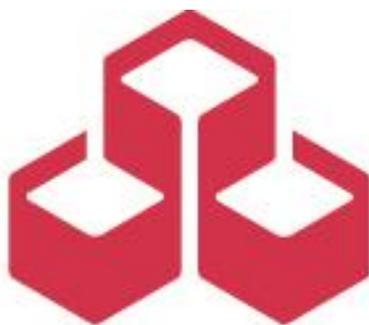


天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co., Ltd.

(000965)



二〇二二年
年度报告全文

二〇二三年三月

证券代码：000965

证券简称：天保基建

公告编号：2023-15

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。

公司负责人侯海兴、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)王君玲声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司已在本年度报告中具体描述了公司经营情况、可能面对的风险因素及应对措施，敬请投资者关注第三节“管理层讨论与分析--公司未来发展的展望”。

公司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.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	10
第四节 公司治理.....	29
第五节 环境和社会责任.....	44
第六节 重要事项.....	46
第七节 股份变动及股东情况.....	58
第八节 优先股相关情况.....	63
第九节 债券相关情况.....	64
第十节 财务报告.....	68

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 2022 年度报告正本；
- 2.载有法定负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 3.载有会计事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 4.报告期内中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

文件存放地：公司证券事务部

释义

释义项	指	释义内容
本公司或公司	指	天津天保基建股份有限公司
天保控股	指	天津天保控股有限公司
滨海开元	指	天津滨海开元房地产开发有限公司
天保房产	指	天津天保房地产开发有限公司
嘉创物业	指	天津嘉创物业服务服务有限公司
百利建设	指	天津市百利建设工程有限公司
天保福源	指	天津天保福源房地产开发有限公司
天保盛源	指	天津天保盛源房地产开发有限公司
天保创源	指	天津天保创源房地产开发有限公司
中天航空	指	天津中天航空工业投资有限责任公司
联博基业	指	天津联博基业科技发展有限公司
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 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	侯海兴		
注册地址	天津空港经济区西五道 35 号汇津广场 1 号楼		
注册地址的邮政编码	300300		
公司注册地址历史变更情况	无		
办公地址	天津空港经济区西五道 35 号汇津广场 1 号楼		
办公地址的邮政编码	300300		
公司网址	http://www.tbjijian.com		
电子信箱	tbjijian@tbjijian.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 (http://www.szse.cn/)
公司披露年度报告的媒体名称及网址	中国证券报、证券时报、巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

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	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206
签字会计师姓名	莘延成、张艳慧

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

	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入（元）	2,464,898,371.67	2,540,236,605.58	-2.97%	819,266,974.40
归属于上市公司股东的净利润（元）	23,303,105.24	49,510,194.51	-52.93%	-390,246,003.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	10,662,839.00	-61,852,374.35	117.24%	93,297,155.73
经营活动产生的现金流量净额（元）	844,983,870.05	1,005,679,281.66	-15.98%	-1,120,286,584.11
基本每股收益（元/股）	0.0210	0.0446	-52.91%	-0.3516
稀释每股收益（元/股）	0.0210	0.0446	-52.91%	-0.3516
加权平均净资产收益率	0.43%	0.90%	-0.47%	-6.09%
	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产（元）	12,818,217,319.25	12,849,548,125.89	-0.24%	11,160,717,900.33
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,449,732,567.01	5,426,429,461.77	0.43%	6,207,063,367.26

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

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

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	495,568,207.55	360,938,434.75	169,466,019.17	1,438,925,710.20
归属于上市公司股东的净利润	32,200,068.51	17,205,746.58	12,132,401.42	-38,235,111.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	32,178,639.94	16,866,316.61	12,067,369.63	-50,449,487.18
经营活动产生的现金流量净额	269,456,061.74	77,957,729.59	122,176,978.23	375,393,100.49

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	2022 年金额	2021 年金额	2020 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）	-3,576.38	-47,960.96	-346.23	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	946,308.57	1,060,462.60	3,893,688.07	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		-247,958.11	-485,539,452.70	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	40,980,482.20			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		397,417.46	244,756.25	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	422,593.68	227,376.22	327,247.27	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-29,426,166.67	147,260,247.78	-1,720,892.19	
减：所得税影响额	273,481.98	37,119,392.24	602,378.57	
少数股东权益影响额（税后）	5,893.18	167,623.89	145,781.50	
合计	12,640,266.24	111,362,568.86	-483,543,159.60	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

2022 年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，我国坚持稳中求进工作总基调，有效应对内外部挑战，国民经济顶住压力持续发展，经济总量再上新台阶。全国 GDP 达到 121.02 万亿元，按不变价计算，比上年增长 3.0%。

房地产市场方面，全国房地产行业受到了前所未有的挑战，商品房销售规模大幅下降，房地产开发投资累计同比首次负增长。基于“稳地产”对“稳经济”的重要性，中央在继续坚持“房住不炒”定位的同时，多次出台利好政策，需求端政策不断调整优化，供给端政策迎来转折，房地产政策进入全面宽松周期。各地政府从当地实际出发完善房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展。政策支持主要集中在三大方面：一是“保交楼”，解决期房交付问题，提振市场情绪，稳住购房者信心；二是为个人购房信贷提供支持，主要包括下调首付比例及按揭利率等，带动市场销售恢复；三是给予房企融资支持，稳楼市“三箭齐发”，形成了信贷、债券、股权等三大融资政策支持体系，支持房企债务展期，缓解企业的资金压力，稳定市场主体预期。

土地市场方面，受房地产市场持续调整及房地产企业资金持续承压的影响，2022 年地方政府推地及企业拿地的谨慎情绪双双上升，土地市场供需规模较去年明显收缩，并处于历史较低水平。天津市土地成交量价同比下滑近 7 成，土地成交额创五年最低，规模收缩较为显著。

从国家统计局公布的数据来看，2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10.0%；其中，住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%。房地产开发企业房屋施工面积 904,999 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 639,696 万平方米，下降 7.3%。房屋新开工面积 120,587 万平方米，下降 39.4%。其中，住宅新开工面积 88,135 万平方米，下降 39.8%。房屋竣工面积 86,222 万平方米，下降 15.0%。其中，住宅竣工面积 62,539 万平方米，下降 14.3%。从商品房销售和待售情况来看，2022 年，商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 133,308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。2022 年末，商品房待售面积 56,366 万平方米，比上年增长 10.5%。其中，住宅待售面积增长 18.4%。

2022 年，天津市坚持稳中求进工作总基调，全面落实稳经济一揽子政策和接续政策措施，全市经济运行保持持续向好态势。2022 年天津市地区生产总值为 16,311.34 亿元，按可比价格计算，同比增长 1.0%。

房地产市场方面，天津市政策在稳定的基础上适度放宽，9月开始政策出台节奏加快，优化限购限贷政策、降低二套房首付比例、下调房贷利率、提高公积金贷款额度、定向优化二孩家庭以及各类人才购房资格和滨海新区放宽落户政策等，引导市场底部修复。

受行业下行、市场信心不足等因素影响，天津市房地产市场全年低位震荡运行，供销量均创6年来新低。根据 Wind 资讯数据，2022年1-12月，天津市商品住宅成交面积799.62万平方米，同比下降35.82%；成交均价17,308.33元/平方米，同比增加1.04%，价格走势整体稳定。从区域来看，天津市区受改善性需求提升的影响表现良好，环城四区成交缩减，滨海新区分化严重，成交主要集中在塘沽城区、生态城、开发区、空港经济区等核心区域。

报告期内，公司面临市场下行的巨大压力，努力克服各种不利因素，全力稳增长防风险，加快推进重点项目建设和销售工作，主要经营指标好于预期，全年实现营业收入24.65亿元，归属于母公司的净利润2,330.31万元。资产负债率57.42%，负债比例安全可控。

二、报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司主要从事房地产开发、物业出租、物业管理等业务。经营范围为基础设施开发建设、经营；以自有资金对房地产进行投资；商品房销售；房地产中介服务；自有房屋租赁；物业管理；工程项目管理服务。

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

项目开发建设方面，公司继续保持稳定的开发节奏，高效推进项目建设，倾心打造优质工程、精品工程。报告期内统筹推进意境雅居、天保九如品筑等6个项目合计103万平方米建设任务。意境雅居住宅项目如期高质量竣工交付；揽翠路项目亮相呈现。天保九如住宅AC地块等多个项目通过海河杯优质结构验收、市级文明工地验收。在“保交楼”的大背景下，积极打造负责任的企业形象，彰显国企的责任担当。

房地产销售方面，在房地产市场销售疲软、消费群体置业意愿预期减弱的大背景下，公司借助“天保”品牌优势，因盘施策，做足产品价值，围绕“三大片区”差异化经营策略，顺利实现意境雅居项目全面清盘目标。2022年共计实现合同额20.86亿元，回款额22.22亿元，权益销售金额排名位居天津市第14名，连续两年稳居排行榜前列，展现了公司发展的“韧实力”。

公司投资并持有一定的投资型物业，以获取稳定的租金回报。目前持有经营的物业主要包括“天保青年公寓”、“天保金海岸 C04 项目”、“汇津广场一期”、“汇盈产业园”、“汇川大厦”、“名居花园底商”等，上述投资型物业主要集中于天津滨海新区，多数位于天津自贸区，物业类型包括公寓、底商、写字楼等。

2022 年公司租赁业务全年实现收入 6,356.65 万元。公司持有型物业共 32.16 万平方米，租售率达 89.56%。此外，公司按照政策要求，积极践行国企责任担当，共完成 85 家企业、商户共计 1,900 余万元的租金减免工作。

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，2022 年外拓生态城“东堤妈祖公园”、空港“京津冀商务中心”两个新项目。2022 年，公司实现物业管理收入 4,817.62 万元，物业费收缴率达到 90.41%。意境兰庭、名居花园等六个在管项目被滨海新区住建委评为“五星”小区；意境兰庭、天韵轩项目获评“2022 年度天津市争当为人民服务优秀住宅项目”。

在做好房地产开发主业的同时，公司充分利用现有商业资源，努力打造特色专业产业园区。天保智谷产业园完成市级孵化器验收，获得各项奖励资金累计超百万元，并获评“2022 年度天津市争当为人民服务优秀工业区项目”；同时，天保智谷项目申报国家级孵化器已通过滨海新区及天津市科技局评审，报送国家火炬中心。此外，汇津广场获批区级孵化器，全年新增孵化企业 19 家，新增多家国家科技型中小企业、雏鹰、瞪羚企业。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
津滨保（挂）2022-16 号土地	天津市滨海新区空港经济区	城镇住宅用地	62,205.10	99,528.16	公开挂牌出让	100.00 %	89,670	89,670
津滨保（挂）2022-17 号土地	天津市滨海新区空港经济区	城镇住宅用地	34,357.70	54,972.32	公开挂牌出让	100.00 %	49,530	49,530

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万 m ²)	总建筑面积 (万 m ²)	剩余可开发建筑面积 (万 m ²)
津滨保（挂）2022-16 号土地	6.22	9.95	9.95
津滨保（挂）2022-17 号土地	3.44	5.50	5.50
总计	9.66	15.45	15.45

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
天津	汇津广场二期项目	天津市滨海新区空港经济区	商业	100%	2019年12月12日	在建	86%	-	35,857.00	0	0	36,188	24,033.94
天津	揽翠路项目	天津市滨海新区空港经济区	商业	100%	2019年12月01日	竣工	100%	37,280.10	55,900.00	55,900.00	55,900.00	63,983	58,290.21
天津	意境雅居项目	天津市滨海新区空港经济区	住宅	100%	2019年12月01日	竣工	100%	53,296.20	70,863.15	70,863.15	70,863.15	171,402	150,473.06
天津	天保九如品筑项目	天津市滨海新区空港经济区	住宅	100%	2021年06月01日	在建	45%	300,462.20	318,942.50	0	0	546,106	261,787.58
天津	天津生态城地块项目	天津市滨海新区中新生态城	住宅	100%	2018年04月01日	在建	79%	63,511.50	127,000.00	0	0	337,000	252,717.02
天津	天拖二期地块项目	天津市南开区	住宅	100%	2019年11月01日	在建	90%	51,315.90	103,500.00	0	0	400,378	355,087.47

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
天津	天保金海岸 E03 项目	天津市滨海新区开发区	住宅	100%	79,813.80	76,143.28	75,804.48	339.13	775.16	75,804.48	1,187.78	2,533.71
天津	天保金海岸 F 地块项目	天津市滨海新区开发区	住宅	100%	163,109.93	153,059.31	150,253.52	31,509.57	63,246.29	145,833.82	49,415.64	94,023.65
天津	意境雅居项目	天津市滨海新区空港经济区	住宅	100%	70,863.15	68,731.19	67,855.72	16,545.00	31,388.78	64,372.62	64,372.62	121,899.47
天津	塘沽大连东道地块项目	天津市滨海新区塘沽	住宅	100%	27,710.25	23,868.56	14,799.48	8,424.26	14,761.07	13,571.87	7,985.07	12,995.17

目	区											
天津	天保九如品筑项目	天津市滨海新区空港经济区	住宅	100%	318,942.50	210,405.40	27,527.85	23,465.29	47,328.63	0	0.00	0
天津	天拖二期地块项目	天津市南开区	住宅	100%	103,500.00	71,242.51	13,492.07	12,129.82	46,412.16	0	0.00	0

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
天保青年公寓	天津市滨海新区空港经济区	公寓	100%	115,877.17	115,877.17	100.00%
天保金海岸 C04 项目	天津市滨海新区开发区	商业	100%	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%	46,131.07	36,181.34	78.43%
汇津广场一期	天津市滨海新区空港经济区	商业	100%	26,238.20	19,009.52	72.45%
名居花园底商	天津市滨海新区空港经济区	商业	100%	7,265.86	6,757.13	93.00%
汇川大厦	天津市滨海新区开发区	商业	100%	12,398.95	4,901.84	39.53%

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	520,837,400.00	5.96%	271,693,500.00	95,539,200.00	94,183,400.00	59,421,300.00
债券	400,000,000.00	6.50%	400,000,000.00			
非银行类贷款	2,136,000,000.00	7.68%	1,166,000,000.00	370,000,000.00	0.00	600,000,000.00
合计	3,056,837,400.00	7.35%	1,837,693,500.00	465,539,200.00	94,183,400.00	659,421,300.00

发展战略和未来一年经营计划

公司明确了今后一个时期发展的总体思路是“一体两翼、两商两融、三元衍生”。即以打造卓越的“城市开发运营商、产业综合服务商”，实现“建营并举、产城融合、双轮驱动、产融互促”为目标，以“做强城市地产开发”为一体，以“做优产业运营服务、做精产融服务投资”为两翼，形成未来社区、主题园区、智慧城市为主导的业务生态系统，全面提升产业链条，提高产业运营服务能力和产融服务投资能力，为公司发展提供强劲动力。

2023 年，公司将围绕“一体两翼、两商两融、三元衍生”的战略思路，以核心项目为抓手，全力提升产业发展能力，着力增强产品营造和经营能力，快速推动新业务拓展取得更大成效，切实抓好企业内部精益化管理，脚踏实地打好攻坚战，更加奋发有为地推动公司发展。目标任务是围绕“五个加强”，全面推动产业升级和高质量发展。一是要加强扩大“双主业”优势，筑牢发展基础。二是要加强产服、产融两个平台建设，服务转型升级。三是要加强综合改革落地见效，释放发展新动能。四是要加强多元产业拓展，培育发展动能。五是要加强区域发展对接，优化战略布局。

2023 年，公司将重点做好以下工作：一是推动未来社区建设，整合项目及区域资源，打造出天保特色的未来社区样板，将开发运营大型社区作为公司转型发展的重要抓手。二是围绕全年经营指标，着力抓好项目销售，推动塘沽大连东道项目全面清盘，天拖二期、天保九如品筑项目销售取得积极进展。三是推动商业招商运营实现新提升，打造未来社区全新商业空间，加快推动珑翠路公寓项目开业。四是深入推进园区事业发展，提升孵化器载体功能。五是强化现金流管理，结合最新融资政策，统筹考虑股权融资、债券融资、资产证券化等方式，拓宽多元化融资渠道。扎实推进资金计划管理，提高资金使用效率。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

三、核心竞争力分析

随着京津冀协同发展战略的实施和天津自由贸易试验区的运行，天津作为我国北方的重要港口城市和制造业基地，将承接北京非首都功能疏解和产业转移，带动京津冀协同发展。“津城”、“滨城”双城发展格局的打造有助于天津更好地融入和促进京津冀协同发展战略，同时将给区域带来新的发展机遇。随着整个区域的贸易、产业、金融、人口和消费的提升，必然会带动区域房地产市场的发展，巨大的区域市场潜力也将为公司的快速发展带来持续动力。公司是天津港保税区下属唯一一家 A 股上市公司，具备良好的企业背景、信用水平以及良好盈利能力，多年来稳健的经营策略及业绩表现也有助于公司借助资本运营手段进一步整合区域优质资源，充分利用资本市场平台，创新机制，发挥公司资源优势和经验优势。公司多年来深耕滨海新区，致力于城市区域开发，并在区域内树立了良好的品牌形象。公司将充分运用自身国有控股上市公司的平台优势，整合产业、资金和政策等资源要素，以“做强城市地产开发”为一体，以“做优产业运营服务、做精产融服务投资”为两翼，形成“未来社区+主题园区+智慧城市”的业

务生态系统，打造卓越的城市开发运营商和产业综合服务商。通过实现具有可持续发展力和抗风险能力的业务组合发展格局及战略布局，持续推进公司高质量发展。

四、主营业务分析

1、概述

（一）公司经营情况

1、营业收入

报告期内，营业收入为 24.65 亿元，较上年同期减少 2.97%，与上期基本持平。

2、营业成本

报告期内，营业成本为 16.97 亿元，较上年同期增加 37.06%，主要原因是报告期内满足结转收入条件的项目成本同比增加所致。

3、税金及附加

报告期内，税金及附加为 1.37 亿元，较上年同期减少 74.68%，主要原因是报告期内满足结转收入条件的项目毛利率下降，使得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 1.05 亿元，较上年同期增加 9.88%，主要原因是报告期内销售服务费同比增加所致。

5、管理费用

报告期内，管理费用为 4,543.53 万元，较上年同期增加 46.41%，主要原因是报告期内租金、水电及办公费用同比增加所致。

6、财务费用

报告期内，财务费用为 2.05 亿元，较上年同期增加 14.76%，主要原因是报告期内利息支出同比增加所致。

7、资产减值损失

报告期内，资产减值损失为 2.40 亿元，较上年同期减少 1.79%，公司受房地产调控及现金流影响，公司按谨慎原则，在审慎评估项目所在市场变化后，对存在减值迹象的存货等资产计提减值准备。

8、净利润

报告期内，归属于上市公司股东的净利润为 2,330.31 万元，较上年同期减少 52.93%，主要原因是报告期内公司结转收入的房地产项目毛利率下降所致。此外，公司积极践行国企责任响应国家减免商户租金政策，对公司利润造成了影响。

（二）现金流量情况

公司报告期内现金净增加额为 1.56 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 26.87 亿元，流出量 18.42 亿元，净流量 8.45 亿元，减少 15.98%，主要原因是报告期内销售回款减少所致。

2、报告期内投资活动现金流入量 4,489.36 万元，流出量 6.02 亿元，净流量-5.57 亿元，减少 291.53%，主要原因是报告期内对参股公司联博基业出资和支付借款所致。

3、报告期内筹资活动现金流入量 20.62 亿元，流出量 21.94 亿元，净流量-1.32 亿元，增加 81.91%，主要原因是报告期偿还债务支付的现金减少所致。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	2,464,898,371.67	100%	2,540,236,605.58	100%	-2.97%
分行业、分产品					
房地产销售	2,353,155,683.69	95.47%	2,226,714,880.12	87.66%	5.68%
物业出租	63,566,524.40	2.58%	61,270,423.87	2.41%	3.75%
物业管理	48,176,163.58	1.95%	42,593,963.59	1.68%	13.11%
其他服务			209,657,338.00	8.25%	-100.00%
分地区					
天津	2,464,898,371.67	100.00%	2,540,236,605.58	100.00%	-2.97%

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

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业、分产品						
房地产销售	2,353,155,683.69	1,605,066,531.60	31.79%	5.68%	47.19%	-19.24%
物业出租	63,566,524.40	36,460,410.95	42.64%	3.75%	0.93%	1.60%
物业管理	48,176,163.58	55,681,443.35	-15.58%	13.11%	12.97%	0.14%

