

# 天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co., Ltd.

(000965)



## 二〇一九年 年度报告全文

(截止 2019 年 12 月 31 日)

二〇二〇年三月

证券代码：000965

证券简称：天保基建

公告编号：2020-04

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人夏仲昊、主管会计工作负责人梁德强及会计机构负责人(会计主管人员)马天龙声明：保证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。

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

公司已在本年度报告中具体描述了公司经营情况、可能面对的风险因素及应对措施，敬请投资者关注第四节“经营情况讨论与分析--公司未来发展的展望”。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,109,830,895 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），送红股 0 股（含税），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 .....	8
第四节 经营情况讨论与分析 .....	10
第五节 重要事项.....	29
第六节 股份变动及股东情况 .....	45
第七节 优先股相关情况 .....	50
第八节 可转换公司债券相关情况 .....	51
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	52
第十节 公司治理.....	59
第十一节 公司债券相关情况 .....	65
第十二节 财务报告.....	71
第十三节 备查文件目录 .....	201

## 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 12 月 31 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	证券事务部

#### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	91120000700597012E
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

#### 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	1,216,110,975.62	2,289,674,252.99	-46.89%	1,846,068,699.61
归属于上市公司股东的净利润（元）	189,761,981.51	96,102,349.92	97.46%	410,859,621.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	188,679,637.30	84,665,787.36	122.85%	208,270,181.86
经营活动产生的现金流量净额（元）	-341,578,570.19	-1,971,935,777.14	82.68%	-1,289,409,871.17
基本每股收益（元/股）	0.1710	0.0866	97.46%	0.37
稀释每股收益（元/股）	0.1710	0.0866	97.46%	0.37
加权平均净资产收益率	3.61%	1.86%	1.75%	8.36%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	9,117,200,259.80	9,676,295,858.79	-5.78%	10,302,263,811.06
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,308,684,848.11	5,209,670,070.02	1.90%	5,121,713,708.07

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

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

适用  不适用

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

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	50,656,945.11	61,927,617.04	87,491,164.57	1,016,035,248.90
归属于上市公司股东的净利润	-19,649,590.76	-5,383,398.71	-5,101,938.39	219,896,909.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-19,865,741.34	-5,753,053.75	-5,300,373.25	219,598,805.64
经营活动产生的现金流量净额	-105,948,535.86	139,922,155.23	-104,461,413.90	-271,090,775.66

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

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	66,091.05	-63,464.86	-103,238.24	
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）	1,400,836.67	13,081,798.92	1,555,849.92	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	619,239.96	168,331.00		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-588,082.32	1,706,612.23	188,228.19	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			268,481,746.55	
减：所得税影响额	315,445.29	3,318,031.56	67,533,146.61	
少数股东权益影响额（税后）	100,295.86	138,683.17		

合计	1,082,344.21	11,436,562.56	202,589,439.81	--
----	--------------	---------------	----------------	----

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

#### （一）报告期内公司从事的主要业务情况

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”、“天津生态城地块住宅项目”、“塘沽大连东道地块住宅项目”、“天拖二期地块项目”、“汇津广场一期、二期商业项目”及“汇盈产业园项目”，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”、“天保金海岸C04项目”、“汇津广场一期”、“汇盈产业园”、“名居花园底商”等，上述投资型物业主要集中于天津滨海新区，多数位于天津自贸区，物业类型包括公寓、底商、写字楼等。

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

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）报告期内公司所属行业发展情况

房地产行业在我国的经济发展中有着非常重要的地位，其周期波动与经济周期波动密切相关，并受到金融政策、土地政策、市场供求状况、宏观调控政策等多种因素的影响。近年来，房地产行业高速增长的情况开始发生变化，在政府不间断的调控政策的引导下，房地产市场增速趋缓，目前处于平稳发展阶段。报告期内，房地产行业政策整体偏紧，中央继续坚持“房住不炒”的主基调，一方面以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业融资管控措施持续加强。另一方面夯实地方政府的主体责任，全面落实“因城施策”、“一城一策”，房地产调控在适度保持灵活性的同时在向更加精准的方向发展，从而进一步保持了房地产市场的稳定运行。2019年，全国商品房销售面积较上年同期基本持平，销售金额增速放缓，区域分化进一步加深。

公司房地产开发项目以住宅为主，项目和土地储备主要集中于天津滨海新区，累计开发项目面积200

余万平方米，并多次获得天津市工程建设各类奖项，其中意境兰庭项目曾荣获两项国家级大奖，不仅填补了区域空白，同时也为公司和区域争得了荣誉。近年来，公司稳健经营，总资产规模近百亿元，净资产规模超50亿元，净资产稳步增长，经营管理工作平稳运行，保持了良好的发展势头，各项指标在天津市房地产行业A股上市公司中居于前列，但较行业内龙头企业，公司规模相对较小，需进一步挖掘资源，在持续做优房地产开发主业的同时，积极拓展产业园区开发运营、产业投资等业务领域，为公司提供新的盈利增长点。

## 二、主要资产重大变化情况

### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	货币资金期末余额为 6.45 亿元，较年初减少 50.55%，主要是报告期内支付各项目工程款，缴纳税金以及偿付借款及利息所致。

### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

随着京津冀协同发展战略的实施和天津自由贸易试验区的运行，天津作为我国北方的重要港口城市和制造业基地，将承接北京非首都功能疏解和产业转移，带动京津冀协同发展。随着整个区域的贸易、产业、金融、人口和消费的提升，必然会带动区域房地产市场的发展，巨大的区域市场潜力也将为公司的快速发展带来持续动力。公司是天津港保税区下属唯一一家A股上市公司，具备良好的企业背景、信用水平以及良好盈利能力，多年来稳健的经营策略及业绩表现也有助于公司借助资本运营手段进一步整合区域优质资源，充分利用资本市场平台，创新机制，发挥公司资源优势和经验优势。公司多年来深耕滨海新区，致力于城市区域开发，并在区域内树立了良好的品牌形象。公司将充分运用自身国有控股上市公司的平台优势，整合产业、资金和政策等资源要素，持续做强、做优房地产开发业务，积极拓展产业园区运营及物业管理业务，适时进行产业投资，培育多元化发展业务，实现具有可持续发展力和抗风险能力的业务组合发展格局及战略布局，持续推进公司高质量发展。

## 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，面对国内外风险挑战明显上升的复杂局面，我国经济总体保持平稳态势，运行在合理区间，发展质量稳步提升，主要预期目标较好实现。

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，房地产行业融资管控全年保持从紧态势，进一步保持了政策的连续性、稳定性和有效性，房地产市场保持稳定运行。新房价格表现平稳，去库存化效果持续显现，各线城市分化格局愈加明显，土地市场投资热度下降。

从国家统计局公布的数据来看，2019年，全国房地产开发投资132,194亿元，比上年增长9.9%，增速比上年加快0.4个百分点。房地产开发企业房屋施工面积893,821万平方米，比上年增长8.7%，增速比上年加快3.5个百分点。房屋新开工面积227,154万平方米，增长8.5%，增速比上年回落8.7个百分点。房屋竣工面积95,942万平方米，增长2.6%。房地产开发企业土地购置面积25,822万平方米，比上年下降11.4%。土地成交价款14,709亿元，下降8.7%。商品房销售面积171,558万平方米，比上年下降0.1%。商品房销售额159,725亿元，增长6.5%，增速比上年回落5.7个百分点。商品房待售面积49,821万平方米，比上年末减少2,593万平方米。房地产开发企业到位资金178,609亿元，比上年增长7.6%，增速比上年加快1.2个百分点。

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，天津市房地产市场平稳运行，总体呈现“量增价稳”的健康状态，居民购房需求有序释放，市场预期保持稳定。通过大力推进产业人才安居工作、规范市场秩序、提高项目品质、优化产品服务等一系列稳控房地产市场的重要举措推出，对净化市场环境、促进预期稳定、服务经济发展起到了显著作用。在住房价格水平继续保持稳定的基础上，2019年天津市商品房销售面积增势较好，全市商品房销售面积一直保持两位数增长。根据Wind资讯数据，今年1-12月，天津市新建商品住宅月度平均价格上涨0.12%，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1,478.68万平方米，同比增长18.31%，房地产新开工面积2,544.84万平方米，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。

#### (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，公司积极应对各种困难挑战，坚持稳中求进，扎实工作，坚决把战略重点转到促经营、强品牌、谋发展上来。主要经营指标圆满完成，房地产主业稳步推进，产业园区及商业运营持续向好，管理优化迈出了重要步伐，保持了公司持续健康发展状态。

### 1、主要经营指标圆满完成

公司总资产规模近百亿元，净资产稳步增长。营业收入较好完成全年任务指标，净利润同比实现大幅增长，继续保持了良好发展势头。

### 2、房地产主营业务稳步发展

项目开发建设方面，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。报告期内，南开区天拖二期项目、天保金海岸F地块项目、汇津广场二期项目已按期开工，天保金海岸E03项目已按计划如期顺利完成竣工验收及房屋交付工作。此外，公司项目管理水平明显提升，天保金海岸E03项目1-7号楼通过天津市建筑施工行业协会组织的优质结构评价，天保金海岸D07项目1号楼通过“海河杯”现场验收。

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，部分尾盘项目提前完成清盘，天保金海岸E03项目累计实现销售金额15.76亿元；汇川大厦商业项目抢抓区域优势，通过老业主联动、重点写字楼定向推广等多种方式，成功引进多个教育类项目，逆势新增合同金额2,728万元；汇津二期商业项目紧贴客户需求，量身定制产品，已与部分客户达成购买意向。

### 3、产业园区招商运营取得新成绩

报告期内，公司中科天保智谷生物技术产业园入区企业已达17家，租售面积约4.71万平方米，实现租售率73%，园区运营的稳定性和可持续性显著增强。

### 4、融资工作取得新进展

面对持续收紧的融资政策，公司积极开拓新的融资渠道，同时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，确保资金风险总体可控。报告期内，公司积极克服区域债券违约等不利因素影响，全力推进“16天保01”公司债回售转售工作，最终实现本期债券存续规模人民币4.5001亿元。与此同时，公司积极准备“19基建01”8亿元公司债券的发行申报工作，并于

2019年10月获得中国证监会发行许可。截至报告期末，本期债券第一期3亿元已发行完成，成为2019年天津市AA主体首单公开发行的公司债券，为公司发展提供了新的资金支持。

#### 新增土地储备项目

无

#### 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m <sup>2</sup> ）	总建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	剩余可开发建筑面积（万m <sup>2</sup> ）
天保金海岸 C03 地块项目	1.42	4.84	4.84
总计	1.42	4.84	4.84

#### 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（m <sup>2</sup> ）	规划计容建筑面积（m <sup>2</sup> ）	本期竣工面积（m <sup>2</sup> ）	累计竣工面积（m <sup>2</sup> ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
天津	天保金海岸 E03 项目	滨海新区开发区	住宅	100.00%	2016年11月04日	竣工	100.00%	44,341.00	79,813.80	79,812.56	79,812.56	95,464.00	93,305.19
天津	天津生态城地块项目	滨海新区中心生态城	住宅	100.00%	2018年04月23日	在建	45.50%	63,511.50	127,000.00	0.00	0.00	307,859.00	225,862.71
天津	塘沽大连东道地块项目	滨海新区塘沽区	住宅	100.00%	2018年05月04日	在建	60.00%	11,084.10	27,710.25	0.00	0.00	82,325.00	71,802.18
天津	天保金海岸 F 地块项目	滨海新区开发区	住宅	100.00%	2019年09月09日	在建	13.00%	71,547.60	163,109.93	0.00	0.00	221,267.00	44,369.62
天津	天拖二期地块项目	南开区	住宅	100.00%	2019年11月25日	在建	1.00%	51,315.90	103,500.00	0.00	0.00	400,378.00	291,617.99

天津	汇津广场二期项目	滨海新区空港经济区	商业	100.00%	2019年12月12日	在建	1.00%	-	35,857.00	0.00	0.00	36,188.00	1,649.18
----	----------	-----------	----	---------	-------------	----	-------	---	-----------	------	------	-----------	----------

## 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算金额(万元)
天津	天保金海岸 E03 项目	滨海新区开发区	住宅	100.00%	79,813.80	76,143.28	65,628.6	7,454.94	20,979.33	45,958.32	45,958.32	93,445.80
天津	汇川大厦	滨海新区开发区	商业	100.00%	33,327.00	33,327.00	14,982.96	2,725.02	3,538.35	14,374.94	3,380.52	4,017.78
天津	汇津广场一期	滨海新区空港经济区	商业	100.00%	59,232.00	59,232.00	31,898.67	92.37	80.37	31,898.67	92.37	76.54
天津	汇盈产业园	滨海新区空港经济区	商业	100.00%	64,912.73	64,555.59	13,167.75	5,901.84	4,712.02	12,394.11	5128.20	3,931.92

## 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积(m <sup>2</sup> )	累计已出租面积(m <sup>2</sup> )	平均出租率
天保青年公寓	天津市滨海新区空港经济区	公寓	100.00%	109,278.4	67,084.05	61.39%
天保金海岸 C04 项目	天津市滨海新区开发区	商业	100.00%	24,075.96	24,075.96	100.00%
汇盈产业园	天津市滨海新区空港经济区	商业	100.00%	57,292.29	33,962.11	59.28%
汇津广场一期	天津市滨海新区空港经济区	商业	100.00%	27,425.70	17,734.96	64.67%
名居花园底商	天津市滨海新区空港经济区	商业	100.00%	7,266.17	7,070.7	97.31%
汇川大厦	天津市滨海新区开发区	商业	100.00%	21,069.06	5,384.53	25.56%

土地一级开发情况

适用  不适用

融资途径

单位：元

融资途径	期末融资余额	融资成本区 间/平均融资 成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	225,104,045.17	4.99%	50,054,695.69	0.00	175,049,349.48	
债券	779,842,149.75	5.89%	31,432,200.00	449,089,195.03	299,320,754.72	
非银行类贷款	625,022,908.00	6.5%	433,114,123.24	0.00	191,908,784.76	
合计	1,629,969,102.92	6%	514,601,018.93	449,089,195.03	666,278,888.96	

发展战略和未来一年经营计划

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

2020年，公司将重点做好以下工作：全面加强房地产业务管理，着力推进各在建项目施工建设，继续加大区域土地资源拓展力度；根据市场情况做好天保金海岸F地块项目、塘沽大连东道项目的策划及销售工作；统筹园区开发和商业、公寓等资产经营，精心打造专业化商业经营管理公司，开创商业经营新模式；依托现有园区平台的产业聚集效应，围绕区域招商、产业招商两条主线，深度挖掘平台优势，加快新的特色产业园区拓展建设，提升园区开发运营综合实力和服务区域发展能力；依托汇盈产业园、汇川大厦、汇津广场等商业载体平台，积极开展产业招商、精准招商、联动招商，链接优质资源，力争项目租售实现新突破。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用  不适用

## 二、主营业务分析

### 1、概述

#### (一) 公司经营情况

##### (1) 营业收入

报告期内，营业收入为12.16亿元，较上年同期下降46.89%，主要是报告期内满足结转条件项目的收入同比减少所致。

##### (2) 营业成本

报告期内，营业成本为5.38亿元，较上年同期下降44.51%，主要是报告期内满足结转条件项目的成本同比减少所致。

##### (3) 税金及附加

报告期内，税金及附加为3.33亿元，较上年同期减少45.44%，主要是报告期内满足结转条件项目的土地增值税同比减少所致。

##### (4) 销售费用

报告期内，销售费用为1,507.00万元，较上年同期减少19.96%，主要是报告期内销售费用中职工薪酬、销售服务费同比减少所致。

##### (5) 管理费用

报告期内，管理费用为4,125.22万元，较上年同期减少5.18%，主要是报告期内管理费用中职工薪酬同比减少所致。

##### (6) 财务费用

报告期内，财务费用为4,428.86万元，较上年同期减少15.42%，主要是报告期内利息支出同比减少所致。

##### (7) 投资收益

报告期内，投资收益为2,117.44万元，上年同期为-4,723.32万元，主要是报告期内对中天航空公司的投资收益同比增加所致。

##### (8) 利润总额

报告期内，利润总额为2.72亿元，较上年同期增加7.33%，主要是报告期内满足结转条件项目盈利，且计提资产减值损失较上年同比大幅减少所致。

##### (9) 净利润

报告期内，归属于母公司净利润为1.90亿元，较上年同期增加97.46%，主要是利润总额增加，所得税



费用减少所致。

## (二) 现金流量情况

公司报告期内现金净增加额为-6.60亿元。主要由以下三部分构成：

(1) 报告期内经营活动现金流入量5.93亿元，流出量9.34亿元，净流量-3.42亿元，主要是报告期内子公司销售项目回款减少及支付各项税费增加所致。

(2) 报告期内投资活动现金流入量0.03亿元，流出量0.02亿元，净流量0.01亿元，主要是报告期内收到渤海证券现金分红，购建固定资产支付的现金所致。

(3) 报告期内筹资活动现金流入量12.18亿元，流出量15.37亿元，净流量-3.19亿元，主要是报告期内偿还到期借款及公司债所致。

## 2、收入与成本

### (1) 营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,216,110,975.62	100%	2,289,674,252.99	100%	-46.89%
分行业、分产品					
房地产销售	1,115,528,236.89	91.73%	2,212,612,765.40	96.63%	-49.58%
物业出租	66,504,348.33	5.47%	52,912,334.69	2.32%	25.69%
物业管理	32,818,426.57	2.70%	23,852,802.80	1.04%	37.59%
其他业务	1,259,963.83	0.10%	296,350.10	0.01%	325.16%
分地区					
天津	1,216,110,975.62	100.00%	2,289,674,252.99	100.00%	-46.89%

