

天津松江股份有限公司

审 计 报 告

瑞华审字[2017]01670057 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	3
2、 合并利润表	5
3、 合并现金流量表	6
4、 合并股东权益变动表	7
5、 资产负债表	9
6、 利润表	11
7、 现金流量表	12
8、 股东权益变动表	13
9、 财务报表附注	15
10、 财务报表附注补充资料	96



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔5-11层
Postal Address: 5-11/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen
Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码 (Post Code): 100077
电话 (Tel): +86(10) 88095588 传真 (Fax): +86(10) 88091190

审计报告

瑞华审字【2017】01670057号

天津松江股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的天津松江股份有限公司（以下简称“天津松江公司”）的财务报表，包括2016年12月31日合并及公司的资产负债表，2016年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是天津松江公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

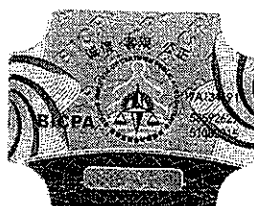
我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

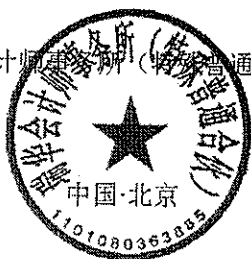
我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天津松江股份有限公司 2016 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2016 年度合并及公司的经营成果和现金流量。



瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年三月十六日

合并资产负债表

2016年12月31日

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：人民币元

	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	2,002,774,786.04	1,575,315,187.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	14,230,059.43	690,400,857.12
预付款项	六、3	215,662,306.66	246,073,234.36
应收利息	六、4	33,084,587.78	37,099,023.28
应收股利	六、5	17,390,243.40	
其他应收款	六、6	915,502,589.01	933,869,078.82
存货	六、7	9,635,152,570.44	9,886,546,044.83
一年内到期的非流动资产		20,895,000.00	333,342.00
其他流动资产	六、8	434,508,299.21	255,660,186.80
流动资产合计		13,289,200,441.97	13,625,296,955.11
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	六、9	5,543,478.27	25,339,238.27
持有至到期投资			
长期应收款	六、10		24,875,000.00
长期股权投资	六、11	123,284,505.16	135,171,193.84
投资性房地产	六、12	368,841,446.93	254,589,776.36
固定资产	六、13	148,025,055.93	156,800,472.16
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	六、14	1,836,869.58	2,420,518.10
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、15	368,000.00	
递延所得税资产	六、16	429,418,782.03	236,119,040.96
其他非流动资产	六、17	847,052,690.17	338,333,440.91
非流动资产合计		1,924,370,828.07	1,173,648,680.60
资产总计		15,213,571,270.04	14,798,945,635.71

合并资产负债表（续）

2016年12月31日

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	六、18	498,320,000.00	1,443,621,519.75
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款	六、19	1,385,403,862.43	1,537,842,586.55
预收款项	六、20	958,547,536.42	473,612,505.05
应付职工薪酬	六、21	1,262,514.54	776,508.23
应交税费	六、22	126,498,807.87	355,285,848.19
应付利息	六、23	34,119,288.22	34,042,688.25
应付股利	六、24	78,694,828.82	23,607,561.82
其他应付款	六、25	1,467,396,878.41	1,573,132,716.29
一年内到期的非流动负债	六、26	1,836,850,000.00	4,635,908,499.41
其他流动负债	六、27	53,286,606.60	
流动负债合计		6,440,380,323.31	10,077,830,433.54
非流动负债：			
长期借款	六、28	7,111,464,403.31	2,510,970,000.00
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、16	123,254,586.89	122,718,282.65
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,234,718,990.20	2,633,688,282.65
负债合计		13,675,099,313.51	12,711,518,716.19
股东权益：			
股本	六、29	935,492,615.00	935,492,615.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、30	1,148,475,479.73	1,148,475,479.73
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、31	157,270,931.08	157,270,931.08
一般风险准备			
未分配利润	六、32	-811,552,357.40	-356,552,155.25
归属于母公司股东权益合计		1,429,686,668.41	1,884,686,870.56
少数股东权益		108,785,288.12	202,740,048.96
股东权益合计		1,538,471,956.53	2,087,426,919.52
负债和股东权益总计		15,213,571,270.04	14,798,945,635.71

载于第15页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2016年度

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		1,987,349,002.41	632,760,117.20
其中：营业收入	六、33	1,987,349,002.41	632,760,117.20
二、营业总成本		2,666,935,307.13	1,441,303,290.25
其中：营业成本	六、33	1,461,842,292.06	354,353,710.73
税金及附加	六、34	167,858,544.77	118,603,396.37
销售费用	六、35	105,011,927.74	97,011,954.93
管理费用	六、36	95,613,577.95	98,888,931.01
财务费用	六、37	696,258,526.25	650,303,499.95
资产减值损失	六、38	140,350,438.36	122,141,797.26
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	六、39	24,029,402.39	13,726,526.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		24,028,881.56	7,447,841.34
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-655,556,902.33	-794,816,646.58
加：营业外收入	六、40	2,149,508.57	465,400.87
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	六、41	4,161,867.43	2,414,420.79
其中：非流动资产处置损失		10,295.46	51,985.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-657,569,261.19	-796,765,666.50
减：所得税费用	六、42	-176,538,388.07	-40,425,643.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-481,030,873.12	-756,340,022.94
归属于母公司股东的净利润		-455,000,202.15	-679,527,402.21
少数股东损益		-26,030,670.97	-76,812,620.73
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
（一）以后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净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、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		-481,030,873.12	-756,340,022.94
归属于母公司股东的综合收益总额		-455,000,202.15	-679,527,402.21
归属于少数股东的综合收益总额		-26,030,670.97	-76,812,620.73
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.49	-0.77
（二）稀释每股收益		-0.49	-0.77