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	2022 年	2021 年	同比增减
房地产	销售量	万平米	9.31	11.32	-17.76%
	生产量	万平米	71.21	90.29	-21.13%
	库存量	万平米	18.29	19.36	-5.53%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2022 年		2021 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售		1,605,066,531.60	94.57%	1,090,449,611.76	88.06%	47.19%
物业出租		36,460,410.95	2.15%	36,124,732.29	2.92%	0.93%
物业管理		55,681,443.35	3.28%	49,288,735.62	3.98%	12.97%
其他业务				62,397,090.22	5.04%	-100.00%

说明

房地产销售成本与去年同期相比增加 47.19%，主要是报告期内满足结转收入条件的项目成本同比增加所致。

(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）	38,062,153.17
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.54%
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	阿拉膳产业管理（天津）有限公司	14,943,940.00	0.61%
2	奥泰珍（天津）生物科技有限公司	7,470,368.57	0.30%
3	天津自贸试验区冠寓商业管理有限公司	6,605,504.60	0.27%
4	沈阳奥特莱斯房地产开发有限公司	4,598,532.49	0.19%
5	天津日本人外籍人员子女学校	4,443,807.51	0.18%
合计	--	38,062,153.17	1.54%

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）	786,014,068.55
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	66.26%
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	中铁建工集团有限公司	330,149,859.40	27.83%
2	中建三局集团有限公司	222,634,839.50	18.77%
3	中国建筑第五工程局有限公司	141,164,114.70	11.90%
4	中建五局第三建设有限公司	57,144,777.07	4.82%
5	天津二建建筑工程有限公司	34,920,477.98	2.94%
合计	--	786,014,068.55	66.26%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	104,762,896.50	95,339,966.99	9.88%	
管理费用	45,435,281.83	31,033,792.87	46.41%	主要是租金、水电及办公费用增加所致
财务费用	205,280,173.81	178,881,445.03	14.76%	

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2022 年	2021 年	同比增减
经营活动现金流入小计	2,687,316,976.43	3,628,438,876.88	-25.94%
经营活动现金流出小计	1,842,333,106.38	2,622,759,595.22	-29.76%
经营活动产生的现金流量净额	844,983,870.05	1,005,679,281.66	-15.98%
投资活动现金流入小计	44,893,633.35	3,387,107.45	1,225.43%
投资活动现金流出小计	601,582,485.44	145,568,836.98	313.26%
投资活动产生的现金流量净额	-556,688,852.09	-142,181,729.53	-291.53%
筹资活动现金流入小计	2,062,266,805.72	3,077,530,515.99	-32.99%
筹资活动现金流出小计	2,194,097,926.38	3,806,172,662.27	-42.35%
筹资活动产生的现金流量净额	-131,831,120.66	-728,642,146.28	81.91%
现金及现金等价物净增加额	156,463,897.30	134,855,405.85	16.02%

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

单位：元

项目	2022 年	2021 年	同比增减	变动原因
投资活动现金流入小计	44,893,633.35	3,387,107.45	1,225.43%	本期取得参股公司联博基业借款利息所致
投资活动现金流出小计	601,582,485.44	145,568,836.98	313.26%	本期对参股公司联博基业出资及支付借款所致
筹资活动现金流入小计	2,062,266,805.72	3,077,530,515.99	-32.99%	主要是本期取得的借款减少所致
筹资活动现金流出小计	2,194,097,926.38	3,806,172,662.27	-42.35%	主要是偿还债务支付的现金减少所致

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

五、非主营业务分析

适用 不适用

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2022 年末		2022 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	695,521,337.18	5.43%	539,676,487.38	4.20%	1.23%	
应收账款	7,347,806.27	0.06%	9,995,190.95	0.08%	-0.02%	
存货	9,102,741,756.46	71.01%	9,950,211,864.01	77.44%	-6.43%	
投资性房地产	907,362,164.53	7.08%	907,909,302.15	7.07%	0.01%	
长期股权投资	368,262,082.04	2.87%	340,004,112.28	2.65%	0.22%	
固定资产	34,631,007.08	0.27%	36,052,592.41	0.28%	-0.01%	
使用权资产	2,148,325.49	0.02%	5,370,813.89	0.04%	-0.02%	
短期借款	1,020,533,943.05	7.96%	729,986,252.90	5.68%	2.28%	
合同负债	1,081,156,528.18	8.43%	1,380,533,965.75	10.74%	-2.31%	
长期借款	1,221,967,881.70	9.53%	375,887,365.23	2.93%	6.60%	

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	260,242,382.00	2,274,505.25	2,274,505.25				3,362,177.45	265,879,064.70
金融资产小计	260,242,382.00	2,274,505.25	2,274,505.25				3,362,177.45	265,879,064.70
上述合计	260,242,382.00	2,274,505.25	2,274,505.25				3,362,177.45	265,879,064.70

金融负债	0.00							0.00
------	------	--	--	--	--	--	--	------

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	年末账面价值	受限原因
存货	4,705,058,051.61	以土地使用权、相关土地上的在建工程作抵押申请贷款
投资性房地产	286,520,859.80	天保青年公寓售后回租资产
合计	4,991,578,911.41	—

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,188,009,300.00	3,293,448,163.00	-63.93%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
天津联博基业科技发展有限公司	技术服务、技术开发	新设	66,000,000.00	33.00%	股东借款	合肥思同信息科技有限公司、天津博施信息科技有限公司合伙企业	5年	-	公司已于2022年2月23日完成出资6600万元	26,400,000.00	-14,458,946.61	否	2021年12月15日	刊登在巨潮资讯网的《关于联想项目合作的进展公告暨对外投资公告》（公告编号：2021-57）
合计	--	--	66,000,000.00	--	--	--	--	--	--	26,400,000.00	-14,458,946.61	--	--	--

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。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津天保房地产开发有 限公司	子公司	房地产开发 与销售	1,300,000,0 00.00	5,882,867,0 50.72	1,329,620,7 80.65	54,370,990. 47	- 110,021,46 2.22	- 84,227,577. 45
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	120,000,00 0.00	5,096,552,7 29.54	2,852,640,8 45.29	1,125,651,6 57.81	214,687,96 6.44	161,121,06 7.46
天津天保 盛源房地 产开发有	子公司	房地产开发 与销售	1,500,000,0 00.00	3,564,328,3 90.85	811,838,07 1.57	0	- 203,276,75 1.26	- 203,256,75 1.26

限公司								
天津天保 创源房地 产开发有 限公司	子公司	房地产开发 与销售	1,400,000,0 00.00	1,482,036,0 17.45	1,007,847,6 13.11	1,223,458,1 35.16	168,136,80 4.51	168,136,80 4.51
天津中天 航空工业 投资有限 责任公司	参股公司	投资天津 空中客车 A320 系列 飞机总装 线项目合 资公司	300,000,00 0.00	527,968.82 4.37	527,868.38 1.08	0	- 38,404,684. 85	- 38,805,139. 39
天津联博 基业科技 发展有限 公司	参股公司	技术开发 与服务	200,000,00 0.00	1,545,758,0 04.17	156,185,01 0.27	0	- 42,408,779. 21	- 42,408,912. 15

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
天津联博基业科技发展有限公司	投资新设	公司通过共同设立平台公司的形式对项目进行合作开发，公司持股比例为33%，对公司整体生产经营无重大影响。报告期内，联博基业共计影响公司投资收益 2,652.16 万元。

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 588,286.71 万元，比上年同期增加 91,729.42 万元，增加 18.47%。净资产为 132,962.08 万元，比上年同期减少 8,422.76 万元，减少 5.96%。报告期内，天保房产公司实现营业收入为 5,437.10 万元，比上年同期增加 1,705.28 万元，增加 45.70%。营业利润为-11,002.15 万元，比上年同期减少 721.31 万元，减少 7.02%。净利润为 8,422.76 万元，比上年同期增加 475.92 万元，增加 5.35%。报告期内营业收入较上年同期增加，主要是满足收入确认条件的房屋较上年同期增加所致；营业利润减少，主要是报告期营业总成本增加所致，净利润增加，主要是报告期内计提的递延所得税资产增加所致。

(2) 公司全资子公司滨海开元报告期末总资产为 509,655.27 万元，比上年同期减少 113,828.83 万元，减少 18.26%。净资产为 285,264.08 万元，比上年同期减少 3,887.89 万元，减少 1.34%。报告期内，滨海开元公司实现营业收入为 112,565.17 万元，比上年同期减少 123,953.70 万元，减少 52.41%。营业利润为 21,468.80 万元，比上年同期减少 40,066.87 万元，减少 65.11%。净利润为 16,112.11 万元，比上年同期减少 30,006.69 万元，减少 65.06%。报告期内，营业收入较上年同期减少，主要是满足收入确认条件的房屋较上年同期减少所致；营业利润、净利润较上年同期减少，主要是满足收入确认条件的房屋较上年同期减少所致。

(3) 公司全资子公司天保盛源报告期末总资产为 356,432.84 万元，比上年同期增加 41,995.52 万元，增加 313.36%。净资产为 81,183.81 万元，比上年同期减少 20,325.68 万元，减少 20.02%。营业利润为-20,327.68 万元，比上年同期减少 2,021.52 万元，减少 11.04%。净利润为-20,325.68 万元，比上年同期减少 1,975.46 万元，减少 10.77%。报告期内营业利润、净利润较上年同期减少，主要是报告期内计提资产减值损失，同时期间费用增加所致。

(4) 公司全资子公司天保创源报告期末总资产为 148,203.60 万元，比上年同期减少 64,234.29 万元，减少 30.24%。净资产为 100,784.76 万元，比上年同期增加 16,813.68 万元，增加 20.02%。报告期内，天保创源实现营业收入为 122,345.81 万元，比上年同期增加 114,044.96 万元，增加 1,373.89%。营业利润为 16,813.68 万元，比上年同期增加 15,378.85 万元，增加 1,071.82%。净利润为 16,813.68 万元，比上年同期增加 15,369.91 万元，增加 1,064.57%。报告期内营业收入、营业利润、净利润较上年同期增加，主要是报告期内满足收入确认条件的项目较上年同期增加所致。

(5) 公司参股子公司中天航空报告期末总资产 52,796.88 万元，比上年同期减少 3,880.39 万元，减少 6.85%。净资产 52,786.84 万元，比上年同期减少 3,880.51 万元，减少 6.85%。报告期内，中天航空公司营业利润-3,840.47 万元，比上年同期减少 1,879.17 万元，减少 95.81%。净利润-3,880.51 万元，比上年同期减少 1,879.63 万元，减少 93.94%。报告期内，营业利润、净利润较上年同期减少，主要是报告期内投资收益减少所致。公司持有中天航空公司 60% 股权，依据持股比例计算，本报告期影响公司投资收益-2,328.31 万元。

(6) 公司参股子公司联博基业报告期末总资产 154,575.80 万元，比上年同期增加 126,604.36 万元，增加 452.62%。净资产 15,618.50 万元，比上年同期增加 15,759.11 万元，增加 11,207.85%。报告期内，联博基业公司营业利润-4,240.88 万元，比上年同期减少 4,100.27 万元，减少 2,916.11%。净利润-4,240.89 万元，比上年同期减少 4,100.28 万元，减少 2,916.11%。报告期内，营业利润、净利润较上年同期减少，主要是报告期内期间费用增加所致。公司持有联博基业 33% 股权，依据持股比例计算，本报告期影响公司投资收益-1,445.89 万元。此外，公司报告期内向联博基业提供 5.34 亿元股东借款，获得债权投资收益 4,098.05 万元。综上，本报告期联博基业共计影响公司投资收益 2,652.16 万元。

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

1、行业格局和趋势

2022 年，受房地产市场下行等多种因素影响，上半年房地产企业信用风险呈现加速蔓延的趋势，房地产公司项目停工等超预期事件频出，行业信心降至低谷。购房者观望情绪蔓延，需求端逐渐失力，全国商品房销售规模大幅下降，房地产行业面临前所未有的挑战。虽然自年初以来调控政策及融资政策不断优化，但未能真正改善房企流动性问题，整体效果未达预期，房地产市场深度调整态势未改。

11 月，稳楼市“三箭齐发”，形成了信贷、债券、股权等三大融资政策支持体系，房企融资环境进一步改善，从供需两端全面支持房地产市场平稳发展，提振市场信心和预期。12 月，以中央经济工作会议的召开为重要开端，保交楼、保民生、保稳定、防风险成为主要任务，支持刚性和改善性需求，同时确定了“推动房地产业向新发展模式平稳过渡”的目标。预计 2023 年，房地产行业整体政策环境仍会延续宽松态势，在政策的支持下，行业的资金风险进一步弱化，国央企房企的资产规模或进一步上升，房企分化局面进一步加强。

由于我国人口基数大、市场规模大，未来一个时期，中国城镇化仍处于较快发展阶段，刚性和改善性住房需求的空间依然较大，足够为房地产业稳定发展提供支撑。城镇居民居住水平的不断改善也有利于继续推动房地产市场的发展。虽然过去几年我国房地产市场在过度杠杆化、金融化、局部高房价等方面存在一定的问题，但行业供需矛盾通过一系列的宏观调控目前已逐渐趋于缓和，未来房地产市场将由总量扩张转变为存量上的提质改造和增量上的结构调整相结合。随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场未来在政策引导下将回归实体经济和居住属性，实现长期平稳健康发展。

近年来，伴随房地产市场的持续调整，中国的房地产市场从快速发展进入稳步发展，分化已成为房地产行业最主要的特征之一，行业集中度持续提升。未来中国的房地产市场将更加聚焦化，分化趋势更为明显，具有较强竞争力的中心城市人口聚集效应不断放大，核心城市、核心区域的房地产市场预计未来仍会保持稳中向好的走势，而其他城市群的房地产市场因受人才吸引力度、政策支持、规划优化程度等因素影响，根据需求支撑程度的不同预计会出现一定的分化。与市场形势类似，国央企房企在土地资源竞争、项目销售、融资等方面竞争优势加剧，行业集中度将持续向上。

2、公司发展战略

公司明确了今后一个时期发展的总体战略思路是“一体两翼、两商两融、三元衍生”。即以打造卓越的“城市开发运营商、产业综合服务商”，实现“建营并举、产城融合、双轮驱动、产融互促”为目标，以“做强城市地产开发”为一体，以“做优产业运营服务、做精产融服务投资”为两翼，形成未来社区、主题园区、智慧城市为主导的业务生态系统，全面提升产业链条，提高产业运营服务能力和产融服务投资能力，为公司发展提供强劲动力。

3、经营计划

2023年，公司将重点做好以下工作：一是推动未来社区建设，整合项目及区域资源，打造出天保特色的未来社区样板，将开发运营大型社区作为公司转型发展的重要抓手。二是围绕全年经营指标，着力抓好项目销售，推动塘沽大连东道项目全面清盘，天拖二期、天保九如品筑项目销售取得积极进展。三是推动商业招商运营实现新提升，打造未来社区全新商业空间，加快推动揽翠路公寓项目开业。四是深入推进园区事业发展，提升孵化器载体功能。五是强化现金流管理，结合最新融资政策，统筹考虑股权融资、债券融资、资产证券化等方式，拓宽多元化融资渠道。扎实推进资金计划管理，提高资金使用效率。

4、可能面对的风险和主要措施

（1）政策性风险

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

主要措施：紧跟国家政策，围绕公司战略规划，动态调整经营策略。加强市场调研，准确把握房地产市场政策变化趋势和市场动态，深入研究分析市场需求，加强市场预判的准确性，科学制定营销方案；严格控制成本，深入进行精细化管理，积极拓展融资渠道等应对措施，提高抗风险能力；同时对设计、工程质量、运营、客服、物业等业务流程进行完善、优化，有效降低各层面的风险。通过提升现场管理水平、项目成本管理手段等，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：加强扩大“双主业”优势，筑牢发展基础。持续推进房地产专业化条线建设，全力提升产品营造和经营能力，高水平创建未来社区。加强产服、产融两个平台建设，整合园区资源，拓展园区的服务内容和服务能级，巩固天保智谷生物医药集聚优势，持续推动产业园业务做大做强。

（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：在做好房地产主业和产业园区双主业的同时，加强多元产业拓展，培育发展动能。进一步优化业务布局，坚持多赛道发力，加大在产业园区运营、物业管理、酒店管理等新业务领域深耕力度，加快布局更多具有影响力的标志性项目，形成各业务板块相互促进，协调共生的发展战略，以多元化产

业全面提升竞争力。立足服务构建新发展格局，发挥企业产业链优势，深度融入保税区发展战略规划，寻求更多发展机遇。创新产业链合作，积极与更多优秀企业达成合作，构建起新战略下的“地产合作生态圈”，充分释放各方优势动能，分享合作红利。

②资产规模风险：资产规模和净资产规模较小，资金实力有限，限制了公司的发展速度，在市场竞争日益激烈的环境中，存在资产规模偏小的风险。

主要措施：创新资产经营模式，建立规范经营机制，规范资产管理。研究制订并实施各项目经营管理方案，提升资产经营收益。同时采用联合开发、合作等方式规避自身资金实力不足，提高资产规模和资金实力。充分发挥资产的使用效益，盘活低效资产，处置无效资产，实现资产价值最大化。

③资金管理风险：银行和房管的资金监管降低了资金使用效益。

主要措施：为满足公司资金需求，保障公司资金链的安全，在做好加大销售回款的同时，一方面充分运用上市公司融资平台，围绕公司战略，着力筹划新资本运作策略；另一方面，加强全面预算管理，合理安排资金的使用，增强资金使用的计划性，提高资金使用效率。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

股东大会享有法律、法规和《公司章程》规定的合法权利，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的表决权。董事会对股东大会负责，执行股东大会决议，决策、管理公司重大事项。董事会建立了战略、审计、提名、薪酬与考核、预算管理五个专业委员会，有效提高董事会运作效率。董事会现有 6 名董事中，有 3 名独立董事，独立董事担任审计、提名、薪酬与考核 3 个专业委员会的主任委员，涉及专业事项首先需经过专业委员会审议通过后提交董事会审议，以利于独立董事更好地发挥作用。监事会根据《公司章程》、《监事会议事规则》及有关规定的需要，对公司依法运作、财务情况、内控建设情况等进行检查监督，充分行使对公司董事、高级管理人员履行职责情况的检查职责。管理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持公司日常经营管理工作。报告期内，公司制订了《董事会对经理层授权管理办法》，有效发挥决策主体作用和决策监督职能，切实加强经理层依法行权履职。此外，为进一步规范公司运作，提高公司治理水平，同时贯彻落实相关监管要求，公司根据证监会新修订的法规、规范性文件的相关规定，结合公司实际情况，对《公司章程》及其附件（包括股东大会议事规则、董事会议事规则、独立董事工作制度）和部分公司治理制度（信息披露管理制度、内幕信息知情人登记管理制度、投资者关系管理制度）进行修订、完善。

报告期内，公司共组织筹办各类三会会议 21 次，其中召开股东大会 4 次（1 次年度股东大会、3 次临时股东大会），共计审议 13 项议案；召开董事会 13 次，共计审议 43 项议案；召开监事会 4 次，共计审议 6 项议案；召开董事会专业委员会 11 次。公司董事会运作规范、决策合理、程序合法，认真执行股东大会的各项决议，忠实履行了诚信义务。公司监事会以相关法律、规定为依据，对公司依法运作情况、公司财务情况、对外投资情况、关联交易情况、内控建设情况、董事高管履职情况等事项进行监督检查，认真履行监督职责。公司董事、高级管理人员执行公司职务时均能认真贯彻执行国家法律、法规和《公司章程》等相关规定，不存在损害公司利益的行为。

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

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

是 否

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

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

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

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022年第一次临时股东大会	临时股东大会	51.53%	2022年01月27日	2022年01月28日	审议通过了1项提案： 关于为参股公司提供财务资助暨关联交易的议案。
2021年年度股东大会	年度股东大会	51.73%	2022年05月06日	2022年05月07日	审议通过了6项提案： 1、2021年年度报告及摘要； 2、2021年度董事会工作报告； 3、2021年度监事会工作报告； 4、2021年度财务决算报告； 5、2021年度利润分配预案； 6、2022年预计日常关联交易的议案。 听取事项： 听取公司独立董事2021年度述职报告。
2022年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.24%	2022年07月20日	2022年07月21日	审议通过了1项提案： 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。
2022年第三次临时股东大会	临时股东大会	51.47%	2022年10月26日	2022年10月27日	审议通过了5项提案： 1、关于修订《公司章程》的议案； 2、关于修订《股东大会议事规则》的议案； 3、关于修订《董事会议事规则》的议案； 4、关于修订《独立董事工作制度》的议案； 5、关于变更年度审计机构的议案。