### (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用  不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业、分产品						
房地产销售	1,115,528,236.89	451,054,206.00	59.57%	-49.58%	-49.52%	-0.05%
物业出租	66,504,348.33	46,954,270.92	29.40%	25.69%	10.60%	9.63%

物业管理	32,818,426.57	40,042,369.38	-22.01%	37.59%	19.41%	18.57%
------	---------------	---------------	---------	--------	--------	--------

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

适用  不适用

### (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	单位	2019 年	2018 年	同比增减
房地产	销售量	万平米	1.75	6.37	-72.53%
	生产量	万平米	53.05	32.32	64.14%
	库存量	万平米	10.87	12.08	-10.02%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

1、报告期内，公司房地产项目销售量同比减少72.53%，主要是报告期内住宅项目可售资源减少所致。

2、报告期内，公司房地产项目生产量同比增加64.14%，主要是报告期内新开工项目增加所致。

### (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

### (5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售		451,054,206.00	83.83%	893,585,212.72	92.15%	-49.52%
物业出租		46,954,270.92	8.73%	42,455,865.27	4.38%	10.60%
物业管理		40,042,369.38	7.44%	33,533,469.31	3.46%	19.41%
其他业务		40,798.50	0.01%	172,542.00	0.02%	-76.35%

说明

房地产销售成本与去年同期相比减少49.52%，主要是报告期内商品房销售结转收入与去年同期相比减少，按照配比原则结转成本也相应减少所致。

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

□ 是 √ 否

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

□ 适用 √ 不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	71,783,342.04
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	5.90%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	中铁十二局集团国际工程有限公司	32,047,302.87	2.64%
2	沈阳奥特莱斯房地产开发有限公司	14,762,391.65	1.21%
3	个人	8,505,341.00	0.70%
4	个人	8,396,997.00	0.69%
5	个人	8,071,309.52	0.66%
合计	--	71,783,342.04	5.90%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	465,632,492.77
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	74.49%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中建三局集团有限公司	182,264,080.51	29.16%
2	中国建筑第五工程局有限公司	145,421,950.88	23.26%
3	天津南开区教育局	75,000,000.00	12.00%
4	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	35,727,506.02	5.72%
5	天津泰达绿化集团有限公司	27,218,955.36	4.35%
合计	--	465,632,492.77	74.49%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

### 3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	15,069,978.11	18,827,121.26	-19.96%	
管理费用	41,252,187.20	43,503,604.29	-5.18%	
财务费用	44,288,638.19	52,365,699.76	-15.42%	

### 4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	592,510,279.96	1,916,497,100.08	-69.08%
经营活动现金流出小计	934,088,850.15	3,888,432,877.22	-75.98%
经营活动产生的现金流量净额	-341,578,570.19	-1,971,935,777.14	82.68%
投资活动现金流入小计	2,786,621.49	2,618,345.79	6.43%
投资活动现金流出小计	2,227,486.85	5,910,687.93	-62.31%
投资活动产生的现金流量净额	559,134.64	-3,292,342.14	116.98%
筹资活动现金流入小计	1,217,988,610.63	979,557,106.11	24.34%
筹资活动现金流出小计	1,536,736,295.28	1,349,704,501.41	13.86%
筹资活动产生的现金流量净额	-318,747,684.65	-370,147,395.30	13.89%
现金及现金等价物净增加额	-659,767,120.20	-2,344,730,140.36	71.86%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

项目	2019年	2018年	同比增减	说明
经营活动现金流入小计	592,510,279.96	1,916,497,100.08	-69.08%	销售商品、提供劳务收到的现金和购买商品、接受劳务支付的现金减少所致
经营活动现金流出小计	934,088,850.15	3,888,432,877.22	-75.98%	
经营活动产生的现金流量净额	-341,578,570.19	-1,971,935,777.14	82.68%	
投资活动现金流出小计	2,227,486.85	5,910,687.93	-62.31%	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致
投资活动产生的现金流量净额	559,134.64	-3,292,342.14	116.98%	

现金及现金等价物净增加额	-659,767,120.20	-2,344,730,140.36	71.86%	经营活动产生的现金流净流出减少所致
--------------	-----------------	-------------------	--------	-------------------

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	645,439,700.90	7.08%	1,305,206,821.10	13.49%	-6.41%	
应收账款	3,516,385.78	0.04%	4,009,898.19	0.04%	0.00%	
存货	6,739,268,487.95	73.92%	6,655,830,939.07	68.79%	5.13%	
投资性房地产	832,929,087.69	9.14%	778,923,157.53	8.05%	1.09%	
长期股权投资	333,506,324.50	3.66%	314,937,739.72	3.26%	0.40%	
固定资产	88,079,510.87	0.97%	92,620,072.09	0.96%	0.01%	
短期借款	350,000,000.00	3.84%	480,000,000.00	4.96%	-1.12%	
长期借款	366,958,134.24	4.02%	375,920,552.49	3.89%	0.13%	

#### 2、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4.其他权益工具投资	124,532,382.00							124,532,382.00
金融资产小计	124,532,382.00							124,532,382.00
上述合计	124,532,382.00							124,532,382.00
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	11,516,778.60	工程项目保函保证金
存货	3,485,667,456.27	以土地使用权、相关土地上的在建工程作借款抵押
合计	3,497,184,234.87	-

存货受限原因说明如下：

因项目建设资金需要，全资子公司滨海开元、天保福源分别以其自有的塘沽大连东道项目、天保金海岸 F 地块项目及生态城项目土地使用权、相关土地上的在建工程作抵押申请贷款。

## 五、投资状况

### 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
764,711,800.00	4,487,595,200.00	-82.96%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### （1）证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

**(2) 衍生品投资情况**

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

**5、募集资金使用情况**

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

**5、募集资金使用情况****(1) 募集资金总体使用情况**

适用  不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2019年	公开发行公司债券	29,932.08	29,932.08	29,932.08	0	0	0.00%	0	无	0
合计	--	29,932.08	29,932.08	29,932.08	0	0	0.00%	0	--	0.00
募集资金总体使用情况说明										
公司于 2019 年 12 月发行的“19 基建 01”公司债券募集资金净额为人民币 29,932.08 万元。截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，按照募集说明书承诺的用途已全部用于偿还公司到期债券。										

**(2) 募集资金承诺项目情况**

适用  不适用

**(3) 募集资金变更项目情况**

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

**六、重大资产和股权出售****1、出售重大资产情况**

适用  不适用

公司报告期末出售重大资产。

## 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津天保房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与销售	300,000,000.00	2,963,195,406.19	408,700,392.08	94,520,833.92	105,083.66	-1,924,469.53
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	4,222,169,791.13	2,538,965,549.05	1,077,534,276.96	320,536.642.31	239,598,338.31

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296,319.54万元，比上年同期增加12,643.59万元，增加4.46%。净资产为40,870.04万元，比上年同期减少249.57万元，减少0.61%。报告期内，天保房产公司实现营业收入为9,452.08万元，比上年同期减少92,878.43万元，减少90.76%。营业利润为10.51万元，比上年同期减少7,489.79万元，减少99.86%。净利润为-192.45万元，比上年同期增加2,172.41万元，增加91.86%。报告期内，营业收入、营业利润较上年同期大幅下降，主要是满足收入确认条件的项目较上年同期减少所致；净利润较上年增加的主要原因是报告期内所得税费用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422,216.98万元，比上年同期减少820.67万元，下降0.19%。净资产为253,896.55万元，比上年同期增加23,959.83万元，上升10.42%。报告期内，滨海开元公司实现营业收入为107,753.43万元，比上年同期减少14,582.05万元，减少11.92%。营业利润为32,053.66万元，比上年同期增加10,938.45万元，增加51.80%。净利润为23,959.83万元，比上年同期增加 8,387.20万元，增加53.86%。报告期内，营业利润、净利润较上年同期增加，主要是存货跌价准备较上年同期减少所致。

(3) 公司参股子公司中天航空报告期末总资产55,600.06万元，比上年同期增加3,103.41万元，增加5.91%。净资产55,594.30万元，比上年同期增加3,104.68万元，增加5.91%。报告期内，中天航空公司营业利润3,130.15万元，比上年同期增加11,426.82万元，增加137.73%。净利润3,104.68万元，比上年同期增加11,426.19万元，



增加137.31%。报告期内，营业利润、净利润指标较上年同期大幅上升，主要是由于空中客车（天津）总装有限公司本年度业绩盈利，导致中天航空本年度投资收益增长，因此营业利润、净利润同比大幅上升。公司持有中天航空公司60%股权，依据持股比例计算，本报告期影响公司投资收益1,856.86万元。根据公司转型发展战略，航空类优质股权投资及航空类优质资产业务仍将是公司未来拓展业务的重点板块，公司将继续结合国家航空产业发展状况和区域航空产业资源，做好航空业务培育拓展工作，逐步增大航空类资产规模。

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

### 1、行业格局和趋势

2019年，房地产行业调控政策总基调保持不变，继续坚持“房住不炒”的定位，坚持“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，同时按照“因城施策”的基本原则适度保持政策优化的空间和灵活性，行业增速持续放缓。在目前政策调控不放松，融资环境继续趋严、房地产企业资金趋紧的背景下，房地产企业承压较大，规模和利润持续上涨存在诸多挑战。百强房企销售规模虽进一步增长，但分化也愈发明显，行业集中度持续提升，中小房企发展面临较大瓶颈。

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

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

### 2、公司发展战略

公司将依托天津港保税区政府及控股股东的支持，以专业能力建立为基础，以产品创新为战略突破口，形成以房地产开发业务、基础设施建设与投资业务、产业园区开发运营与资产运营业务、产业投资业务、

物业管理业务等多元业务格局，实现具有可持续发展力和抗风险能力的业务组合发展格局及战略布局，立足天津港保税区及天津滨海新区，开拓天津市各区及京津冀城市群重点城市，努力成长为国内一流的市场型区域开发运营商。

### 3、经营计划

2020年，公司将紧扣公司发展战略定位，以市场为导向，以客户为中心，以效益为目标，以产品营造、品牌营销、管理优化为抓手，统筹推进经营发展与管理提升，全面开创公司高质量发展新局面。持续推动完善组织架构设置，统筹园区开发和商业、公寓等资产经营，精心打造专业化商业经营管理公司，开创商业经营新模式；全面加强房地产业务管理，着力推进各在建项目施工建设；根据市场情况做好天保金海岸F地块项目、塘沽大连东道项目的策划及销售工作；依托现有园区平台的产业聚集效应，围绕区域招商、产业招商两条主线，深度挖掘平台优势，加快新的特色产业园区拓展建设，提升园区开发运营综合实力和服务区域发展能力。依托汇盈产业园、汇川大厦、汇津广场等商业载体平台，积极开展产业招商、精准招商、联动招商，链接优质资源，力争项目租售实现新突破。

### 4、可能面对的风险和主要措施

#### （1）政策性风险

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

**主要措施：**紧跟国家政策，围绕公司战略规划，动态调整经营策略，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，围绕公司战略，着力筹划新资本运作策略；另一方面，加强全面预算管理，合理安排资金的使用，增强资金使用的计划性，提高资金使用效率。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年01月17日	电话沟通	个人	了解公司经营情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年01月31日	电话沟通	个人	询问公司2018年度业绩预告中资产减值计提的原因，提供的主要资料为公司临时报告等公开资料
2019年02月01日	电话沟通	个人	询问公司2018年度资产减值计提的原因，提供的主要资料为公司临时报告等公开资料
2019年03月13日	电话沟通	个人	了解公司2018年度报告相关情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年03月18日	电话沟通	个人	了解公司公司经营情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年03月19日	电话沟通	个人	了解公司商品房销售情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年03月27日	电话沟通	机构	询问中天航空公司经营情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料

2019年04月08日	电话沟通	机构	了解公司房地产项目情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年04月15日	电话沟通	个人	了解公司经营情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年04月22日	电话沟通	个人	询问公司2018年度利润分配方案实施时间，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年05月07日	电话沟通	个人	询问公司商品房销售情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年05月21日	电话沟通	个人	询问公司经营情况，提供的主要资料为公司临时公告等公开资料
2019年06月03日	电话沟通	个人	询问公司经营情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年06月20日	电话沟通	个人	询问公司经营情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年07月11日	电话沟通	个人	了解公司经营情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年07月12日	电话沟通	个人	了解公司经营情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年07月29日	电话沟通	个人	了解公司经营情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年08月01日	电话沟通	个人	了解公司经营情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年08月08日	电话沟通	个人	了解公司经营情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年08月13日	电话沟通	个人	了解公司经营情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年09月17日	电话沟通	个人	了解公司2019年半年报相关情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年09月19日	电话沟通	个人	了解公司经营情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年09月25日	电话沟通	个人	了解公司经营情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年10月12日	电话沟通	个人	了解公司经营情况、有无股权质押情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年10月30日	电话沟通	个人	询问公司经营情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年11月07日	电话沟通	个人	了解公司房地产项目情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料

2019年11月08日	电话沟通	机构	了解公司经营情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年11月15日	电话沟通	个人	了解公司经营情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年12月10日	电话沟通	个人	了解公司公司经营情况及土地储备情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
2019年12月26日	电话沟通	个人	了解公司经营情况，提供的主要资料为公司定期报告等公开资料
接待次数			30
接待机构数量			3
接待个人数量			27
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

公司2018年年度权益分派方案已获2019年4月10日召开的2018年年度股东大会审议通过。2018年年度权益分派方案为以公司2018年末总股本1,109,830,895股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.81元（含税），共计分配利润89,896,302.50元。本次权益分派股权登记日为2019年6月5日，除权除息日为2019年6月6日。现金股利已于2019年6月6日划入各股东账户。

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

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

①公司2017年度利润分配方案为：以2017年末总股本1,008,937,178股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.10元（含税），共计分配利润10,089,371.78元，以资本公积金向全体股东每10股转增1股。剩余未分配利润结转以后年度分配。本次不送红股。该议案经2018年4月19日召开的2017年年度股东大会审议通过，于2018年5月21日实施完毕。（公告编号：2018-11、2018-16）

②公司2018年度利润分配方案为：以2018年末总股本1,109,830,895股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.81元（含税），共计分配现金股利89,896,302.50元。剩余未分配利润结转以后年度分配。本次不送红股也不进行资本公积金转增股本。该议案经2019年4月10日召开的2018年年度股东大会审议通过，于2019年6月6日实施完毕。（公告编号：2019-13、2019-23）

③公司2019年度利润分配预案为：拟以2019年末总股本1,109,830,895股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.20元（含税），共计分配现金股利22,196,617.90元。剩余未分配利润结转以后年度分配。本次不送红股也不进行资本公积金转增股本。该议案将提交2019年年度股东大会审议批准。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2019年	22,196,617.90	189,761,981.51	11.70%	0.00	0.00%	22,196,617.90	11.70%
2018年	89,896,302.50	96,102,349.92	93.54%	0.00	0.00%	89,896,302.50	93.54%
2017年	10,089,371.78	410,859,621.67	2.46%	0.00	0.00%	10,089,371.78	2.46%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

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

每10股送红股数（股）	0
每10股派息数（元）（含税）	0.20
每10股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	1,109,830,895
现金分红金额（元）（含税）	22,196,617.90
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	22,196,617.90
可分配利润（元）	1,766,479,742.18
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	

经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019 年度本公司母公司实现净利润-7,405,536.16 元，根据《公司法》、企业会计准则和国家相关财税制度等相关法律法规的规定以及《公司章程》、公司会计制度的有关规定，母公司 2019 年度未实现盈利，因此公司本年度不提取法定公积金。自 2017 年至 2019 年，母公司近三年年均可分配利润 361,743,466.82 元，按其 30% 计算，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于 108,523,040.05 元。

为回报股东，并兼顾公司长远利益、全体股东整体利益及公司可持续发展，拟以 2019 年末总股本 1,109,830,895 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.20 元（含税），共计分配现金股利 22,196,617.90 元。剩余未分配利润结转以后年度分配。本次不送红股也不进行资本公积金转增股本。

### 三、承诺事项履行情况

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

适用  不适用

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

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

适用  不适用

### 四、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。

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

适用  不适用

### 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

1、财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会【2017】7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移（2017 年修订）》（财会【2017】8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计（2017 年修订）》（财会【2017】9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报（2017 年修订）》（财会【2017】14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。新金融工具准则要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行。上述会计政策变更事项已经公司第七届董事会第二十一次会议审议通过。本集团于 2019 年 1 月 1



日执行上述新金融工具准则，并对2019年度财务报表进行有限追溯调整。2019年1月1日，本集团原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