载于第15页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2016年度

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,662,058,613.36	1,406,055,459.16
收到的税费返还		930,184.57	
收到其他与经营活动有关的现金	六、43	418,784,668.27	674,993,910.94
经营活动现金流入小计		4,081,773,466.20	2,081,049,370.10
购买商品、接受劳务支付的现金		2,217,191,312.06	1,799,044,585.38
支付给职工以及为职工支付的现金		53,174,971.17	56,686,579.20
支付的各项税费		520,439,439.57	617,148,004.66
支付其他与经营活动有关的现金	六、43	787,379,974.03	400,644,721.23
经营活动现金流出小计		3,578,185,696.83	2,873,523,890.47
经营活动产生的现金流量净额		503,587,769.37	-792,474,520.37
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		115,600,000.00	2,224,000,000.00
取得投资收益收到的现金		520.83	6,278,685.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		48,334,595.05	72,284,528.00
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	六、43	2,500,000.00	
投资活动现金流入小计		166,435,115.88	2,302,563,213.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,439,375.37	2,405,210.00
投资支付的现金		278,779,270.98	2,418,150,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、43	2,500,000.00	
投资活动现金流出小计		282,718,646.35	2,420,555,210.00
投资活动产生的现金流量净额		-116,283,530.47	-117,991,996.87
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,711,533,754.60
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			47,529,630.60
取得借款收到的现金		7,165,583,982.13	4,394,700,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、43	688,100,000.00	800,000,000.00
筹资活动现金流入小计		7,853,683,982.13	6,906,233,754.60
偿还债务支付的现金		6,354,956,014.88	3,724,282,702.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		814,009,038.90	781,759,453.52
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、43	909,979,148.71	1,098,899,470.86
筹资活动现金流出小计		8,078,944,202.49	5,604,941,626.38
筹资活动产生的现金流量净额		-225,260,220.36	1,301,292,128.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		75.78	-69,430.45
五、现金及现金等价物净增加额		162,044,094.32	390,756,180.53
加：期初现金及现金等价物余额		616,009,045.38	225,252,864.85
六、期末现金及现金等价物余额		778,053,139.70	616,009,045.38

载于第15页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合兴股东权益变动表
2016年度

金额单位：人民币元

	归属于母公司股东的权益							归属于少数股东的权益	
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	归属于母公司股东的权益合计	少数股东的权益	股东权益合计
一、上年年末余额	935,492,615.00	1,148,475,479.73			157,270,931.08	-356,552,155.25	202,740,048.96		2,087,426,919.52
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、本年年初余额	935,492,615.00	1,148,475,479.73			157,270,931.08	-356,552,155.25	202,740,048.96		2,087,426,919.52
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									
（一）综合收益总额						-455,000,202.15	-53,954,760.84		-548,954,962.99
（二）股东投入和减少资本						-455,000,202.15	-26,030,670.97		-481,030,873.12
1、股东投入的普通股									
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入股东权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配									
1、提取盈余公积							-57,924,089.87		-57,924,089.87
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配									
4、其他									
（四）股东权益内部结转									
1、资本公积转增资本（或股本）									
2、盈余公积转增资本（或股本）									
3、盈余公积弥补亏损									
4、其他									
（五）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	935,492,615.00	1,148,475,479.73			157,270,931.08	-811,552,357.40	108,785,288.12		1,538,471,956.53

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



上海松江股份有限公司

合并股东权益变动表 (续)
2016年度

金额单位：人民币元

	上年数									
	归属于母公司股东的股东权益									
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备
	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	626,401,707.00				-163,016,765.98				157,270,931.08	
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、本年初余额	626,401,707.00				-163,016,765.98				157,270,931.08	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	309,090,908.00				1,311,492,245.71					
（一）综合收益总额										
（二）股东投入和减少资本	309,090,908.00				1,311,492,245.71					
1、股东投入的普通股	309,090,908.00				1,311,492,245.71					
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配										
4、其他										
（四）股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	935,492,615.00				1,148,475,479.73				157,270,931.08	

载于第15页至第96页的财务报表附注是本报财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表

2016年12月31日

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：人民币元

项	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		289,431,098.44	38,322,634.37
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、1	605,309.34	524,808.23
预付款项		192,461.54	
应收利息		200,000.00	
应收股利		788,021,231.10	284,193,722.78
其他应收款	十二、2	2,488,073,674.26	3,126,398,448.59
存货		306,028,891.33	312,657,508.36
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		153,107,572.60	3,087,854.35
流动资产合计		4,025,660,238.61	3,765,184,976.68
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、3	4,650,203,446.14	4,643,257,158.72
投资性房地产		75,711,913.44	65,681,843.73
固定资产		53,072,158.58	69,586,018.13
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产		1,836,869.58	2,420,518.10
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		144,097,944.10	
其他非流动资产		392,187,059.67	338,333,440.91
非流动资产合计		5,317,109,391.51	5,119,278,979.59
资产总计		9,342,769,630.12	8,884,463,956.27

资产负债表（续）

2016年12月31日

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款			250,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款		14,804,247.25	16,548,134.07
预收款项		3,307,446.73	2,408,825.95
应付职工薪酬		44,593.80	225,551.42
应交税费		2,529,830.17	3,647,785.85
应付利息		5,938,777.78	7,842,305.56
应付股利			
其他应付款		3,545,568,119.82	3,389,950,138.32
一年内到期的非流动负债		1,120,000,000.00	326,403,463.41
其他流动负债			
流动负债合计		4,692,193,015.55	3,997,026,204.58
非流动负债：			
长期借款		1,149,859,880.31	1,920,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,149,859,880.31	1,920,000,000.00
负债合计		5,842,052,895.86	5,917,026,204.58
股东权益：			
股本		935,492,615.00	935,492,615.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,605,387,233.38	2,605,387,233.38
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		14,586,804.77	14,586,804.77
一般风险准备			
未分配利润		-54,749,918.89	-588,028,901.46
股东权益合计		3,500,716,734.26	2,967,437,751.69
负债和股东权益总计		9,342,769,630.12	8,884,463,956.27

载于第15页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2016年度

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十二、4	14,283,723.36	3,944,618.20
减：营业成本	十二、4	11,188,665.54	2,211,884.02
税金及附加		6,874,332.97	8,847,807.65
销售费用		5,390,791.24	4,481,226.48
管理费用		36,843,817.55	37,459,956.46
财务费用		80,320,062.36	-24,214,502.05
资产减值损失		1,625,370.81	3,091,505.81
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		517,827,414.50	11,718,988.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		389,868,097.39	-16,214,271.39
加：营业外收入		225.00	142,583.51
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		687,283.92	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		389,181,038.47	-16,071,687.88
减：所得税费用		-144,097,944.10	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		533,278,982.57	-16,071,687.88
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后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净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		533,278,982.57	-16,071,687.88

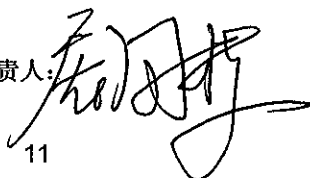
载于第15页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

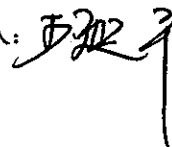
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