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□适用 □不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
侯海兴	董事长、总经理	现任	男	49	2019年10月28日	2023年08月20日	0	0	0	0	0	0
王小潼	董事	现任	男	58	2019年11月29日	2023年08月20日	0	0	0	0	0	0
尹琪	董事	现任	女	43	2021年09月24日	2023年08月20日	0	0	0	0	0	0
严建伟	独立董事	现任	女	65	2020年08月21日	2023年08月20日	0	0	0	0	0	0
于海生	独立董事	现任	男	55	2020年08月21日	2023年08月20日	0	0	0	0	0	0
张昆	独立董事	现任	男	50	2020年08月21日	2023年08月20日	0	0	0	0	0	0
孙静宇	监事会主席	现任	女	55	2016年10月31日	2023年08月20日	0	0	0	0	0	0
董光沛	监事	现任	女	42	2018年12月21日	2023年08月20日	0	0	0	0	0	0
李倩	职工监事	现任	女	44	2020年08月21日	2023年08月20日	0	0	0	0	0	0
梁德强	副总经理、财务总监	现任	男	47	2014年11月04日	2023年08月20日	0	0	0	0	0	0

田磬林	副总经理	现任	男	53	2020年07月21日	2023年08月20日	0	0	0	0	0	0
赵明	副总经理	现任	男	42	2021年12月30日	2023年08月20日	0	0	0	0	0	0
董俊	副总经理	现任	男	39	2021年12月30日	2023年08月20日	0	0	0	0	0	0
何倩	董事会秘书	现任	女	36	2020年10月22日	2023年08月20日	0	0	0	0	0	0
夏仲昊	董事长	离任	男	53	2018年12月05日	2023年08月20日	0	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
夏仲昊	董事长	离任	2022年09月02日	因工作调动原因辞任

2、任职情况

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

董事：

侯海兴：男，1973年9月出生，中共党员，在职研究生学历，硕士学位。曾任本公司开发总监，本公司子公司嘉创物业公司总经理、天保房产公司及滨海开元公司总经理。2019年10月起分别任本公司总经理、董事。2022年9月起任公司董事长，兼任总经理。现任本公司董事长、总经理。

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

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

严建伟：女，1957 年 12 月出生，九三学社社员，研究生学历，工学硕士学位，一级注册建筑师，天津大学建筑学院教授、博士生导师。2020 年 8 月起任本公司独立董事。现任天津大学建筑学院教授、博士生导师，兼任天津大学仁爱学院建筑系系主任；本公司独立董事。

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

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

监事：

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

董光沛：女，1981 年 1 月出生，中共党员，大学学历，硕士学位，高级经济师，天津保税区投资有限公司总经理。2018 年 12 月起任本公司监事。现任天津保税区投资有限公司总经理、天津天保能源股份有限公司非执行董事、空中客车（天津）工装夹具有限公司董事长、天津银行股份有限公司董事、渤海证券股份有限公司董事、天津市滨海产业基金管理有限公司董事、天津保税区投资控股集团有限公司职工监事；本公司监事。

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

高级管理人员：

侯海兴：见董事工作经历。

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

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

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

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

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

在股东单位任职情况

适用 不适用

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

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
侯海兴	天津联博基业科技发展有限公司	董事	2021年12月16日		否
侯海兴	天津联创群辉置业有限公司	董事	2021年12月17日		否
王小潼	天津保税区投资控股集团有限公司	职工监事	2015年01月01日		否
王小潼	天津港保税区土地开发招商公司	法定代表人	2019年12月27日		否
王小潼	庞巴迪（天津）航空服务有限公司	董事长	2015年01月01日		否

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
尹琪	天津保税区投资控股集团有限公司	监事会主席	2021年09月13日		否
尹琪	天津天保财务有限公司	监事会主席	2022年04月29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	天津天保财务有限公司	董事长、法定代表人	2022年07月20日		否
董光沛	天津保税区投资控股集团有限公司	职工监事	2022年05月05日		否
董光沛	天津保税区投资有限公司	总经理、执行董事	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
董光沛	天津银行股份有限公司	董事	2020年06月30日		否
董光沛	渤海证券股份有限公司	董事	2018年12月24日		否
董光沛	天津市滨海产业基金管理有限公司	董事	2020年08月18日		否
严建伟	天津大学建筑学院	教授、博士生导师	2005年03月01日		是
严建伟	天津大学仁爱学院	建筑系系主任	2006年06月01日		是
于海生	天津社会科学院法学研究所	研究员	2014年12月01日		是
于海生	北京京悦（天津）律师事务所	律师	2000年03月01日		否
张昆	天津诺诚会计师事务所（普通合伙）	合伙人	2019年08月01日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
侯海兴	董事长、总经理	男	49	现任	74.03	否
王小潼	董事	男	58	现任	0.00	是
尹琪	董事	女	43	现任	0.00	是
严建伟	独立董事	女	65	现任	6.00	否
于海生	独立董事	男	55	现任	6.00	否
张昆	独立董事	男	50	现任	6.00	否
孙静宇	监事会主席	女	55	现任	0.00	是
董光沛	监事	女	42	现任	0.00	是
李倩	职工监事	女	44	现任	41.38	否
梁德强	副总经理、财务总监	男	47	现任	65.04	否
田磬林	副总经理	男	53	现任	65.12	否
赵明	副总经理	男	42	现任	58.73	否
董俊	副总经理	男	39	现任	61.01	否
何倩	董事会秘书	女	36	现任	41.97	否
夏仲昊	董事长	男	53	离任	65.01	否
合计	-	-	-	-	490.29	-

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
八届二十六次	2022年01月11日	2022年01月12日	1、关于为参股公司提供财务资助暨关联交易的议案； 2、关于为全资子公司向天津滨海新区天保小额贷款有限公司申请贷款提供担保暨关联交易的议案； 3、关于召开2022年第一次临时股东大会的议案。
八届二十七次	2022年03月11日	2022年03月12日	关于为全资子公司向天津滨海新区天保小额贷款有限公司申请贷款提供担保暨关联交易的议案。
八届二十八次	2022年03月31日	2022年04月01日	关于为全资子公司申请房地产项目开发贷款提供担保的议案。

八届二十九次	2022 年 04 月 12 日	2022 年 04 月 14 日	1、2021 年年度报告及摘要； 2、2021 年度董事会工作报告； 3、2021 年度总经理工作报告； 4、2021 年度财务决算报告； 5、2021 年度利润分配预案； 6、关于 2022 年预计日常关联交易的议案； 7、2021 年度内部控制评价报告； 8、《关于天津天保财务有限公司风险评估审核报告》的议案； 9、听取公司独立董事 2021 年度述职报告； 10、关于召开 2021 年年度股东大会的通知。
八届三十次	2022 年 04 月 25 日	2022 年 04 月 27 日	2022 年第一季度报告
八届三十一次	2022 年 05 月 30 日	2022 年 05 月 31 日	1、关于制定《董事会对经理层授权管理办法》的议案； 2、《2021 年度年终奖发放方案》。
八届三十二次	2022 年 07 月 04 日	2022 年 07 月 05 日	1、关于公司与天津天保财务有限公司签订《金融服务协议》的议案； 2、关于天津天保财务有限公司的风险评估报告的议案； 3、关于公司及控股子公司在天津天保财务有限公司办理存、贷款等金融业务的风险处置预案的议案； 4、关于为全资子公司申请信托贷款提供担保的议案； 5、关于减免物业租金的议案； 6、关于召开 2022 年第二次临时股东大会的通知。
八届三十三次	2022 年 07 月 22 日	2022 年 07 月 25 日	1、关于为全资子公司申请房地产项目开发贷款提供担保的议案； 2、关于为全资子公司向天津滨海新区天保小额贷款有限公司申请贷款提供担保暨关联交易的议案。
八届三十四次	2022 年 08 月 23 日	2022 年 08 月 25 日	1、2022 年半年度报告全文及摘要； 2、关于对天津天保财务有限公司的风险评估报告的议案； 3、听取经营层 2022 年上半年目标完成情况汇报。
八届三十五次	2022 年 09 月 02 日	2022 年 09 月 03 日	1、关于选举公司董事长的议案； 2、关于选举公司董事会战略委员会、预算管理委员会主任委员的议案； 3、关于与北京昌平科技园发展有限公司签署战略合作框架协议的议案。
八届三十六次	2022 年 09 月 30 日	2022 年 10 月 10 日	1、关于修订《公司章程》的议案； 2、关于修订《股东大会议事规则》的议案； 3、关于修订《董事会议事规则》的议案； 4、关于修订《独立董事工作制度》的议案； 5、关于修订《信息披露管理制度》的议案； 6、关于修订《内幕信息知情人登记备案制度》的议案； 7、关于修订《投资者关系管理制度》的议案； 8、关于变更年度审计机构的议案； 9、关于召开 2022 年第三次临时股东大会的议案。
八届三十七次	2022 年 10 月 14 日		关于参与竞拍津滨保(挂)2022-16 号、津滨保(挂)2022-17 号地块土地的议案
八届三十八次	2022 年 10 月 26 日	2022 年 10 月 28 日	2022 年第三季度报告

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
侯海兴	13	13	0	0	0	否	4
王小潼	13	13	0	0	0	否	4
尹琪	13	13	0	0	0	否	4
严建伟	13	13	0	0	0	否	3
于海生	13	12	0	1	0	否	4
张昆	13	13	0	0	0	否	4
夏仲昊	9	9	0	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
战略委员会	侯海兴、王小潼、严建伟	1	2022年09月02日	选举战略委员会主任委员	选举侯海兴先生担任战略委员会主任委员		
审计委员会	张昆、于海生、尹琪	6	2022年03月07日	2021年度财务决算情况、2021年度审计初审工作情况、2021下半年重大事件实施及资金往来情况的审计报告	认可2021年财务决算情况及年度审计初审工作；审议通过《2021下半年重大事件实施及资金往来情况的审计报告》		
审计委员会	张昆、于海生、尹琪	6	2022年03月14日	2021年度审计结果沟通；2021年度内部控制评价报告	认可公司2021年年审结果；审议通过《2021年度内部控制评价报告》		
审计委员会	张昆、于海生、尹琪	6	2022年04月12日	2022年度内部审计年度审计计划；2022年度内部控制评价工作方案	审议通过2021年度内部审计年度审计计划、《2022年度内部控制评价工作方案》		
审计委员会	张昆、于海生、尹琪	6	2022年08月22日	选聘2022年度审计机构及拟聘任会计师事务所的调研；2022上半年重大事件实施及资金往来情况的审计报告	对2022年度拟聘任会计师事务所中审亚太会计师事务所进行调研，并向董事会提议聘请中审亚太会计师事务所作为公司2022年度审计机构；审议通过《2022上半年重大事件实施及资金往来情况的审计报告》		
审计委员会	张昆、于海生、尹琪	6	2022年12月09日	2022年度审计工作安排	同意公司2022年度审计工作安排		
审计委员会	张昆、于海生、尹琪	6	2022年12月30日	2022年度内部审计工作报告	审议通过《2022年度内部审计工作报告》		
薪酬与考核委员会	于海生、张昆、尹琪	2	2022年05月30日	2021年度年终奖	同意2021年度年终奖发放方案		
薪酬与考核委员会	于海生、张昆、尹琪	2	2022年12月28日	《聘任制经理层人员薪酬管理办法》	审议通过《聘任制经理层人员薪酬管理办法》		

预算管理委员会	夏仲昊/侯海兴、王小潼、张昆、严建伟	2	2022年05月23日	2021年预算执行情况及2022年全面预算方案	认可公司2021年预算执行情况；同意2022年全面预算方案		
预算管理委员会	夏仲昊/侯海兴、王小潼、张昆、严建伟	2	2022年09月02日	选举预算管理委员会主任委员	选举侯海兴先生为预算管理委员会主任委员		

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	97
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	14
报告期末在职员工的数量合计（人）	111
当期领取薪酬员工总人数（人）	111
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	20
技术人员	45
财务人员	15
行政人员	9
高中级管理人员	22
合计	111
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大学本科及以上学历	91
大学专科学历	13
中专及以下学历	7
合计	111

2、薪酬政策

2022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

2022 年，结合天保控股公司组织的大讲堂、公司高管自选管理及业务提升大讲堂，公司管理者大讲堂作为公司培训工作长效机制，发扬理论联系实际的学风，不断丰富培训内容和形式。为进一步加强基建公司干部队伍建设，完善人才配备，提升专业能力，提高履职能力，更好地肩负起公司未来“多主业”发展，公司为中层和业务骨干人员量身定制了企业管理系列培训，较好的做到了让中层干部、员工“涨知识、强本领、见世面”，营造了良好的学习氛围。同时，公司开展了法律、安全、工程管理等专业现场课程，进一步提高员工队伍综合素质，提升驾驭管理企业的水平，为公司发展储备一批可堪大任的优秀干部，持续推动公司建立学习型企业。公司完善管理人员管理能力提升专项培训，上线光华 ELN 线上学习，管理人员年度 60 学时学习全部达标完成。

4、劳务外包情况

适用 不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

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
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）	1,907,875,792.36
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	
公司发展阶段属成熟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 40%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	

经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2022 年度本公司母公司实现净利润 182,807,741.79 元，当年利润应提取 10%法定公积金 18,280,774.18 元，扣除后母公司未分配利润 164,526,967.61 元。

为维护公司市场形象并回报股东，公司拟定的 2022 年度利润分配预案为：拟以 2022 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。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

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

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
天津联博基业科技发展有限公司	投资新设，公司持股比例为 33%	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2023 年 03 月 31 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 2022 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	

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，天保基建公司于 2022 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	2023 年 03 月 31 日
内部控制审计报告全文披露索引	《内部控制审计报告》（详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

无

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

不适用

二、社会责任情况

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

股东和债权人权益保护方面，公司严格按照有关法律法规的要求，完善公司治理制度，优化公司治理结构，建立全面的内部控制体系，严防内幕交易，确保股东资产安全。公司认真履行信息披露义务，确保真实、准确、完整地披露信息，使投资者及时了解公司的经营状况和重大事项的进展情况。公司秉承公开、公平的原则，以积极、主动的态度，开展投资者关系管理工作，通过电话、邮件、传真、深交所互动平台、网上集体接待日等多种形式保持与投资者特别是中小投资者的良好沟通，不断改善沟通效果，努力提升投资者关系服务水平。公司股东大会程序规范有序，充分利用累积投票、网上投票等方式为中小投资者在股东大会上行使投票和决策权创造便利条件。

供应商、客户和消费者权益保护方面，公司建立了公开透明的竞争机制，实行公开招投标制度，为供应商提供参与公平竞争的平台。在对接监管中不断完善招标管理流程，提前锁定监管关键点，确保招标程序合法合规。借助招采信息化手段，进一步完善招标制度体系，全年招标工作高效、合法、合规完成。公司注重规范管理，在工程、营销、物业管理相关制度规定中建立了严格的商品房品质管控办法，在项目开发的各个环节严格执行质量管理体系的各项要求，确保产品质量。

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

环境保护与可持续发展方面，公司认真贯彻落实天津市委、市政府关于环境保护工作“党政同责、一岗双责”的总要求，完善公司环保工作职责分工体系，全员签订环保责任书。报告期内全面梳理和辨识了环保污染源，制定了“环保污染源清单”，持续不断完善污染源管理制度、处置措施，确保各类污染源严格按照规范要求，可查可控。公司以“树立安全发展理念，弘扬生命至上、安全第一的思想”为指导，严格落实安全生产规定和规章制度，压紧压实全员安全生产责任。营造安全文化氛围，报告期内取得市级安全文化建设示范企业称号。强化法制宣传，开展了新《安全生产法》及岗位安全生产责任制的学习宣贯。定期组织安全知识培训以及安全隐患大检查，做到查风险、除隐患、防事故。报告期内，公司不存在重大环保或其他重大社会安全问题。

公共关系和社会公益事业方面，公司不断完善公司产品、客服水平，始终保持企业在所属区域、业内的良好口碑和企业形象。报告期内，公司积极践行社会责任，落实国家助企纾困政策，精准帮扶 85 家小微企业及个体工商户，按时足额减免租金约人民币 2,000 万元。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

2022 年下半年，为深入学习宣传贯彻党的二十大精神，公司党总支与结对共建单位——滨海新区茶淀街宝田村党支部联合，组织村居党员开展党的二十大精神知识答题活动。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

详见“第十节 财务报告-五、重要会计政策及会计估计-44、重要会计政策和会计估计变更-（1）重要会计政策变更”。本次会计政策变更为财政部发布的统一要求，对于公司目前业务尚不涉及。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	61
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	莘延成、张艳慧
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1
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）	0
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

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

公司原年度审计机构信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）已连续 13 年为公司提供年审服务，为确保公司年度审计工作的独立性与客观性，同时综合考虑公司经营发展及审计业务需要，公司改聘中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度审计机构。该事项于 2022 年 9 月 30 日经公司第八届董事会第三十六次会议审议通过，于 2022 年 10 月 26 日经公司 2022 年第三次临时股东大会审议通过。

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

2022 年 10 月 26 日，公司召开 2022 年第三次临时股东大会审议通过改聘中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为 2022 年度公司审计的会计师事务所，聘期一年。2022 年度审计费用为 47 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；2022 年度财务报告内部控制审计费用为 14 万元。上述费用共计为 61 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(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	采购商品	采暖供热及工程服务	政府定价	6.25元/平米/月； 0.37元/套	298.85	100.00%	2,120	否	根据采暖面积、实际使用量结算	6.25元/平米/月； 0.37元/套	2022年04月14日	刊登在巨潮资讯网上的《2022年日常关联交易预计公告》（公告编号：2022-24）
天津天保财务管理	受同一控股股东及	租出资产	租赁房屋	市场价格	3.5-4元/平米/天	145.97	2.30%	127.72	是	以半年为周期结算	3-4元/平米/天	2022年04月14日	同上

有限公司	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	租出资产	租赁房屋	市场价格	3.5 元/平米/天	85.93	1.35%	90.22	否	以半年为周期结算	3-4 元/平米/天	2022 年 04 月 14 日	同上
天津天保商业保理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	租出资产	租赁房屋	市场价格	3.5 元/平米/天	92.67	1.46%	85.67	是	以半年为周期结算	3-4 元/平米/天	2022 年 04 月 14 日	同上
天津天保租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	提供劳务	物业服务	市场价格	14.7 元/平米/月	12.8	0.27%	12.46	是	按季度结算	14.7 元/平米/月	2022 年 04 月 14 日	同上
天津天保商业保理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	提供劳务	物业服务	市场价格	14.7 元/平米/月	7.05	0.15%	7.01	是	按季度结算	14.7 元/平米/月	2022 年 04 月 14 日	同上
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	76.44	100.00%	65	是	按实际发生情况每月结算	100-200 元/人/月	2022 年 04 月 14 日	同上
合计				--	--	719.71	--	2,508.08	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									

按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	无
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

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、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限额（万元）	存款利率范围	期初余额（万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计存入金额（万元）	本期合计取出金额（万元）	
天津天保财务有限公司	受同一最终控制方控制的企业	100,000	0.3%-1.725%	5,014.25	120,489.19	103,357.89	22,145.56

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度（万元）	贷款利率范围	期初余额（万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计贷款金额（万元）	本期合计还款金额（万元）	
天津天保财务有限公司	受同一最终控制方控制的企业	60,000	6%	25,847.16	0	25,847.16	0

授信或其他金融业务

无

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司无控股的财务公司。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

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

经公司第六届董事会第四十五次会议和公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过，同意天津天保商业保理有限公司（以下简称“天保保理”）在保理融资额度内为公司提供应收账款保理服务。保理融资可循环使用的总额度不超过人民币 5 亿元，期限 3 年。2019 年 10 月，公司与天保保理公司就《有追索权国内保理业务合同》主要内容变更事宜签署补充协议，将保理融资额度将由人民币 5 亿元增至人民币 7 亿元，补充协议签订之日后再放款的保理融资利率将由 6.0% 增至 6.9%，同时保理融资期限将由自原合同生效之日（2017 年 6 月 1 日）起 36 个月延长为 72 个月。该事项经公司第七届董事会第二十四次会议和公司 2019 年第三次临时股东大会审议通过。2021 年 8 月，公司与天保保理签署《〈有追索权国内保理业务合同〉补充协议二》（以下简称“《补充协议二》”），将原合同项下保理融资利率由 6.9%/年调增至不超过 8.0%/年，《补充协议二》签订后的新增放款执行新利率。该事项经公司第八届董事会第十二次会议和公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过。