(1) 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日合并财务报表的主要影响如下：

单位：元

受影响的项目	资产负债表及所有者权益表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则调整影响	2019 年 1 月 1 日
应收账款	4,954,106.47	-944,208.28	4,009,898.19
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
未分配利润	2,026,605,290.98	-867,799.26	2,025,737,491.72
归属于母公司股东权益合计	5,209,670,070.02	-867,799.26	5,208,802,270.76
少数股东权益	9,113,597.01	-76,409.02	9,037,187.99

(2) 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日母公司单体财务报表的主要影响如下：

单位：元

受影响的项目	资产负债表及所有者权益表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则调整影响	2019 年 1 月 1 日
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

2、2019年4月30日，财政部发布的《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），要求对已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；增加“应收款项融资”项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等；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”。利润表中在投资收益项目下增加“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）”的明细项目。上述会计政策变更事项已经公司第七届董事会第二十四次会议审议通过。本公司根据财会【2019】6号采用追溯调

整法变更了相关财务报表列报。比较期财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

(1) 合并报表受影响的项目：

单位：元

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	4,954,106.47		4,954,106.47
其中：应收账款		4,954,106.47	4,954,106.47
应收票据及应收账款	4,954,106.47	-4,954,106.47	
负债合计	344,268,050.32		344,268,050.32
其中：应付账款		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	

(2) 财务报表列报的变更对母公司单体报表无影响。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	60
境内会计师事务所审计服务的连续年限	10
境内会计师事务所注册会计师姓名	张菁、刘志锋
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	张菁审计服务 2 年，刘志锋审计服务 1 年
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	0

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

2019年4月10日，公司召开2018年年度股东大会审议通过续聘信永中和会计师事务所（特殊普通合伙人）为2019年度公司审计的会计师事务所，聘期一年。2019年度审计费用共55万元，包括出具公司年度财务报告审计报告、非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明、涉及财务公司关联交易的存贷款等金融业务的专项说明；年度财务报告内部控制审计费用5万元。上述费用共计为60万元。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

## 十一、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。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十三、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。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十五、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。

## 十六、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终控制方控制的其他企业	接受服务	天保青年公寓采暖供热及浴室热水供应服务	政府定价	6.25元/平米/月； 8元/吨	275.78	100.00%	251.63	是	根据采暖面积、实际使用量结算	6.25元/平米/月； 8元/吨	2019年03月12日	刊登在巨潮资讯网上的《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	299.5	4.50%	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	85.93	1.29%	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/平方米/天	48.35	0.73 %	50.77	否	以半年为周期结算	3-4 元/平方米/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/平方米/月	6.61	0.20 %	7.01	否	按季度结算	14.7 元/平方米/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/平方米/月	11.75	0.36 %	12.46	否	按季度结算	14.7 元/平方米/月	2019 年 03 月 12 日	同上
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	接受服务	天保青年公寓高压电站运维服务	公开招标	-	10.23	100.00 %	0	是	分阶段结算	-	-	-

天津天保人力资源股份有限公司	其他关联方	接受劳务	人力资源服务	市场价格	120元/人/月	20.45	100.00%	0	是	按实际发生情况每月结算	100-200元/人/月	-	-
合计				--	--	758.60	--	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）				无									
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》，同意天津天保财务有限公司（以下简称“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》。

因公司与天保财务公司签署的上述《金融服务协议》于2019年6月30日到期，为进一步拓宽融资渠道，满足公司融资需求，报告期内，公司与天保财务公司签署了新的《金融服务协议》。该事项经公司第七届董事会第二十三次会议和公司2019年第一次临时股东大会审议通过，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二十四次会议审议通过了《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8月30日刊登在巨潮资讯网的公司《七届二十四次董事会决议公告》（公告编号：2019-35）、《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3.57亿元，贷款为人民币2.75亿元。

#### （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（以下简称“天保保理公司”）在保理融资额度内为公司提供应收账款保理服务。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。

报告期内，为满足公司资金需求，提高资金使用效率，公司与天保保理公司就《有追索权国内保理业务合同》主要内容变更事宜签署补充协议，将保理融资额度将由人民币5亿元增至人民币7亿元，补充协议签订之日后再放款的保理融资利率将由6.0%增至6.9%，同时保理融资期限将由自原合同生效之日（2017年6月1日）起36个月延长为72个月。该事项经公司第七届董事会第二十四次会议和公司2019年第三次临时股东大会审议通过。

截至报告期末，天保保理公司向公司提供保理融资借款金额为人民币3.5亿元。

#### （3）关于为公司债券提供担保及反担保的关联交易

为支持公司发展，公司实际控制人天津保税区投资控股集团有限公司（以下简称“投控集团”）分别于2015年、2016年及2019年分别为公司发行的三期公司债券“15天保01”、“16天保01”、“19天保01”提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。此外，报告期内，公司全资子公司滨海开元为投控集团对“19基建01”公司债券提供的全额保证担保提供了反担保。截至2019年12月31日，投控集团为我公司担保余额为7.81亿元，报告期内本公司向投控集团支付担保费39.22万元。

## 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
《七届二十三次董事会决议公告》(公告编号: 2019-26)、《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: 2019-27)、《2019 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2019-31)	2019 年 07 月 04 日	巨潮资讯网
	2019 年 07 月 20 日	巨潮资讯网
《七届二十四次董事会决议公告》(公告编号: 2019-26)、(公告编号: 2019-35)、《关于公司与天津天保商业保理有限公司签订应收账款保理业务补充协议的关联交易公告》(公告编号: 2019-38)、《2019 年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2019-41)	2019 年 08 月 30 日	巨潮资讯网
	2019 年 09 月 18 日	巨潮资讯网

## 十七、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

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
天津保税区投资控股集团有限公司	2019年04月29日	80,000	2019年12月10日	30,000	连带责任保证	3.5年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		80,000		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		30,000		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		80,000		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		30,000		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	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	6,510.40	连带责任保证	5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	30,823.02	连带责任保证	5年	是	否
天津滨海开元房地产开发有限公司	2019年12月21日	50,000	-	0	连带责任保证	6年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		50,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		37,333.42		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		73,927		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		6,510.40		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	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）		130,000		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		67,333.42		

报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	153,927	报告期末实际担保余额 合计 (A4+B4+C4)	36,510.40
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			6.36%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			30,000
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)			0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			30,000
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)			无
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)			无

采用复合方式担保的具体情况说明  
不适用。

## (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、委托他人进行现金资产管理情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

报告期内委托贷款概况

单位：万元

委托贷款发生总额	委托贷款的资金来源	未到期余额	逾期未收回的金额
76,000	自有资金	76,000	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托贷款具体情况

适用  不适用

单位：万元

贷款对象	贷款对象类型	贷款利率	贷款金额	资金来源	起始日期	终止日期	预期收益（如有）	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	计提减值准备金额（如有）	是否经过法定程序	未来是否还有委托贷款计划	事项概述及相关查询索引（如有）
天津天保福源房地产开发有限公司	全资子公司	6.00%	76,000	自有资金	2018年04月27日	2021年04月26日	5,000	4,623.33	4623.33	0	是	是	注
合计			76,000	--	--	--	5,000	4,623.33	--	0	--	--	--

注：为保证公司生态城项目建设的顺利开展，公司向天保福源提供 10 亿元的委托贷款，用于天保福源归还其股东借款。该事项经第七届董事会第十次会议审议通过。

委托贷款出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

#### 4、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

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

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

网上集体接待日等多种形式保持与投资者特别是中小投资者的良好沟通，不断改善沟通效果，努力提升投资者关系服务水平。公司股东大会程序规范有序，充分利用累积投票、网上投票等方式为中小投资者在股东大会上行使投票和决策权创造便利条件。公司重视对投资者的合理投资回报，保护投资者合法权益，制定了持续、稳定、科学的利润分配政策，利润分配实施上也充分考虑了对投资者特别是中小投资者合法权益的维护。

供应商、客户和消费者权益保护方面，公司建立了公开透明的竞争机制，实行公开招投标制度，为供应商提供参与公平竞争的平台。公司将安全生产作为工作的重中之重，常抓不懈，不断推进安全管理的制度化、规范化、常态化建设。报告期内，公司修订了《生产安全事故综合应急预案》，并按照《安全生产法》及《天津市安全生产条例》要求，结合实际情况，重新调整安全生产管理机构，各责任单位签订安全生产责任书并根据职责对安全目标层层分解、制定控制措施，同时逐级、逐岗位签订安全生产责任书，落实各岗位安全生产职责。公司于2019年5月荣获了“滨海新区安全文化建设示范企业”称号，安全文化建设成果和建设水平得到了高度认可。年内公司在施项目、外租资产项目和社区物业项目，均未发生安全事故。此外，公司注重规范管理，在工程、营销、物业管理相关制度规定中建立了严格的商品房品质管控办法，并不断创新产品。报告期内，公司开发建设的天保金海岸E03项目、生态城项目、大连东道项目均已通过“市级文明工地”现场验收。天保金海岸D07项目1号楼通过“海河杯”现场验收。

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

环境保护方面，报告期内，公司完善了《公司重污染天气应急保障实施方案》，认真落实大气污染防治工作，加强施工工地扬尘污染治理，通过宣传教育等有效形式，不断提高员工的环境保护和资源节约意识。报告期内，公司不存在重大环保或其他重大社会安全问题。

社会公益事业方面，公司积极履行社会公益，关心帮助社会弱势群体，支持慈善事业。

## 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

### 3、环境保护相关的情况

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

报告期内，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，积极响应、认真落实政府关于《京津冀及周边地区2018—2019年秋冬季大气污染综合治理攻坚行动方案》、《天津市2019年夏季蓝天使命行动方案》和《天津市场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”污染防控措施，确保了公司本年度环保问题通报为0，环保污染事件为0。

### 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

#### 1、关于公司与联想（北京）有限公司开展项目合作事项

为充分发挥各自在专业领域内的资源优势，公司拟与联想（北京）有限公司（以下简称“联想公司”）以共同出资设立平台公司的方式合作开发“联想创新科技园”项目。2019年12月19日，公司第七届董事会第二十九次会议审议通过了《关于与联想（北京）有限公司签署<项目合作框架协议>的议案》，同意公司与联想公司就上述合作项目签署《项目合作框架协议》。待合作相关具体内容达成一致后，公司将就签署正式项目合作协议事项另行提交董事会审议。具体内容详见2019年12月21日刊登在巨潮资讯网的《七届二十九次董事会决议公告》（公告编号：2019-60）、《关于与联想（北京）有限公司签署《项目合作框架协议》的公告》（公告编号：2019-61）。

### 二十、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%	0	0	0	0	0	0	0%
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

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	45,213	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	43,495	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
天津天保控股有限公司	国有法人	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		
天津津融国信资本管理有限公司	境内非国有法人	0.93%	10,340,000	10,340,000	0	10,340,000		
长江证券资管—天津市万博咨询有限公司—长江资管万博红日 1 号单一资产管理计划	其他	0.46%	5,110,825	5,110,825	0	5,110,825		

中信建投证券—天津市万博咨询有限公司—中信建投万博咨询单一资产管理计划	其他	0.46%	5,110,824	5,110,824	0	5,110,824		
阮海良	境内自然人	0.45%	5,011,810	3,011,810	0	5,011,810		
孟建明	境内自然人	0.34%	3,818,200	3,818,200	0	3,818,200		
李日丁	境内自然人	0.29%	3,270,000	-60,100	0	3,270,000		
赵阳民	境内自然人	0.28%	3,141,900	-241,660	0	3,141,900		
刘定舫	境内自然人	0.23%	2,510,000	-421,400	0	2,510,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至 2019 年 12 月 31 日,公司第一大股东天津天保控股有限公司与其他股东不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。除此之外,其他 9 名股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
天津天保控股有限公司	570,995,896	人民币普通股	570,995,896					
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					
天津津融国信资本管理有限公司	10,340,000	人民币普通股	10,340,000					
长江证券资管—天津市万博咨询有限公司—长江资管万博红日 1 号单一资产管理计划	5,110,825	人民币普通股	5,110,825					
中信建投证券—天津市万博咨询有限公司—中信建投万博咨询单一资产管理计划	5,110,824	人民币普通股	5,110,824					
阮海良	5,011,810	人民币普通股	5,011,810					
孟建明	3,818,200	人民币普通股	3,818,200					
李日丁	3,270,000	人民币普通股	3,270,000					
赵阳民	3,141,900	人民币普通股	3,141,900					
刘定舫	2,510,000	人民币普通股	2,510,000					
前 10 名无限售流通股股东之间,以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	截至 2019 年 12 月 31 日,公司第一大股东天津天保控股有限公司与其他股东不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。除此之外,其他 9 名股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							



前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	公司前 10 名普通股股东中刘定舫股东参与了融资融券业务。截至 2019 年 12 月 31 日，股东刘定舫先生共持有公司股份 2,510,000 股，占公司总股本的 0.23%，其中普通账户持股 561,300 股，信用账户持股 1,948,700 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	30	0	0.00

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	统一社会信用代码	主要经营业务
天津天保控股有限公司	赵家旺	1999 年 01 月 28 日	91120000712845183F	投资兴办独资、合资、合作企业；保税区内土地开发；国际贸易；仓储；自有设备租赁业务；商业的批发及零售；商品房销售；物业管理；产权交易代理中介服务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	<p>持有 A 股上市公司股权情况如下：天津磁卡股份有限公司无限售流通股 1,081,537 股，持股比例 0.18%；持有中金黄金股份有限公司无限售流通股 455,598 股，持股比例 0.013%；持有东方证券股份有限公司无限售流通股 502,336 股，持股比例 0.007%。</p> <p>持有港股上市公司股权情况如下：天津天保能源股份有限公司普通股 109,606,538 股，持股比例 68.54%。</p>			

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

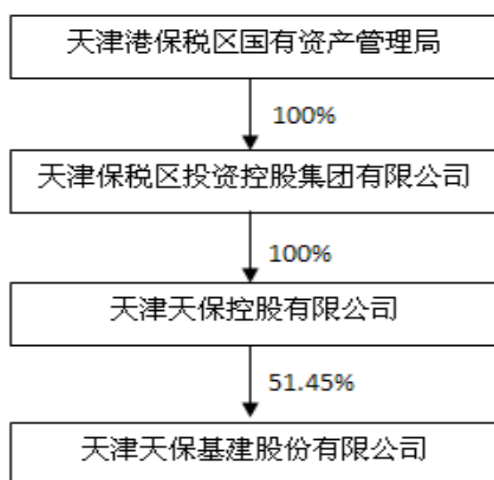
实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
天津港保税区国有资产管理局	-	1995 年 01 月 23 日	-	-
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

## 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 可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)
夏仲昊	董事长、 董事会 秘书 (代)	现任	男	50	2018年12 月05日	2020年08 月21日	0	0	0	0	0
侯海兴	董事、总 经理	现任	男	46	2019年10 月28日	2020年08 月21日	0	0	0	0	0
薛晓芳	董事	现任	女	53	2014年06 月17日	2020年08 月21日	0	0	0	0	0
王小潼	董事	现任	男	55	2019年11 月29日	2020年08 月21日	0	0	0	0	0
马弘	独立董 事	现任	男	62	2017年08 月22日	2020年08 月21日	0	0	0	0	0
运乃建	独立董 事	现任	男	54	2017年08 月22日	2020年08 月21日	0	0	0	0	0
段咏	独立董 事	现任	女	50	2017年08 月22日	2020年08 月21日	0	0	0	0	0
孙静宇	监事会 主席	现任	女	52	2016年10 月31日	2020年08 月21日	0	0	0	0	0
董光沛	监事	现任	女	39	2018年12 月21日	2020年08 月21日	0	0	0	0	0
杨丽云	职工监 事	现任	女	49	2011年06 月17日	2020年08 月21日	0	0	0	0	0
梁德强	财务总 监	现任	男	44	2014年11 月04日	2020年08 月21日	0	0	0	0	0
路昆	董事、常 务副总 经理、董 事会秘 书	离任	男	56	2007年07 月12日	2020年08 月21日	0	0	0	0	0

周善忠	董事	离任	男	41	2017年08月22日	2020年08月21日	0	0	0	0	0
魏朝辉	副总经理	离任	男	42	2017年04月24日	2020年08月21日	0	0	0	0	0
秦峰	董事会秘书	离任	男	47	2011年06月17日	2020年08月21日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0

## 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
夏仲昊	总经理	离任	2019年10月10日	因公司经营发展及优化公司治理结构需要辞任
路昆	董事、常务副总经理、董事会秘书	离任	2019年10月10日	因工作调动原因辞任
周善忠	董事	离任	2019年10月10日	因工作调动原因辞任
魏朝辉	副总经理	离任	2019年10月10日	因个人原因辞任

## 三、任职情况

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

### 董事：

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

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

**薛晓芳：**女，1966年9月出生，中共党员，本科学历，高级审计师，国际注册内部审计师（CIA），天津天保控股有限公司风险控制部部长。2007年至2014年6月任本公司监事；2014年6月起任本公司董事。现任天津天保控股有限公司风险控制部部长、天津天保控股有限公司职工监事、天津保税区投资控股集团有限公司职工监事、天津天保能源股份有限公司监事会主席；本公司董事。