2016年度

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		22,119,370.03	5,159,870.32
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,110,190,839.29	5,838,339,875.03
经营活动现金流入小计		2,132,310,209.32	5,843,499,745.35
购买商品、接受劳务支付的现金		7,181,820.89	10,887,470.85
支付给职工以及为职工支付的现金		19,016,002.24	19,037,201.18
支付的各项税费		15,711,970.22	10,869,320.41
支付其他与经营活动有关的现金		2,072,868,894.90	5,223,221,434.97
经营活动现金流出小计		2,114,778,688.25	5,264,015,427.41
经营活动产生的现金流量净额		17,531,521.07	579,484,317.94
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			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,221,560.97	338,000.00
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		91,876,582.21	49,386,190.07
投资活动现金流入小计		96,098,143.18	49,724,190.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		468,323.61	2,018,469.00
投资支付的现金		196,800,000.00	2,169,867,569.19
支付其他与投资活动有关的现金		223,239,306.50	1,117,428,774.64
投资活动现金流出小计		420,507,630.11	3,289,314,812.83
投资活动产生的现金流量净额		-324,409,486.93	-3,239,590,622.76
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,664,009,994.12
取得借款收到的现金		600,000,000.00	2,270,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		739,420,949.29	47,004,666.67
筹资活动现金流入小计		1,339,420,949.29	3,981,014,660.79
偿还债务支付的现金		623,500,000.00	301,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		150,934,519.36	99,033,375.88
支付其他与筹资活动有关的现金		29,480,000.00	927,559,566.50
筹资活动现金流出小计		803,914,519.36	1,328,092,942.38
筹资活动产生的现金流量净额		535,506,429.93	2,652,921,718.41
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		228,628,464.07	-7,184,586.41
加：期初现金及现金等价物余额		38,322,634.37	45,507,220.78
六、期末现金及现金等价物余额		266,951,098.44	38,322,634.37

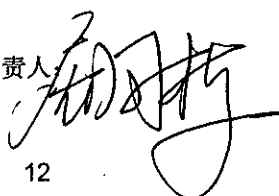
载于第15页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

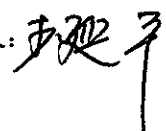
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



股东权益变动表
2016年度

金额单位：人民币元

	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	935,492,615.00				2,605,387,233.38				14,586,804.77		-588,028,901.46	2,967,437,751.69
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	935,492,615.00				2,605,387,233.38				14,586,804.77		-588,028,901.46	2,967,437,751.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											533,278,982.57	533,278,982.57
（一）综合收益总额											533,278,982.57	533,278,982.57
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	935,492,615.00				2,605,387,233.38				14,586,804.77		-54,749,918.89	3,500,716,734.26

载于第15页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：
法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表 (续)

2016年度

金额单位: 人民币元

项	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	626,401,707.00				1,250,468,147.26				14,586,804.77		-571,957,213.58	1,319,499,445.45
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	626,401,707.00				1,250,468,147.26				14,586,804.77		-571,957,213.58	1,319,499,445.45
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					1,354,919,086.12						-16,071,687.88	1,647,938,306.24
(一) 综合收益总额											-16,071,687.88	-16,071,687.88
(二) 股东投入和减少资本	309,090,908.00				1,354,919,086.12							1,664,009,994.12
1、股东投入的普通股	309,090,908.00				1,354,919,086.12							1,664,009,994.12
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
(三) 利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
(四) 股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本 (或股本)												
2、盈余公积转增资本 (或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	935,492,615.00				2,605,387,233.38				14,586,804.77		-588,028,901.46	2,967,437,751.69

载于第15页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

天津松江股份有限公司

2016 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

天津松江股份有限公司(原名华通天香集团股份有限公司, 2009年11月18日变更为现名, 以下简称“本公司”、“公司”或“华通天香”)于1992年7月30日在经福建省经济体制改革委员会闽体改[1992]048 号文批准, 由福清市粮食局高山油厂为主改制, 并联合福建宏裕粮油开发公司、福清市粮食经济开发总公司共同发起设立的定向募集股份有限公司, 经福建省经济体制改革委员会闽体改[1992]131 号文确认成立, 现总部位于天津市西青区友谊南路与外环线交口东北侧环岛西路天湾园公建1号楼。

公司法定代表人为: 曹立明。

注册地: 天津华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 A 座 4-061 号。

本公司母公司是: 天津滨海发展投资控股有限公司。

公司所属行业为房地产行业。

本公司经批准的经营范围: 以自有资金对房地产、高新技术产业、公用事业、环保业、物流业、能源、建材、建筑行业、文化体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业、证券业、城市基础设施进行投资; 房屋租赁; 房地产开发; 商品房销售(以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理)。

本财务报表业经本公司董事会于2017年3月16日决议批准报出。

本公司 2016 年度纳入合并范围的二级子公司共 11 户, 三级子公司共 5 户, 详见本附注八“在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

本公司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 41 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。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况及 2016 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司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。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产开发经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、26“收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、32“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司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。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金及现金等价物为止的期间，该营业周期通常大于 12 个月，本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在

被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中

所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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，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损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共

同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司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。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司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公司持有的期限短（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。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，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。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收

益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“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，采用交易发生日的折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始

确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用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等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其

他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③ 财务担保合同

不属于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的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）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。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价

值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法
本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
----	---------

账龄组合	本组合为以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
合并范围内关联方组合	本组合为以合并范围内关联方为信用风险特征划分组合
内部职工备用金借款组合	本组合为以与交易对象关系及款项性质为信用风险特征划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
合并范围内关联方组合	不计提坏账准备
内部职工备用金借款组合	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	0.50	0.50
1-2 年	5.00	5.00
2-3 年	20.00	20.00
3-4 年	50.00	50.00
4-5 年	50.00	50.00
5 年以上	50.00	50.00

应收的融资租赁款根据其可收回性评估计提，监测应收融资租赁款的资产质量时参照中国银行业监督管理委员会为其监管下金融机构所颁布有关资产质量指引，采纳五个类别的分类系统对应收融资租赁款进行分类，具体计提比例如下：

组合名称	计提比例
正常：未存在逾期	0.5%
关注：逾期 1-3 个月（含）	2%
次级：逾期 3-12 个月（含）	15%
可疑：逾期 12 个月以上	25%
损失：个别认定	100%

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

11、存货

(1) 存货的分类

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括开发产品、开发成本、出租开发产品。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的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。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。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。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按五五摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

12、划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第8号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置

组包括企业合并中所形成的商誉。

被划分为持有待售的单项非流动资产和处置组中的资产，在资产负债表的流动资产部分单独列报；被划分为持有待售的处置组中的与转让资产相关的负债，在资产负债表的流动负债部分单独列报。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认为条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：

（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，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，在合并日按照应享有被合并方股东权益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，长期股权投资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，调整留存收益。合并日

之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，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，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方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相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本

小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司 2014 年 7 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股

权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易

属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次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，先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。

14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

类别	预计残值率(%)	预计使用寿命	年折旧率(%)
房屋及建筑物	5.00	20-30 年	3.17-4.75

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
----	------	---------	--------	---------