截至报告期末，天保保理向公司提供保理融资借款金额为人民币 4.38 亿元。

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

1) 经公司第七届董事会第三十三次会议和公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过，同意公司及全资子公司天保房产与天津天保租赁有限公司（以下简称“天保租赁”）开展售后回租融资租赁业务。融资总金额为人民币 6 亿元，期限自签订有关合同之日起至 2023 年 10 月 18 日，融资利率为 7.23%/年。售后回租标的物为天保房产持有的天保青年公寓资产。

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

3) 经公司第八届董事会第十八次会议和公司 2021 年第四次临时股东大会审议通过，同意公司及全资子公司滨海开元、天保房产作为共同承租人与天保租赁开展售后回租融资租赁业务。融资总金额为人民币 4 亿元，期限自签订有关合同之日起至 2023 年 10 月 18 日，融资利率不超过 8%/年。售后回租标的物为滨海开元持有的相关资产。

截至报告期末，天保租赁向公司及全资子公司提供融资租赁借款金额共计为人民币 3.7 亿元。

(3) 关于公司为全资子公司向天津滨海新区天保小额贷款有限公司申请流动资金贷款提供担保暨关联交易事项

1) 经公司第八届董事会第十五次会议和 2021 年第二次临时股东大会审议通过, 同意公司为全资子公司滨海开元和百利建设分别向天津滨海新区天保小额贷款有限公司(以下简称“天保小额贷款公司”)申请人民币 5,000 万元的 6 个月期流动资金贷款提供担保。经公司第八届董事会第二十七次会议审议通过, 同意上述子公司与天保小额贷款公司签署补充协议, 将上述借款期限延期一年至 2023 年 3 月 13 日。

2) 经公司第八届董事会第二十六次会议审议通过, 同意公司为全资子公司天保创源及天保房产之全资子公司天保福源分别向天保小额贷款公司申请人民币 7,000 万元的 1 年期流动资金贷款提供担保。

3) 经公司第八届董事会第三十三次会议审议通过, 同意公司为全资子公司天保盛源向天保小额贷款公司申请人民币 7,000 万元的 2 年期流动资金贷款提供担保。

截至报告期末, 天保小额贷款公司向公司全资子公司提供流动资金借款金额为人民币 3.1 亿元。

(4) 关于为公司债券提供担保及反担保的关联交易事项

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”)为公司发行的“19 基建 01”、“21 基建 01”公司债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保, 同时公司全资子公司滨海开元为投控集团对“19 基建 01”、“21 基建 01”公司债券提供的全额保证担保提供了反担保。该事项经公司第七届董事会第二十一次会议和公司 2019 年第二次临时股东大会审议通过。截至 2022 年 12 月 31 日, 投控集团为公司债券提供担保余额为人民币 4 亿元, 滨海开元为投控集团提供反担保金额为人民币 4 亿元。报告期内公司向投控集团支付担保费人民币 23.11 万元。

(5) 关于公司控股股东对公司提供借款的关联交易事项

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

截至报告期末, 天保控股向公司提供借款金额为人民币 6 亿元。

(6) 关于为参股公司联博基业提供财务资助暨关联交易事项

经公司第八届董事会第二十六次会议和公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过, 同意公司按所持股比例向参股公司天津联博基业科技发展有限公司(以下简称“联博基业”)提供 5.34 亿元的借款, 借款期限为 5 年。

截至报告期末, 公司向联博基业提供借款金额为人民币 5.34 亿元。

(7) 关于公司与天津天保财务有限公司签订《金融服务协议》的关联交易事项

该事项经公司第八届董事会第三十二次会议和公司 2022 年第二次临时股东大会审议通过, 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。

截至报告期末，公司及控股子公司在天保财务公司的存款为人民币 2.21 亿元，贷款为人民币 0 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
《六届四十五次董事会决议公告》（公告编号：2017-29）、《关于天津天保商业保理有限公司为本公司提供保理服务的关联交易公告》（公告编号：2017-31）、《2017 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2017-34）	2017 年 05 月 12 日	巨潮资讯网
	2017 年 05 月 26 日	巨潮资讯网
《七届二十一次董事会决议公告》（公告编号：2019-15）、《关于为公司公开发行债券提供反担保暨关联交易的公告》（公告编号：2019-20）、《2019 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-32）	2019 年 04 月 26 日	巨潮资讯网
	2019 年 07 月 25 日	巨潮资讯网
《七届二十四次董事会决议公告》（公告编号：2019-35）、《关于公司与天津天保商业保理有限公司签订应收账款保理业务补充协议的关联交易公告》（公告编号：2019-38）、《2019 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-41）	2019 年 08 月 30 日	巨潮资讯网
	2019 年 09 月 18 日	巨潮资讯网
《七届三十三次董事会决议公告》（公告编号：2020-17）、《关于公司与天津天保租赁有限公司开展售后回租业务暨关联交易的公告》（公告编号：2020-18）、《2020 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-23）	2020 年 05 月 28 日	巨潮资讯网
	2020 年 06 月 13 日	巨潮资讯网
《八届十二次董事会决议公告》（公告编号：2021-20）、《关于公司与天津天保商业保理有限公司签订应收账款保理业务补充协议的关联交易公告》（公告编号：2021-21）、《2021 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-24）	2021 年 07 月 09 日	巨潮资讯网
	2021 年 07 月 27 日	巨潮资讯网
《八届十五次董事会决议公告》（公告编号：2021-27）、《关于公司为全资子公司贷款提供担保暨关联交易的公告》（公告编号：2021-28）、《关于公司及全资子公司与天津天保租赁有限公司开展售后回租业务暨关联交易的公告》（公告编号：2021-29）、《2021 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-36）	2021 年 08 月 18 日	巨潮资讯网
	2021 年 09 月 03 日	巨潮资讯网
《八届十八次董事会决议公告》（公告编号：2021-42）、《关于公司及全资子公司与天津天保租赁有限公司开展售后回租业务暨关联交易的公告》（公告编号：2021-43）、《2021 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-50）	2021 年 10 月 12 日	巨潮资讯网
	2021 年 10 月 28 日	巨潮资讯网

《八届二十三次董事会决议公告》(公告编号: 2021-56)、《关于公司控股股东对公司提供借款暨关联交易的公告》(公告编号: 2021-58)、《2021年第五次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2021-64)	2021年12月15日	巨潮资讯网
	2021年12月31日	巨潮资讯网
《八届二十六次董事会决议公告》(公告编号: 2022-01)、《关于公司为参股公司提供财务资助暨关联交易的公告》(公告编号: 2022-02)、《2022年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2022-06)、《关于公司为全资子公司贷款提供担保暨关联交易的公告》(公告编号: 2022-03)	2022年01月12日	巨潮资讯网
	2022年01月28日	巨潮资讯网
《八届二十七次董事会决议公告》(公告编号: 2022-10)、《关于公司为全资子公司贷款提供担保暨关联交易的公告》(公告编号: 2022-11)	2022年03月12日	巨潮资讯网
《八届三十二次董事会决议公告》(公告编号: 2022-33)、《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: 2022-34)、《2022年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2022-38)	2022年07月05日	巨潮资讯网
	2022年07月21日	巨潮资讯网
《八届三十三次董事会决议公告》(公告编号: 2022-39)、《关于公司为全资子公司贷款提供担保暨关联交易的公告》(公告编号: 2022-41)	2022年07月25日	巨潮资讯网

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
天津保税区投资控股集团有限公司	2019年04月29日	80,000	2019年12月10日	40,000	连带责任保证	无	无	3.5年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						40,000
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）						40,000
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
天津滨海开元房地产开发有限公司	2019年12月21日	50,000	2019年12月23日	0		无	无	6年	是	否
天津天保盛源房地产开发有限公司	2020年06月13日	48,000	2020年06月19日	27,027.25		无	无	5年	否	否
天津市百利建设工程有限公司	2021年02月27日	12,000	2021年03月16日	6,367.11		无	无	6年	否	否
天津市百利建设工程有限公司	2021年08月18日	5,000	2021年09月15日	5,000		无	无	3.5年	否	否
天津滨海开元房地产开发有限公司	2021年08月18日	5,000	2021年09月15日	5,000		无	无	3.5年	否	否
天津天保房地产开发有限公司	2022年04月01日	40,000	2022年04月06日	28,564.69		无	无	6年	否	否
天津天保创源房地产	2022年01月12日	7,000	2022年03月02日	7,000		无	无	3年	否	否

开发有限公司										
天津天保福源房地产开发有限公司	2022年01月12日	7,000	2022年05月31日	7,000		无	无	3年	否	否
天津天保福源房地产开发有限公司	2022年07月05日	30,000	2022年07月15日	30,000		无	无	5年	否	否
天津天保盛源房地产开发有限公司	2022年07月23日	7,000	2022年08月10日	7,000		无	无	4年	否	否
天津天保房地产开发有限公司	2022年07月23日	30,000	2022年08月12日	8,257.13		无	无	8年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			131,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)					131,216.18
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			241,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)					113,083.72
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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)			131,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)					171,216.18
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			321,000		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)					153,083.72
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例										28.09%
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)										40,000
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)	40,000
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	无
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	无

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

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

股份变动的原因

□适用 不适用

股份变动的批准情况

□适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	88,294	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	82,895	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
天津天保控股有限公司	国有法人	51.45%	570,995,896	0	0	570,995,896	质押	49,300,000
方奕忠	境内自然人	0.47%	5,212,036	0	0	5,212,036	冻结	5,212,036
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数	其他	0.26%	2,924,370	1,280,100	0	2,924,370		

证券投资基金								
刘镜林	境内自然人	0.22%	2,475,000	2,475,000	0	2,475,000		
许蓉蓉	境内自然人	0.18%	2,000,600	2,000,600	0	2,000,600		
黄雄伟	境内自然人	0.16%	1,788,900	1,788,900	0	1,788,900		
孙丽	境内自然人	0.16%	1,760,000	1,760,000	0	1,760,000		
何秀红	境内自然人	0.15%	1,686,728	1,686,728	0	1,686,728		
华泰证券股份有限公司	国有法人	0.14%	1,597,733	631,603	0	1,597,733		
李东航	境内自然人	0.13%	1,454,401	1,454,401	0	1,454,401		
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 2022 年 12 月 31 日，公司第一大股东天津天保控股有限公司与其他股东不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。除此之外，其他 9 名股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
天津天保控股有限公司	570,995,896	人民币普通股	570,995,896					
方奕忠	5,212,036	人民币普通股	5,212,036					
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	2,924,370	人民币普通股	2,924,370					
刘镜林	2,475,000	人民币普通股	2,475,000					
许蓉蓉	2,000,600	人民币普通股	2,000,600					
黄雄伟	1,788,900	人民币普通股	1,788,900					
孙丽	1,760,000	人民币普通股	1,760,000					
何秀红	1,686,728	人民币普通股	1,686,728					
华泰证券股份有限公司	1,597,733	人民币普通股	1,597,733					
李东航	1,454,401	人民币普通股	1,454,401					
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 2022 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 名普通股股东中刘镜林、许蓉蓉、黄雄伟、何秀红、李东航股东参与了融资融券业务。截至 2022 年 12 月 31 日，股东刘镜林共持有公司股份 2,475,000 股，占公司总股本的 0.22%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 2,475,000 股；股东许蓉蓉共持有公司股份 2,000,600 股，占公司总股本的 0.18%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 2,000,600 股；股东黄雄伟共持有公司股份 1,788,900 股，占公司总股本的 0.16%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 1,788,900 股；股东何秀红共持有公司股份 1,686,728 股，占公司总股本的 0.15%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 1,686,728 股；股东李东航共持有公司股份 1,454,401 股，占公司总股本的 0.13%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 1,454,401 股。
------------------------------------	--

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
天津天保控股有限公司	赵家旺	1999 年 01 月 28 日	91120000712845183F	投资兴办独资、合资、合作企业；国际贸易；仓储；自有设备租赁业务；商业的批发及零售；商品房销售；物业管理；产权交易代理中介服务；自有房屋租赁；以承接服务外包方式从事财务管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有 A 股上市公司股权情况如下：天津渤海化学股份有限公司无限售流通股 1,081,537 股，持股比例 0.091%； 持有港股上市公司股权情况如下：天津天保能源股份有限公司普通股 109,606,538 股，持股比例 68.54%。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

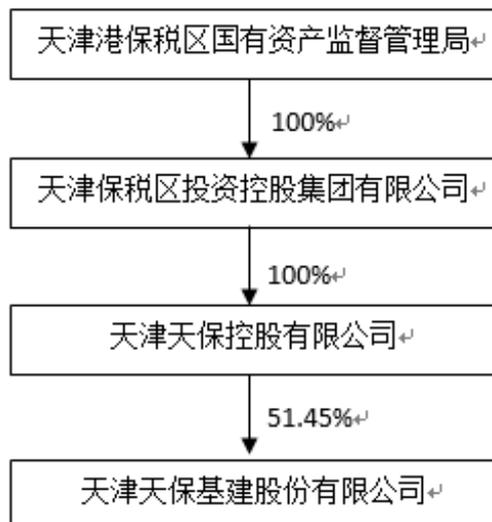
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
天津港保税区国有资产监督管理局	-	1995 年 01 月 23 日	-	-
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

适用 不适用

1、公司债券基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
天津天保基建股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	21 基建 01	149670	2021 年 10 月 19 日	2021 年 10 月 19 日	2024 年 10 月 19 日	400,000,000.00	6.50%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	深圳证券交易所
投资者适当性安排（如有）			无						
适用的交易机制			集中竞价和综合协议交易						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			否						

逾期未偿还债券

适用 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
天津天保基建股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）；	中德证券有限责任公司	北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 22 层	-	辛志军	010-59026635

天津天保基建股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）					
天津天保基建股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）；天津天保基建股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	东方金诚国际信用评级有限公司	北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层	-	王黎娅、谷建伟	010-62299800
天津天保基建股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）；天津天保基建股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	天津市和平区大沽北路 65 号汇金中心 37 层	张菁、刘志锋	刘志锋	022-83217999
天津天保基建股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）；天津天保基建股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	国浩律师（天津）事务所	天津市和平区贵州路 18 号君悦大厦 B 座 8 层	-	方国庆	022-85586588

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

报告期内，公司年度审计会计师事务所发生变更，由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）变更为中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）。

1、变更原因

公司原年度审计机构信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）已连续 13 年为公司提供年审服务，为确保公司年度审计工作的独立性与客观性，同时综合考虑公司经营发展及审计业务需要，公司改聘中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度审计机构。

2、决策程序

本次公司年度审计会计师事务所变更该事项于 2022 年 9 月 30 日经公司第八届董事会第三十六次会议审议通过，于 2022 年 10 月 26 日经公司 2022 年第三次临时股东大会审议通过。

本次公司年度审计会计师事务所变更事项不会对债券投资者权益产生影响。

4、募集资金使用情况

单位：元

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

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期内公司债券担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况如下：

(1) 担保情况

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

(2) 偿债计划

报告期内，公司“19 基建 01”公司债券（债券代码：149010）于 2022 年 12 月 10 日到期，公司于 2022 年 12 月 10 日（实际兑付日为 2022 年 12 月 12 日）完成该期债券本金兑付及付息工作，支付债券本金 9,000 万元，支付 2021 年 12 月 10 日至 2022 年 12 月 9 日期间的利息 630 万元。

公司于 2022 年 10 月 19 日完成支付“21 基建 01”公司债券（债券代码：149670）2021 年 10 月 19 日至 2022 年 10 月 18 日期间的利息 2,600 万元。

（3）偿债保障措施

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

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

报告期公司不存在非金融企业债务融资工具。

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.68	1.64	2.44%
资产负债率	57.42%	57.70%	-0.28%
速动比率	0.19	0.13	46.15%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	1,066.28	-6,185.24	117.24%
EBITDA 全部债务比	9.41%	13.70%	-4.29%
利息保障倍数	1.07	1.57	-31.85%
现金利息保障倍数	5.00	5.54	-9.75%
EBITDA 利息保障倍数	1.24	1.73	-28.32%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2023 年 03 月 29 日
审计机构名称	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	中审亚太审字(2023)001495 号
注册会计师姓名	莘延成、张艳慧

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“天保基建公司”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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 2022 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2022 年度合并及公司的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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）房地产开发产品销售收入的确认

1、事项描述

天保基建公司对房地产开发产品销售收入的确认请参阅财务报表附注“3、重要会计政策及会计估计 3.29”及“五、合并财务报表项目注释 5.35”。

天保基建公司主要业务为房地产开发、经营，2022 年度房地产开发产品销售收入金额 240,903.52 万元，占营业收入的 97.73%，金额重大。

由于房地产开发产品销售收入对天保基建公司的重要性，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。

2、审计应对

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：

（1）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，测试房地产开发产品销售收入关键内部控制运行的有效性；

（2）检查销售合同条款，以评价销售收入的确认是否符合企业会计准则的要求。

（3）就本年确认收入的房地产开发项目，选取样本，检查其销售合同、收款凭证、入户通知及快递单等支持性文件，评价收入确认是否按照收入确认政策确认。

（4）对于房地产开发项目中本年确认的房地产销售收入，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；

（5）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。

（二）房地产存货项目存货跌价准备的确认

1、事项描述

天保基建公司对房地产存货项目存货跌价准备的确认请参阅财务报表附注“3、重要会计政策及会计估计 3.14”及“五、合并财务报表项目注释 5.5”。

天保基建公司 2022 年末存货余额中房地产项目存货账面价值 910,274.18 万元，占资产总额比例为 71.01%，金额重大。2022 年天保基建公司计提存货资产减值损失 23,972.38 万元。

当存货成本高于其可变现净值时，天保基建公司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。

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。

2、审计应对

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：

(1) 了解并评价管理层评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；

(3) 取得天保基建公司对 2022 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公司销售计划进行比较；

(4) 了解天保基建公司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公司预测数据合理性进行比较；

(5) 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。

四、其他信息

天保基建公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2022 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

天保基建公司管理层（以下简称“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所导致，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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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，以对合并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。

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。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：莘延成

中国注册会计师：张艳慧

中国 北京

二〇二三年三月二十九日

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

2022 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	695,521,337.18	539,676,487.38
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	7,347,806.27	9,995,190.95
应收款项融资		
预付款项	1,567,392.46	1,654,870.64
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	225,696,780.59	217,667,338.19
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,102,741,756.46	9,950,211,864.01
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	219,892,174.64	119,140,874.22
流动资产合计	10,252,767,247.60	10,838,346,625.39
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	535,812,633.31	
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	368,262,082.04	340,004,112.28
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	265,879,064.70	260,242,382.00
投资性房地产	907,362,164.53	907,909,302.15
固定资产	34,631,007.08	36,052,592.41
在建工程		

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,148,325.49	5,370,813.89
无形资产	3,157,774.76	3,786,275.04
开发支出		
商誉	10,933,697.32	10,933,697.32
长期待摊费用	624,659.42	2,356,112.63
递延所得税资产	404,123,362.65	394,339,293.80
其他非流动资产	32,515,300.35	50,206,918.98
非流动资产合计	2,565,450,071.65	2,011,201,500.50
资产总计	12,818,217,319.25	12,849,548,125.89
流动负债：		
短期借款	1,020,533,943.05	729,986,252.90
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,279,187,878.86	1,102,607,900.68
预收款项	4,410,466.73	9,127,456.75
合同负债	1,081,156,528.18	1,380,533,965.75
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	24,485,579.30	21,628,891.26
应交税费	414,758,246.06	502,358,698.65
其他应付款	197,257,934.21	67,523,036.33
其中：应付利息		9,244,465.10
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	825,244,813.14	1,458,942,150.21
其他流动负债	1,270,001,546.32	1,339,618,674.31
流动负债合计	6,117,036,935.85	6,612,327,026.84
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,221,967,881.70	375,887,365.23