**王小潼：**男，1964年6月出生，中共党员，大学学历，学士学位，政工师，天津天保控股有限公司企

业管理部部长。2014年6月起至2015年11月任本公司监事。现任天津天保控股有限公司企业管理部部长，兼任平行车管理部部长、天津天保控股有限公司职工监事、天津保税区投资控股集团有限公司职工监事、天津港保税区土地开发招商公司总经理、天津天保能源股份有限公司非执行董事、天津航空物流发展有限公司董事、天津华宇股份有限公司董事、庞巴迪（天津）航空服务有限公司董事；本公司董事。

**马弘：**男，1957年7月出生，本科学历，执业律师，天津四方君汇律师事务所主任、合伙人会议主席。2017年8月起任本公司独立董事。现任天津四方君汇律师事务所主任、合伙人会议主席；兼任天津师范大学硕士生导师、天津市政协特邀委员、中国国际商会天津商会副主席、天津市和平区政府法律顾问、天津市东丽区政府法律顾问、天津市法律促进委员会理事、天津市国税局法律顾问；本公司独立董事。

**运乃建：**男，1965年2月出生，本科学历，EMBA，九为投资有限公司首席执行官、天津九为实业有限公司董事长兼总经理、北京联东投资集团有限公司荣誉董事长。2017年8月起任本公司独立董事。现任九为投资有限公司首席执行官、天津九为实业有限公司董事长兼总经理、北京联东投资集团有限公司荣誉董事长；兼任北京市通州区政协委员、中国基建物资租赁承包协会副理事长、中国模板协会租赁委员会第五届常务委员会副主任、中国模板协会第八届理事会副理事长；本公司独立董事。

**段咏：**女，1969年2月出生，硕士研究生学历，注册会计师，注册资产评估师，天津尤尼泰会计师事务所有限公司合伙人。2017年8月起任本公司独立董事。现任天津尤尼泰会计师事务所有限公司合伙人、天津津滨发展股份有限公司独立董事、天津华鸿科技股份有限公司独立董事、天津市大林新材料科技股份有限公司独立董事；本公司独立董事。

#### **监事：**

**孙静宇：**女，1968年3月出生，中共党员，本科学历，高级会计师，天津天保控股有限公司计划财务部部长。2016年10月起任本公司监事会主席。现任天津天保控股有限公司计划财务部部长、天津天保控股有限公司职工董事、天津保税区投资控股集团有限公司职工董事、天津天保财务管理有限公司董事、天津天保能源股份有限公司非执行董事；本公司监事会主席。

**董光沛：**女，1981年1月出生，汉族，中共党员，大学学历，硕士学位，高级经济师，天津保税区投资有限公司总经理助理。2018年12月起任本公司监事。现任天津保税区投资有限公司总经理、天津天保能源股份有限公司非执行董事、空中客车（天津）工装夹具有限公司董事长及法定代表人；本公司监事。

**杨丽云：**女，1970年2月出生，中共党员，本科学历，高级人力资源管理师。2011年6月起任本公司职工监事。现任本公司职工监事；人力资源经理。

#### **高级管理人员：**

**侯海兴：**见董事工作经历。

**梁德强：**男，1975年4月出生，中共党员，硕士研究生学历，注册会计师。2014年11月任本公司财务总监。现任本公司财务总监。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
薛晓芳	天津天保控股有限公司	风险控制部部长	2015年09月23日		是
薛晓芳	天津天保控股有限公司	职工监事	2015年01月01日		否
王小潼	天津天保控股有限公司	企业管理部部长	2019年11月01日		是
王小潼	天津天保控股有限公司	职工监事	2015年01月01日		否
孙静宇	天津天保控股有限公司	计划财务部部长	2017年01月23日		是
孙静宇	天津天保控股有限公司	职工董事	2019年11月13日		否
在股东单位任职情况的说明		无			

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
薛晓芳	天津保税区投资控股集团有限公司	职工监事	2015年01月01日		否
薛晓芳	天津天保能源股份有限公司	监事会主席	2017年01月19日		否
王小潼	天津保税区投资控股集团有限公司	职工监事	2015年01月01日		否
王小潼	天津天保能源股份有限公司	非执行董事	2020年01月17日		否
王小潼	天津港保税区土地开发招商公司	总经理	2019年11月01日		否
王小潼	天津航空物流发展有限公司	董事	2019年10月18日		否
王小潼	天津华宇股份有限公司	董事	2009年01月01日		否
王小潼	庞巴迪（天津）航空服务有限公司	董事	2015年01月01日		否
孙静宇	天津银行股份有限公司	非执行董事	2018年05月11日		否
孙静宇	天津天保财务管理有限公司	董事	2016年06月13日		否
董光沛	天津保税区投资有限公司	总经理	2019年01月19日		是
董光沛	天津天保能源股份有限公司	非执行董事	2020年01月17日		否
董光沛	空中客车（天津）工装夹具有限公司	董事长、法定代表人	2019年10月08日		否



马弘	天津四方君汇律师事务所	主任	2005年01月01日		是
马弘	天津师范大学法学院	硕士生导师	2010年09月01日		否
马弘	天津市政协	特邀委员	2011年07月02日		否
马弘	中国国际商会天津商会	副主席	2011年10月10日		否
马弘	天津市和平区人民政府	法律顾问	2012年09月30日		否
马弘	天津市东丽区人民政府	法律顾问	2012年09月29日		否
马弘	天津市法律促进委员会	理事	2012年08月09日		否
马弘	天津市人民政府	法制智库专家	2014年10月01日		否
马弘	天津市国税局	法律顾问	2017年07月06日		否
运乃建	九为投资有限公司	首席执行官	2011年05月03日		否
运乃建	天津九为实业有限公司	董事长兼总经理	2011年07月20日		是
运乃建	北京联东投资集团有限公司	荣誉董事长	2010年10月11日		否
运乃建	北京市通州区政协	委员	2006年12月01日		否
运乃建	中国基建物资租赁承包协会	副理事长	2008年07月01日		否
运乃建	中国模板协会租赁委员会第五届常务委员会	副主任	2008年07月01日		否
运乃建	中国模板协会第八届理事会	副理事长	2009年04月01日		否
段咏	天津尤尼泰会计师事务所有限公司	合伙人	2015年01月01日		是
段咏	天津津滨发展股份有限公司	独立董事	2016年04月22日	2021年10月10日	是
段咏	天津华鸿科技股份有限公司	独立董事	2017年07月31日	2021年05月14日	是
段咏	天津市大林新材料科技股份有限公司	独立董事	2017年12月29日	2021年12月14日	是
在其他单位任职情况的说明		无			

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

## 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
夏仲昊	董事长、董事会秘书（代）	男	50	现任	42.10	否
侯海兴	董事、总经理	男	46	现任	4.81	否
薛晓芳	董事	女	53	现任	0	是
王小潼	董事	男	55	现任	0	是
马弘	独立董事	男	62	现任	6	否
运乃建	独立董事	男	54	现任	6	否
段咏	独立董事	女	50	现任	6	否
孙静宇	监事会主席	女	52	现任	0	是
董光沛	监事	女	39	现任	0	是
杨丽云	职工监事	女	49	现任	32.15	否
梁德强	财务总监	男	44	现任	52.46	否
路昆	董事、常务副总经理、董事会秘书	男	56	离任	70.45	是
周善忠	董事	男	41	离任	0	是
魏朝辉	副总经理	男	42	离任	61.35	否
秦峰	董事会秘书	男	47	离任	39.17	否
合计	--	--	--	--	320.49	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

 适用  不适用

## 五、公司员工情况

## 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	41
主要子公司在职员工的数量（人）	82
在职员工的数量合计（人）	123
当期领取薪酬员工总人数（人）	123
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	14

技术人员	55
财务人员	15
行政人员	15
高中级管理人员	24
合计	123
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大学本科及以上学历	103
大学专科学历	15
中专及以下学历	5
合计	123

## 2、薪酬政策

2019年,公司继续遵循公平性、竞争性、激励性、经济性的薪酬原则,以适应企业发展需要为目标,合理分配员工劳动报酬。在公司建立有效的个人业绩评价体系并与薪酬激励挂钩,努力激发员工的积极性、能动性、创造性,用良好的薪酬政策来保障和促进企业效益的提升。

## 3、培训计划

2019年,公司制定了年度培训计划及实施时间计划,按期完成全年包含职业经理人系列培训课程、人力资源管理、职务犯罪风险防范、安全法律法规、安全生产责任制、信息化环境下房地产大运营、担当作为把岗位责任落到实处、财务管理系列课程等相关课程以及组织团队拓展活动。全年累计组织完成13次专题培训,约277人次受训。通过多层次和多种形式的培训,适应了公司不同层级人员提升领导能力、管理能力和专业能力的需求,为公司提质增效和改革发展提供人才保障和智力支持。

## 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第十节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范完善的法人治理结构和议事规则，明确了股东大会、董事会、监事会和管理层在决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。报告期内，公司根据证监会修订的《上市公司章程指引》的相关规定，结合公司自身情况，适时完成《公司章程》的修订，确保《公司章程》符合监管要求。此外，为规范公司董事会印章、监事会印章保管以及使用的合法性、严肃性和安全性，维护公司的利益，制定了《董事会印章管理制度》、《监事会印章管理制度》，明确了印章管理使用流程。公司董事会运作规范、决策合理、程序合法，认真执行股东大会的各项决议，忠实履行了诚实义务；公司董事、高级管理人员执行公司职务时均能认真贯彻执行国家法律、法规和《公司章程》等相关规定，不存在损害公司利益的行为。

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

公司治理是一项长期的工作，公司将按照有关规范性文件要求，持续提高治理水平。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

### 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开。公司具有独立完整的业务体系和自主经营能力，高级管理人员和员工均在公司领薪，未在股东单位任职和领薪，未发现控股股东占用公司资金和资产的情况；董事会、监事会和内部机构能够完全独立运作；公司财务独立，拥有独立的银行账户并独立纳税。报告期内，经自查活动和年审会计师审计工作后，不存在大股东、实际控制人及其关联方违规占用公司资金，影响公司经营活动的情况。

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

#### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

##### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	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）
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	2.00%	2019 年 07 月 19 日	2019 年 07 月 20 日	刊登于巨潮资讯网上的公司《2019 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-31）
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	53.47%	2019 年 07 月 24 日	2019 年 07 月 25 日	刊登于巨潮资讯网上的公司《2019 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-32）
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	2.01%	2019 年 09 月 17 日	2019 年 09 月 18 日	刊登于巨潮资讯网上的公司《2019 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-41）
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	51.60%	2019 年 10 月 28 日	2019 年 10 月 29 日	刊登于巨潮资讯网上的公司《2019 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-52）
2019 年第五次临时股东大会	临时股东大会	51.83%	2019 年 11 月 29 日	2019 年 11 月 30 日	刊登于巨潮资讯网上的公司《2019 年第五次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-59）

##### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
马弘	10	10	0	0	0	否	3
运乃建	10	10	0	0	0	否	5
段咏	10	10	0	0	0	否	5

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事依据《独立董事工作制度》等规定，秉承勤勉和尽职的态度，积极参与公司经营，通过独立意见、参加董事会会议及专门委员会会议等方式，对报告期内公司发生的续聘年度审计机构、年度日常预计关联交易及其他关联交易、利润分配、董事选举、聘任高管等重大事项进行审核并出具了独立、公正意见，为完善公司监督机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有的作用。公司在积极听取独立董事意见的基础上，对公司经营发展提出的合理化建议予以了采纳。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、预算管理委员会等专业委员会。根据现任董事工作经历、专业知识等侧重面，安排担任各专业委员会委员，强化了各专业委员会职责。各专业委员会依据公司董事会所制定的各专业委员会实施细则中的职权范围，就专业性事项进行研究，提出意见及建议，供董事会决策参考，为提升董事会工作质量发挥重要作用。

### 1、战略委员会

战略委员会主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。董事会战略委员会根据《公司法》、《上市公司治理准则》以及《公司章程》、《董事会战略委员会实施细则》等有关法律法规和规章制度的规定，积极履行职责。报告期内，审议公司战略规划事项。

### 2、审计委员会

审计委员会根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定、公司《董事会审计委员会实施细则》积极履行职责。报告期内，指导和监督2018年度审计工作的执行，审核2018年度审计工作结果，审定审计报告，出具2018年度审计委员会年度审计工作意见。审核2019年度审计计划，与年审会计师沟通审计安排；指导具体内部审计项目的实施。审议2018年度内部审计工作报告。审议2018年度内部控制评价报告。审核2019年内部审计年度审计计划；审核2018年7月至2019年6月全面内控审计报告；审议2019年内部控制评价工作方案。

### 3、薪酬与考核委员会

薪酬和考核委员会根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定、公司《董事会薪酬与考核委员会实施细则》积极履行职责。同时根据公司实际情况，对公司薪酬与考核政策提出意见和建议，帮助公司不断完善《薪酬管理制度》。公司董事会薪酬与考核委员会根据公司年度业绩实际完成情况及年初业绩指标向董事会提出公司年度奖励意见，董事会据此意见审批年度奖励事宜。报告期内，审议2018年度高级管理人员年终奖发放方案；审议公司总经理薪酬标准事项。

### 4、提名委员会

提名委员会根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定、公司《董事会提名委员会实施细则》积极履行职责。提名委员会主要负责对公司董事和高级管理人员的人选、选择标准和程序进行研究并提出建议，对上述候选人的职业、学历、职称、详细的工作经历、兼职等情况进行全面调查，根据有关任职条件，对候选人进行资格审查并发表意见。报告期内，审议推荐及提名董事、高管候选人事项。

### 5、预算管理委员会

预算管理委员会根据《上市公司治理准则》、《企业内部控制规范》、公司《董事会预算管理委员会实施细则》积极履行职责。报告期内，审议公司2018年预算执行总结及2019年全面预算方案编制；审议津滨保（挂）2018-23号土地竞买保证金资金预算调整方案事项。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

为全面客观评价高级管理人员的工作业绩，确保公司战略目标和年度工作目标的实现，公司不断完善高管绩效考核管理工作，绩效考核采用年度考核方式。有针对性的对高级管理人员全年业绩完成情况进行考评，同时通过年终述职评分形式，对高级管理人员进行综合评定。董事会薪酬与考核委员会根据年初业绩指标对高级管理人员年度经营业绩完成情况进行考核和激励。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020 年 03 月 20 日	
内部控制评价报告全文披露索引	《天津天保基建股份有限公司 2019 年度内部控制评价报告》（详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	13	14
定量标准	3	3
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 十、内部控制审计报告

适用  不适用



内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，天保基建公司于 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 03 月 20 日
内部控制审计报告全文披露索引	《内部控制审计报告》（详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> ）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十一节 公司债券相关情况

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	45,001	5.80%	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2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	19基建01	149010	2019年12月10日	2022年12月09日	30,000	6.00%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
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。公司于2019年10月24日完成支付“16天保01”公司债券2018年10月24日至2019年10月23日期间的利息2,544万元。公司于2019年10月24日完成支付“16天保01”公司债券回售本金金额共计349,990,000元。						

<p>公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。</p>	<p>公司发行的“16 天保 01”公司债券附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期内具体执行情况如下：</p> <p>1.根据公司《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）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）的有关约定，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。本期债券在存续期前 3 年的票面利率为 3.18%，在本期债券的第 3 年末，公司选择上调本期债券票面利率 262 个基点，即本期债券存续期后 2 年的票面年利率为 5.80%并固定不变（注：1 个基点为 0.01%）。具体情况详见公司分别于 2019 年 9 月 19 日、2019 年 9 月 20 日、2019 年 9 月 21 日刊登在巨潮资讯网上的《关于“16 天保 01”票面利率调整和投资者回售实施办法的第一次提示性公告》（公告编号：2019-42）、《关于“16 天保 01”票面利率调整和投资者回售实施办法的第二次提示性公告》（公告编号：2019-43）及《关于“16 天保 01”票面利率调整和投资者回售实施办法的第三次提示性公告》（公告编号：2019-44）。</p> <p>2.根据公司《募集说明书》中设定的投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。“16 天保 01”债券回售登记期为 2019 年 9 月 19 日至 2019 年 9 月 23 日（限交易日）。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，“16 天保 01”债券回售数量为 3,499,900 张，回售金额为 361,119,682.00 元（含利息），剩余托管数量为 4,500,100 张。公司已于 2019 年 10 月 24 日完成本期债券回售兑付。具体情况详见公司于 2019 年 10 月 21 日刊登在巨潮资讯网上的《关于“16 天保 01”投资者回售结果的公告》（公告编号：2019-49）。</p>
--	---

## 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	中德证券有限责任公司	办公地址	北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 22 层	联系人	辛志军	联系人电话	010-59026635
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	联合信用评级有限公司		办公地址	天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 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”、“16 天保 01”公司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全部补充流动资金； “19 基建 01”公司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全部用于偿还到期公司债券。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	公司债券按照募集说明书承诺的用途为补充流动资金及偿还到期公司债券，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。上述跟踪评级报告于2019年5月7日在巨潮资讯网上刊登。