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	0.00-5.00	3.17-5.00
机器设备	年限平均法	5	5.00	19.00
电子设备	年限平均法	5	5.00	19.00
运输设备	年限平均法	10	5.00	9.50

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20 “长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、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。

16、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20 “长期资产减值”。

17、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，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；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认

为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，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。

18、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20 “长期资产减值”。

19、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

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、非货币性福利等。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。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

22、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

23、股份支付

(1) 股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

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

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

② 以现金结算的股份支付

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

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

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

(3) 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

① 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

② 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

24、质量保证金核算方法

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据公司工程管理及合约部门的通知退还质量保证金。

25、维修基金

本公司物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“其他应付款-维修基金”，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理公共区域公共设施的维修、更新。

26、收入

(1) 销售商品

当同时满足上述收入的一般确认条件以及下述条件时，本公司确认销售商品收入：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；相关的经济利益很可能流入本公司；相关的收入和成本能够可靠的计量。

房地产销售在房产完工并验收合格,达到了销售合同约定的交付条件,并在买受人签收本公司发出的入住通知单、取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时(通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排)确认销售收入的实现;本公司处置投资性房地产时,在相关资产权属办理转移完毕,并取得买方按销售合同约定的付款证明时确认销售收入的实现。

(2) 出租收入

按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

(3) 提供劳务收入

本公司对外提供劳务,于劳务已实际提供时确认相关的收入,在确认收入时,以劳务已提供,与交易相关的价款能够流入,并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

(4) 建造合同收入

①当建造合同的结果可以可靠地估计时,与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法,是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工程度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计,是指同时满足下列条件:

- A. 合同总收入能够可靠地计量;
- B. 与合同相关的经济利益很可能流入企业;
- C. 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量;
- D. 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计,是指同时满足下列条件:

- A. 与合同相关的经济利益很可能流入企业;
- B. 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日,按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额,确认为当期合同收入;同时,按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额,确认为当期合同费用。因合同工程变更而产生的收入、索赔及奖励会在与客户达成协议时记入合同收入。

②建造合同的结果不能可靠估计的,分别下列情况处理:

A. 合同成本能够收回的,合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认,合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

B. 合同成本不可能收回的,在发生时立即确认为合同费用,不确认合同收入。

③如果合同总成本很可能超过合同总收入,则预期损失立即确认为费用。

对于提供建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设业务，本公司于项目建造期间，对所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；基础设施建成后，按照《企业会计准则第 14 号—收入》确认与后续经营服务相关的收入和费用。

（5）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（6）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

27、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

28、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。

除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

29、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

30、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、12 划分为持有待售资产”相关描述。

31、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

32、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是

基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（3）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

（5）持有至到期投资

本公司将符合条件的有固定或可确定还款金额和固定到期日且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产归类为持有至到期投资。进行此项归类工作需涉

及大量的判断。在进行判断的过程中，本公司会对其持有该类投资至到期日的意愿和能力进行评估。除特定情况外（例如在接近到期日时出售金额不重大的投资），如果本公司未能将这些投资持有至到期日，则须将全部该类投资重分类至可供出售金融资产，且在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不得再将该金融资产划分为持有至到期投资。如出现此类情况，可能对财务报表上所列报的相关金融资产价值产生重大的影响，并且可能影响本公司的金融工具风险管理策略。

（6）持有至到期投资减值

本公司确定持有至到期投资是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断。发生减值的客观证据包括发行方发生严重财务困难使该金融资产无法在活跃市场继续交易、无法履行合同条款（例如，偿付利息或本金发生违约）等。在进行判断的过程中，本公司需评估发生减值的客观证据对该项投资预计未来现金流的影响。

（7）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（8）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（9）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(10) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(11) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税材料销售收入按 17% 的税率计算销项税、应税房产销售收入按 11% 的税率计算销项税、应税利息收入按 6% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；应税房产销售收入按 5% 的征收率进行简易征收。
营业税	按应税营业额的 5% 计缴营业税。
城市维护建设税	按应缴纳的流转税的 7% 计缴。
教育费附加	按应缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育费附加	按应缴纳的流转税的 2% 计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。
契税	房屋、土地转让收入 3% 计缴。
土地增值税	房地产销售收入扣除项目金额，按超率累进税率 30%-60%。

注：自 2016 年 5 月 1 日起，本公司 2016 年 5 月 1 日之前开工项目按 5% 简易征收。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2016 年 1 月 1 日，年末指 2016 年 12 月 31 日，上年指 2015 年度，本年指 2016 年度。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	815.90	1,147.47
银行存款	778,052,323.80	615,620,988.06
其他货币资金	1,224,721,646.34	959,693,052.37
合 计	2,002,774,786.04	1,575,315,187.90
其中：存放在境外的款项总额		

注：①本公司年末受限的其他货币资金 1,224,721,646.34 元，具体内容分别为借款质押存单 1,172,480,000.00 元、借款保证金 15,000,000.00 元以及因为业主按揭贷款提供担保而缴存银行的保证金 37,241,646.34 元。

②除上述披露的其他货币资金中不能随时动用的保证金、质押存单外，本公司无其他有抵押冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	5,630,000.00	21.83	5,630,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	20,158,749.66	78.17	5,928,690.23	29.41	14,230,059.43
其中：账龄组合	20,158,749.66	78.17	5,928,690.23	29.41	14,230,059.43
内部职工备用金借款组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	25,788,749.66	100.00	11,558,690.23	44.82	14,230,059.43

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	5,630,000.00	0.76	5,630,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	733,160,148.80	99.24	42,759,291.68	5.83	690,400,857.12
其中：账龄组合	733,160,148.80	99.24	42,759,291.68	5.83	690,400,857.12
内部职工备用金借款组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合 计	738,790,148.80	100.00	48,389,291.68	6.55	690,400,857.12

①年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款 (按单位)	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
天津瑞金国际学校	5,630,000.00	5,630,000.00	100%	已申请强制执行, 暂找不到债务人, 收回可能性极小
合 计	5,630,000.00	5,630,000.00		

②组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,029,358.47	20,275.86	0.50
1 至 2 年	1,652,595.29	82,629.76	5.00
2 至 3 年	4,708,711.15	941,742.23	20.00
3 年以上	9,768,084.75	4,884,042.38	50.00
合 计	20,158,749.66	5,928,690.23	29.41

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提的坏账准备金额为 0.00 元, 本年转回的坏账准备金额 36,830,601.45 元。