应付债券		399,167,391.62
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	21,000,000.00	21,000,000.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		6,377,443.36
非流动负债合计	1,242,967,881.70	802,432,200.21
负债合计	7,360,004,817.55	7,414,759,227.05
所有者权益：		
股本	1,109,830,895.00	1,109,830,895.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,314,641,812.41	2,314,641,812.41
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	262,840,126.19	244,559,352.01
一般风险准备		
未分配利润	1,762,419,733.41	1,757,397,402.35
归属于母公司所有者权益合计	5,449,732,567.01	5,426,429,461.77
少数股东权益	8,479,934.69	8,359,437.07
所有者权益合计	5,458,212,501.70	5,434,788,898.84
负债和所有者权益总计	12,818,217,319.25	12,849,548,125.89

法定代表人：侯海兴

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：王君玲

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2022年12月31日	2022年1月1日
流动资产：		
货币资金	108,049,247.53	17,938,696.76
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		

应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,727,729,240.54	1,558,118,503.00
其中：应收利息		
应收股利		200,000,000.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,835,778,488.07	1,576,057,199.76
非流动资产：		
债权投资	535,812,633.31	
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,251,920,134.21	6,223,662,164.45
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	127,894,559.45	124,532,382.00
投资性房地产		
固定资产	256,721.21	433,066.05
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	759,048.33	970,567.45
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		3,859,462.26
非流动资产合计	6,916,643,096.51	6,353,457,642.21
资产总计	8,752,421,584.58	7,929,514,841.97
流动负债：		
短期借款	439,639,111.11	170,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		

合同负债		
应付职工薪酬	9,703,286.81	7,906,874.86
应交税费	862,612.40	242,204.13
其他应付款	2,035,228,044.48	1,887,379,950.11
其中：应付利息		7,371,804.20
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	523,262,366.74	232,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,008,695,421.54	2,297,529,029.10
非流动负债：		
长期借款	601,100,000.00	273,000,000.00
应付债券		399,167,391.62
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	601,100,000.00	672,167,391.62
负债合计	3,609,795,421.54	2,969,696,420.72
所有者权益：		
股本	1,109,830,895.00	1,109,830,895.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,862,086,579.57	1,862,086,579.57
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	262,832,896.11	244,552,121.93
未分配利润	1,907,875,792.36	1,743,348,824.75
所有者权益合计	5,142,626,163.04	4,959,818,421.25
负债和所有者权益总计	8,752,421,584.58	7,929,514,841.97

3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	2,464,898,371.67	2,540,236,605.58
其中：营业收入	2,464,898,371.67	2,540,236,605.58
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,189,387,155.11	2,083,361,509.49
其中：营业成本	1,697,208,385.90	1,238,260,169.89
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	136,700,417.07	539,846,134.71
销售费用	104,762,896.50	95,339,966.99
管理费用	45,435,281.83	31,033,792.87
研发费用		
财务费用	205,280,173.81	178,881,445.03
其中：利息费用	198,375,575.77	179,705,632.24
利息收入	2,588,966.56	5,349,354.21
加：其他收益	1,180,526.78	1,060,462.60
投资收益（损失以“-”号填列）	6,731,830.53	-8,574,466.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-37,742,030.24	-11,936,644.35
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）	2,274,505.25	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4,654,897.80	-16,579,438.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-239,723,782.66	-244,105,421.84
资产处置收益（损失以“-”号填列）		

列)		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	50,629,194.26	188,676,231.42
加：营业外收入	423,294.79	227,628.43
减：营业外支出	4,277.49	48,213.17
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	51,048,211.56	188,855,646.68
减：所得税费用	27,624,608.70	139,324,667.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	23,423,602.86	49,530,979.32
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	23,423,602.86	49,530,979.32
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	23,303,105.24	49,510,194.51
2.少数股东损益	120,497.62	20,784.81
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	23,423,602.86	49,530,979.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	23,303,105.24	49,510,194.51
归属于少数股东的综合收益总额	120,497.62	20,784.81
八、每股收益		

(一) 基本每股收益	0.0210	0.0446
(二) 稀释每股收益	0.0210	0.0446

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：侯海兴

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：王君玲

4、母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 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	1,188,433.11	623,662.63
销售费用		
管理费用	19,596,845.35	13,142,537.72
研发费用		
财务费用	-658,193.40	126,557,912.55
其中：利息费用	118,265,507.71	124,641,830.39
利息收入	119,182,172.47	955,699.91
加：其他收益	235,215.58	23,848.37
投资收益（损失以“-”号填列）	203,238,451.96	191,425,533.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-37,742,030.24	-11,936,644.35
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）	-537,656.86	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	182,808,925.62	51,125,268.57
加：营业外收入		
减：营业外支出	1,183.83	11,464.74
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	182,807,741.79	51,113,803.83
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	182,807,741.79	51,113,803.83
(一) 持续经营净利润（净亏损以	182,807,741.79	51,113,803.83

“一”号填列)		
(二) 终止经营净利润(净亏损以“一”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	182,807,741.79	51,113,803.83
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	2022 年度	2021 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	2,371,536,210.44	3,540,064,909.70
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	70,966,061.77	11,271,137.95
收到其他与经营活动有关的现金	244,814,704.22	77,102,829.23
经营活动现金流入小计	2,687,316,976.43	3,628,438,876.88
购买商品、接受劳务支付的现金	1,035,243,397.16	2,017,145,792.03
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	51,409,240.27	64,232,033.10
支付的各项税费	506,927,892.47	364,539,345.21
支付其他与经营活动有关的现金	248,752,576.48	176,842,424.88
经营活动现金流出小计	1,842,333,106.38	2,622,759,595.22
经营活动产生的现金流量净额	844,983,870.05	1,005,679,281.66
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	3,493,378.57	3,362,177.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,977.00	24,930.00
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	41,395,277.78	
投资活动现金流入小计	44,893,633.35	3,387,107.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,582,485.44	6,496,659.53
投资支付的现金	66,000,000.00	139,072,177.45
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	534,000,000.00	
投资活动现金流出小计	601,582,485.44	145,568,836.98
投资活动产生的现金流量净额	-556,688,852.09	-142,181,729.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,062,266,805.72	3,077,530,515.99
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,062,266,805.72	3,077,530,515.99

偿还债务支付的现金	1,967,084,509.74	2,736,155,299.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	223,694,403.31	236,554,369.66
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	3,319,013.33	833,462,993.33
筹资活动现金流出小计	2,194,097,926.38	3,806,172,662.27
筹资活动产生的现金流量净额	-131,831,120.66	-728,642,146.28
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	156,463,897.30	134,855,405.85
加：期初现金及现金等价物余额	539,057,439.88	404,202,034.03
六、期末现金及现金等价物余额	695,521,337.18	539,057,439.88

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 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	407,751.43	
收到其他与经营活动有关的现金	1,225,473,600.97	2,176,475,871.32
经营活动现金流入小计	1,225,881,352.40	2,176,475,871.32
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	17,956,410.84	15,247,333.75
支付的各项税费	9,907,799.60	616,894.46
支付其他与经营活动有关的现金	1,438,633,410.89	40,034,425.60
经营活动现金流出小计	1,466,497,621.33	55,898,653.81
经营活动产生的现金流量净额	-240,616,268.93	2,120,577,217.51
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	400,000,000.00	3,362,177.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	166,572,889.69	
投资活动现金流入小计	566,572,889.69	3,364,277.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	42,844.31	
投资支付的现金	66,000,000.00	1,833,506,277.45
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	534,000,000.00	

投资活动现金流出小计	600,042,844.31	1,833,506,277.45
投资活动产生的现金流量净额	-33,469,954.62	-1,830,142,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,038,000,000.00	1,759,040,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,038,000,000.00	1,759,040,000.00
偿还债务支付的现金	557,000,000.00	1,915,010,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	116,803,225.68	123,845,853.16
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	673,803,225.68	2,038,855,853.16
筹资活动产生的现金流量净额	364,196,774.32	-279,815,853.16
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	90,110,550.77	10,619,364.35
加：期初现金及现金等价物余额	17,938,696.76	7,319,332.41
六、期末现金及现金等价物余额	108,049,247.53	17,938,696.76

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 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	1,10 9,83 0,89 5.00				2,31 4,64 1,81 2.41				244, 559, 352. 01		1,75 7,39 7,40 2.35		5,42 6,42 9,46 1.77	8,35 9,43 7.07	5,43 4,78 8,89 8.84
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	1,10 9,83				2,31 4,64				244, 559,		1,75 7,39		5,42 6,42	8,35 9,43	5,43 4,78

余额	0,89 5.00				1,81 2.41				352. 01		7,40 2.35		9,46 1.77	7.07	8,89 8.84
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									18,2 80,7 74.1 8		5,02 2,33 1.06		23,3 03,1 05.2 4	120, 497. 62	23,4 23,6 02.8 6
（一）综合收益总额											23,3 03,1 05.2 4		23,3 03,1 05.2 4	120, 497. 62	23,4 23,6 02.8 6
（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									18,2 80,7 74.1 8		- 18,2 80,7 74.1 8				
1. 提取盈余公积									18,2 80,7 74.1 8		- 18,2 80,7 74.1 8				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者															

权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,109,830.89				2,314,641.81				262,840,126.19		1,762,419.73		5,449,732.56	8,479,934.69	5,458,212.50
上期金额															

单位：元

项目	2021 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,109,830.89				1,833,785.91				239,447,971.		2,198,725.48		5,381,790.25	8,338,652.26	5,390,128.91

	5.00				2.41				63		0.90		9.94		2.20
加：会计政策变更															
期差错更正															
一控制下企业合并					1,311,000.00						-485,726.892.68		825,273,107.32		825,273,107.32
他															
二、本年期初余额	1,109,830.895.00				3,144,785.912.41				239,447,971.63		1,712,998,588.22		6,207,063,367.26	8,338,652.26	6,215,402,019.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-830,144,100.00				5,111,380.38		44,398,814.13		-780,633,905.49	20,784.81	-780,613,120.68
（一）综合收益总额											49,510,194.51		49,510,194.51	20,784.81	49,530,979.32
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分					-830,				5,111,380,		-5,11		-830,		-830,

配					144,100.00				0.38		1,380.38		144,100.00		144,100.00
1. 提取盈余公积									5,111,380.38		-5,111,380.38				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他					-830,144,100.00								-830,144,100.00		-830,144,100.00
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															

2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	1,109,830,089.50			2,314,641.81				244,559,352.01		1,757,397,402.35		5,426,429,461.77	8,359,437.07	5,434,788,898.84

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 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				1,862,086,579.57				244,552,121.93	1,743,348,824.75		4,959,818,421.25
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				1,862,086,579.57				244,552,121.93	1,743,348,824.75		4,959,818,421.25
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）									18,280,774.18	164,526,967.61		182,807,741.79
（一）综合收益总额										182,807,741.79		182,807,741.79
（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									18,280,774.18	-	18,280,774.18	
1. 提取盈余公积									18,280,774.18	-	18,280,774.18	
2. 对所有者（或股东）的分配												
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				1,862,086,579.57				262,832,896.11	1,907,875,792.36		5,142,626,163.04

上期金额

单位：元

项目	2021 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	1,697,346,401.30		4,913,823,568.21
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	1,697,346,401.30		4,913,823,568.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-5,118,950.79				5,111,380.38	46,002,423.45		45,994,853.04
（一）综合收益总额										51,113,803.83		51,113,803.83
（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					- 5,118,950.79				5,111,380.38	- 5,111,380.38		- 5,118,950.79
1. 提取盈余公积									5,111,380.38	- 5,111,380.38		
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他					- 5,118,950.79							- 5,118,950.79
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												

6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,109,830,895.00				1,862,086,579.57				244,552,121.93	1,743,348,824.75		4,959,818,421.25

三、公司基本情况

1、公司概况

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 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监督管理局换发的营业执照。

2022 年 9 月 20 日，本公司法定代表人由夏仲昊变更为侯海兴，本公司已于 2022 年 9 月 20 日完成工商变更登记备案，并取得天津市自由贸易试验区市场和质量监督管理局换发的营业执照。

本公司统一信用代码：91120000700597012E；法定代表人：侯海兴；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）。

本集团主要经营房地产开发及物业出租和管理。

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

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

本财务报告已经本公司第八届董事会第四十二次会议于 2023 年 3 月 29 日决议批准报出。

2、财务报表范围及其变化情况

本集团合并财务报表范围包括本公司及天津天保房地产开发有限公司、天津市百利建设工程有限公司、天津滨海开元房地产开发有限公司、天津嘉创物业服务有限公司、天津天保福源房地产开发有限公司、天津天保盛源房地产开发有限公司、天津天保创源房地产开发有限公司 7 家子公司。本公司本期合并范围与上期相比未发生变化。

详见本财务报告附注“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假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本集团对自 2022 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大疑虑的事项和情况。

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：本集团根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括应收账款坏账准备的确认和计量、投资性房地产、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、收入确认和计量等。

1、遵循企业会计准则的声明

本集团所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。此外，本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

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，编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

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，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。公司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，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期管理费用。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买

日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

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

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

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

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本集团和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本集团合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的

价值进行重复计算，本集团在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本集团和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

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

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

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

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

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

8、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（2）外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。外币现

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) 金融资产的分类和计量

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量特征，将金融资产划分为：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该

金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

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

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

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

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流，仅为对本金金额为基础的利息的支付）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

（2）金融负债

1) 金融负债的分类、确认依据和计量方法

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含属于金融负债的衍生工具），包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，此类金融负债按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

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

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

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

2) 金融负债终止确认条件

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

（3）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

（4）金融资产和金融负债的抵销

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

（5）金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然

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

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

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

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

（6）金融工具的减值：预期信用损失的估计

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

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

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期

信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

11、应收票据

应收票据项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等收到的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

（1）预期信用损失的确定方法

本集团对由收入准则规范的交易形成的应收票据（不论是否存在重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

分类特征	预期信用损失计提比例（%）
已上市银行承兑汇票及国有银行承兑汇票等信用等级高的银行承兑汇票和商业承兑汇票	0.00
其他应收票据	按逾期情况及其他客观证据，比照应收账款的预期信用损失计提比例进行处理

（2）预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

12、应收账款

应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

(1) 预期信用损失的确定方法

本集团对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本集团对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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。

(2) 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

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

其他应收款项目，反映资产负债表日“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”。其中的“应收利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息。

(1) 预期信用损失的确定方法

本集团对其他应收款项按前述三阶段划分标准并根据以前年度的实际信用损失，考虑本年的前瞻性信息，计量预期信用损失的会计估计方法为：

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

(2) 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

应收及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。

单项金额重大的应收或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：

（1）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。

（2）公共配套设施费用的核算

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

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

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

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

16、合同资产

不适用。

17、合同成本

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

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

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本。
- （2）该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源。
- （3）该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

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

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

18、持有待售资产

不适用。

19、债权投资

债权投资项目，反映资产负债表日企业以摊余成本计量的长期债权投资的期末账面价值。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值，在“一年内到期的非流动资产”项

目反映。企业购入的以摊余成本计量的一年内到期的债权投资的期末账面价值，在“其他流动资产”项目反映。

1) 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估债权投资的预期信用损失。如果有客观证据表明某项债权投资已经发生信用减值，则本公司对该债权投资在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的债权投资，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

本公司在每个资产负债表日评估相关债权投资的信用风险自初始确认后的变动情况。若该债权投资的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该债权投资整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该债权投资的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该债权投资未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

2) 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在上一会计期间已经按照相当于债权投资整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该债权投资已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该债权投资的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

20、其他债权投资

不适用。

21、长期应收款

不适用。

22、长期股权投资

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

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

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

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

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

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

量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，原计入其他综合收益的累计公允价值变动不得转入当期损益。

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

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

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，原权益法核算的相关其他综合收益应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》核算的，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础处理并按比例结转，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当按比例转入当期投资收益。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。采用成本模式计量。

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

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

24、固定资产

（1）确认条件

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

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

(2) 折旧方法

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

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。

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

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

不适用。

25、在建工程

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

26、借款费用

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

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

27、生物资产

不适用。

28、油气资产

不适用。

29、使用权资产

使用权资产，是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

（1）初始计量

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

（2）后续计量

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

（3）使用权资产的折旧

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

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

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

（4）使用权资产的减值

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

30、无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

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

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；软件类无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

在每个会计期间，本集团对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核。

（2）内部研究开发支出会计政策

不适用。

31、长期资产减值

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

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

本集团于每一资产负债表日对企业合并形成的商誉进行减值测试。因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，应当将其分摊至相关的资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，按以下步骤处理：首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；然后再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，应当就其差额确认减值、损失，减值损失金额应当首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值；再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。以上资产账面价值的抵减，都应当作为各单项资产（包括商誉）的减值损失处理，计入当期损益。抵减后的各资产的账面价值不得低于以下三者之中最高者：该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零。因此而导致的未能分摊的减值损失金额，应当按照相关资产组或者资产组组合中其他各项资产的账面价值所占比重进行分摊。

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

32、长期待摊费用

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

33、合同负债

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

34、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利的会计处理方法

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，本院按照设定受

益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，本集团将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：服务成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。总净额计入当期损益或相关资产成本。

35、租赁负债

（1）初始计量

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

1) 租赁付款额

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

2) 折现率

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

（2）后续计量

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

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

（3）重新计量

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

36、预计负债

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

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

37、股份支付

不适用。

38、优先股、永续债等其他金融工具

不适用。

39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

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

(1) 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；

(2) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；

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

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

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

- (1) 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- (2) 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- (3) 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- (4) 客户已接受该商品或服务。

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售收入

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

(2) 物业服务收入

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

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况不适用。

40、政府补助

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

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内按照平均分配方法分期计入当期损益。

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

与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关费用或损失，直接计入当期损益。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

本集团取得政策性优惠贷款贴息的，区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本集团两种情况，分别按照以下原则进行会计处理：

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

（2）财政将贴息资金直接拨付给本集团，本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

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

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

41、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

42、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

1) 租金的处理

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

2) 提供的激励措施

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

（3）初始直接费用

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

4) 折旧

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

5) 可变租赁付款额

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

6) 经营租赁的变更

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

(2) 融资租赁的会计处理方法

1) 初始计量

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

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

2) 后续计量

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率，是指确定租赁投资净额采用内含折现率（转租情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，采用原租赁的折现率（根据与转租有关的初始直接费用进行调整）），或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

3) 租赁变更的会计处理

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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
本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部于 2021 年 12 月 30 日发布的《企业会计准则解释第 15 号》“一、关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理。三、关于亏损合同的判断”和 2022 年 11 月 30 日发布的《企业会计准则解释第 16 号》“二、关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理。三、关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”，上述会计政策变更对公司财务报表无影响。	不适用	-

(2) 重要会计估计变更

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	5%征收率（注）、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳流转税额	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使用税率计算缴纳	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

2022 年 3 月 3 日，财政部税务总局发布了税务总局公告 2022 年第 11 号《财政部税务总局关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》，规定自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%抵减应纳税额。本公司之子公司天津嘉创物业服务有限公司满足生活性服务业纳税人身份，享受以上税收优惠政策。

3、其他

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

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行存款	695,521,337.18	537,934,492.87
其他货币资金		1,741,994.51

合计	695,521,337.18	539,676,487.38
----	----------------	----------------

其他说明：

年末本集团无使用受限的货币资金。年初本集团因涉诉冻结而使用受限的银行存款金额为 619,047.50 元。

2、交易性金融资产

无

3、衍生金融资产

无

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

无

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

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

无

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据

无

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

无

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

无

(6) 本期实际核销的应收票据情况

无

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	3,354,221.78	26.38%	3,354,221.78	100.00%		3,354,221.78	16.24%	3,354,221.78	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	9,363,097.42	73.62%	2,015,291.15	21.52%	7,347,806.27	17,293,597.50	83.76%	7,298,406.55	42.20%	9,995,190.95
其中：										
信用减值组合	9,363,097.42	73.62%	2,015,291.15	21.52%	7,347,806.27	17,293,597.50	83.76%	7,298,406.55	42.20%	9,995,190.95
合计	12,717,319.20	100.00%	5,369,512.93	42.22%	7,347,806.27	20,647,819.28	100.00%	10,652,628.33	51.59%	9,995,190.95

按单项计提坏账准备：3,354,221.78

单位：元

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

按组合计提坏账准备：2,015,291.15

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	8,114,873.14	1,217,230.97	15.00%
1至2年	843,875.72	421,937.86	50.00%
2至3年	141,131.20	112,904.96	80.00%

