敞口套期收益

无

其他说明：

无

## 70、公允价值变动收益

无

其他说明：

无

## 71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收款项坏账损失	5,884,777.57	
合计	5,884,777.57	

其他说明：

财政部于2019年4月30日发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)的要求，并依据新修订的《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》(财会2017、7号)的相关要求公司计提的各项金融工具信用减值准备所确认的信用损失计入“信用减值损失”科目。

项目	本期发生额	上期发生额
应收款项坏账损失	5,884,777.57	
其中：应收账款坏账损失	445,600.01	
其他应收账款坏账损失	5,439,177.56	

## 72、资产减值损失

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		2,992,145.85

合计		2,992,145.85
----	--	--------------

其他说明：

财政部于2019年4月30日发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)的要求，并依据新修订的《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》(财会2017、7号)的相关要求公司计提的各项金融工具信用减值准备所确认的信用损失计入“信用减值损失”科目。

### 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
非流动资产毁损报废利得	28,495.58		28,495.58
罚款收入	22,234.62		22,234.62
其他	20,000.00	1,667,040.16	20,000.00
合计	70,730.20	1,667,040.16	

计入当期损益的政府补助：

无

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
其他		45,875.67	
合计		45,875.67	

其他说明：

无

### 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	12,801,886.84	88,803,956.93
递延所得税费用	-3,884,411.77	5,935,457.37
合计	8,917,475.07	94,739,414.30

## (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	-16,257,589.36
按法定/适用税率计算的所得税费用	-4,064,397.34
调整以前期间所得税的影响	4,139,826.31
非应税收入的影响	3,264,130.66
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	5,577,915.44
所得税费用	8,917,475.07

其他说明

无

## 77、其他综合收益

详见附注无。

## 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	8,392,904.80	24,220,502.48
政府补助	186,072.31	11,530,000.00
收到往来款	113,441,823.00	453,221,574.27
收到其他	671,575,110.50	5,319,486.03
合计	793,595,910.61	494,291,562.78

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	1,287,343.83	175,123.03
各项费用	22,738,432.00	5,235,333.11
支付往来款	7,585,399.50	415,750,097.79
支付其他	608,592,347.12	480,206.94
合计	640,203,522.45	421,640,760.87

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

**(3) 收到的其他与投资活动有关的现金**

无

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

无

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

**(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

无

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
融资手续费	1,250,000.00	1,900,000.00
合计	1,250,000.00	1,900,000.00

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	-25,175,064.43	239,560,342.26
加：资产减值准备	-5,884,777.57	-2,992,145.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,428,480.15	1,459,376.46
无形资产摊销	322,232.04	266,812.56
长期待摊费用摊销	2,100,218.73	-1,086,754.54
财务费用（收益以“-”号填列）	22,054,352.36	
投资损失（收益以“-”号填列）	10,450,676.86	12,148,927.94
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,884,411.77	5,829,738.84
存货的减少（增加以“-”号填列）	-42,137,592.50	-777,039,920.32
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	65,804,088.76	38,126,160.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-56,014,604.87	-1,000,291,005.33
其他	50,910,021.61	3,244,759.87
经营活动产生的现金流量净额	33,973,619.37	-1,480,773,707.86
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	892,840,986.40	2,378,204,634.29
减：现金的期初余额	1,293,690,042.50	3,638,420,182.86
现金及现金等价物净增加额	-400,849,056.10	-1,260,215,548.57

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

无

其他说明：

无

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

无

其他说明：

无

**(4) 现金和现金等价物的构成**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	892,840,986.40	1,293,690,042.50
可随时用于支付的银行存款	892,840,986.40	1,293,690,042.50
三、期末现金及现金等价物余额	892,840,986.40	1,293,690,042.50

其他说明：

本集团因开具银行付款保函导致期末银行存款11,516,778.60元使用受限，不作为现金及现金等价物。

**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	11,516,778.60	注 1
存货	2,874,590,269.02	注 2
合计	2,886,107,047.62	--

其他说明：

注1：渤海银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行根据本公司之子公司天津滨海开元房地产开发公司（以下简称“滨海开元公司”）申请于2018年2月14日向天津西奥电梯工程有限公司出具付款保函（编号：LG180080000058），保函金额为人民币138,000.00元，用于向天津西奥电梯工程有限公司支付滨海开元公司与其签署的《滨海新区塘沽大连东道地块住宅项目电梯设备采购及相关服务合同》的保证款项，保函有效期至2021年2月13日。滨海开元公司已于2018年2月14日向渤海银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行支付该保函保证金人民币138,000.00元。