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
天津瑞金国际学校	租金收入	411,666.35	2-3 年	1.59	411,666.35
		5,218,333.65	3 年以上	20.23	5,218,333.65
天津市松江酒店管理 有限公司	租金收入	3,131,300.00	3 年以上	12.14	1,565,650.00
天津老粥农业投资 股份有限公司	租金收入	587,806.84	1 年以内	2.28	2,939.03
		587,806.92	1-2 年	2.28	29,390.35
		587,806.92	2-3 年	2.28	117,561.38
		311,207.10	3 年以上	1.21	155,603.55
华宇广泰建工集团 有限公司	材料款	2,586,132.81	2-3 年	10.03	517,226.56
天津市北门职业培 训学校	租金收入	1,653,274.34	1 年以内	6.41	8,266.37
合 计		15,075,334.93		58.45	8,026,637.24

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	5,330,041.84	2.47	13,725,029.82	5.58
1 至 2 年	2,819,268.90	1.31	23,041,243.25	9.36
2 至 3 年	8,851,346.35	4.10	103,917,823.10	42.23
3 年以上	198,661,649.57	92.12	105,389,138.19	42.83
合 计	215,662,306.66	100.00	246,073,234.36	100.00

注：账龄超过 1 年且金额重要的预付款项主要为工程款，因未办理工程结算所致。

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占预付账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
天津市雍阳公路工程集团有限公司	工程款	115,074,000.00	3 年以上	53.36	
天津市武清区建筑工程总公司	工程款	54,599,732.00	3 年以上	25.32	
北京市国泰建设发展有限公司	工程款	4,800,000.00	2-3 年	2.23	
		21,607,745.70	3 年以上	10.02	
天津市建设安全监督管理站文明施工措施费	文明施工费	423,900.00	1-2 年	0.20	
		4,134,100.00	3 年以上	1.92	
中建城市建设发展有限公司	工程款	2,589,872.79	1 年以内	1.20	
合 计		203,229,350.49		94.25	

4、应收利息

项 目	年末余额	年初余额
定期存款	24,693,795.83	34,962,641.66
委托贷款	8,390,791.95	2,136,381.62
合 计	33,084,587.78	37,099,023.28

5、应收股利

应收股利情况

被投资单位	年末余额	年初余额
天津松江花样年置业有限公司	17,390,243.40	
合 计	17,390,243.40	

6、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	12,048,543.30	1.05	12,048,543.30	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,133,405,266.84	98.81	217,902,677.83	19.23	915,502,589.01
其中：账龄组合	1,128,256,067.77	98.36	216,802,677.84	19.22	911,453,389.93
内部职工备用金借款组合	5,149,199.07	0.45	1,099,999.99	21.36	4,049,199.08
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,605,760.11	0.14	1,605,760.11	100.00	
合 计	1,147,059,570.25	100.00	231,556,981.24	20.19	915,502,589.01

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	12,048,543.30	1.18	12,048,543.30	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,010,418,036.91	98.66	76,548,958.09	7.58	933,869,078.82
其中：账龄组合	1,009,459,014.43	98.57	76,548,958.09	7.58	932,910,056.34
内部职工备用金借款组合	959,022.48	0.09			959,022.48
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,605,760.11	0.16	1,605,760.11	100.00	
合 计	1,024,072,340.32	100.00	90,203,261.50	8.81	933,869,078.82

①年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款 (按单位)	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市怡康苑房地产开发有限公司	1,739,436.00	1,739,436.00	100%	失去联系，工商查询显示经营异常。
天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源分局	10,309,107.30	10,309,107.30	100%	受让土地使用权时缴纳的税费及资本化利息等，后政府变更该宗地用途，土地出让协议作废，预计除土地款外的支出款项无法收回。
合 计	12,048,543.30	12,048,543.30	—	—

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	219,447,973.53	1,097,188.28	0.50
1 至 2 年	33,487,367.89	1,674,368.38	5.00
2 至 3 年	745,380,806.65	149,076,161.31	20.00
3 年以上	129,939,919.70	64,954,959.87	50.00
合 计	1,128,256,067.77	216,802,677.84	19.22

③年末单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款 (按单位)	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
上海超智桑拿泳池设备有限公司	646,000.00	646,000.00	100%	长期无业务往来, 失去联系, 预计无法收回
天津市今日家园装饰有限公司	300,000.00	300,000.00	100%	长期无业务往来, 失去联系, 预计无法收回
其他	659,760.11	659,760.11	100%	长期无业务往来, 失去联系, 预计无法收回
合 计	1,605,760.11	1,605,760.11	—	—

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 141,353,719.74 元; 本年收回或转回的坏账准备金额 0.00 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	1,061,217,506.66	961,073,475.64
职工借款	1,202,126.08	959,022.48
押金、保证金	72,007,495.16	46,422,603.74
其他	12,632,442.35	15,617,238.46
合 计	1,147,059,570.25	1,024,072,340.32

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
天津市静海县团泊新城开发建设总公司	体育场转让款	732,091,348.19	2-3 年	63.82	146,418,269.63
呼和浩特物业管理处	物业保修金	2,007,465.00	1-2 年	0.18	100,373.25
		3,451,489.10	3 年以上	0.30	1,725,744.55
天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源分局	土地出让金及税金	10,309,107.30	2-3 年	0.90	10,309,107.30
		97,730,000.00	3 年以上	8.52	48,865,000.00

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
中建二局第三建筑工程有限公司	代垫工程款	3,340,000.00	2-3 年	0.29	668,000.00
天津招江投资有限公司	投资运营款	188,954,283.75	1 年以内	16.47	944,771.42
		8,202,200.00	1-2 年	0.72	410,110.00
		953,888.23	2-3 年	0.08	190,777.65
		9,840,323.79	3 年以上	0.86	4,920,161.90
合 计		1,056,880,105.36		92.14	214,552,315.70

7、存货

(1) 存货分类

项 目	年末余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	6,427,069,432.24	229,637,467.58	12,401,921.64	6,414,667,510.60
开发产品	3,281,565,539.56	11,524,274.53	65,287,878.61	3,216,277,660.95
周转材料	4,207,398.89			4,207,398.89
合 计	9,712,842,370.69	241,161,742.11	77,689,800.25	9,635,152,570.44

(续)

项 目	年初余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	8,018,098,406.11	235,555,685.03	53,900,469.66	7,964,197,936.45
开发产品	1,942,430,180.26	47,553,368.41	24,220,576.74	1,918,209,603.52
周转材料	4,138,504.86			4,138,504.86
合 计	9,964,667,091.23	283,109,053.44	78,121,046.40	9,886,546,044.83