3年以上	263,217.36	263,217.36	100.00%
合计	9,363,097.42	2,015,291.15	

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）	8,114,873.14
1至2年	843,875.72
2至3年	141,131.20
3年以上	3,617,439.14
3至4年	306,783.63
4至5年	179,352.25
5年以上	3,131,303.26
合计	12,717,319.20

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	10,652,628.33	-5,283,115.40				5,369,512.93
合计	10,652,628.33	-5,283,115.40				5,369,512.93

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

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
中国共产党天津港保税区企业委员会	2,589,947.11	20.37%	388,492.07
天津生态城泰达海洋技术开发有限公司	2,137,914.00	16.81%	320,687.10
个人 1	1,597,620.84	12.56%	1,597,620.84
天津市商业建设发展有限公司	1,114,902.00	8.77%	167,235.30
天津市滨海新区机关事务管理局	696,000.00	5.47%	104,400.00
合计	8,136,383.95	63.98%	

(5) 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) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

6、应收款项融资

无

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

□适用 不适用

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

□适用 不适用**7、预付款项****(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,319,938.21	84.21%	1,616,361.13	97.68%
1 至 2 年	247,454.25	15.79%	27,680.00	1.67%
3 年以上			10,829.51	0.65%
合计	1,567,392.46		1,654,870.64	

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	占预付账款年末余额的比例 (%)
国网天津市电力公司	924,652.09	2 年以内	58.99
天津天保热电有限公司	330,722.48	2 年以内	21.10
天津泰达津联热电有限公司	70,536.09	1 年以内	4.50
北京京东世纪信息技术有限公司	64,499.11	1 年以内	4.12
中国石化销售股份有限公司天津石油分公司	52,790.82	1 年以内	3.37
合计	1,443,200.59		92.08

其他说明：

无

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
其他应收款	225,696,780.59	217,667,338.19
合计	225,696,780.59	217,667,338.19

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

无

2) 重要逾期利息

无

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

无

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无

3) 坏账准备计提情况

□适用 □不适用

(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	24,258,585.91	4,064,984.03
代收款项	6,187,034.16	8,617,247.04
土地收储款	209,657,338.00	209,657,338.00
812 爆炸专项维修基金		9,221,429.00
合计	240,102,958.07	231,560,998.07

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)	
2022 年 1 月 1 日余额	13,893,659.88			13,893,659.88
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	512,517.60			512,517.60
2022 年 12 月 31 日余额	14,406,177.48			14,406,177.48

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)	25,935,452.80
1 至 2 年	212,205,061.67
2 至 3 年	110,040.00
3 年以上	1,852,403.60
3 至 4 年	1,260.00
4 至 5 年	27,678.00
5 年以上	1,823,465.60
合计	240,102,958.07

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	13,893,659.88	512,517.60				14,406,177.48
合计	13,893,659.88	512,517.60				14,406,177.48

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
天津泰达土地整理开发有限公司	土地收储款	209,657,338.00	1-2 年	87.32%	12,579,440.28
天津市滨海新区土地发展中心	保证金	10,000,000.00	1 年以内	4.16%	600,000.00
宁波梅山保税区财达投资中心（有限合伙）	保证金	7,000,000.00	1 年以内	2.92%	420,000.00
天津泰达津联热电有限公司	代收款项	3,759,963.93	1 年以内 116,127.63 元， 1-2 年 2,446,647.90 元， 4-5 年 1,197,188.40 元	1.57%	225,597.84
北方国际信托股份有限公司	保证金	3,000,000.00	1-2 年	1.25%	180,000.00
合计		233,417,301.93		97.22%	14,005,038.12

6) 涉及政府补助的应收款项

无

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

9、存货

(1) 存货分类

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	9,099,914,677.18	624,383,777.20	8,475,530,899.97	9,560,896,517.07	787,174,081.54	9,123,705,008.17
开发产品	845,353,851.96	218,142,995.48	627,210,856.49	1,433,582,833.93	257,093,405.45	826,506,855.84
合计	9,945,268,529.14	842,526,772.68	9,102,741,756.46	10,994,479,351.00	1,044,267,486.99	9,950,211,864.01

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
云栖路项目	2019年12月26日	2022年10月25日	1,714,027,500.00	1,425,845,309.55	1,593,974,376.11		168,129,066.56		4,544,544.37		自筹、外部借款
揽翠路项目	2019年12月15日	2023年03月30日	639,836,600.00	307,869,077.53			44,753,295.17	352,622,372.70	2,426,666.66		自筹、外部借款
汇津广场二期项目	2019年12月12日	2023年06月30日	361,880,000.00	135,255,278.05			41,664,265.41	176,919,543.46	5,360,248.14	3,709,947.67	自筹、外部借款
天津生态城地块项目	2018年04月23日	2023年06月30日	3,078,590,000.00	2,477,695,372.99			39,718,179.67	2,517,413,552.66	71,391,548.81	14,621,074.64	自筹、外部借款
天保九如品筑项目	2021年06月25日	2023年05月31日	5,461,068,600.00	1,993,686,760.89			555,567,605.93	2,549,254,366.82	7,482,423.41	7,482,423.41	自筹、外部借款
南开区天拖二期地块项目	2019年08月30日	2023年06月16日	4,003,780,000.00	3,220,544,718.06			283,160,123.48	3,503,704,841.54	18,913,766.33	9,268,875.75	自筹、外部借款
合计	--	--	15,259,182,700.00	9,560,896,517.07	1,593,974,376.11		1,132,992,536.22	9,099,914,677.18	110,119,197.72	35,082,321.47	--

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
云栖路项目	2022年10月25日		1,593,974,376.11	1,408,397,771.20	166,330,014.75		
金海岸住宅项目-A01	2007年01月01日	8,527,043.91		0.00	8,527,043.91		
金海岸住宅项目-B08	2010年01月01日	20,639,359.76		145,092.16	20,494,267.60		
金海岸住宅项目-B01	2013年12月01日	11,721,677.76		525,972.72	11,195,705.04		
金海岸住宅项目-B01/B04 商业	2013年12月01日	6,061,224.32		6,061,224.32			
金海岸商业项目-D05	2016年04月26日	61,086,364.25		9,022,275.05	52,064,089.20		
金海岸住宅项目-D06	2016年11月01日	111,559.12		0.00	111,559.12		
金海岸住宅项目-D07	2018年09月29日	3,687,708.64		75,259.36	3,612,449.28		
金海岸住宅项目-E03	2019年12月11日	19,670,960.79		11,026,934.43	8,644,026.36		
金海岸住宅项目-F 地块	2021年12月23日	561,377,484.59		456,076,285.84	105,301,198.75		
大连东道地块	2021年08月18日	659,123,336.55		250,668,744.63	408,454,591.92		
金海岸住宅项目-A02	2007年01月01日	22,863,755.93		0.00	22,863,755.93		
金海岸住宅项目-B06/B07	2007年01月01日	15,986,835.80		122,975.66	15,863,860.14		
名居花园	2011年08月01日	6,371,269.16		198,070.56	6,173,198.60		
汇盈产业园	2015年03月01日	21,799,314.77		20,353,617.33	1,445,697.44		
意境兰庭二期	2017年12月25日	6,792,672.95		329,741.40	6,462,931.55		
汇津广场一期	2011年11月01日	7,762,265.63	2,475,075.05	2,427,878.31	7,809,462.37		
合计	--	1,433,582,833.93	1,596,449,451.16	2,184,678,433.13	845,353,851.96	0.00	0.00

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	787,174,081.54	187,192,268.30			349,982,572.64	624,383,777.20	
开发产品	257,093,405.45	52,531,514.36	349,982,572.64	437,238,600.22	4,225,896.75	218,142,995.48	
合计	1,044,267,486.99	239,723,782.66	349,982,572.64	437,238,600.22	354,208,469.39	842,526,772.68	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
大连东道地块	257,093,405.45	52,531,514.36		128,002,339.81		181,622,580.00	
云栖路项目	349,982,572.64		349,982,572.64	309,236,260.41	354,208,469.39	36,520,415.48	
珑翠路项目	71,386,563.51					71,386,563.51	
天津生态城地块项目	190,284,384.88					190,284,384.88	
南开区天拖二期地块项目	175,520,560.51	187,192,268.30				362,712,828.81	
合计	1,044,267,486.99	239,723,782.66	349,982,572.64	437,238,600.22	354,208,469.39	842,526,772.68	

(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
塘沽大连东道地块项目	272,458,377.99	136,890,303.21	借款抵押
珑翠路项目	86,531,527.00	0.00	借款抵押
意境雅居项目	262,319,807.45	0.00	借款抵押
天保金海岸住宅项目	493,329,515.29	0.00	借款抵押
汇津广场二期项目	0.00	71,171,019.34	借款抵押
天津生态城地块项目	2,287,410,988.11	2,327,129,167.78	借款抵押
天保九如品筑项目	0.00	1,564,116,781.65	借款抵押
南开区天拖二期地块项目	2,782,056,780.00	605,750,779.63	借款抵押
合计	6,184,106,995.84	4,705,058,051.61	

10、合同资产

无

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

无

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

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况：

无

11、持有待售资产

无

12、一年内到期的非流动资产

无

重要的债权投资/其他债权投资

无

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	16,152,411.90	17,152,775.92
应收退货成本	0.00	0.00
预缴增值税	62,132,753.37	36,782,448.76
待抵扣进项税	75,871,005.99	29,311,550.34
预缴土地增值税	40,178,697.77	19,996,533.46
预缴企业所得税	25,350,165.91	15,897,565.74
预缴房产税	207,139.70	
合计	219,892,174.64	119,140,874.22

14、债权投资

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
资金拆借款	535,928,333.31	115,700.00	535,812,633.31			
合计	535,928,333.31	115,700.00	535,812,633.31			

重要的债权投资

无

减值准备计提情况

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)	
2022 年 1 月 1 日余额				
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	115,700.00			115,700.00
2022 年 12 月 31 日余额	115,700.00			115,700.00

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

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	340,004,112.28			- 23,283,083.63							316,721,028.65	
小计	340,004,112.28			- 23,283,083.63							316,721,028.65	
二、联营企业												
天津联博基业科技发展有限公司		66,000,000.00		- 14,458,946.61							51,541,053.39	
小计		66,000,000.00		- 14,458,946.61							51,541,053.39	
合计	340,004,112.28	66,000,000.00		- 37,742,030.24							368,262,082.04	

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

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
渤海证券股份有限公司股权	124,532,382.00	124,532,382.00
共赢二号债券投资信托	71,414,565.56	70,710,000.00
嘉翊十六号固定收益信托	66,569,939.69	65,000,000.00
国兴资本信托	3,362,177.45	
合计	265,879,064.70	260,242,382.00

其他说明：

无

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,195,743,511.52			1,195,743,511.52
2.本期增加金额	38,487,301.33			38,487,301.33
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	38,487,301.33			38,487,301.33
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	3,418,565.89			3,418,565.89
(1) 转入存货	2,972,662.89			2,972,662.89
(2) 其他转出	445,903.00			445,903.00
4.期末余额	1,230,812,246.96			1,230,812,246.96
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	271,924,119.59			271,924,119.59
2.本期增加金额	31,887,564.15			31,887,564.15
(1) 计提或摊销	31,887,564.15			31,887,564.15
3.本期减少金额	497,587.84			497,587.84
(1) 转入存货	497,587.84			497,587.84
(2) 其他转出				
4.期末余额	303,314,095.90			303,314,095.90
三、减值准备				
1.期初余额	15,910,089.78			15,910,089.78
2.本期增加金额	4,225,896.75			4,225,896.75
(1) 计提	4,225,896.75			4,225,896.75

3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	20,135,986.53			20,135,986.53
四、账面价值				
1.期末账面价值	907,362,164.53			907,362,164.53
2.期初账面价值	907,909,302.15			907,909,302.15

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

无

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	34,631,007.08	36,052,592.41
合计	34,631,007.08	36,052,592.41

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	46,599,715.55	99,500.00	11,510,971.76	58,210,187.31
2.本期增加金额			287,104.75	287,104.75
(1) 购置			287,104.75	287,104.75
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额			145,869.76	145,869.76
(1) 处置或			145,869.76	145,869.76

报废				
4.期末余额	46,599,715.55	99,500.00	11,652,206.75	58,351,422.30
二、累计折旧				
1.期初余额	12,123,805.36	55,927.41	9,977,862.13	22,157,594.90
2.本期增加金额	1,265,368.33	9,452.52	427,098.17	1,701,919.02
(1) 计提	1,265,368.33	9,452.52	427,098.17	1,701,919.02
3.本期减少金额			139,098.70	139,098.70
(1) 处置或 报废			139,098.70	139,098.70
4.期末余额	13,389,173.69	65,379.93	10,265,861.60	23,720,415.22
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	33,210,541.86	34,120.07	1,386,345.15	34,631,007.08
2.期初账面价值	34,475,910.19	43,572.59	1,533,109.63	36,052,592.41

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

无

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

无

(5) 固定资产清理

无

22、在建工程

无

(1) 在建工程情况

无

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

无

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

无

(4) 工程物资

无

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 不适用

24、油气资产

□适用 不适用

25、使用权资产

单位：元

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	6,444,976.69	6,444,976.69
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额	6,444,976.69	6,444,976.69
二、累计折旧		
1.期初余额	1,074,162.80	1,074,162.80
2.本期增加金额	3,222,488.40	3,222,488.40
(1) 计提	3,222,488.40	3,222,488.40
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	4,296,651.20	4,296,651.20

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	2,148,325.49	2,148,325.49
2.期初账面价值	5,370,813.89	5,370,813.89

其他说明：

无

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				6,231,282.74	6,231,282.74
2.本期增加金额				5,270.79	5,270.79
(1) 购置				5,270.79	5,270.79
(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				6,236,553.53	6,236,553.53
二、累计摊销					
1.期初余额				2,445,007.70	2,445,007.70
2.本期增加金额				633,771.07	633,771.07
(1) 计提				633,771.07	633,771.07
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				3,078,778.77	3,078,778.77
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					

四、账面价值					
1.期末账面价值				3,157,774.76	3,157,774.76
2.期初账面价值				3,786,275.04	3,786,275.04

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	其他	处置	其他	
天津天保房地 产开发有限公司	30,879,343.11					30,879,343.11
天津市百利建设 工程有限公司	8,528,035.13					8,528,035.13
合计	39,407,378.24					39,407,378.24

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
天津天保房地 产开发有限公司	26,593,213.58					26,593,213.58
天津市百利建设 工程有限公司	1,880,467.34					1,880,467.34
合计	28,473,680.92					28,473,680.92

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

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

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

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

商誉减值测试的影响

不适用

其他说明：

无

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	2,356,112.63		1,731,453.21		624,659.42
合计	2,356,112.63		1,731,453.21		624,659.42

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	200,164,494.14	50,041,123.54	281,628,064.87	70,364,666.19
内部交易未实现利润	7,472,355.64	1,868,088.91	7,705,781.68	1,926,445.42
预提土地增值税	1,078,015,436.47	269,503,859.12	1,219,891,158.14	304,972,789.54
预提费用	4,102,146.00	1,025,536.50	14,642,094.72	3,615,003.72
未弥补亏损	329,013,523.54	82,253,380.89	53,841,555.68	13,460,388.93
合计	1,618,767,955.79	404,691,988.96	1,577,708,655.09	394,339,293.80

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他非流动金融资产公允价值变动	2,274,505.25	568,626.31		
合计	2,274,505.25	568,626.31		

(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	568,626.31	404,123,362.65		394,339,293.80
递延所得税负债	568,626.31			

(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	710,863,336.40	812,924,723.73
可抵扣亏损	547,746,757.99	404,403,509.09
合计	1,258,610,094.39	1,217,328,232.82

(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
2022 年度		41,119,205.84	
2023 年度	50,874,091.98	73,508,794.89	
2024 年度	43,353,685.49	43,353,685.49	
2025 年度	69,474,407.27	69,474,407.27	
2026 年度	176,947,415.60	176,947,415.60	
2027 年度	207,097,157.65		
合计	547,746,757.99	404,403,509.09	

其他说明：

无

31、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣进项税	32,515,300.35		32,515,300.35	45,910,837.94		45,910,837.94
预缴增值税				455,470.54		455,470.54
预缴土增税				478,433.05		478,433.05
预付投资款				3,362,177.45		3,362,177.45

合计	32,515,300.35		32,515,300.35	50,206,918.98		50,206,918.98
----	---------------	--	---------------	---------------	--	---------------

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
保证借款	240,906,666.67	100,000,000.00
融资租赁借款	339,988,165.27	459,986,252.90
保理融资借款	439,639,111.11	170,000,000.00
合计	1,020,533,943.05	729,986,252.90

短期借款分类的说明：

保证借款：

1) 本公司全资子公司天津天保创源房地产开发有限公司于 2022 年 3 月 2 日与天津滨海新区天保小额贷款有限公司签订了《最高额借款合同》，约定借款总额度为人民币 70,000,000.00 元，借款期限自 2022 年 3 月 2 日起至 2023 年 3 月 1 日止，年利率为 8%。由本公司提供连带责任担保，被担保的主债权本金最高数额为 70,000,000.00 元。截止年末借款本金余额为 70,000,000.00 元，应付利息余额为 264,444.44 元。

2) 本公司全资子公司天津天保福源房地产开发有限公司于 2022 年 5 月 31 日与天津滨海新区天保小额贷款有限公司签订了《最高额借款合同》，约定借款总额度为人民币 70,000,000.00 元，借款期限自 2022 年 5 月 31 日起至 2023 年 5 月 30 日止，年利率为 8%。由本公司提供连带责任担保，被担保的主债权本金最高数额为 70,000,000.00 元。截止年末借款本金余额为 70,000,000.00 元，应付利息余额为 264,444.45 元。

3) 本公司全资子公司天津滨海开元房地产开发有限公司于 2021 年 9 月 15 日与天津滨海新区天保小额贷款有限公司（以下简称“天保小额贷公司”）签订了《最高额借款合同》及补充协议，约定借款总额度为人民币 50,000,000.00 元，借款到期日为 2023 年 3 月 13 日，利率为 8%。由本公司提供连带责任担保，被担保的主债权本金数额为 50,000,000.00 元。截止年末借款本金余额为 50,000,000.00 元，应付利息余额为 188,888.89 元。

4) 本公司全资子公司天津市百利建设工程有限公司于 2021 年 9 月 15 日与天津滨海新区小额贷款有限公司签订了《最高额借款合同》及补充协议，合同款下的借款金额为人民币 50,000,000.00 元，借款期限到期日为 2023 年 3 月 13 日，分期提款的，任何一笔款项的到期日均不得晚于借款期限，固定利率 8%，由本公司提供连带责任担保，被担保的主债权本金数额为 50,000,000.00 元。截止年末借款本金余额为 50,000,000.00 元，应付利息余额为 188,888.89 元。

保理融资借款：

1) 2017 年 6 月 1 日天津天保商业保理有限公司（以下简称“天保保理公司”）与本公司签订有追索权国内保理业务合同，本公司可在保理融资额度内向天保保理公司申请一次或多次融资，保理融资款不超过应收账款净额的 80%，且总额不超过人民币 5 亿元，保理融资额度的有效期为自保理合同生效之日起 36 个月。天保保理公司于 2019 年 10 月 10 日与本公司签署补充协议，总额调整为不超过人民币 7 亿元，保理融资利率由原来的 6% 调整为 6.9%，并按中国人民银行基准利率浮动幅度实行浮动利率调整，保理额度有效期调整为 72 个月。天保保理公司于 2021 年 8 月 10 日与本公司签署补充协议，调整保理融资利率由 6.9%/年调整至不超过 8%/年，利息以补充协议签订之后再放款的保理融资数额为基数，根据实际天数按照不超过 8%/年计收。截止年末借款本金余额为 438,000,000.00 元，应付利息余额为 1,639,111.11 元。

融资租赁借款：

1) 本公司及其全资子公司天津滨海开元房地产开发有限公司（以下简称“滨海开元公司”）、天保房产公司于 2021 年 10 月 27 日与天保租赁公司签订了《融资租赁合同》，租赁款总额度人民币 400,000,000.00 元，租赁到期日 2023 年 10 月 26 日，年利率为固定利率 8%，租赁物为天津滨海开元房地产开发有限公司自有的滨海新区汇川大厦 1 号楼 101 号-1 等 15 处资产，天保房产公司自有的汇盈产业园 1 号楼-1，601 等 67 处资产，这两块地作为标的，融资金额分别为 200,000,000.00 元，共计 400,000,000.00 元。截止年末融资租赁余额为 339,988,165.27 元。