渤海银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行根据滨海开元公司申请于2018年4月8日向天津住宅集团建设工程总承包有限公司出具付款保函（编号：LG180080000085），保函金额为人民币11,378,778.60元，用于向天津住宅集团建设工程总承包有限公司支付滨海开元公司与其签署的《滨海新区塘沽大连东道地块住宅项目施工总承包合同》的保证款项，保函有效期至2021年4月7日。滨海开

元公司已于2018年4月8日向渤海银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行支付该保函保证金人民币11,378,778.60元。

注2：本公司之子公司天津滨海开元房地产开发有限公司该项借款以其自有的建设用地使用权证号“津（2018）滨海新区塘沽不动产权证第1010032号”国有建设用地使用权为抵押物。

本公司之孙公司天津天保福源房地产开发有限公司该项借款以本公司之子公司天津滨海开元房地产开发有限公司建设用地使用权证号“津（2018）开发区不动产权证第1001626号”国有建设用地使用权为抵押物。

本公司之孙公司天津天保福源房地产开发有限公司该项借款以其自有的建设用地使用权证号“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为抵押物。

## 82、外币货币性项目

### （1）外币货币性项目

无

其他说明：

无

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

适用  不适用

## 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
天保青年公寓调拨固定资产	934,755.30	其他流动负债	
天保青年公寓调拨固定资产	554,424.96	其他收益	554,424.96

天保青年公寓物业管理费补贴	155,919.00	其他收益	155,919.00
---------------	------------	------	------------

## (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

其他说明：

无

#### (2) 合并成本及商誉

无

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

无

大额商誉形成的主要原因：

无

其他说明：

无

#### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

无

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

无

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

**(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

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

无

**(6) 其他说明**

无

**2、同一控制下企业合并**

**(1) 本期发生的同一控制下企业合并**

无

其他说明：

无

**(2) 合并成本**

无

或有对价及其变动的说明：

无

其他说明：

无

**(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值**

无

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

无

其他说明：

无

**3、反向购买**

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

无

#### 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

#### 5、其他原因的合并范围变动

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

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
天津嘉创物业服务服务有限公司	天津	天津空港经济区	物业管理	57.14%		同一控制下企业合并取得
天津天保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	天津滨海新区	房地产开发销售	100.00%		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

本公司虽持有天津中天航空工业投资有限责任公司60%股权，但根据天津中天航空工业投资有限

责任公司章程，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。公司董事会设置9名董事，其中本公司委派5名董事，不足董事会的三分之二，因此本公司未取得天津中天航空工业投资有限责任公司的控制权，对该项投资采用权益法核算。

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

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

其他说明：

无

## **(3) 重要非全资子公司的主要财务信息**

无

其他说明：

无

## **(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**

无

## **(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

无

其他说明：

无

## **2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**

### **(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明**

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

其他说明

无

**3、在合营安排或联营企业中的权益****(1) 重要的合营企业或联营企业**

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
天津中天航空工业投资有限责任公司	天津	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：

本公司虽持有天津中天航空工业投资有限责任公司60%股权，但根据天津中天航空工业投资有限责任公司章程，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。公司董事会设置9名董事，其中本公司委派5名董事，不足董事会的三分之二，因此本公司未取得天津中天航空工业投资有限责任公司的控制权，对该项投资采用权益法核算。

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

无

**(2) 重要合营企业的主要财务信息**

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	88,519,030.55	89,177,276.68
其中：现金和现金等价物	88,519,030.55	89,177,276.68
非流动资产	283,748,214.16	435,789,192.47
资产合计	372,267,244.71	524,966,469.15
流动负债		70,236.27
负债合计		70,236.27
归属于母公司股东权益	372,267,244.71	524,896,232.88
按持股比例计算的净资产份额	223,360,346.83	314,937,739.73

对合营企业权益投资的账面价值	223,360,346.83	314,937,739.73
财务费用	-276,767.82	-1,124,963.17
所得税费用	52,414.64	248,417.92
净利润	157,243.90	-83,215,075.26
综合收益总额	157,243.90	-83,215,075.26