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	年初数	年末数
东湖小镇(百合湖庭)	2011 年 5 月	2020 年 8 月	131,038	858,106,887.00	547,867,845.32
武清运河城(北运河)	2010 年 3 月		471,766	1,021,808,219.52	967,775,510.68
滨海新城 I-2 号地				230,283,477.99	224,429,521.9
滨海新城 I-3 号地	2007 年 5 月	2017 年 8 月	80,807	38,381,972.44	3,958,800.00
滨海新城 I-4 号地	2006 年 12 月	2016 年 8 月	82,525	76,975,793.72	25,901,699.93
玫瑰郡(东河 7#地)	2011 年 5 月	2015 年 9 月	71,242	361,029,106.50	
阳光诺卡二期(住宅)	2008 年 5 月	2015 年 10 月	141,247	112,903,636.58	
广西钦州宁越花园	2011 年 7 月	2016 年 11 月	95,630	214,235,663.42	221,133,443.85

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	年初数	年末数
广西钦州宁越东园 (蓬莱大道)	2014 年 11 月	2016 年 11 月		103,183,371.25	104,499,408.98
武台松江城	2010 年 5 月	2018 年 5 月	273,876	163,406,028.54	113,313,849.43
高尔夫小镇(团泊 A 号地)	2009 年 7 月	2019 年 12 月	176,221	261,643,165.55	309,716,003.63
水岸恬园(团泊 C 号 地)				348,062,506.75	
团泊西区 1, 3, 4 号 地				111,100,156.44	223,964,084.76
团泊西区松江之星 (团泊西区 5 号地)	2011 年 12 月	2020 年 12 月	138,036	253,683,216.87	307,606,966.84
津滨置地广场(张贵 庄 A 地块)	2012 年 12 月	2016 年 12 月	144,559	1,118,085,944.28	648,031,185.26
松江置地广场(美湖 里商业综合体)	2013 年 12 月	2017 年 5 月	225,337	1,482,159,220.00	1,701,674,705.5
东南角地块	2014 年 9 月	2018 年 5 月	165,851	860,665,953.90	1,026,380,506.16
B 号地	2014 年 2 月	2016 年 9 月	10,526	93,862,412.81	
东疆港项目	2015 年 3 月	2016 年 12 月		307,702,772.45	
其他项目前期费				818,900.00	815,900.00
合 计				8,018,098,406.11	6,427,069,432.24

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
百合春天三期商业	2011 年 12 月	9,382,358.13		6,628,617.03	2,753,741.10
松江之星(空港 9 号)	2013 年 7 月	292,515,016.75			292,515,016.75
武清运河城曹园南高 层一期	2012 年 1 月	25,486,633.08		21,564,774.34	3,921,858.74
武清运河城曹园南高 层二期	2013 年 8 月	29,183,205.63		25,948,086.10	3,235,119.53
武清运河城曹园南一 期地下室	2012 年 1 月	2,297,648.80			2,297,648.80
武清运河城小岛	2013 年 12 月	282,554,548.36			282,554,548.36
武清北运河雍阳楼	2012 年 12 月	37,895,600.00			37,895,600.00
柴关别墅	2014 年 12 月	125,378,165.61		49,396,196.59	76,281,969.02
柴官西洋房	2016 年 12 月		68,395,854.10	27,419,972.34	40,975,881.76
水岸公馆一二期(天 海园)	2007 年 8 月	221,535,559.87		8,919,738.47	212,615,821.40
汐岸国际(天海园)	2004 年 9 月	4,557,457.69		3,314,075.84	1,243,381.85
水岸江南(天海园)	2009 年 11 月	61,482,142.68			61,482,142.68
百合阳光(张贵庄限价 房)	2010 年 10 月	693,667.16			693,667.16

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
水岸公馆三期(天浦园)	2011 年 10 月	100,797,972.11		47,388,964.11	53,409,008.00
B 号地(集团)	2015 年 7 月		41,895,772.09		41,895,772.09
高尔夫小镇(团泊 A 号地芳湖园)	2011 年 10 月	173,928,177.46			173,928,177.46
滨海新城 I-3 号地	2010 年 8 月	7,693,878.03	30,898,339.14	29,807,325.41	8,784,891.76
滨海新城 I-4 号地	2009 年 5 月	1,000,393.99	3,693,913.50		4,694,307.49
阳光诺卡二期(住宅)	2011 年 10 月	25,939,893.60	113,271,435.06	84,298,521.57	54,912,807.09
水晶阁(东河 6#地)	2013 年 6 月	14,873,028.33	4,723,359.12		19,596,387.45
玫瑰郡(东河 7#地)	2013 年 12 月	81,892,395.93	411,657,712.82	209,551,764.15	283,998,344.60
左右城 4#地二期	2014 年 12 月	108,353,588.33	58,370,428.22	44,030,902.54	122,693,114.01
武台松江城	2012 年 8 月	275,967,839.93	59,528,672.00	170,988,103.02	164,508,408.91
广西钦州宁越花园一期	2013 年 11 月	47,818,340.40	90,153,479.31	38,824,665.29	99,147,154.42
东湖小镇	2013 年 12 月	10,902,668.39	320,041,823.36	170,900,349.00	160,044,142.75
恒盛广场(东疆港项目)	2016 年 6 月		672,250,000.00	16,568,032.06	655,681,967.94
津滨置地广场(张贵庄 A 地块)	2016 年 9 月		484,793,133.94	64,988,475.50	419,804,658.44
合 计		1,942,430,180.26	2,359,673,922.66	1,020,538,563.36	3,281,565,539.56

(4) 存货跌价准备

项 目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	53,900,469.66	2,281,056.72		43,779,604.74		12,401,921.64
开发产品	24,220,576.74	53,911,938.09		12,844,636.22		65,287,878.61
合 计	78,121,046.40	56,192,994.81		56,624,240.96		77,689,800.25

(5) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转回金额占该项存货年末余额的比例
开发成本	成本与可变现净值孰低	市场价值升高	—
开发产品	成本与可变现净值孰低	—	—

(6) 存货抵押事项

①截至 2016 年 12 月 31 日, 本公司开发产品中下列资产用于借款抵押:

抵押物	账面金额
怡港中心 467 套(津滨置地广场)	448,949,626.28
天浦园 14-01	10,812,124.71

抵押物	账面金额
东疆港商业 185 套	655,681,967.94
天涛园 14 套	19,914,548.00
华睿广场 238 套（松江之星）	290,958,248.75
存货-玫瑰郡（东河 7#地）97 套	73,747,031.73
合计	1,500,063,547.41