（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

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	676,969,263.01	570,282,373.59
1-2 年	368,696,145.08	342,989,593.54
2-3 年	105,423,736.26	91,298,207.44
3 年以上	128,098,734.51	98,037,726.11
合计	1,279,187,878.86	1,102,607,900.68

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中建三局集团有限公司	201,451,422.95	未到付款期
中铁建工集团有限公司	121,152,549.86	未到付款期
人防工程款	20,346,609.29	未到付款期
天津住宅集团建设工程总承包有限公司	14,999,983.88	未到付款期
天津市房屋维修资金管理中心	10,149,519.71	未到付款期
合计	368,100,085.69	

37、预收款项**(1) 预收款项列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	4,378,604.95	9,123,603.52
1-2 年	28,008.55	3,853.23
2-3 年	3,853.23	
合计	4,410,466.73	9,127,456.75

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	953,442,313.99	1,249,151,835.15
1-2 年	126,042,428.87	131,382,130.60
2-3 年	1,671,785.32	
合计	1,081,156,528.18	1,380,533,965.75

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因
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	天保九如品筑住宅项目	68,566,568.77	475,425,532.80	2023 年 05 月 31 日	12.06%
2	天拖二期地块住宅项目	40,616,906.42	436,738,587.45	2023 年 06 月 16 日	13.46%
3	意境雅居住宅项目	942,871,766.86	58,896,134.40	2022 年 10 月 25 日	89.93%
4	天保金海岸大 F 地块住宅项目	273,912,161.23	52,776,042.12	2021 年 12 月 23 日	95.46%
5	塘沽大连东道地块住宅项目	13,372,771.55	15,141,057.80	2021 年 08 月 18 日	51.19%

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	21,351,827.82	79,842,131.34	76,709,637.22	24,484,321.94
二、离职后福利-设定提存计划	277,063.44	5,732,951.71	6,008,757.79	1,257.36
合计	21,628,891.26	85,575,083.05	82,718,395.01	24,485,579.30

(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	14,906,300.00	30,287,567.01	28,103,867.01	17,090,000.00
2、职工福利费		2,558,141.14	2,558,141.14	
3、社会保险费	280.32	2,346,895.34	2,346,895.34	280.32
其中：医疗保险费	280.32	2,169,537.40	2,169,537.40	280.32
工伤保险费		68,877.75	68,877.75	
生育保险费		108,480.19	108,480.19	
4、住房公积金	-2,471.00	9,446,392.00	9,446,392.00	-2,471.00
5、工会经费和职工教育经费	6,447,718.50	1,413,768.03	464,973.91	7,396,512.62
8、劳务费		33,789,367.82	33,789,367.82	

合计	21,351,827.82	79,842,131.34	76,709,637.22	24,484,321.94
----	---------------	---------------	---------------	---------------

(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	3,471,259.84	3,471,259.84	1,117.21
2、失业保险费	140.15	108,480.19	108,480.19	140.15
3、企业年金缴费	275,806.08	2,153,211.68	2,429,017.76	
合计	277,063.44	5,732,951.71	6,008,757.79	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	11,190,670.50	92,571,773.65
企业所得税	394,180,879.68	397,417,051.00
个人所得税	130,162.56	296,435.89
城市维护建设税	4,777,260.92	6,769,153.50
教育费附加	2,070,934.25	2,924,602.56
地方教育费附加	1,385,473.54	1,954,585.70
印花税	941,761.91	339,477.38
环境税	78,096.15	85,618.94
土地使用税	3,006.55	0.03
合计	414,758,246.06	502,358,698.65

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息		9,244,465.10
其他应付款	197,257,934.21	58,278,571.23
合计	197,257,934.21	67,523,036.33

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		2,450,581.61
企业债券利息		5,673,050.16
短期借款应付利息		1,120,833.33
合计		9,244,465.10

重要的已逾期未支付的利息情况：

无

(2) 应付股利

无

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金	133,712,643.23	23,266,994.63
代收费用	15,665,278.79	20,524,334.25
定金	14,907,338.67	10,713,075.67
社会保险	6,845.83	43,856.07
其他	32,965,827.69	3,730,310.61
合计	197,257,934.21	58,278,571.23

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津枫林南苑健身有限公司	659,268.00	押金
天津日本人外籍人员子女学校	1,250,000.00	押金
江苏恒瑞医药股份有限公司	1,080,132.00	押金
天津自贸试验区冠寓商业管理有限公司	600,000.00	押金
合计	3,589,400.00	

其他说明：

无

42、持有待售负债

无

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	390,345,896.36	765,767,577.10
一年内到期的应付债券	404,899,641.74	90,000,000.00
一年内到期的长期应付款	29,999,275.04	599,985,497.60
一年内到期的租赁负债		3,189,075.51
合计	825,244,813.14	1,458,942,150.21

其他说明：

1) 年末一年内到期的长期借款情况详见本财务报告附注“45、长期借款”项下披露；

2) 年末一年内到期的应付债券情况详见本财务报告附注“46、应付债券”项下披露；

3) 天津天保房地产有限公司及天津天保基建股份有限公司（以下简称“天保基建公司”）于 2020 年 6 月 15 日与天津天保租赁有限公司签订了《关于空港经济区中环南路 76 号的售后回租协议》及补充协议，售后回租日期至 2023 年 10 月 18 日，租赁款总额度人民币 600,000,000.00 元，年利率为固定利率 7.23%，该项租赁款以本公司自有的天保青年公寓进行售后回租交易。天保房产公司已取得融资租赁款 600,000,000.00 元，期末融资租赁款 29,999,275.04 元应于报表日内 12 个月偿还，本年末重分类至一年内到期的非流动负债科目。

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	1,083,651,338.69	1,224,510,581.67
待转销项税额	186,350,207.63	115,108,092.64
合计	1,270,001,546.32	1,339,618,674.31

短期应付债券的增减变动：

无

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	550,454,792.89	375,887,365.23
委托借款	601,100,000.00	
保证借款	70,413,088.81	
合计	1,221,967,881.70	375,887,365.23

长期借款分类的说明：

抵押借款：

1) 本公司于 2021 年 10 月 18 日与上海银行股份有限公司天津分行签订单位委托借款合同，约定借款总额为人民币 390,000,000.00 元，借款期限为 2021 年 10 月 18 日至 2023 年 10 月 17 日止，借款利率为固定利率 9.9%。该项借款以滨海开元公司拥有的天禧轩 120 套商品房、以天津天保创源房地产开发有限公司（以下简称天保创源公司）拥有的云栖苑项目 163 套 17,136.88 平方米商品

房及揽翠广场 27 套 9,935.61 平方米可售商业提供抵押担保，以本公司持有的天保创源公司 100% 股权提供质押担保。截止年末，借款本金余额为 118,000,000.00 元，应付利息年末余额为 362,725.00 元，年末余额将于报表日后 12 个月之内偿还，年末已重分类至一年内到期的非流动负债科目列报。

2) 本公司之子公司天津天保盛源房地产开发有限公司（以下简称天保盛源公司）于 2020 年 6 月 12 日与中国银行股份有限公司天津保税支行签订借款合同，约定借款总额度为人民币 480,000,000.00 元，借款期限 3 年，借款利率为浮动利率，按照每笔借款提款日全国银行间同业拆借中心最近一次公布的 1 年期贷款市场报价利率上浮 161.25 基点，每 12 个月为一个浮动周期。该项借款由天保盛源公司拥有的“津（2018）南开区不动产权第 1027619 号”国有建设用地使用权提供抵押担保，并由本公司提供连带责任保证担保。截至年末，天保盛源公司借款本金余额为 258,963,337.23 元，应付利息年末余额为 264,444.45 元，年末余额将于报表日 12 个月之内偿还，年末重分类至一年内到期的非流动负债。

3) 本公司之子公司天津天保房地产开发有限公司（以下简称天保房产公司）于 2022 年 4 月 6 日与天津银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行签订借款合同，约定借款金额为人民币 400,000,000.00 元，借款期限为 2022 年 4 月 6 日至 2025 年 4 月 5 日，借款利率为固定利率 6.5%。该项借款由天保房产公司拥有的空港经济区体仁轩 161 套 16,987.61 平方米商品房及空港经济区纬二道以北，经二西路以西面积为 34,730.10 平方米的国有建设土地使用权、空港经济区崇礼轩 79 套 13,187.88 平方米商品房及空港经济区纬二道以北，经二西路以西面积为 30,657.2 平方米的国有建设土地使用权，并由本公司之子公司天津滨海开元房地产开发有限公司提供连带责任保证担保。截至年末，天保房产公司借款本金余额 116,571,541.08 元，应付利息年末余额 231,524.07 元。

4) 本公司之子公司天津天保房地产开发有限公司（以下简称天保房产公司）于 2022 年 8 月 4 日与华夏银行股份有限公司天津和平支行签订固定资产借款合同，约定借款金额为人民币 300,000,000.00 元，借款期限为 2022 年 8 月 12 日至 2027 年 8 月 11 日，借款利率为浮动利率，按照每笔借款提款日前 1 日全国银行间同业拆借中心公布的 1 年期贷款市场报价利率上浮 230 基点。该项借款由天保房产公司拥有的位于空港经济区纬二道以北，经二西路以西面积为 33,466.10 平方米的国有建设土地使用权提供抵押担保，并由本公司及本公司之子公司天津滨海开元房地产开发有限公司提供连带责任担保。截至年末，天保房产公司借款本金余额 81,631,292.00 元，应付利息

余额 141,042.29 元。其中 5,740,417.46 元将于报表日 12 个月之内偿还，年末重分类至一年内到期的非流动负债。

5) 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 2022 年 7 月 6 日与北方国际信托股份有限公司签订信托资金借款合同，约定借款金额为人民币 300,000,000.00 元，借款期限为 2022 年 7 月 15 日至 2024 年 7 月 15 日，借款利率为固定利率 9%。该项借款由天保福源公司拥有的中心生态城“意韵唐轩”项目在建工程及其整宗土地提供抵押担保，由天保房产公司拥有的天津天保福源房地产开发有限公司 100% 股权提供质押担保。截至年末，天保福源公司借款本金余额 300,000,000.00 元，应付利息余额 825,000.00 元。

6) 本公司之子公司天津市百利建设工程有限公司（以下简称百利建设公司）于 2021 年 2 月 26 日与天津银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行签订借款合同，借款总额为人民币 120,000,000.00 元，借款期限 3 年，利率为 7% 固定利率，合同期内不调整。该项借款以百利建设公司拥有的天津空港经济区汇津广场 9 号楼 101、9 号楼 102 及上述房产占用土地提供抵押担保，并由本公司提供连带责任保证。截至年末，百利建设公司借款本金余额 63,671,070.00 元，应付利息余额 138,713.13 元。其中 7,014,972.22 元于报表日后 12 个月内到期，年末已重分类至一年内到期的非流动负债科目列报。

委托借款：

1) 本公司于 2022 年 2 月 23 日与上海浦东发展银行股份有限公司天津分行、天津天保控股有限公司签订的《人民币资金池业务管理协议》，天津天保控股有限公司为委托人向本公司发放委托贷款，约定借款总额为人民币 233,000,000.00 元，借款期限为 2022 年 2 月 23 日至 2027 年 2 月 22 日止，借款利率为固定利率 6%。截止年末，本公司借款本金余额 233,000,000.00 元，应付利息年末余额 427,166.67 元。

2) 本公司于 2022 年 2 月 23 日与上海浦东发展银行股份有限公司天津分行、天津天保控股有限公司签订的《人民币资金池业务管理协议》，天津天保控股有限公司为委托人向本公司发放委托贷款，约定借款总额为人民币 367,000,000.00 元，借款期限为 2022 年 3 月 24 日至 2027 年 3 月 23 日止，借款利率为固定利率 6%。截止年末，本公司借款本金余额 367,000,000.00 元，应付利息年末余额 672,833.33 元。

保证借款：

1) 本公司全资子公司天津天保盛源房地产开发有限公司（以下简称天保盛源公司）于 2022 年 8 月 10 日与天津滨海新区天保小额贷款有限公司签订了《最高额借款合同》，约定借款总额度为人民币 70,000,000.00 元，借款期限自 2022 年 8 月 10 日起至 2024 年 8 月 9 日止，年利率为 8%。由本公司提供连带保证担保，被担保的主债权本金最高数额为 70,000,000.00 元。截止年末，本公司借款本金余额为 70,000,000.00 元，应付利息年末余额 413,088.81 元。

其他说明，包括利率区间：无

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公司债券		399,167,391.62
合计		399,167,391.62

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	本年转入一年内到期的非流动负债	期末余额
2021 年公司债券（第一期）	400,000,000.00	2021/10/19	3（2+1）年	400,000,000.00	399,167,391.62			443,151.40		399,610,543.02	
合计				400,000,000.00	399,167,391.62			443,151.40		399,610,543.02	

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

无

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

无

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

无

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

无

其他说明：

1) 2021 年公司债券（第一期）：经中国证券监督管理委员会“证监许可[2019]1868 号”文件核准，本公司于 2021 年 10 月 19 日发行 2021 年公司债券（第一期），简称“21 基建 01”，发行规模为 4 亿元，面值 100 元，平价发行，债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。前两年债券票面利率为 6.50%，采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付。债券于 2021 年 11 月 1 日挂牌交易，上市代码“149670”，截止本年末，债券账面价值 399,610,543.02 元，回售选择权将于 2023 年由投资者决定是否执行，本年末重分类至一年内到期的非流动负债科目。

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

47、租赁负债

无

48、长期应付款

无

(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

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

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
新建租赁住房奖补资金	21,000,000.00						21,000,000.00	与资产相关

其他说明：

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

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额		6,377,443.36
合计		6,377,443.36

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	1,109,830,89 5.00						1,109,830,89 5.00

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	534,263,337.61			534,263,337.61
合计	2,314,641,812.41			2,314,641,812.41

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

56、库存股

无

57、其他综合收益

无

58、专项储备

无

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	244,559,352.01	18,280,774.18		262,840,126.19
合计	244,559,352.01	18,280,774.18		262,840,126.19

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	1,757,397,402.35	2,198,725,480.90
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-485,726,892.68
调整后期初未分配利润	1,757,397,402.35	1,712,998,588.20
加：本期归属于母公司所有者的净利润	23,303,105.24	49,510,194.51
减：提取法定盈余公积	18,280,774.18	5,111,380.38
期末未分配利润	1,762,419,733.41	1,757,397,402.35

调整期初未分配利润明细：

1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。

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

61、营业收入和营业成本

单位:元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,464,898,371.67	1,697,208,385.90	2,330,579,267.58	1,175,863,079.67
其他业务			209,657,338.00	62,397,090.22
合计	2,464,898,371.67	1,697,208,385.90	2,540,236,605.58	1,238,260,169.89

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

营业收入扣除情况:

项目	本年度 (万元)	具体扣除情况	上年度 (万元)	具体扣除情况
营业收入金额	246,489.84		254,023.66	
营业收入扣除项目合计金额			20,965.73	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重			8.25	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物,销售材料,用材料进行非货币性资产交换,经营受托管理业务等实现的收入,以及虽计入主营业务收入,但属于上市公司正常经营之外的收入。			20,965.73	土地收储业务收入
与主营业务无关的业务收入小计			20,965.73	
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	246,489.84		233,057.93	

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	意境雅居住宅	1,218,994,689.12
2	天保金海岸大 F 住宅	940,236,537.11
3	塘沽大连东道住宅	129,951,702.73
4	汇盈产业园	38,765,744.49
5	天保金海岸 E03 住宅	25,337,077.98

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	8,866,747.81	12,520,806.22
教育费附加	3,799,870.48	5,366,060.19
资源税	180,484.40	
房产税	10,024,684.32	10,359,825.76
土地使用税	1,340,785.83	1,354,231.41
印花税	2,613,182.71	3,062,522.45
土地增值税	107,095,251.66	503,324,602.13
地方教育费附加	2,533,520.63	3,577,373.00
环境保护税	245,889.23	283,805.53
防洪费		-3,091.98
合计	136,700,417.07	539,846,134.71

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	79,244,850.43	66,822,152.44
职工薪酬	17,667,791.83	16,939,990.62
租赁费	4,444,938.58	4,341,080.91
广告宣传费	1,992,046.43	3,896,578.93
水电汽费	1,065,217.12	468,698.73
修理维护费	44,525.00	423,231.21
物业管理费	171,058.49	202,628.84
业务招待费	19,962.00	35,048.00
折摊费用	73,776.90	13,159.84
其他销售费用	38,729.72	2,197,397.47
合计	104,762,896.50	95,339,966.99

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	31,290,035.92	20,551,317.44

折摊费用	2,143,801.60	2,303,861.17
聘请中介机构费用等	2,771,749.30	2,177,624.10
租赁费	1,612,912.28	1,292,578.32
水电汽费	1,551,262.22	1,283,360.47
办公费用	2,143,727.19	1,135,031.92
工会经费及职工教育经费	1,377,594.09	1,109,922.02
车辆使用费	112,079.11	125,613.00
差旅交通费	25,688.03	35,489.13
业务招待费	11,194.20	5,289.49
其他管理费用	2,395,237.89	1,013,705.81
合计	45,435,281.83	31,033,792.87

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	198,375,575.77	179,705,632.24
减：利息收入	2,588,966.56	5,349,354.21
加：其他支出	9,493,564.60	4,525,167.00
合计	205,280,173.81	178,881,445.03

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
与日常活动相关的政府补助	946,308.57	822,045.25
加计抵减进项税	234,218.21	238,417.35
合计	1,180,526.78	1,060,462.60

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	-37,742,030.24	-11,936,644.35
交易性金融资产在持有期间的投资收益	3,493,378.57	3,362,177.45
债权投资收益	40,980,482.20	
合计	6,731,830.53	-8,574,466.90

其他说明：

无

69、净敞口套期收益

无

70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	2,274,505.25	
合计	2,274,505.25	

其他说明：

无

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	4,654,897.80	-16,579,438.53
合计	4,654,897.80	-16,579,438.53

其他说明：

无

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-239,723,782.66	-244,105,421.84
合计	-239,723,782.66	-244,105,421.84

其他说明：

无

73、资产处置收益

无

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废利得	701.11	252.21	701.11
罚款及违约金收入	282,276.06	89,400.00	282,276.06
其他	140,317.62	137,976.22	140,317.62
合计	423,294.79	227,628.43	423,294.79

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
税收返还	国家税务总局天津港保税区税务局	补助		否	否	333,640.25	1,642.44	与收益相关
稳岗补贴	天津市人社局	补助		否	否	187,668.32	63,489.81	与收益相关
知识产权特色园区建设专项资助资金	天津市滨海新区政府	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	175,000.00	300,000.00	与收益相关
孵化机构绩效评估奖励	天津市科学技术局	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	250,000.00		与收益相关
双创奖励	天津港保税区管理委员会	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		340,000.00	与收益相关
天保青年公寓物业管理费补贴	天津港保税区管理委员会	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		116,913.00	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	4,277.49	48,213.17	4,277.49
合计	4,277.49	48,213.17	

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	37,408,677.55	240,571,845.46
递延所得税费用	-9,784,068.85	-101,247,178.10
合计	27,624,608.70	139,324,667.36

(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	51,048,211.56
按法定/适用税率计算的所得税费用	12,762,052.88
调整以前期间所得税的影响	-13,216.87
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,794,360.14
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,658,675.73
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	9,740,088.28
所得税费用	27,624,608.70

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	2,588,966.56	5,349,354.21
政府补助	946,308.57	21,822,045.25

收到往来款	232,893,126.52	38,387,980.97
收到押金保证金	8,358,343.95	11,318,309.39
收到其他	27,958.62	225,139.41
合计	244,814,704.22	77,102,829.23

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	125,481,347.83	101,878,473.03
支付往来款	87,239,868.35	58,191,728.40
支付押金保证金	26,536,692.64	11,625,909.39
银行手续费	9,493,564.60	4,525,167.00
支付其他	1,103.06	621,147.06
合计	248,752,576.48	176,842,424.88

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
资金拆借利息	41,395,277.78	
合计	41,395,277.78	

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
资金拆借款	534,000,000.00	
合计	534,000,000.00	