其他说明

无

### (3) 重要联营企业的主要财务信息

无

其他说明

无

### (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

无

其他说明

无

### (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无

### (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

无

其他说明

无

### (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

### (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

## 4、重要的共同经营

无

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

无

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

无

其他说明

无

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

无

## 6、其他

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确保所有销售客户均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所有者权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

### (1) 利率风险敏感性分析

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

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

无

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

无

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

无

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

无

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

无

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

无

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

无

## 9、其他

无

## 十二、关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
天津天保控股有限公司	天津港保税区	投资兴办独资、合资、合作企业；国际贸易；仓储；自有设备租赁业务；商业的批发及零售；商品房销售；物业管理；产权交易代理中介服务；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，经相关部门批准后方可开展经营活动）	259.53 亿元		

本企业的母公司情况的说明

## (1) 最终控制方的注册资本及其变化

控股股东	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
天津保税区投资控股集团有限公司	212.53亿元	47亿元		259.53亿元

## (2) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例 (%)	
	期末余额	期初余额	期末比例	期初比例
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”相关内容。

## 3、本企业合营和联营企业情况

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

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
天津中天航空工业投资有限责任公司	合营

其他说明

无

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津天保财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保财务管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保热电有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保商业保理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津保润国际贸易电气工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
公司董事、监事、高级管理人员	公司关键管理人员

其他说明

无

## 5、关联交易情况

## (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
天津天保热电有限公司	青年公寓浴室热水供应服务	89,302.39	2,516,300.00	否	110,724.32
天津保润国际贸易电气工程有限公司	变电站维护服务				180,000.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津天保商业保理有限公司	物业服务	16,532.55	16,532.55
天津天保租赁有限公司	物业服务	29,382.25	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

无

## (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

无

关联托管/承包情况说明

无

本公司委托管理/出包情况表：

无

关联管理/出包情况说明

无

## (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
天津天保商业保理有限公司	房屋出租	239,752.60	470,073.25
天津天保租赁有限公司	房屋出租	426,098.13	835,711.63
天津天保财务管理有限公司	房屋出租	1,497,508.57	811,336.97

本公司作为承租方：

无

关联租赁情况说明

无

#### (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

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
天津滨海开元房地产开发有限公司	239,270,000.00	2018年08月24日	2023年08月23日	否
天津天保福源房地产开发有限公司	800,000,000.00	2018年12月03日	2023年12月11日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津保税区投资控股集团有限公司	31,432,200.00	2015年07月21日	2020年07月20日	否
天津保税区投资控股集团有限公司	800,000,000.00	2016年10月24日	2021年10月23日	否

关联担保情况说明

- 1) 天津保税区投资控股集团有限公司为本公司发行债券向债券持有人出具了担保函，担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用，担保期间为各期债券的发行首日至各期债券到期日后六个月止。
- 2) 该借款由本公司为天津滨海开元房地产开发有限公司进行担保，保证的方式为连带责任保证担保，担保范围为借款合同项下的主债务，担保期间为借款合同约定的债务履行期限届满之日起二年。
- 2) 该借款由本公司为天津天保福源房地产开发有限公司进行担保，保证的方式为不可撤销的连带责任保证担保，担保范围为借款合同项下的主债务，担保期间为保证合同生效之日起至借款合同项下的主债务履行期限届满之日后三年止。

#### (5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
天津天保商业保理有限公司	120,000,000.00	2019年05月21日	2020年05月20日	保理融资借款
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

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	1,496,104.13	2,843,255.10

**(8) 其他关联交易**

关联方存款：

单位：元

关联方	年末余额	年初余额
天津天保财务有限公司	294,176,470.86	411,689,893.49

本公司与天津天保财务有限公司签订《金融服务协议》，由财务公司为公司及控股子公司提供存款、结算、信贷服务等其他金融服务。截至2019年6月30日，公司在天保财务公司存款294,176,470.86元。

**6、关联方应收应付款项****(1) 应收项目**

单位：元

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

**(2) 应付项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	天津天保租赁有限公司	426,098.13	426,098.13
预收款项	天津天保商业保理有限公司	239,752.60	239,752.60
应付账款	天津保润国际贸易电气工程有限公司		87,442.25
其他应付款	天津天保财务管理有限公司	262,064.00	262,064.00