②截至 2016 年 12 月 31 日，本公司开发成本中下列资产用于借款抵押：

项目名称	抵押物	权属证书编号
盛通大厦（东南角土地）	土地使用权	津字第 104051400007 号
怡港中心（津滨置地广场）	在建楼盘及整宗土地使用权	房地证津字第 110051300072 号
东湖小镇（澜景雅园）	1-3 号在建楼盘和整宗土地使用权	房地证津字第 110051000187 号
东湖小镇（澜景馨园）	24、7-9 号在建楼盘及整宗土地使用权	房地证津字第 110051000189 号
东湖小镇（商业地块）	土地使用权	房地证津字第 110051000197 号
美湖里（松江置地广场）	在建楼盘及整宗土地使用权	房地证津字第 104051300051 号
武清运河城柴官北	土地使用权	房地证津字第 122051300208 号
团泊西区松江之星（团泊西区 5 号地）	在建楼盘及整宗土地使用权	房地证津字第 123051000758 号
团泊东区 A 号地土地	在建楼盘及整宗土地使用权	静单国用（2008）第 062 号
武清运河城柴官中	在建楼盘及整宗土地使用权	房地证津字第 122051200104 号

8、流动资产

（1）一年内到期的非流动资产

项 目	年末余额	年初余额	备注
一年内到期的其他非流动资产	20,895,000.00	333,342.00	
合 计	20,895,000.00	333,342.00	

（2）其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
委托贷款	110,500,000.00	130,000,000.00
预缴所得税	16,589,867.75	16,589,867.75
预缴可抵扣营业税金及附加	28,138,743.82	42,172,741.46
预缴可抵扣土地增值税	84,785,013.63	66,897,577.59
预缴增值税	19,723,561.74	
待抵扣进项税	78,962.27	
应收融资款	25,442,150.00	
应收保理款	149,250,000.00	

项 目	年末余额	年初余额
合 计	434,508,299.21	255,660,186.80

注：(1) 2015 年 2 月 1 日本公司之子公司天津恒泰汇金融租赁有限公司与天津滨海盘山投资建设有限公司签订售后回租合同，合同约定租赁物价款 2,800 万元，租赁期限为 2015 年 2 月 2 日至 2017 年 2 月 1 日，年利率为 12%。

(2) 2016 年 7 月 13 日本公司之子公司天津恒泰汇金融租赁有限公司与天津市松江生态产业有限公司签订售后回租合同，合同约定租赁物价款 3,000.00 万元，租赁期限为 2016 年 7 月 14 日至 2017 年 7 月 13 日，年利率为 6.5%。

(3) 2016 年 12 月 23 日本公司之子公司天津恒泰汇金融租赁有限公司与天津大通融汇租赁有限公司签订的有追索权的国内保理合同，保理融资额度为人民币 1.5 亿元，有效期为 2016 年 12 月 26 日至 2017 年 12 月 25 日，保理融资利率为 9%。

9、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	5,543,478.27		5,543,478.27	25,339,238.27		25,339,238.27
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	5,543,478.27		5,543,478.27	25,339,238.27		25,339,238.27
合 计	5,543,478.27		5,543,478.27	25,339,238.27		25,339,238.27

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
呼和浩特市城发供热有限责任公司	19,795,760.00		19,795,760.00							
天津宝顺通投资有限公司	5,543,478.27			5,543,478.27					5.00	
合计	25,339,238.27		19,795,760.00	5,543,478.27						

注：本公司年末持有的可供出售金融资产在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量，初始确认后按成本计量。

10、长期应收款

长期应收款情况

项 目	年末余额			年初余额			折 现 率 区 间
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	
天津滨海盘山投资建设有限公司				25,000,000.00	125,000.00	24,875,000.00	
合 计				25,000,000.00	125,000.00	24,875,000.00	

11、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
一、合营企业						
天津松科房地产有限公司	84,559,604.80			12,529,603.98		
小 计	84,559,604.80			12,529,603.98		
二、联营企业						
天津招江投资有限公司	11,267,783.01			203,925.06		-11,471,708.07
天津西青国泰医院有限公司	3,759,457.38			-1,574,672.27		
天津松江花样年置业有限公司	35,584,348.65			-925,956.33		-17,390,243.40
天津武清朝聚眼科医院有限公司		6,800,000.00		-57,637.65		
小 计	50,611,589.04	6,800,000.00		-2,354,341.19		-28,861,951.47
合 计	135,171,193.84	6,800,000.00		10,175,262.79		-28,861,951.47

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
天津松科房地产有限公司				97,089,208.78	
小 计				97,089,208.78	
二、联营企业					
天津招江投资有限公司					
天津西青国泰医院有限公司				2,184,785.11	
天津松江花样年置业有限公司				17,268,148.92	
天津武清朝聚眼科				6,742,362.35	

医院有限公司				
小 计				26,195,296.38
合 计				123,284,505.16

12、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	319,657,145.63	319,657,145.63
2、本年增加金额	164,358,504.70	164,358,504.70
存货\固定资产\在建工程转入	164,358,504.70	164,358,504.70
3、本年减少金额	36,889,835.58	36,889,835.58
(1) 处置	35,753,503.26	35,753,503.26
(2) 其他转出	1,136,332.32	1,136,332.32
4、年末余额	447,125,814.75	447,125,814.75
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	33,788,326.60	33,788,326.60
2、本年增加金额	18,747,110.35	18,747,110.35
(1) 计提或摊销	16,876,242.09	16,876,242.09
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1870868.26	1870868.26
3、本年减少金额	5,530,111.80	5,530,111.80
(1) 处置	5,260,608.36	5,260,608.36
(2) 其他转出	269,503.44	269,503.44
4、年末余额	47,005,325.15	47,005,325.15
三、减值准备		
1、年初余额	31,279,042.67	31,279,042.67
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额	31,279,042.67	31,279,042.67
四、账面价值		
1、年末账面价值	368,841,446.93	368,841,446.93
2、年初账面价值	254,589,776.36	254,589,776.36

(2) 投资性房地产抵押情况

项目名称	账面原值	累计折旧	备注
------	------	------	----

华盈大厦 66 套	58,480,965.70	10,120,370.59
-----------	---------------	---------------

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
东湖小镇售楼处	5,487,632.01	待验收后办理

(4) 房地产转换情况

2016 年度, 本公司不存在固定资产向投资性房地产转换的情况, 均采用成本模式计量, 对当期损益和股东权益无影响。

13、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	合 计
一、账面原值					
1、年初余额	177,960,304.21	8,835,110.80	4,451,421.71	3,965,036.32	195,211,873.04
2、本年增加金额	11,357,676.32	281,153.54	615,169.12	543,052.71	12,797,051.69
(1) 购置		281,153.54	615,169.12	543,052.71	1,439,375.37
(2) 存货\投资性房地产转入	11,357,676.32				11,357,676.32
3、本年减少金额	16,460,986.48	7,080.00		70,500.00	16,538,566.48
(1) 处置或报废		7,080.00		70,500.00	77,580.00
(2) 存货\投资性房地产转出	16,460,986.48				16,460,986.48
4、年末余额	172,856,994.05	9,109,184.34	5,066,590.83	4,437,589.03	191,470,358.25
二、累计折旧					
1、年初余额	25,128,222.57	8,201,687.65	2,467,971.96	2,613,518.70	38,411,400.88
2、本年增加金额	6,227,172.88	213,598.10	308,630.85	222,652.41	6,972,054.24
(1) 计提	5,903,318.32	213,598.10	308,630.85	222,652.41	6,648,199.68
(2) 存货\投资性房地产转入	323,854.56				323,854.56
3、本年减少金额	1,870,868.26			67,284.54	1,938,152.80
(1) 处置或报废				67,284.54	67,284.54
(2) 存货\投资性房地产转出	1,870,868.26				1,870,868.26
4、年末余额	29,484,527.19	8,415,285.75	2,776,602.81	2,768,886.57	43,445,302.32
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
3、本年减少金额					
4、年末余额					
四、账面价值					