东方金诚国际信用评估有限公司于2019年8月6日出具了《天津天保基建股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）评级报告》，公司主体信用等级为AA，评级展望稳定，本期债券评级为AAA。上述评级报告于2019年12月5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

(1) “15天保01”公司债券发行首日为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) “16天保01”公司债券发行首日为2016年10月24日，债券存续期限内每年的10月24日为下一个计息年度的起息日，即2019年10月24日为本次债券第三次付息日，本期债券债权登记日为2019年10月23日，除息、付息日为2019年10月24日，债券票面利率3.18%，本期债券本次利息已于2019年10月24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2,544万元。

根据本期债券《募集说明书》中设定的投资者回售选择权：投资者有权选择在本期债券存续期内第3个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。“16天保01”债券回售登记期为2019年9月19日至2019年9月23日（限交易日）。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，“16天保01”债券回售数量为3,499,900张，回售金额为361,119,682.00元（含利息），剩余托管数量为4,500,100张。“16天保01”回售部分债券应支付的本金及利息公司已于2019年10月24日通过中国结算深圳分公司资金结算系统完成回售资金划付。

（3）“19基建01”公司债券发行首日为2019年12月10日，债券存续期限内每年的12月10日为下一个计息年度的起息日，即2020年12月10日为本次债券第一次付息日，本报告期尚不涉及付息。

## 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财务情况如下：

天津保税区投资控股集团有限公司（以下简称“投控集团”）为本公司发行的三期公司债券“15天保01”、“16天保01”、“19基建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12月31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。

报告期末，投控集团总资产额1423.27亿元；净资产额505.97亿元；资产负债率为64.45%；净资产收益率为1.94%；流动比率为150.76%；速动比率为104.55%（以上数据均为初步核算数据，未经审计）

## 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、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	36,542.94	37,266.7	-1.94%
流动比率	277.31%	249.28%	28.03%
资产负债率	41.68%	46.07%	-4.39%
速动比率	26.30%	44.52%	-18.22%
EBITDA 全部债务比	20.14%	20.94%	-0.80%
利息保障倍数	4.13	3.92	5.36%
现金利息保障倍数	-2.65	-19.73	86.55%
EBITDA 利息保障倍数	4.59	4.26	7.75%
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

项目	2019年	2018年	同期变动率	变动超过30%的主要原因
现金利息保障倍数	-2.65	-19.73	86.55%	经营活动产生的现金流量净额增加导致

## 九、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、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12月31日，公司累计取得各银行综合授信额度人民币4.29亿元，其中已使用授信额度人民币2.55亿元。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人民币3,086.15万元。

报告期内，公司新增非银行类金融机构授信额度人民币2亿元。截至2019年12月31日，公司累计取得非银行类金融机构综合授信额度人民币17亿元（其中7亿元授信额度可循环使用），其中已使用授信额度人民币6.25亿元。

## 十一、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。

## 十二、报告期内发生的重大事项

报告期内，因公司经营发展及优化公司治理结构需要，夏仲昊先生向公司董事会提出辞职申请，自2019年10月10日起辞去公司总经理职务，其仍在公司继续担任董事长职务。经公司第七届董事会第二十六次会议审议通过，聘任侯海兴先生为公司总经理，具体内容详见公司2019年10月11日刊登于巨潮资讯网的《总经理发生变动的公告》。

## 十三、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结束之日起 4 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）变动表和财务报表附注

是  否

## 第十二节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 03 月 18 日
审计机构名称	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	XYZH/2020TJA10007
注册会计师姓名	张菁、刘志锋

审计报告正文

天津天保基建股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了天津天保基建股份有限公司（以下简称天保基建）财务报表，包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天保基建公司2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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

#### 三、关键审计事项

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



关键审计事项	审计中的应对
<p><b>房地产开发产品销售收入的确认</b></p> <p>天保基建主要业务为房地产开发、经营，2019年度房地产开发产品销售收入金额111,552.82万元，占营业收入的91.73%，金额重大。</p> <p>由于房地产开发产品销售收入对天保基建的重要性，以及单个房地产开发产品销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对天保基建的利润产生重大影响，因此，我们将房地产开发产品销售收入的确认作为关键审计事项。</p>	<p>与评价房地产开发产品销售收入的确认相关的主要审计程序包括以下程序：</p> <p>评价与房地产开发产品销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>检查商品房销售合同条款，以评价天保基建房地产开发产品销售收入的确认是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>就本年确认收入的房地产开发项目，选取样本，检查销售合同、收款凭证、入住通知及快递单等支持性文件，以评价相关收入是否已按照收入确认政策确认；</p> <p>对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较；</p> <p>对于未确认销售收入的房地产项目，选取样本，执行监盘程序。</p>
<p><b>房地产存货项目存货跌价准备的确认</b></p> <p>天保基建2019年末存货余额中房地产项目存货账面价值673,926.85万元，占资产总额比例为73.92%，金额重大。</p> <p>当存货成本高于其可变现净值时，天保基建根据成本与可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值的确定涉及重大会计估计，包括对预计售价、销售费用和待投入开发成本等的估计。该估计存在重大不确定性。</p> <p>由于存货金额重大，且可变现净值的确定涉及重大会计估计，我们将存货跌价准备的确认作为关键审计事项。</p>	<p>与评价存货跌价准备计提的确认相关的主要审计程序包括以下程序：</p> <p>取得天保基建对2019年末持有存货的跌价准备测试资料，了解天保基建进行存货跌价测试时采用的关键估计和假设，主要包括与未来预计售价有关的关键估计和假设，并与市场可获取数据和天保基建销售计划进行比较；</p> <p>了解天保基建对未来可收回净值估计时的项目是否完整，未来后续发生成本的预计是否完整、合理；是否充分考虑了项目相关的税金和费用，并结合历史数据对天保基建预测数据合理性进行比较。</p> <p>执行审计准则1301号第12条利用管理层的专家的工作而需实施的审计程序。</p>

#### 四、其他信息

天保基建管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括天保基建公司2019年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财

务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督天保基建公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对天保基建公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的

相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致天保基建公司不能持续经营。

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

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

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

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：张菁

中国注册会计师：刘志锋

中国 北京

二〇二〇年三月十八日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：天津天保基建股份有限公司

2019 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	645,439,700.90	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		
应收账款	3,516,385.78	4,954,106.47
应收款项融资		
预付款项	25,235,068.74	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	12,245,250.57	109,057,546.41
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	6,739,268,487.95	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	19,809,304.95	9,055,511.14
流动资产合计	7,445,514,198.89	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	333,506,324.50	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	832,929,087.69	778,923,157.53
固定资产	88,079,510.87	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	5,038,564.81	5,703,989.48
开发支出		
商誉	10,933,697.32	10,933,697.32
长期待摊费用	10,179,603.68	14,646,741.97
递延所得税资产	266,486,890.04	230,855,408.85
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,671,686,060.91	1,573,153,188.96
资产总计	9,117,200,259.80	9,676,295,858.79
流动负债：		
短期借款	350,000,000.00	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	390,008,189.96	344,268,050.32
预收款项	521,157,484.21	1,295,469,360.51

合同负债		
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	19,603,818.98	18,958,498.10
应交税费	275,889,677.91	79,649,784.51
其他应付款	36,447,511.64	32,172,195.63
其中：应付利息	8,782,250.03	8,023,873.07
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	164,601,018.93	93,509,460.18
其他流动负债	927,155,113.61	906,569,370.16
流动负债合计	2,684,862,815.24	3,250,596,719.41
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	366,958,134.24	375,920,552.49
应付债券	748,409,949.75	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	1,115,368,083.99	1,206,915,472.35
负债合计	3,800,230,899.23	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	2,125,620,069.07	2,026,605,290.98
归属于母公司所有者权益合计	5,308,684,848.11	5,209,670,070.02
少数股东权益	8,284,512.46	9,113,597.01
所有者权益合计	5,316,969,360.57	5,218,783,667.03
负债和所有者权益总计	9,117,200,259.80	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 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	425,144,109.28	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	733,433,333.71	701,433,333.68
其中：应收利息	1,433,333.71	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	91,246.14	99,064.35
流动资产合计	1,158,668,689.13	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	4,392,139,227.46	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	
投资性房地产		
固定资产	1,051,690.36	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	1,383,030.11	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	5,279,106,329.93	5,260,699,803.55
资产总计	6,437,775,019.06	6,602,735,178.77
流动负债：		
短期借款	350,000,000.00	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	13,304,474.21	13,003,829.94
应交税费	142,078.34	163,007.99
其他应付款	151,529,407.67	8,711,901.91
其中：应付利息	8,217,107.09	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	61,432,200.00	30,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	576,408,160.22	531,878,739.84
非流动负债：		
长期借款	130,000,000.00	160,000,000.00
应付债券	748,409,949.75	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	878,409,949.75	990,614,589.52
负债合计	1,454,818,109.97	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	1,766,479,742.18	1,863,764,682.50
所有者权益合计	4,982,956,909.09	5,080,241,849.41
负债和所有者权益总计	6,437,775,019.06	6,602,735,178.77

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	1,216,110,975.62	2,289,674,252.99
其中：营业收入	1,216,110,975.62	2,289,674,252.99
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	971,563,155.77	1,694,548,519.92
其中：营业成本	538,091,644.80	969,747,089.30
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	332,860,707.47	610,105,005.31
销售费用	15,069,978.11	18,827,121.26
管理费用	41,252,187.20	43,503,604.29
研发费用		
财务费用	44,288,638.19	52,365,699.76
其中：利息费用	56,083,915.04	85,459,770.43
利息收入	13,594,568.69	35,360,507.90
加：其他收益	1,400,836.67	13,081,798.92
投资收益（损失以“-”号填列）	21,174,430.57	-47,323,199.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	18,568,584.78	-49,929,045.16

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	7,149,492.07	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,495,653.77	-308,860,850.43
资产处置收益（损失以“-”号填列）	66,091.05	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	272,843,016.44	252,023,482.19
加：营业外收入	91,143.68	1,733,428.99
减：营业外支出	679,226.00	90,281.62
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	272,254,934.12	253,666,629.56
减：所得税费用	82,393,722.63	156,642,635.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	189,861,211.49	97,023,993.88
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	189,861,211.49	97,023,993.88
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	189,761,981.51	96,102,349.92
2.少数股东损益	99,229.98	921,643.96
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	189,861,211.49	97,023,993.88
归属于母公司所有者的综合收益总额	189,761,981.51	96,102,349.92
归属于少数股东的综合收益总额	99,229.98	921,643.96
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.1710	0.09
(二) 稀释每股收益	0.1710	0.09

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 年度	2018 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	258,591.95	442,005.28
销售费用		
管理费用	21,646,706.70	23,968,796.06
研发费用		
财务费用	7,828,150.00	18,735,090.83
其中：利息费用	56,083,915.04	84,387,128.89
利息收入	49,916,582.54	68,283,009.56
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	22,309,484.38	1,102,676,800.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	18,568,584.78	-49,929,045.16
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	18,428.11	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-7,405,536.16	1,059,530,908.46
加：营业外收入		
减：营业外支出		3,848.94
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-7,405,536.16	1,059,527,059.52
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,405,536.16	1,059,527,059.52

（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-7,405,536.16	1,059,527,059.52
（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	-7,405,536.16	1,059,527,059.52
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 年度	2018 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	571,755,762.74	1,847,284,120.45
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	20,754,517.22	69,212,979.63
经营活动现金流入小计	592,510,279.96	1,916,497,100.08
购买商品、接受劳务支付的现金	623,883,118.96	3,350,432,476.40
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	51,785,175.36	44,767,207.44
支付的各项税费	239,895,672.20	450,031,705.09
支付其他与经营活动有关的现金	18,524,883.63	43,201,488.29
经营活动现金流出小计	934,088,850.15	3,888,432,877.22
经营活动产生的现金流量净额	-341,578,570.19	-1,971,935,777.14
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	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	180,775.70	12,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,786,621.49	2,618,345.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,227,486.85	5,910,687.93
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	2,227,486.85	5,910,687.93
投资活动产生的现金流量净额	559,134.64	-3,292,342.14
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		10,127,093.44
取得借款收到的现金	1,217,988,610.63	969,430,012.67
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,217,988,610.63	979,557,106.11
偿还债务支付的现金	1,369,081,694.13	1,238,567,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	165,999,709.08	108,390,302.52
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	1,654,892.07	2,746,398.89
筹资活动现金流出小计	1,536,736,295.28	1,349,704,501.41
筹资活动产生的现金流量净额	-318,747,684.65	-370,147,395.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		645,374.22
五、现金及现金等价物净增加额	-659,767,120.20	-2,344,730,140.36
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	633,922,922.30	1,293,690,042.50



## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	147,300,230.31	13,868,632.61
经营活动现金流入小计	147,300,230.31	13,868,632.61
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	16,539,270.91	15,467,099.57
支付的各项税费	2,520,704.53	4,121,787.08
支付其他与经营活动有关的现金	35,503,168.00	6,895,713.94
经营活动现金流出小计	54,563,143.44	26,484,600.59
经营活动产生的现金流量净额	92,737,086.87	-12,615,967.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	3,740,899.60	1,152,605,845.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38,999.00	200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	46,233,333.33	1,497,906,666.67
投资活动现金流入小计	50,013,231.93	2,650,512,712.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	517,926.00	779,731.40
投资支付的现金		1,200,000,000.00
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		1,000,000,000.00
投资活动现金流出小计	517,926.00	2,200,779,731.40
投资活动产生的现金流量净额	49,495,305.93	449,732,981.06
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	848,199,976.00	690,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	848,199,976.00	690,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,059,990,000.00	1,238,567,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	144,146,344.64	107,558,738.78
支付其他与筹资活动有关的现金	1,654,892.07	2,746,398.89
筹资活动现金流出小计	1,205,791,236.71	1,348,872,937.67
筹资活动产生的现金流量净额	-357,591,260.71	-658,872,937.67
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	-215,358,867.91	-221,755,924.59
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	425,144,109.28	640,502,977.19

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	股 本	其他权益工具			资 本 公 积	减： 库 存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他	小 计		
	优 先 股	永 续 债	其 他												
一、上年期末 余额	1,109,830,895.00				1,833,785,912.41				239,447,971.63		2,026,605,290.98		5,209,670,070.02	9,113,597.01	5,218,783,667.03
加：会计 政策变更											-867,799.26		-867,799.26	-76,409.02	-944,208.28
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		2,025,737,491.72		5,208,802,270.76	9,037,187.99	5,217,839,458.75
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)										99,882,577.35		99,882,577.35	-752,675.53	99,129,901.82
(一)综合收益总额										189,761,981.51		189,761,981.51	99,229.8	189,861,211.49
(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	-851,905.51	-90,731,309.67
1.提取盈余公积														
2.提取一般风险准备														
3.对所有(或股东)的分配										-89,879,404.16		-89,879,404.16	-851,905.51	-90,731,309.67



	本	优	永	其	公积	库存	综合	储备	公积	风险	配利	他	计	权益	益合
	先	续	他		股	收				准	润				计
	股	债			存	益				备					
一、上年期末余额	1,008,937,178.00				1,932,744.48				133,495,265.68		2,046,536,775.37		5,121,713,370.807		5,121,713,708.07
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,008,937,178.00				1,932,744.48				133,495,265.68		2,046,536,775.37		5,121,713,370.807		5,121,713,708.07
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	100,893,717.00				-98,958,576.61				105,952,705.95		-19,931,484.39		87,956,619.5	9,113,597.01	97,069,958.96
(一)综合收益总额											96,102,349.92		96,102,349.92	921,643.96	97,023,993.88
(二)所有者投入和减少资本					1,935,140.39								1,935,140.39	8,191,953.05	10,127,093.44
1. 所有者投入的普通股														10,127,093.44	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					1,935,140.39							1,935,140.39	-1,935,140.39		
(三)利润分配									105,952,705.95		-116,033,834.31		-10,081,128.36		-10,081,128.36
1. 提取盈余公积									105,952,705.95		-105,952,705.95				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配											-10,081,128.36		-10,081,128.36		-10,081,128.36
4. 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			1,833,785,912.41			239,447,971.63		2,026,605,290.98		5,209,670,070.02	9,113,597.01		5,218,783,667.03

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,109,830,895.00				1,867,205,530.36				239,440,741.55	1,863,764,682.50		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）										-97,284,940.32		
（一）综合收益总额										-7,405,536.16		
（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		
1.提取盈余公积												
2.对所有者（或股东）的分配										-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	1,766,479.74	2.18	4,982,956,909.09

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,008,937,178.00				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	1,008,937.17 8.00				1,968,099.24 47.36				133,488.03 5.60	920,271,457.29		4,030,795,918.25
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	100,893,717.00				-100,893,717.00				105,952,705.95	943,493,225.21		1,049,445,931.16
(一)综合收益总额										1,059,527,059.52		1,059,527,059.52
(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									105,952,705.95	-116,033,834.31		-10,081,128.36
1. 提取盈余公积									105,952,705.95	-105,952,705.95		
2. 对所有者(或股东)的分配										-10,081,128.36		-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				-100,8 93,71 7.00							
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	1,10 9,83 0,89 5.00				1,867, 205.5 30.36			239,4 40,74 1.55	1,863,7 64,682. 50			5,080,24 1,849.41