**7、关联方承诺**

无

**8、其他**

无

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用  不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

无

### 5、其他

无

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至2019年6月30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2019年6月30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	89,879,404.16
经审议批准宣告发放的利润或股利	89,879,404.16

### 3、销售退回

无

### 4、其他资产负债表日后事项说明

无

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1) 追溯重述法

无

#### (2) 未来适用法

无

### 2、债务重组

无

### 3、资产置换

#### (1) 非货币性资产交换

无

**(2) 其他资产置换**

无

**4、年金计划**

无

**5、终止经营**

无

其他说明

无

**6、分部信息****(1) 报告分部的确定依据与会计政策**

无

**(2) 报告分部的财务信息**

无

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

报告期内，公司房地产开发及物业出租业务占公司全部营业收入的比例为88.85%，且公司不存在跨地区经营的情况，故无报告分部。

**(4) 其他说明**

无

**7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**

无

**8、其他**

本集团经营性出租资产情况如下：

单位：元

经营租赁出租资产类别	年末余额	年初余额
投资性房地产——房屋建筑物	834,586,037.75	778,923,157.53

## 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

按单项计提坏账准备:

无

按组合计提坏账准备:

无

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:

无

#### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

无

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

无

#### (3) 本期实际核销的应收账款情况

无

其中重要的应收账款核销情况:

无

应收账款核销说明:

无

#### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

无

#### (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

无

其他说明：

无

**2、其他应收款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	1,306,667.03	1,433,333.68
其他应收款	700,000,000.00	700,000,000.00
合计	701,306,667.03	701,433,333.68

**(1) 应收利息**

## 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	1,306,667.03	1,433,333.68
合计	1,306,667.03	1,433,333.68

## 2) 重要逾期利息

无

其他说明：

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
内部公司往来	700,000,000.00	700,000,000.00
合计	700,000,000.00	700,000,000.00

## 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	期末余额
2 至 3 年	700,000,000.00
合计	700,000,000.00

## 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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	700,000,000.00			700,000,000.00
合计	700,000,000.00			700,000,000.00

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

其中重要的其他应收款核销情况：

无

其他应收款核销说明：

无

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
天津天保房地产开发有限公司	往来款	700,000,000.00	2-3 年	100.00%	
合计	--	700,000,000.00	--	100.00%	

## 6) 涉及政府补助的应收款项

无

## 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

## 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

无

## 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,058,632,902.96		4,058,632,902.96	4,058,632,902.96		4,058,632,902.96
对联营、合营企业投资	301,881,217.07		301,881,217.07	314,937,739.72		314,937,739.72
合计	4,360,514,120.03		4,360,514,120.03	4,373,570,642.68		4,373,570,642.68

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天津天保房地产开发有限公司	620,646,783.20			620,646,783.20		
天津滨海开元房地产开发有限公司	2,058,281,024.01			2,058,281,024.01		
天津嘉创物业服务有限公司	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		
合计	4,058,632,902.96			4,058,632,902.96		

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											

天津中天航空工业投资有限责任公司	314,937,739.72			-13,056,522.65						301,881,217.07	
小计	314,937,739.72			-13,056,522.65						301,881,217.07	
二、联营企业											
合计	314,937,739.72			-13,056,522.65						301,881,217.07	

### (3) 其他说明

无

### 4、营业收入和营业成本

无

是否已执行新收入准则

是  否

其他说明：

无

### 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,135,053.81	1,150,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-13,056,522.65	-12,148,927.94
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	2,605,845.79	
委托贷款利息收入		26,210,692.13
合计	-9,315,623.05	1,164,061,764.19

### 6、其他

无

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	710,343.96	主要是天保青年公寓调拨固定资产、天保青年公寓物业管理费补贴
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	70,730.20	主要是违约金、罚款收入
减：所得税影响额	195,268.54	
合计	585,805.62	--

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

适用  不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-0.48%	-0.02	-0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.49%	-0.02	-0.02

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

适用  不适用

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

无

## 4、其他

无

## 第十一节 备查文件目录

包括下列文件：

- 1.载有公司董事长亲笔签名的2019年半年度报告正本；
- 2.载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 3.载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 4.报告期内中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
- 5.公司章程。

文件存放地：公司证券事务部

天津天保基建股份有限公司

董事长：夏仲昊

二〇一九年八月二十八日