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

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付租赁费	3,319,013.33	3,318,893.33
支付同一控制下企业合并款		830,144,100.00
合计	3,319,013.33	833,462,993.33

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	23,423,602.86	49,530,979.32
加：资产减值准备	239,723,782.66	244,105,421.84
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,589,483.17	33,420,653.26
信用减值损失	-4,654,897.80	16,579,438.53
使用权资产折旧	3,222,488.40	1,074,162.80
无形资产摊销	633,771.07	652,179.26
长期待摊费用摊销	1,731,453.21	3,277,431.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	3,576.38	47,960.96
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-2,274,505.25	
财务费用（收益以“—”号填列）	198,375,575.77	179,705,632.24
投资损失（收益以“—”号填列）	-6,731,830.53	8,574,466.90
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-9,784,068.85	-101,247,178.10
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		
存货的减少（增加以“—”号填列）	607,746,324.89	-2,038,847,927.01
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-55,354,284.82	557,110,378.60
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-149,273,422.33	2,132,612,519.60

其他	-35,393,178.78	-80,916,837.96
经营活动产生的现金流量净额	844,983,870.05	1,005,679,281.66
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	695,521,337.18	539,057,439.88
减：现金的期初余额	539,057,439.88	404,202,034.03
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	156,463,897.30	134,855,405.85

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

无

其他说明：

上表其他项包括：

项目	本年金额	上年金额
存货转投资性房地产	-38,487,301.33	-92,989,785.17
投资性房地产转存货	2,475,075.05	1,175,216.11
受限货币资金	619,047.50	10,897,731.10
合计	-35,393,178.78	-80,916,837.96

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

无

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	695,521,337.18	539,057,439.88
可随时用于支付的银行存款	695,521,337.18	539,057,439.88
三、期末现金及现金等价物余额	695,521,337.18	539,057,439.88

其他说明：

无

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

无

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
存货	4,705,058,051.61	借款抵押，见本节之七、“45.长期借款”说明
投资性房地产	286,520,859.80	见本节之七、“43.一年内到期的非流动负债”说明
合计	4,991,578,911.41	

其他说明：

无

82、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

无

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

适用 不适用

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

无

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
新建租赁住房奖补资金	21,000,000.00	递延收益	
税收返还	333,640.25	其他收益	333,640.25
稳岗补贴	187,668.32	其他收益	187,668.32
知识产权特色园区建设专项资助资金	175,000.00	其他收益	175,000.00
孵化机构绩效评估奖励	250,000.00	其他收益	250,000.00
合计	21,946,308.57		946,308.57

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

无

85、其他

无

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

无

(2) 合并成本及商誉

无

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

(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
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
天津嘉创物业服务服务有限公司	天津	天津空港经济区	物业服务	57.14%		同一控制下企业合并
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
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
天津天保创源房地产开发有限公司	天津	天津空港经济区	房地产开发销售	100.00%		同一控制下企业合并
天津天保福源房地产开发有限公司	天津	天津市滨海新区	房地产开发销售		100.00%	投资设立
天保基建香港有限公司	香港	香港		100.00%		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司持有天津中天航空工业投资有限责任公司（以下简称“中天航空公司”）60%股权，但根据中天航空公司章程，公司董事会决议必须有三分之二以上的董事或授权代表出席方为有效，董事会决议应由出席董事会会议的董事或授权代表一致通过或三分之二以上表决通过方为有效。公司董事会 9 名董事，本公司委派 5 名董事，不足董事会的三分之二，因此本公司未取得中天航空公司控制权，中天航空公司为本公司的合营企业。

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2) 重要的非全资子公司

无

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

其他说明：

无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

无

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

其他说明：

无

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

无

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

无

其他说明：

无

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
天津中天航空工业投资有限责任公司	天津	天津自贸区	航空产业投资	60.00%		权益法
天津联博基业科技发展有限公司	天津	天津自贸区	技术服务	33.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司持有天津中天航空工业投资有限责任公司（以下简称“中天航空公司”）60%股权，但根据中天航空公司章程，公司董事会决议必须有三分之二以上的董事或授权代表出席方为有效，董事会决议应由出席董事会会议的董事或授权代表一致通过或三分之二以上表决通过方为有效。公司董事会9名董事，本公司委派5名董事，不足董事会的三分之二，因此本公司未取得中天航空公司控制权，中天航空公司为本公司的合营企业。

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

无

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	93,488,199.84	92,285,585.06

其中：现金和现金等价物	93,488,199.84	92,285,585.06
非流动资产	434,480,624.53	474,487,127.54
资产合计	527,968,824.37	566,772,712.60
流动负债	100,443.29	99,192.13
非流动负债		
负债合计	100,443.29	99,192.13
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	527,868,381.08	566,673,520.47
按持股比例计算的净资产份额	316,721,028.65	340,004,112.28
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	316,721,028.65	340,004,112.28
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	-1,601,818.16	-1,583,239.69
所得税费用	400,454.54	395,809.92
净利润	-38,805,139.39	-20,008,818.90
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-38,805,139.39	-20,008,818.90
本季度收到的来自合营企业的股利		
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明：

无

(3) 重要联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	1,544,149,052.00	279,714,441.60
非流动资产	1,608,952.17	
资产合计	1,545,758,004.17	279,714,441.60
流动负债	6,147,438.35	31,630.29
非流动负债	1,383,425,555.55	281,088,888.89
负债合计	1,389,572,993.90	281,120,519.18
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	156,185,010.27	-1,406,077.58
按持股比例计算的净资产份额	51,541,053.39	-464,005.60
调整事项		

--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	51,541,053.39	-464,005.60
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-42,408,912.15	-1,406,077.58
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-42,408,912.15	-1,406,077.58
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明：

无

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

无

(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 5。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

价格风险：本集团以市场价格销售及出租房屋，因此受到此等价格波动的影响。

(2) 信用风险

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

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

(3) 流动风险

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

2、敏感性分析

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

(1) 利率风险敏感性分析

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

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

项目	利率变动	本年		上年	
		净利润变动	股东权益变动	净利润变动	股东权益变动
浮动利率借款	增加 50 个基点	-897,408.34	-897,408.34	-254,882.54	-254,882.54
浮动利率借款	减少 50 个基点	897,408.34	897,408.34	254,882.54	254,882.54

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
(2) 权益工具投资			124,532,382.00	124,532,382.00
(4) 其他			141,346,682.70	141,346,682.70
持续以公允价值计量			265,879,064.70	265,879,064.70

的资产总额				
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	2022年12月31日公允价值	估值技术	重大不可观察输入值
渤海证券股份有限公司股权	124,532,382.00	市场法	流动性折价，每1%影响额124.53万元
信托资产投资	141,346,682.70	市场法	受托人提供的净值估值

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

无

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

无

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

无

9、其他

无

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
天津天保控股有限公司	天津港保税区	投资兴办独资、合资、合作企业;国际贸易;仓储;自有设备租赁业务;商业的批发及零售;商品房销售;物业管理;产权交易代理中介服务;自有房屋租赁;以承接服务外包方式从事财务管理(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	73.31 亿元	51.45%	51.45%
天津保税区投资控股集团有限公司	天津自贸试验区(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)	265.63 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	6.00 亿元		73.31 亿元

(2) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	所持股份		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	合营企业
天津联博基业科技发展有限公司	联营企业

其他说明:

无

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津天保财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保财务管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保热电有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保商业保理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保市政有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保新能有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保人力资源股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
空中客车（天津）总装有限公司	本公司的合营企业天津中天航空工业投资有限责任公司的合营企业
公司董事、监事、高级管理人员	公司关键管理人员
鑫源融资租赁（天津）股份有限公司	本公司最终控制方的联营企业

其他说明：

无

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
天津天保人力资源股份有限公司	接受劳务	764,414.87	650,000.00	是	292,800.00
天津天保热电有限公司	采暖费	351,578.45	21,200,000.00	否	455,884.31
天津天保热电有限公司	工程服务	2,636,970.31	21,200,000.00	否	902,696.23
天津保税区投资控股集团有限公司	担保手续费	231,132.08		否	353,778.30

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津天保租赁有限公司	物业服务	127,976.01	117,529.00
天津天保商业保理有限公司	物业服务	70,456.27	66,130.20
合计		198,432.28	183,659.20

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

无

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

无

关联托管/承包情况说明

无

本公司委托管理/出包情况表：

无

关联管理/出包情况说明

无

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
天津天保财务管理有限公司	房屋	1,459,691.42	1,855,371.42
天津天保商业保理有限公司	房屋	926,713.28	815,904.71
天津天保租赁有限公司	房屋	859,258.66	859,258.66

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
天津保税区投资控股集团有限公司	300,000,000.00	2019年12月10日	2022年12月09日	是
天津保税区投资控股集团有限公司	400,000,000.00	2021年10月19日	2025年04月18日	否
天津滨海开元房地产开发有限公司	50,000,000.00	2021年09月15日	2025年03月14日	否
天津天保盛源房地产开发有限公司	480,000,000.00	2020年06月19日	2023年06月19日	否

天津市百利建设工程有限公司	50,000,000.00	2019年12月13日	2025年12月21日	否
天津市百利建设工程有限公司	120,000,000.00	2021年03月16日	2024年03月15日	否
天津天保创源房地产开发有限公司	70,000,000.00	2022年03月02日	2025年03月01日	否
天津天保房地产开发有限公司	400,000,000.00	2022年04月06日	2028年04月04日	否
天津天保福源房地产开发有限公司	70,000,000.00	2022年05月31日	2025年05月30日	否
天津天保福源房地产开发有限公司	300,000,000.00	2022年07月15日	2027年07月15日	否
天津天保盛源房地产开发有限公司	70,000,000.00	2022年08月10日	2026年08月09日	否
天津天保房地产开发有限公司	300,000,000.00	2022年08月12日	2030年08月11日	否
天津滨海开元房地产开发有限公司	500,000,000.00	2019年12月13日	2022年3月14日	是

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津天保创源房地产开发有限公司/天津滨海开元房地产开发有限公司	118,000,000.00	2021年10月18日	2023年10月17日	否
天津保税区投资控股集团有限公司	300,000,000.00	2019年12月10日	2022年12月09日	是
天津保税区投资控股集团有限公司	400,000,000.00	2021年10月19日	2025年04月18日	否

关联担保情况说明

无

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
天津天保财务有限公司	258,471,562.86	2019年08月30日	2022年02月28日	抵押借款、利率股东利率6%
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	50,000,000.00	2021年09月15日	2023年03月14日	保证借款、利率股东利率8%
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	50,000,000.00	2021年09月15日	2023年03月14日	保证借款、利率股东利率8%
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	70,000,000.00	2022年03月02日	2023年03月01日	保证借款、利率股东利率8%
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	70,000,000.00	2022年05月31日	2023年05月30日	保证借款、利率股东利率8%
天津天保商业保理有限公司	30,000,000.00	2020年10月10日	2022年10月09日	浮动利率为6.9%
天津天保商业保理有限公司	100,000,000.00	2021年09月23日	2022年09月22日	浮动利率为8%

天津天保商业保理有限公司	40,000,000.00	2021年05月11日	2022年08月11日	浮动利率为6.9%
天津天保商业保理有限公司	30,000,000.00	2022年03月18日	2023年03月17日	浮动利率为8%
天津天保商业保理有限公司	10,000,000.00	2022年01月14日	2023年01月13日	浮动利率为8%
天津天保商业保理有限公司	258,000,000.00	2022年02月23日	2023年02月22日	浮动利率为8%
天津天保商业保理有限公司	100,000,000.00	2022年09月23日	2023年09月22日	浮动利率为8%
天津天保商业保理有限公司	10,000,000.00	2022年12月22日	2023年12月21日	浮动利率为8%
天津天保商业保理有限公司	10,000,000.00	2022年11月04日	2023年11月03日	浮动利率为8%
天津天保商业保理有限公司	20,000,000.00	2022年11月25日	2023年11月24日	浮动利率为8%
天津天保控股有限公司	233,000,000.00	2022年02月23日	2022年02月23日	委托借款，利率为固定利率6%
天津天保控股有限公司	367,000,000.00	2022年03月24日	2027年03月23日	委托借款，利率为固定利率6%
拆出				
天津联博基业科技发展有限公司	167,000,000.00	2022年02月23日	2025年02月22日	浮动利率10%
天津联博基业科技发展有限公司	367,000,000.00	2022年03月24日	2025年03月23日	浮动利率10%

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬合计	4,902,900.00	4,143,000.00

(8) 其他关联交易

本公司及其全资子公司天津天保房地产有限公司（以下简称“天保房产公司”）于2020年6月15日与天津天保租赁有限公司（以下简称“天保租赁公司”）签订了《关于空港经济区中环南路76号的售后回租协议》及补充协议，售后回租日期至2023年10月18日，租赁款总额度人民币600,000,000.00元，年利率为固定利率7.23%，该项租赁款以本公司自有的天保青年公寓进行售后回租交易。天保房产公司已取得融资租赁款600,000,000.00元，期末融资租赁款29,999,275.04元应于报表日内12个月偿还，本年末重分类至一年内到期的非流动负债科目。

本公司及其全资子公司天津滨海开元房地产开发有限公司（以下简称“滨海开元公司”）、天保房产公司于2021年10月27日与天保租赁公司签订了《融资租赁合同》，租赁款总额度人民

币 400,000,000.00 元，租赁到期日 2023 年 10 月 26 日，年利率为固定利率 8%，租赁物为天津滨海开元房地产开发有限公司自有的滨海新区汇川大厦 1 号楼 101 号-1 等 15 处资产，天保房产公司自有的汇盈产业园 1 号楼-1，601 等 67 处资产，这两块地作为标的，融资金额分别为 200,000,000.00 元，共计 400,000,000.00 元。截止年末融资租赁余额为 339,988,165.27 元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	天津天保热电有限公司	322,101.11	19,326.07	144,943.23	8,696.59
预付账款	天津天保热电有限公司	330,722.48		886,270.88	
债权投资	天津联博基业科技发展有限公司	535,928,333.31	115,700.00		
合计		536,581,156.90	135,026.07	1,031,214.11	8,696.59

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
短期借款	天津天保商业保理有限公司	439,639,111.11	170,000,000.00
短期借款	天津天保租赁有限公司	339,988,165.27	399,986,252.90
短期借款	天津滨海新区天保小额贷款有限公司	241,171,111.12	100,000,000.00
短期借款	鑫源融资租赁（天津）股份有限公司		60,000,000.00
预收账款	天津天保商业保理有限公司	110,808.57	110,808.57
应付利息	天津天保商业保理有限公司		642,222.22
应付利息	天津滨海新区天保小额贷款有限公司		377,777.78
其他应付款	天津天保财务管理有限公司	127,723.00	127,723.00
长期借款	天津天保控股有限公司	600,000,000.00	
长期借款	天津滨海新区天保小额贷款有限公司	70,000,000.00	
一年内到期的其他非流动负债	天津天保租赁有限公司	29,999,275.04	599,985,497.60
一年内到期的其他非流动负债	天津天保财务有限公司		258,471,562.86
合计		1,721,036,194.11	1,589,701,844.93

7、关联方承诺

无

8、其他

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	221,455,593.52	50,142,518.78

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

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

□适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无

5、其他

无

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至 2022 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 2022 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
利润分配方案	拟以 2022 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。

3、销售退回

无

4、其他资产负债表日后事项说明

(1) 根据 2023 年 3 月 6 日本公司第八届四十一一次董事会决议公告，为满足公司房地产业务发展需求，支持子公司房地产项目开发建设，公司拟与公司控股股东天津天保控股有限公司（以下简称“天保控股”）共同对公司全资子公司天保创源公司进行增资，合计增资人民币 15.017 亿元，其中公司以自有资金增资人民币 3.897 亿元，天保控股以自有资金增资人民币 11.12 亿元。本次增资完成后，天保创源公司的注册资本将由人民币 14 亿元增至人民币 25.12 亿元。公司持有天保创源的股权比例由 100% 下降至 55.73%，天保控股持有天保创源的股权比例为 44.27%。

(2) 截至本次审计报告日，本公司无需披露的其他资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

2、债务重组

无

3、资产置换

无

(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

报告期内，公司房地产销售及物业出租业务占公司全部营业收入的比例为 98.05%，且公司不存在跨地区经营的情况，故无报告分部。

(2) 报告分部的财务信息

无

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

无

(4) 其他说明

无

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无

8、其他

(1) 本公司全资子公司天津天保创源房地产开发有限公司（以下简称“天保创源公司”）于 2022 年 12 月 19 日参加“津滨保（挂）2022-16 号”、“津滨保（挂）2022-17 号”两宗地块国有建设用地使用权的公开挂牌出让，最终以挂牌底价竞得上述两宗地块国有建设用地使用权，土地成交价格分别为人民币 8.967 亿元、人民币 4.953 亿元，共计人民币 13.920 亿元。上述土地成交价款天保创源公司尚未支付。

(2) 截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需披露的其他重要事项。

十七、母公司财务报表主要项目注释**1、应收账款****(1) 应收账款分类披露**

无

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）	0.00
1 至 2 年	0.00
2 至 3 年	0.00

3 年以上	0.00
3 至 4 年	0.00
4 至 5 年	0.00
5 年以上	0.00
合计	0.00

(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

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

无

(5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		200,000,000.00
其他应收款	1,727,729,240.54	1,358,118,503.00
合计	1,727,729,240.54	1,558,118,503.00

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

无

2) 重要逾期利息

无

3) 坏账准备计提情况

□适用 不适用

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) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

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

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无

3) 坏账准备计提情况

□适用 不适用

其他说明：

无

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,721,151,197.40	1,358,118,503.00
保证金	7,000,000.00	
合计	1,728,151,197.40	1,358,118,503.00

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)	
2022 年 1 月 1 日余额 在本期				
本期计提	421,956.86			421,956.86
2022 年 12 月 31 日余额	421,956.86			421,956.86

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）	503,532,694.40
1至2年	749,000,000.00
2至3年	475,618,503.00
合计	1,728,151,197.40

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备		421,956.86				421,956.86
合计		421,956.86				421,956.86

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

无

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
天津天保房地产开发有限公司	往来款	1,721,118,503.00	3年以内	99.59%	
宁波梅山保税区财达投资中心（有限合伙）	保证金	7,000,000.00	1年以内	0.41%	420,000.00
天津联创群辉置业有限公司	往来款	32,614.40	1年以内		1,956.86
天津嘉创物业服务服务有限公司	往来款	80.00	1年以内		
合计		1,728,151,197.40		100.00%	421,956.86

6) 涉及政府补助的应收款项

无

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,883,658,052.17		5,883,658,052.17	5,883,658,052.17		5,883,658,052.17
对联营、合营企业投资	368,262,082.04		368,262,082.04	340,004,112.28		340,004,112.28
合计	6,251,920,134.21		6,251,920,134.21	6,223,662,164.45		6,223,662,164.45

(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	1,620,646,783.20					1,620,646,783.20	
天津市百利建设工程有限公司	176,205,441.00					176,205,441.00	
天津嘉创物业服务服务有限公司	3,499,654.75					3,499,654.75	
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	
天津天保盛源房地产开发有限公司	1,200,000,000.00					1,200,000,000.00	
天津天保创源房地产开发有限公司	825,025,149.21					825,025,149.21	
合计	5,883,658,052.17					5,883,658,052.17	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	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	340,004,112.28			-23,283,083.63							316,721,028.65	

资有限 责任公 司											
小计	340,004,112.28			- 23,283,083.63						316,721,028.65	
二、联营企业											
天津联 博基业 科技发 展有限 公司		66,000,000.00		- 14,458,946.61						51,541,053.39	
小计		66,000,000.00		- 14,458,946.61						51,541,053.39	
合计	340,004,112.28	66,000,000.00		- 37,742,030.24						368,262,082.04	

(3) 其他说明

无

4、营业收入和营业成本

无

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	200,000,000.00	200,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-37,742,030.24	-11,936,644.35
交易性金融资产在持有期间的投资收益		3,362,177.45
债权投资投资收益	40,980,482.20	
合计	203,238,451.96	191,425,533.10

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	-3,576.38	

计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	946,308.57	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	40,980,482.20	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	422,593.68	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-29,426,166.67	
减：所得税影响额	273,481.98	
少数股东权益影响额	5,893.18	
合计	12,640,266.24	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	0.43%	0.0210	0.0210
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.20%	0.0097	0.0097

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

天津天保基建股份有限公司

董事长：侯海兴

二〇二三年三月二十九日