### 三、公司基本情况

天津天保基建股份有限公司（以下简称本公司，在包含子公司时统称本集团）原为天津水泥股份有限公司，系根据天津市人民政府津证办字（1998）155号文件批准，由天津市建筑材料公司（控股）有限公司（以下简称甲方）、天津市新型建筑材料房地产开发公司（以下简称乙方）、天津建筑材料进出口公司（以下简称丙方）、天津市天材房地产开发公司（以下简称丁方）及天津市建筑材料科学研究所（以下简称戊方）五家股东发起。甲方以其下属的四家企业部分净资产折股投入，乙、丙、丁、戊四方以货币资金投入，并经批准向社会公众募集股份而设立。本公司于1998年9月30日办理工商注册登记，天津市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照。经中国证监会证监发字（2000）第22号文件批复公开发行股票，经深圳证券交易所深证上（2000）第24号文件批复，本公司股票于2000年4月6

日在深圳证券交易所挂牌交易，本公司正式成为上市公司。本公司首次公开发行股票后总股本为 217,004,921 股，其中有限售条件股份 147,004,921 股，占总股本的 67.74%；无限售条件股份 70,000,000 股，占总股本的 32.26%。

2002 年本公司实行 10 送 0.5 转 0.5 的利润分配方案，变更后总股本为 238,705,413 股，其中有限售条件股份 161,705,413 股，占总股本的 67.74%；无限售条件股份 77,000,000 股，占总股本的 32.26%。

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

根据本公司 2008 年第一次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会以《关于核准天津天保基建股份有限公司向天津天保控股有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2008]1378 号）文件批准，本公司申请增加注册资本人民币 69,000,000.00 元，由本公司向天津天保控股有限公司（以下简称天保控股）非公开发行股票 69,000,000 股，每股面值 1 元，发行价格为 14.79 元每股，天保控股以其持有的天津滨海开元房地产开发有限公司 49.13% 的股权认购新股 69,000,000 股，变更后的总股本为 307,705,413 股，其中有限售条件股份 230,705,413 股，占总股本的 74.98%；无限售条件股份 77,000,000 股，占总股本的 25.02%。

根据本公司 2009 年 4 月 22 日召开的 2008 年年度股东大会审议通过的 2008 年利润分配及资本公积转增股本方案，本公司以 2008 年末的总股本为基数，按照每 10 股转增 5 股的比例实施资本公积转增股本，变更后的总股本为 461,558,119 股，其中有限售条件股份 346,058,119 股，占总股本的 74.98%；无限售条件股份 115,500,000 股，占总股本的 25.02%。

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

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

股，其中316,600,000股为有限售条件股份、692,337,178股为无限售条件股份。

根据本公司2018年4月19日召开的2017年年度股东大会审议通过的2017年度利润分配及资本公积转增股本方案，本公司以2017年末的总股本为基数，按照每10股转增1股的比例实施资本公积转增股本，变更后的总股本为1,109,830,895.00股，全部为无限售条件股份。本公司已于2018年7月17日完成工商变更登记备案，并取得天津市自由贸易试验区市场和质量技术监督局换发的营业执照。

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

本公司统一信用代码：91120000700597012E；法定代表人：夏仲昊；本公司注册地址：天津自贸试验区（空港经济区）西五道35号汇津广场1号楼-602；经营范围：基础设施开发建设、经营；以自有资金对房地产进行投资；商品房销售；房地产中介服务；自有房屋租赁；物业管理；工程项目管理服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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

本公司主要职能部门包括：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三十一次会议于2020年3月18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。与上年相比，本集团本年合并财务报表范围无变化。

详见本财务报告附注“八、合并范围的变更”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：

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折算为人民币,所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外,直接计入当期损益。

### (2) 外币财务报表的折算

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

## 10、金融工具

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产

#### 1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征,将金融资产分类为以摊余成

本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。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。

本集团可以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。本集团将其分类两位以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

## 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，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

### 1) 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。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的

利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。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。

## 2) 金融负债终止确认条件

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

## (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

#### （4）金融资产和金融负债的抵销

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

#### （5）金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

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

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

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

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

#### （6）金融资产减值：预期信用损失的估计

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具

投资、其他流动资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

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

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

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

## 11、应收票据

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

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

类别	分类特征	预期信用损失计提比例（%）
应收票据	信用等级高的银行承兑汇票和商业承兑汇票	0.00
	其他的应收票据	按逾期情况及其他客观证据，比照以下应收账款的预期信用损失计提比例进行处理。

## 12、应收账款

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

准备。

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

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

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

单项金额重大的应收账款是指单笔金额500万元以上的款项。

### 13、应收款项融资

不适用。

### 14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对其他应收款项按三阶段划分标准并根据以前年度的实际信用损失，考虑本年的前瞻性信息，计量预期信用损失的会计估计方法为：

阶段	信用风险特征	其他应收款计提比例（%）
第一阶段	未逾期的一般往来款项及保证金押金等	6.00
第二阶段	逾期的一般往来款项及保证金押金	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认预期信用损失。无法可靠估计且收回可能性很小的，按100.00%计提。

第三阶段	有客观证据表明其发生了损失的，如与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁，已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款项等。	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认预期信用损失。无法可靠估计且收回可能性很小的，按100.00%计提。
------	---	--

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

单项金额重大的其他应收款项是指单笔金额500万元以上的款项。

## 15、存货

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

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

### 开发用地的核算

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

### 公共配套设施费用的核算

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



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

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

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

## 16、合同资产

不适用。

## 17、合同成本

不适用。

## 18、持有待售资产

不适用。

## 19、债权投资

不适用。

## 20、其他债权投资

不适用。

## 21、长期应收款

不适用。

## 22、长期股权投资

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

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

本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（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。不属于一揽子交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权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。采用成本模式计量。

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

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

## 24、固定资产

### （1）确认条件

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，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

不适用。

### 38、优先股、永续债等其他金融工具

不适用。

### 39、收入

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用总额法核算。

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

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

不适用。

#### 44、重要会计政策和会计估计变更

##### （1）重要会计政策变更

适用  不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量(2017 年修订)》(财会【2017】7 号)、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移(2017 年修订)》(财会【2017】8 号)、《企业会计准则第 24 号—套期会计(2017 年修订)》(财会【2017】9 号),于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报(2017 年修订)》(财会【2017】14 号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”)。新金融工具准则要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行。	经本公司第七届第二十二次董事会审议通过	本集团于 2019 年 1 月 1 日执行上述新金融工具准则,并对 2019 年度财务报表进行有限追溯调整。
2019 年 4 月 30 日,财政部发布的《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),要求对已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业按如下规定编制财务报表:资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”;增加“应收款项融资”项目,反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等;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”。利润表中在投资收益项目下增加“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)”的明细项目。	经本公司第七届第二十四次董事会审议通过	本公司根据财会【2019】6 号采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

1) 2019年1月1日,本集团原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下:

执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日合并财务报表的主要影响如下:

单位:元

受影响的项目	资产负债表及所有者权益表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则调整影响	2019 年 1 月 1 日
应收账款	4,954,106.47	-944,208.28	4,009,898.19
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
未分配利润	2,026,605,290.98	-867,799.26	2,025,737,491.72
归属于母公司股东权益合计	5,209,670,070.02	-867,799.26	5,208,802,270.76
少数股东权益	9,113,597.01	-76,409.02	9,037,187.99

执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日母公司单体财务报表的主要影响如下:

单位：元

受影响的项目	资产负债表及所有者权益表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则调整影响	2019 年 1 月 1 日
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

2) 本公司根据财会【2019】6号采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。比较期财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

合并报表受影响的项目：

单位：元

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	4,954,106.47		4,954,106.47
其中：应收账款		4,954,106.47	4,954,106.47
应收票据及应收账款	4,954,106.47	-4,954,106.47	
负债合计	344,268,050.32		344,268,050.32
其中：应付账款		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	

财务报表列报的变更对母公司单体报表无影响。

## (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

## (3) 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整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			
应收账款	4,954,106.47	4,009,898.19	-944,208.28
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	8,102,198,461.55	
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	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	9,675,351,650.51	
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	
合同负债			
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			

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	2,025,737,491.72	-867,799.26
归属于母公司所有者权益合计	5,209,670,070.02	5,208,802,270.76	-867,799.26
少数股东权益	9,113,597.01	9,037,187.99	-76,409.02



所有者权益合计	5,218,783,667.03	5,217,839,458.75	
负债和所有者权益总计	9,676,295,858.79	9,675,351,650.51	

## 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) 2019年起执行新金融工具准则或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%、10%、13%、16%
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

2019年1月17日，财政部税务总局发布了财税〔2019〕13号《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》，规定自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。上述小型微利企业是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过300万元、从业人数不超过300人、资产总额不超过5000万元等三个条件的企业。本公司之子公司天津嘉创物业服务服务有限公司满足上述税收优惠条件。

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

## 3、其他

2019年3月20日，财政部税务总局发布了海关总署公告2019年第39号《财政部 税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》，规定增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。该通知自2019年4月1日起执行。

## 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	645,439,700.90	1,305,206,821.10
合计	645,439,700.90	1,305,206,821.10

其他说明

本集团年末因开具银行付款保函而使用受限的银行保证金存款金额为11,516,778.60元。

## 2、交易性金融资产

无

其他说明：无

## 3、衍生金融资产

无

其他说明：无

## 4、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

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

无

本期计提坏账准备情况：

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

其中重要的应收票据核销情况：

无

应收票据核销说明：

无

## 5、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,598,978.03	44.62%	3,598,978.03	100.00%		4,118,173.99	43.21%	3,976,345.99	96.56%	141,828.00
其中：										
涉诉款项	3,598,978.03	44.62%	3,598,978.03	100.00%		4,118,173.99	43.21%	3,976,345.99	96.56%	141,828.00
按组合计提坏账准备的应收账款	4,467,323.28	55.38%	950,937.50	21.29%	3,516,385.78	5,411,623.55	56.79%	1,543,553.36	28.52%	3,868,070.19
其中：										
信用风险特征组合	4,467,323.28	55.38%	950,937.50	21.29%	3,516,385.78	5,411,623.55	56.79%	1,543,553.36	28.52%	3,868,070.19
合计	8,066,301.31	100.00%	4,549,915.53		3,516,385.78	9,529,797.54	100.00%	5,519,899.35		4,009,898.19

按单项计提坏账准备：3,598,978.03 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	3,598,978.03	3,598,978.03	100.00%	预计无法收回

按组合计提坏账准备：4,467,323.28 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	4,019,337.07	602,900.56	15.00%
1-2 年	199,898.55	99,949.28	50.00%
2-3 年			80.00%
3 年以上	248,087.66	248,087.66	100.00%
合计	4,467,323.28	950,937.50	--

确定该组合依据的说明：

无

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

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	4,059,649.07
1 至 2 年	632,476.10
2 至 3 年	1,247,560.39
3 年以上	2,126,615.75
3 至 4 年	1,001,617.84
4 至 5 年	1,035,720.23
5 年以上	89,277.68
合计	8,066,301.31

## （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
坏账准备	5,519,899.35		969,983.82		4,549,915.53
合计	5,519,899.35		969,983.82		4,549,915.53

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
天津滨海新区杏德堂中医门诊部	222,859.88	银行转账
个人 1	303,129.86	银行转账
合计	525,989.74	--

## （3）本期实际核销的应收账款情况

无

其中重要的应收账款核销情况：

无

应收账款核销说明：

无



## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
奥泰珍（天津）生物科技有限公司	3,229,989.00	40.04%	484,498.35
个人 2	1,597,620.84	19.81%	1,515,713.83
个人 3	561,480.79	6.96%	464,263.33
天津通宝科技发展有限公司	525,868.00	6.52%	168,665.24
个人 4	421,472.82	5.23%	421,472.82
合计	6,336,431.45	78.56%	

## (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	25,169,277.24	99.74%	5,107,350.85	26.83%
1 至 2 年	47,763.74	0.19%	13,910,903.03	73.07%
2 至 3 年			19,491.76	0.10%

3 年以上	18,027.76	0.07%		
合计	25,235,068.74	--	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：无

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
中建三局集团有限公司	24,543,387.14	1年以内	97.26
天津泰达津联热电有限公司	355,305.13	1年以内	1.41
国网天津市电力公司	141,407.88	1年以内	0.56
国网天津市电力公司	65,791.50	1-2年47,763.74元； 3年以上18,027.76元	0.26
天津泰达滨海清洁能源集团有限公司	31,984.59	1年以内	0.13
合计	25,137,876.24		99.62

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	12,245,250.57	109,057,546.41
合计	12,245,250.57	109,057,546.41

### (1) 应收利息

#### 1) 应收利息分类

无

#### 2) 重要逾期利息

无

其他说明：无

#### 3) 坏账准备计提情况

适用  不适用

**(2) 应收股利****1) 应收股利分类**

无

**2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

无

**3) 坏账准备计提情况**

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

无

**(3) 其他应收款****1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	2,419,677.92	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
代收代付款	797,153.53	838,513.84
合计	12,438,260.45	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	—	—	—	—
本期转回	6,179,508.25			6,179,508.25
2019 年 12 月 31 日余额	193,009.88			193,009.88

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	330,746.66
1 至 2 年	102,060.81
2 至 3 年	1,579,570.48
3 年以上	10,425,882.50
3 至 4 年	10,201,052.50
4 至 5 年	2,800.00
5 年以上	222,030.00
合计	12,438,260.45

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
坏账准备	6,372,518.13		6,179,508.25		193,009.88
合计	6,372,518.13		6,179,508.25		193,009.88

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

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
天津经济技术开发区建设和交通局	代垫 812 爆炸专项维修资金	9,221,429.00	3 年以上	74.14%	

天津泰达津联热电有限公司	押金	1,197,188.40	2-3 年	9.63%	71,831.30
天津天保热电有限公司	保证金	712,859.52	2-3 年 355,882.02 元; 3-4 年 356,977.50 元	5.73%	42,771.57
天津港保税区财政局	垫付款项	622,646.00	3-4 年	5.01%	37,358.76
国网天津市电力公司	押金	280,000.00	1 年以内	2.25%	16,800.00
合计	--	12,034,122.92	--	96.76%	168,761.63

#### 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

### 9、存货

是否已执行新收入准则

是  否

#### (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	6,455,113,146.65	293,086,134.42	6,162,027,012.23	6,509,720,515.10	291,590,480.65	6,218,130,034.45
开发产品	577,241,475.72		577,241,475.72	437,700,904.62		437,700,904.62
合计	7,032,354,622.37	293,086,134.42	6,739,268,487.95	6,947,421,419.72	291,590,480.65	6,655,830,939.07

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
天保金海岸住宅项目			3,167,310,000.00	837,266,241.28	679,727,611.70		316,242,992.78	473,781,622.36	735,360.11	735,360.11	银行贷款;其他
塘沽大连道地块项目	2018年05月04日	2020年12月31日	823,250,000.00	677,606,901.62			54,894,401.95	732,501,303.57	2,650,674.58	2,205,045.72	银行贷款;其他
汇津广场二期项目	2019年12月12日	2021年10月31日	361,880,000.00	17,723,100.87			2,832,177.74	20,555,278.61			其他
天津生态城地块项目	2018年04月23日	2020年12月31日	3,078,590,000.00	2,118,101,930.71			168,018,792.17	2,286,120,722.88	23,822,558.90	20,535,749.36	银行贷款;其他
南开区天拖二期地块项目	2019年11月25日	2022年11月18日	4,003,780,000.00	2,859,022,340.62			83,131,878.61	2,942,154,219.23			银行贷款;其他
合计	--	--	11,434,810,000.00	6,509,720,515.10	679,727,611.70		625,120,243.25	6,455,113,146.65	27,208,593.59	23,476,155.19	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
金海岸住宅项目-A01	2007年01月01日	8,487,010.23		-240,199.03		8,727,209.26	
金海岸住宅项目-A02	2007年01月01日	22,981,813.18				22,981,813.18	
金海岸住宅项目-B06/B07	2007年01月01日	16,319,711.94		-220,514.33		16,540,226.27	
金海岸住宅项目-B08	2010年01月01日	22,286,320.34		994,045.86		21,292,274.48	
名居花园	2011年08月01日	12,770,180.54		1,511,150.40	3,446,453.56	7,812,576.58	

汇津广场一期	2011年11月01日	38,379,759.84	546,102.83	537,085.04	8,509,942.35	29,878,835.28	
金海岸住宅项目-B01	2013年12月01日	15,408,513.56		2,329,307.01		13,079,206.55	
金海岸住宅项目-B01/B04商业	2013年12月01日	6,061,224.32				6,061,224.32	
汇盈产业园	2015年03月01日	102,785,356.68		15,818,566.40	36,941,540.15	50,025,250.13	
意境兰庭一期	2015年12月01日	1,645,545.72		235,840.79		1,409,704.93	
金海岸商业项目-D05	2016年04月26日	149,360,078.60		25,486,306.56	21,356,131.46	102,517,640.58	
金海岸住宅项目-D06	2016年11月01日	334,677.57		278,898.01		55,779.56	
意境兰庭二期	2017年12月15日	15,077,203.08		4,954,141.99		10,123,061.09	
金海岸住宅项目-D07	2018年09月29日	25,803,509.02		4,682,535.33	16,078,596.57	5,042,377.12	
金海岸住宅项目-E03	2019年12月11日		679,727,611.70	398,033,315.31		281,694,296.39	
合计	--	437,700,904.62	680,273,714.53	454,400,479.34	86,332,664.09	577,241,475.72	

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

无

## (2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	291,590,480.65	1,495,653.77				293,086,134.42	
合计	291,590,480.65	1,495,653.77				293,086,134.42	--

按主要项目分类:

单位: 元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
塘沽大连道地块项目	143,155,987.60	494,714.10				143,650,701.70	
天津生态城地块项目	148,434,493.05	1,000,939.67				149,435,432.72	
合计	291,590,480.65	1,495,653.77				293,086,134.42	--

**(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况**

无

**(4) 存货受限情况**

按项目披露受限存货情况:

单位: 元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
天保金海岸住宅项目	316,300,416.00	467,045,429.82	抵押借款
塘沽大连道地块项目	677,606,901.62	732,501,303.57	抵押借款
天津生态城地块项目	1,880,682,951.40	2,286,120,722.88	抵押借款
合计	2,874,590,269.02	3,485,667,456.27	--

**(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况**

无

其他说明:

无

**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

其他说明: 无



**11、持有待售资产**

无

其他说明：无

**12、一年内到期的非流动资产**

无

重要的债权投资/其他债权投资

无

其他说明：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
预缴税金	60,718.28	
待取得抵扣凭证的进项税额	876,976.49	
待抵扣进项税	18,871,610.18	9,055,511.14
合计	19,809,304.95	9,055,511.14

其他说明：无

**14、债权投资**

无

重要的债权投资：无

减值准备计提情况：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

其他说明：无

**15、其他债权投资**

无

重要的其他债权投资：无

减值准备计提情况：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

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

### (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(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
天津中天航空工业投资有限责任公司	314,937,739.72			18,568,584.78						333,506,324.50	
小计	314,937,739.72			18,568,584.78						333,506,324.50	
二、联营企业											
合计	314,937,739.72			18,568,584.78						333,506,324.50	

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

其他说明：无

**20、投资性房地产****(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	950,283,189.68			950,283,189.68
2.本期增加金额	86,332,664.09			86,332,664.09
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	86,332,664.09			86,332,664.09
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	5,995,481.75			5,995,481.75
(1) 处置				
(2) 其他转出	5,351,201.00			5,351,201.00
(3) 转入存货	644,280.75			644,280.75
4.期末余额	1,030,620,372.02			1,030,620,372.02
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	26,429,430.10			26,429,430.10
(1) 计提或摊销	26,429,430.10			26,429,430.10
3.本期减少金额	98,177.92			98,177.92
(1) 处置				
(2) 其他转出				

(3) 转入存货	98,177.92			98,177.92
4.期末余额	197,691,284.33			197,691,284.33
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	832,929,087.69			832,929,087.69
2.期初账面价值	778,923,157.53			778,923,157.53

注：本年投资性房地产原值其他转出为冲回多暂估的成本

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：无

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是  否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是  否

## (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
金海岸 B05 商业	11,837,536.04	公建项目,不能办理
汇川大厦商铺 305	18,498,979.66	出租未办理产权证
汇鑫楼 401、402	9,680,331.42	出租未办理产权证
汇津广场	122,791,958.79	出租未办理产权证
金海岸 B06 项目 6 号楼	15,411,902.15	出租未办理产权证
名居花园出租房屋	3,436,104.55	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	88,079,510.87	92,620,072.09
合计	88,079,510.87	92,620,072.09

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	108,594,351.03	2,500.00	3,631,412.65	11,917,226.05	124,145,489.73
2.本期增加金额				503,937.51	503,937.51
(1) 购置				503,937.51	503,937.51
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额			2,157,077.65		2,157,077.65
(1) 处置或报废			2,157,077.65		2,157,077.65
4.期末余额	108,594,351.03	2,500.00	1,474,335.00	12,421,163.56	122,492,349.59
二、累计折旧					
1.期初余额	18,354,440.05	2,000.00	3,425,600.97	9,743,376.62	31,525,417.64
2.本期增加金额	4,386,249.71		16,285.57	528,414.69	4,930,949.97
(1) 计提	4,386,249.71		16,285.57	528,414.69	4,930,949.97
3.本期减少金额			2,043,528.89		2,043,528.89
(1) 处置或报废			2,043,528.89		2,043,528.89
4.期末余额	22,740,689.76	2,000.00	1,398,357.65	10,271,791.31	34,412,838.72
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	85,853,661.27	500.00	75,977.35	2,149,372.25	88,079,510.87

2.期初账面价值	90,239,910.98	500.00	205,811.68	2,173,849.43	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

**(6) 固定资产清理**

无

**22、在建工程**

无

**(1) 在建工程情况**

无

**(2) 重要在建工程项目本期变动情况**

无

**(3) 本期计提在建工程减值准备情况**

无

**(4) 工程物资**

无

**23、生产性生物资产****(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□ 适用 √ 不适用

**(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**

□ 适用 √ 不适用

**24、油气资产**

□ 适用 √ 不适用

**25、使用权资产**

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				1,256.60	1,256.60
(1) 购置				1,256.60	1,256.60
(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				6,185,779.81	6,185,779.81
二、累计摊销					
1.期初余额				480,533.73	480,533.73
2.本期增加金额				666,681.27	666,681.27
(1) 计提				666,681.27	666,681.27
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				1,147,215.00	1,147,215.00

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				5,038,564.81	5,038,564.81
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

## 27、开发支出

无

## 28、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
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		处置		



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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

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

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

本公司于购买日将商誉按购买日的公允价值分摊至各与商誉相关的资产组，将已转让或处置的资产组对应的商誉全额计提减值准备。

对继续持有的资产组逐项估算其可回收金额，即项目的公允价值减去处置费用后的净额，其中公允价值按项目本年的销售均价或周边同类项目的销售均价计算，处置费用为预计销售费用、土地增值税及其他税费的合计金额。将该可回收金额先与不包含商誉的资产组的账面价值比较，再与包含商誉的资产组的账面价值比较，均未发生减值。

商誉减值测试的影响

不适用

其他说明

无

## 29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	14,646,741.97	596,327.51	5,063,465.80		10,179,603.68
合计	14,646,741.97	596,327.51	5,063,465.80		10,179,603.68

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	148,393,627.11	37,097,659.71	153,960,196.80	38,490,049.20
内部交易未实现利润	8,420,171.44	2,105,042.86	8,429,189.24	2,107,297.31
预提土地增值税	905,132,907.34	226,283,226.83	756,692,462.10	189,173,115.53
递延收益	380,330.34	95,082.59	1,489,180.26	372,295.07
预提费用	1,941,381.03	485,345.27	1,330,655.40	332,663.86
未弥补亏损	1,682,131.14	420,532.78	1,519,951.53	379,987.88
合计	1,065,950,548.40	266,486,890.04	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		266,486,890.04		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	240,297,697.36	194,601,559.20
可抵扣亏损	177,910,406.49	150,093,909.32
合计	418,208,103.85	344,695,468.52

## (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	77,995,814.61	78,155,769.98	
2023 年	52,684,779.04	52,684,779.04	
2024 年	27,976,452.54		
合计	177,910,406.49	150,093,909.32	--

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	350,000,000.00	480,000,000.00
合计	350,000,000.00	480,000,000.00

短期借款分类的说明：无

其他说明：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”）与本公司签订有追索权国内保理业务合同，本公司可在保理融资额度内向天保保理公司申请一次或多次融资，保理融资款不超过应收账款净额的80%，且总额不超过人民币5亿元，保理融资额度的有效期为自保理合同生效之日起36个月。天保保理公司于2019年10月10日与本公司签署补充协议，总额调整为不超过人民币7亿元，保理融资利率由原来的6%调整为6.9%，并按中国人民银行基准利率浮动幅度实行浮动利率调整，保理额度有效期调整为72个月。本年末保理借款余额借款期限均为一年。

#### (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

### 33、交易性金融负债

无

### 34、衍生金融负债

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	201,249,727.23	110,658,862.04
1-2 年	32,559,045.23	114,872,325.00
2-3 年	64,091,591.07	54,199,861.53
3 年以上	92,107,826.43	64,537,001.75
合计	390,008,189.96	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
中国建筑第五工程局有限公司	21,607,616.00	合同未完成
人防工程款	20,378,061.29	合同未完成
天津市建工工程总承包有限公司	12,990,385.00	合同未完成
中建三局集团有限公司	11,951,782.01	合同未完成
天津市房屋维修资金管理中心	11,885,111.37	未到付款期
合计	78,812,955.67	--

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	245,299,448.66	1,264,115,598.96
1 年以上	275,858,035.55	31,353,761.55
合计	521,157,484.21	1,295,469,360.51

### (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	金海岸 E03 住宅	1,202,705,181.02	483,364,510.95	2019 年 12 月 11 日	30.93%
2	金海岸 E03 车位	27,454,545.18	9,834,862.32	2019 年 12 月 11 日	13.81%
3	汇川大厦写字楼	12,987,611.42	7,717,858.10	2016 年 04 月 26 日	2.43%
4	汇盈产业园	1,549,267.01	3,261,979.16	2015 年 03 月 01 日	1.19%

### (3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

无

## 38、合同负债

无

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因：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	50,036,335.27	49,391,014.39	19,602,561.62
二、离职后福利-设定提存计划	1,257.36	3,158,259.82	3,158,259.82	1,257.36
合计	18,958,498.10	53,194,595.09	52,549,274.21	19,603,818.98

## (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	24,154,633.78	24,228,619.53	14,351,712.29
2、职工福利费		2,217,952.24	2,252,730.24	-34,778.00
3、社会保险费	280.32	1,966,864.99	1,966,864.99	280.32
其中：医疗保险费	280.32	1,828,112.70	1,828,112.70	280.32
工伤保险费		50,537.87	50,537.87	
生育保险费		88,214.42	88,214.42	
4、住房公积金	-2,471.00	8,274,390.00	8,274,390.00	-2,471.00
5、工会经费和职工教育经费	4,533,733.38	1,472,918.11	718,833.48	5,287,818.01
劳务费		11,949,576.15	11,949,576.15	
合计	18,957,240.74	50,036,335.27	49,391,014.39	19,602,561.62

## (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,117.21	3,100,219.70	3,100,219.70	1,117.21
2、失业保险费	140.15	58,040.12	58,040.12	140.15
合计	1,257.36	3,158,259.82	3,158,259.82	1,257.36

其他说明：无

## 40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	49,856,782.24	62,761,001.65
企业所得税	207,531,347.66	153,051,965.55
个人所得税	121,208.57	20,888.85
城市维护建设税	1,093,713.87	-174,642.92
土地增值税	16,049,120.71	-136,005,355.46
房产税		-76,261.53
印花税	394,089.45	173,010.70
教育费附加	492,271.21	-50,314.18
地方教育费附加	333,031.67	-29,358.50

防洪费	2,807.40	-21,149.65
环境税	15,305.13	
合计	275,889,677.91	79,649,784.51

其他说明：无

#### 41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	8,782,250.03	8,023,873.07
其他应付款	27,665,261.61	24,148,322.56
合计	36,447,511.64	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	756,457.09	708,044.46
企业债券利息	7,000,459.61	5,777,613.35
短期借款应付利息	1,025,333.33	1,538,215.26
合计	8,782,250.03	8,023,873.07

重要的已逾期未支付的利息情况：

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	17,054,466.97	14,248,997.18
定金	2,895,188.25	1,001,733.87
代收费用	4,824,640.83	6,037,663.52

其他	2,890,965.56	2,859,927.99
合计	27,665,261.61	24,148,322.56

## 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

无

## 42、持有待售负债

无

## 43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	133,168,818.93	93,509,460.18
一年内到期的应付债券	31,432,200.00	
合计	164,601,018.93	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	926,774,783.27	905,460,520.24
政府补助	380,330.34	1,108,849.92
合计	927,155,113.61	906,569,370.16

短期应付债券的增减变动：无

其他说明：

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	本年冲减成本费用金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
天保青年公寓调拨固定资产	1,108,849.92			1,108,849.92		380,330.34	380,330.34	与资产相关
合计	1,108,849.92			1,108,849.92		380,330.34	380,330.34	

其他变动为递延收益本年末余额中将于2020年计入其他收益的金额，在本项目列报。



## 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	236,958,134.24	215,920,552.49
信用借款	130,000,000.00	160,000,000.00
合计	366,958,134.24	375,920,552.49

长期借款分类的说明：无

#### 抵押借款说明：

注1：本公司之子公司天津天保福源房地产开发有限公司（以下简称“天保福源公司”）于2019年8月30日与天津天保财务有限公司签订借款合同，借款总额度为人民币600,000,000.00元，借款期限3年，借款年利率为固定利率6.00%，该项借款以其自有的“津（2018）滨海新区滨海旅游不动产权证第1002481号”国有建设用地使用权以及该宗土地上意韵唐轩1-26号楼在建工程为抵押，截至本年末，天保福源公司已取得借款197,844,108.00元，其中5,935,323.24元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（以下简称“滨海开元公司”）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，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上浮10%，浮动利率调整以六个月为周期。该项借款以滨海开元公司“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以及天禧轩1、2号楼的9973.92平方米为抵押物，本公司为其提供连带责任保证担保。截至本年末，借款余额65,104,045.17元，其中20,054,695.69元重分类至一年内到期的非流动负债科目。

注3：本公司之子公司滨海开元公司于2019年10月7日与天津天保财务有限公司签订借款合同，借款总额度为人民币400,000,000.00元，借款期限3年，借款利率为固定利率6.00%，该项借款以滨海开元公司“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。截至本年末，借款余额77,178,800.00元，已重分类至一年内到期的非流动负债科目。

注4：本公司于2018年3月23日与中国农业银行股份有限公司天津港保税区支行签订并购借款合同，借款总额度为人民币190,000,000.00元，借款期限5年，借款利率为浮动利率，按照每笔借款提款

日总借款期限对应的人民银行公布的同期同档次基准利率上浮3%，浮动利率调整以六个月为周期。  
截至本年末，已借款160,000,000.00元，其中30,000,000.00元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	748,409,949.75	830,614,589.52
合计	748,409,949.75	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	本年转入一年内到期的非流动负债	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		1,948,796.40			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		26,458,404.22	103,194.49	349,990,000.00		449,089,195.03
2019年公司债券(第一期)	300,000,000.00	2019-12-10	3年	300,000,000.00		300,000,000.00	1,120,138.12	679,245.28			299,320,754.72
合计	--	--	--	1,900,000,000.00	830,614,589.52	300,000,000.00	29,527,338.74	782,439.77	349,990,000.00	31,432,200.00	748,409,949.75

### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

不适用

### (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) 2015年公司债券（第一期）

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”，发行规模为8亿元，面值100元，平价发行，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，前3年票面利率4.50%，单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付。债券于2015年8月21日起挂牌交易，上市代码“112256”，债券发行第3年末，公司上调债券票面利率170个基点，即债券存续期后2年的票面年利率为6.20%并固定不变。

2018年6月，本期债券回售7,685,678张，回售金额803,153,351.00元（含利息）。截止本年末，债券剩余托管数量为314,322张，账面价值为31,432,200.00元，将于2020年到期，本年末已重分类至一年内到期的非流动负债科目。

#### 2) 2016年公司债券（第一期）

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”，发行规模为8亿元，面值100元，平价发行，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，前3年债券票面利率为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。债券于2016年11月22日挂牌交易，上市代码“112463”，债券发行第3年末，公司上调本期债券票面利率262个基点，债券存续期后2年的票面年利率为5.80%并固定不变。

2019年9月，本期债券回售3,499,900张，回售金额361,119,682.00元（含利息）。截止本年末，债券剩余托管数量为4,500,100张，账面价值为449,089,195.03元。

### 3) 2019年公司债券（第一期）

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2019]1868号”文件核准，本公司于2019年12月10日发行2019年公司债券（第一期），简称“19 基建 01”，发行规模为3亿元，面值100元，平价发行，债券期限为3年，附第2年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。前两年债券票面利率为6%，采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付。债券于2019年12月17日挂牌交易，上市代码“149010”，截止本年末，债券账面价值299,320,754.72元。

4) 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三期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

## 47、租赁负债

无

## 48、长期应付款

无

### （1）按款项性质列示长期应付款

无

### （2）专项应付款

无

## 49、长期应付职工薪酬

### （1）长期应付职工薪酬表

无

### （2）设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

无

计划资产：

无

设定受益计划净负债（净资产）：

无

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

无

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

无

其他说明：

无

## 50、预计负债

是否已执行新收入准则

是  否

无

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：无

## 51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	380,330.34		380,330.34	0.00	
合计	380,330.34		380,330.34	0.00	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收 入金额	本期计入 其他收益 金额	本期冲减 成本费用 金额	其他变动	期末余额	与资产相 关/与收益 相关
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：

其他变动为本年末余额中将于2020年计入其他收益的金额，转入其他流动负债。

## 52、其他非流动负债

是否已执行新收入准则

是  否

无

其他说明：无

## 53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,109,830,895.00						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
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-867,799.26	
调整后期初未分配利润	2,025,737,491.72	2,046,536,775.37
加：本期归属于母公司所有者的净利润	189,761,981.51	96,102,349.92
减：提取法定盈余公积		105,952,705.95
应付普通股股利	89,879,404.16	10,081,128.36
期末未分配利润	2,125,620,069.07	2,026,605,290.98

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-867,799.26 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

## 61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,216,069,876.90	538,050,846.30	2,289,377,902.89	969,574,547.30
其他业务	41,098.72	40,798.50	296,350.10	172,542.00
合计	1,216,110,975.62	538,091,644.80	2,289,674,252.99	969,747,089.30

是否已执行新收入准则

是  否

其他说明：无

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	金海岸 E03	956,389,531.45
2	金海岸 D07	58,423,752.62
3	汇盈产业园	51,403,709.46
4	汇川大厦写字楼	41,932,843.18
5	意境兰庭二期	15,020,480.96

## 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	2,553,105.07	10,637,871.65
教育费附加	1,092,831.02	4,555,647.53
房产税	11,370,412.69	13,713,518.16
土地使用税	735,610.29	463,089.39
车船使用税	6,465.00	4,005.00
印花税	774,335.95	4,157,656.04
土地增值税	315,496,725.65	571,251,013.40
地方教育费附加	730,815.47	2,743,755.55
环境税	65,211.30	479,388.76
防洪费	35,195.03	1,534,742.18
营业税		564,317.65
合计	332,860,707.47	610,105,005.31

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
销售服务费	6,065,466.68	7,781,779.74
职工薪酬	4,143,583.78	6,139,601.34
折摊费用	1,739,612.39	853,505.24



水电汽费	1,185,716.99	197,905.09
广告费	1,013,174.36	1,139,290.01
修理维护费	511,612.18	1,248,907.33
物业管理费	264,746.92	968,938.90
业务招待费	31,976.00	72,356.00
其他销售费用	114,088.81	424,837.61
合计	15,069,978.11	18,827,121.26

其他说明：无

## 64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	26,556,833.83	30,244,460.99
咨询费	4,008,340.02	3,943,870.70
折摊费用	3,631,040.59	3,067,986.55
办公费用	1,584,670.04	1,215,110.69
水电汽费	1,533,179.07	1,293,050.24
工会经费及职工教育经费	1,414,044.29	810,837.83
租赁费	1,282,815.31	1,288,889.56
车辆使用费	162,988.46	197,631.28
差旅交通费	74,233.63	134,268.99
业务招待费	46,425.00	54,698.60
其他管理费用	957,616.96	1,252,798.86
合计	41,252,187.20	43,503,604.29

其他说明：无

## 65、研发费用

无

## 66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	56,083,915.04	85,459,770.43
减：利息收入	13,594,568.69	35,360,507.90

加：汇兑损失		-645,374.22
其他支出	1,799,291.84	2,911,811.45
合计	44,288,638.19	52,365,699.76

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	1,296,608.67	13,081,798.92
加计抵减进项税	104,228.00	

## 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	18,568,584.78	-49,929,045.16
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	2,605,845.79	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		2,605,845.79
合计	21,174,430.57	-47,323,199.37

其他说明：无

## 69、净敞口套期收益

无

## 70、公允价值变动收益

无

## 71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款减值损失	969,983.82	
其他应收款减值损失	6,179,508.25	
合计	7,149,492.07	

其他说明：无

## 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		11,203,311.14
二、存货跌价损失	-1,495,653.77	-291,590,480.65
十三、商誉减值损失		-28,473,680.92
合计	-1,495,653.77	-308,860,850.43

其他说明：无

## 73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	66,091.05	
其中:固定资产处置收益	66,091.05	

## 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		9,482.76	
罚没收入	4,700.00	25,490.00	4,700.00
其他	86,443.68	1,698,456.23	86,443.68
合计	91,143.68	1,733,428.99	91,143.68

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特 殊补贴	本期发生 金额	上期发生 金额	与资产相 关/与收益 相关
天保青年 公寓调拨 固定资产	天津港保税 区（天津空 港经济区） 服务中心	补助	因符合地方政府 招商引资等地方 性扶持政策而获 得的补助	否	否	1,108,849. 92	1,108,849. 92	与资产相 关

天保青年公寓物业管理费补贴	天津港保税区财政局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	155,919.00	168,949.00	与收益相关
稳岗补贴	天津市人力资源和社会保障局	补助	-	否	否	29,495.39		与收益相关
个税返还	国家税务总局天津港保税区税务局	补助	-	否	否	2,344.36		与收益相关
天保青年公寓经营性补贴	天津港保税区财政局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		11,530,000.00	与收益相关
名居花园物业管理费补贴	天津港保税区管理委员会	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助（按国家级政策规定依法取得）	否	否		145,000.00	与收益相关
意境兰庭物业管理费补贴	天津港保税区管理委员会	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助（按国家级政策规定依法取得）	否	否		129,000.00	与收益相关

其他说明：无

## 75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失		72,947.62	
其他	679,226.00	17,334.00	679,226.00
合计	679,226.00	90,281.62	679,226.00

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	118,025,203.82	194,039,576.52
递延所得税费用	-35,631,481.19	-37,396,940.84
合计	82,393,722.63	156,642,635.68

### (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	272,254,934.12
按法定/适用税率计算的所得税费用	68,063,733.53
子公司适用不同税率的影响	-72,072.24
调整以前期间所得税的影响	821,076.24
非应税收入的影响	-5,293,607.64
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	696,828.40
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-39,988.84
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	18,418,147.67
金融工具准则变更对年初可抵扣暂时性差异的影响	-200,394.49
所得税费用	82,393,722.63

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	13,594,568.69	35,360,507.90
政府补助	187,758.75	11,972,949.00

收到往来款	2,908,575.26	3,359,153.23
收到押金保证金	3,973,087.49	16,554,642.49
收到其他	90,527.03	1,965,727.01
合计	20,754,517.22	69,212,979.63

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
各项费用	16,189,984.13	18,569,115.17
支付往来款	1,403,570.62	12,346,068.05
受限资金变动额		8,301,738.90
支付押金保证金	671,132.57	3,686,339.05
银行手续费	145,462.31	298,227.12
支付其他	114,734.00	
合计	18,524,883.63	43,201,488.29

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	1,654,892.07	2,746,398.89
合计	1,654,892.07	2,746,398.89

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	189,861,211.49	97,023,993.88
加：资产减值准备	1,495,653.77	308,860,850.43
信用减值损失	-7,149,492.07	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	31,360,380.07	28,953,617.22
无形资产摊销	666,681.27	215,293.24
长期待摊费用摊销	5,063,465.80	4,371,704.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-66,091.05	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		63,464.86
财务费用（收益以“-”号填列）	57,737,744.57	87,427,980.54
投资损失（收益以“-”号填列）	-21,174,430.57	47,323,199.37
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-35,631,481.19	-37,396,940.84
存货的减少（增加以“-”号填列）	-61,457,047.46	-2,237,052,149.27
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	87,504,183.41	282,327,190.63
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-509,353,987.97	-447,915,622.53
其他	-80,435,360.26	-106,138,359.24
经营活动产生的现金流量净额	-341,578,570.19	-1,971,935,777.14
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	633,922,922.30	1,293,690,042.50
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	-659,767,120.20	-2,344,730,140.36

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

无

其他说明：

其他项包括：

项目	本年金额	上年金额
存货转入投资性房地产	-86,332,664.09	-98,264,854.73
投资性房地产转入存货	546,102.83	428,234.39
投资性房地产原值暂估变动	5,351,201.00	
受限资金变动额		-8,301,738.90
合计	-80,435,360.26	-106,138,359.24

**(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	633,922,922.30	1,293,690,042.50
可随时用于支付的银行存款	633,922,922.30	1,293,690,042.50
三、期末现金及现金等价物余额	633,922,922.30	1,293,690,042.50

其他说明：

本集团年末因开具银行付款保函而使用受限的11,516,778.60元银行存款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	银行保函保证金



存货	3,485,667,456.27	借款抵押, 详见附注 45、长期借款-抵押借款说明
合计	3,497,184,234.87	--

其他说明: 无

## 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	380,330.34	其他流动负债	
天保青年公寓调拨固定资产	1,108,849.92	其他收益	1,108,849.92
天保青年公寓物业管理费补贴	155,919.00	其他收益	155,919.00
稳岗补贴	29,495.39	其他收益	29,495.39
个税返还	2,344.36	其他收益	2,344.36

### (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
天津嘉创物业服务集团有限公司	天津	天津空港经济区	物业管理	57.14%		企业合并取得
天津天保房地产开发有限公司	天津	天津空港经济区	房地产开发销售	100.00%		非同一控制下企业合并取得
天津市百利建设工程有限公司	天津	天津空港经济区	房地产开发销售	100.00%		非同一控制下企业合并取得
天津天保盛源房地产开发有限公司	天津	天津市南开区	房地产开发销售	100.00%		投资设立
天津天保福源房地产开发有限公司	天津	天津市滨海新区	房地产开发销售		100.00%	投资设立

在子公司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。

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

#### (2) 重要的非全资子公司

无

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

### (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

无

### (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

### (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

无

### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

无

## 3、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
天津中天航空工业投资有限责任公司	天津	天津自贸区	航空产业投资	60.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司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	89,928,764.34	89,177,276.68
其中：现金和现金等价物	89,928,764.34	89,177,276.68
非流动资产	465,972,665.84	435,789,192.47
资产合计	555,901,430.18	524,966,469.15
流动负债	57,556.01	70,236.27
负债合计	57,556.01	70,236.27
归属于母公司股东权益	555,843,874.17	524,896,232.88
按持股比例计算的净资产份额	333,506,324.50	314,937,739.73
对合营企业权益投资的账面价值	333,506,324.50	314,937,739.73
财务费用	-1,134,523.06	-1,124,963.17
所得税费用	254,722.64	248,417.92
净利润	30,947,641.29	-83,215,075.26
综合收益总额	30,947,641.29	-83,215,075.26

其他说明：无

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

无

## (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

无

## (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无

## (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

无

#### (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

#### (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

### 4、重要的共同经营

无

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。

### 利率风险敏感性分析

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

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

项目	利率变动	2019年度		2018年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	增加50个基点	-229,955.70	-229,955.70	-316,916.67	-316,916.67
浮动利率借款	减少50个基点	229,955.70	229,955.70	316,916.67	316,916.67



## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

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

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

无

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

无

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

项目	2019年12月31日公允价值	估值技术	重大不可观察输入值
其他非流动金融资产-渤海证券 股份有限公司股权	124,532,382.00	市场法	流动性折价

### 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

项目	2019年1月1日	当年利得或损失总额		2019年12月31日	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当 期未实现利得或损失变动
		计入损 益	计入其他综合 收益		
渤海证券股份有限 公司股权	124,532,382.00			124,532,382.00	

### 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) 控股股东的注册资本及其变化

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

## (2) 控股股东的所持股份或权益及其变化

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

本企业最终控制方是天津保税区投资控股集团有限公司。

其他说明：

无

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“九、1、(1) 企业集团的构成”。

## 3、本企业合营和联营企业情况

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

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
天津中天航空工业投资有限责任公司	合营

其他说明

无

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津天保财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保财务管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保热电有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保商业保理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保能源股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津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
天津天保人力资源股份有限公司	其他关联关系方
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	采暖费	2,757,847.30	2,516,300.00	是	4,706,544.68
天津保润国际贸易电气工程有限公司	维修服务	102,259.06			232,292.69
天津保税区投资控股集团有限公司	担保手续费	392,185.00			754,716.98
天津天保人力资源股份有限公司	接受劳务	204,492.89			209,117.45

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	66,130.20	66,130.20
天津天保租赁有限公司	物业服务	117,529.00	58,764.50

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

- 1、报告期，公司全资子公司天保房产与天津天保热电有限公司（以下简称“天保热电”）发生的关联交易主要内容为由天保热电为天保青年公寓提供采暖供热、浴室热水服务。
- 2、报告期，公司全资子公司天保房产与天津保润国际贸易电气工程有限公司（以下简称“天津保润”）发生的关联交易主要内容为由天津保润为天保青年公寓变配电设施提供维修服务。
- 3、报告期，公司与天津保税区投资控股集团有限公司（以下简称“投控集团”）发生的关联交易主要内容为由投控集团为本公司2015年、2016年公开发行公司债提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，并按上述2期债券存续规模的0.05%收取担保费，每年债券付息时支付。

### (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/外包情况说明

无

### (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
天津天保财务管理有限公司	房屋出租	2,995,017.15	2,971,889.86
天津天保商业保理有限公司	房屋出租	483,479.00	470,073.25
天津天保租赁有限公司	房屋出租	859,258.66	835,711.63

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
天津保税区投资控股集团集团有限公司	800,000,000.00	2019年12月10日	2023年06月09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	2019年08月23日	是

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津保税区投资控股集团集团有限公司	800,000,000.00	2015年07月21日	2021年01月20日	否
天津保税区投资控股集团集团有限公司	800,000,000.00	2016年10月24日	2022年04月23日	否
天津保税区投资控股集团集团有限公司	300,000,000.00	2019年12月10日	2023年06月09日	否

关联担保情况说明

天津保税区投资控股集团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，同时，“19基建01”债券由天津滨海开元房地产开发有限公司向天津保税区投资控股集团有限公司提供反担保。

### (5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
天津天保财务有限公司	77,178,800.00	2019年10月17日	2022年10月16日	抵押借款，利率为固定利率6.00%
天津天保财务有限公司	197,844,108.00	2019年08月30日	2022年02月28日	抵押借款，利率为固定利率6.00%
天津天保商业保理有限公司	120,000,000.00	2019年05月20日	2020年05月19日	抵押借款，利率为固定利率6.00%
天津天保商业保理有限公司	30,000,000.00	2019年10月11日	2020年10月10日	抵押借款，利率为固定利率6.9%
天津天保商业保理有限公司	200,000,000.00	2019年10月16日	2020年10月15日	抵押借款，利率为固定利率6.9%
拆出				

### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

无

### (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬合计	3,204,900.00	4,176,100.00

### (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	356,902,186.86	411,689,893.49

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

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

单位：元

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

### (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付利息	天津天保商业保理有限公司	1,025,333.33	1,280,000.00
预收款项	天津天保租赁有限公司		426,098.13
预收款项	天津天保商业保理有限公司	241,077.20	239,752.60
应付账款	天津保润国际贸易电气工程有限公司	670.00	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12月31日，本集团无需披露的重大承诺事项。

#### 2、或有事项

##### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至2019年12月31日，本集团无需披露的重大或有事项。

##### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

#### 3、其他

无

### 十五、资产负债表日后事项

#### 1、重要的非调整事项

无

#### 2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	22,196,617.90
经审议批准宣告发放的利润或股利	22,196,617.90

#### 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

#### 6、分部信息

##### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

无

## (2) 报告分部的财务信息

无

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

无

## (4) 其他说明

无

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无

## 8、其他

无

## 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	1,433,333.71	1,433,333.68
其他应收款	732,000,000.00	700,000,000.00
合计	733,433,333.71	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	1,433,333.71	1,433,333.68
合计	1,433,333.71	1,433,333.68

**2) 重要逾期利息**

无

**3) 坏账准备计提情况**

□ 适用 √ 不适用

**(2) 应收股利****1) 应收股利分类**

无

**2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

无

**3) 坏账准备计提情况**

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

无

**(3) 其他应收款****1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
内部公司往来	732,000,000.00	700,000,000.00
合计	732,000,000.00	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	账面余额
1 年以内（含 1 年）	80,000,000.00
1 至 2 年	652,000,000.00
合计	732,000,000.00

**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：

无

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	内部往来款	732,000,000.00	1 年以内 80,000,000.00 元； 1-2 年 652,000,000.00 元	100.00%	
合计	--	732,000,000.00	--	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	333,506,324.50		333,506,324.50	314,937,739.72		314,937,739.72
合计	4,392,139,227.46		4,392,139,227.46	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(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
天津天保房地产开发有限公司	620,646,783.20					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(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											

天津中天航空工业投资有限责任公司	314,937,739.72			18,568,584.78						333,506,324.50	
小计	314,937,739.72			18,568,584.78						333,506,324.50	
二、联营企业											
合计	314,937,739.72			18,568,584.78						333,506,324.50	

### (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	18,568,584.78	-49,929,045.16
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	2,605,845.79	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		2,605,845.79
合计	22,309,484.38	1,102,676,800.63

### 6、其他

无

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	66,091.05	
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）	1,400,836.67	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	619,239.96	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-588,082.32	
减：所得税影响额	315,445.29	
少数股东权益影响额	100,295.86	
合计	1,082,344.21	--

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	3.61%	0.1710	0.1710
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.59%	0.1700	0.1700

### 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

## 第十三节 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

二〇二〇年三月十八日