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	合 计
1、年末账面价值	143,372,466.86	693,898.59	2,289,988.02	1,668,702.46	148,025,055.93
2、年初账面价值	152,832,081.64	633,423.15	1,983,449.75	1,351,517.62	156,800,472.16

(2) 固定资产抵押情况

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
华盈大厦 59 套	44,877,644.81	7,801,132.60		37,076,512.21	
天骄领域	5,041,877.22	1,796,050.51		3,245,826.71	
公建 1 号	58,743,784.74	9,146,080.88		49,597,703.86	
合计	108,663,306.77	18,743,263.99		89,920,042.78	

14、无形资产

项 目	软件使用权	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	4,797,440.00	4,797,440.00
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额	4,797,440.00	4,797,440.00
二、累计摊销		
1、年初余额	2,376,921.90	2,376,921.90
2、本年增加金额	583,648.52	583,648.52
计提	583,648.52	583,648.52
3、本年减少金额		
4、年末余额	2,960,570.42	2,960,570.42
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	1,836,869.58	1,836,869.58
2、年初账面价值	2,420,518.10	2,420,518.10

15、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末数
待摊借款手续费		460,000.00	92,000.00		368,000.00

项 目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末数
合 计		460,000.00	92,000.00		368,000.00

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项 目	年末余额		年初余额	
	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
1、资产减值准备	76,926,083.76	19,231,520.94	42,145,781.52	10,536,445.38
2、预提费用及广告费	42,897,775.24	10,724,443.81	31,646,224.16	7,911,556.04
3、土地增值税递延	6,004,379.84	1,501,094.96		
4、可抵扣亏损	1,435,788,237.20	358,947,059.30	801,400,584.16	200,350,146.04
5、未实现内部利润	37,140,383.04	9,285,095.76	37,140,383.04	9,285,095.76
6、预计利润	118,918,269.04	29,729,567.26	32,143,190.96	8,035,797.74
合 计	1,717,675,128.12	429,418,782.03	944,476,163.84	236,119,040.96

(2) 递延所得税负债明细

项 目	年末余额		年初余额	
	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
长期股权投资	9,286,780.44	2,321,695.11	9,286,780.45	2,321,695.11
会计核算成本与税务确认成本差额	433,622,522.44	108,405,630.61	431,477,305.47	107,869,326.37
利息资本化	50,109,044.68	12,527,261.17	50,109,044.68	12,527,261.17
合 计	493,018,347.56	123,254,586.89	490,873,130.60	122,718,282.65

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	239,717,674.44	217,641,510.78
可抵扣亏损	809,156,704.78	1,051,852,426.91
合 计	1,048,874,379.22	1,269,493,937.69

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	备注
2016 年		31,449,846.68	
2017 年	40,517,982.74	86,663,740.21	
2018 年	214,510,613.67	417,112,986.29	
2019 年	134,811,189.71	311,393,101.33	
2020 年	182,271,891.93	204,868,351.97	

年 份	年末余额	年初余额	备注
2021 年	237,045,026.73		
合计	809,156,704.78	1,051,588,026.48	

17、其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）	392,187,059.67	338,333,440.91
呼和浩特市城发供热有限责任公司	24,627,630.50	
大新华航空有限公司	430,238,000.00	
合 计	847,052,690.17	338,333,440.91

注：（1）本公司于 2015 年 5 月 22 日召开的第八届董事会第三十六次会议审议通过了《关于公司与天津滨海新区财富资产管理有限公司联合设立并购基金的议案》，本公司作为有限合伙人出资 499,000,000.00 元占比 99.80%；天津滨海新区财富资产管理有限公司作为普通合伙人出资 1,000,000.00 元占比 0.20%。

（2）2016 年 4 月 27 日本公司之子公司天津恒泰汇金融资租赁有限公司与大新华航空有限公司签订售后回租合同，合同约定租赁物价款 49,500.00 万元，租赁期限为 2016 年 4 月 27 日至 2021 年 4 月 27 日，年利率为 4.75%。

（3）根据呼和浩特市人民政府《关于同意城发公司集中供热设施建设试行市场化运作的批复》（呼政批字[2006]60 号），内蒙古松江房地产开发有限公司因开发“左右城 4 号地住宅小区”、“阳光诺卡商业街”、“玫瑰郡”以及“水晶阁”项目，与呼和浩特市城发供热有限责任公司分项目签订了《集中供热设施投资建设协议书》，按照 50 元/平方米的标准，对呼和浩特市城发供热有限责任公司供热设施进行投资，截止 2016 年 12 月 31 日，投资额为 24,627,630.50 元。上述出资根据内蒙古松江房地产开发有限公司后续开发项目，仍将陆续发生。

18、短期借款

（1）短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	60,000,000.00	128,950,000.00
抵押借款	10,000,000.00	
保证借款	173,600,000.00	888,750,000.00
信用借款	254,720,000.00	126,000,000.00
保证加抵押		299,921,519.75
合 计	498,320,000.00	1,443,621,519.75

注：①质押借款为本公司定期存单质押取得的借款。质押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注六、45 所有权或使用权受限制的资产。

②抵押借款为本公司提供抵押物抵押取得的借款。抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注六、45 所有权或使用权受限制的资产。

③保证借款为本公司及子公司或关联方提供连带责任保证取得的借款。保证借款的保证金额参见附注十一、5（3）关联担保情况。

19、应付账款

（1）应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	597,664,452.30	582,589,528.73
1 至 2 年	270,769,471.94	479,637,824.56
2 至 3 年	243,722,336.63	301,867,592.94
3 年以上	273,247,601.56	173,747,640.32
合 计	1,385,403,862.43	1,537,842,586.55

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第六工程局有限公司	290,282,101.00	尚未竣工决算
广西建工集团第五建筑工程有限责任公司	83,021,089.26	尚未竣工决算
南通建工集团股份有限公司	73,849,761.45	尚未竣工决算
江苏南通二建集团有限公司	35,128,924.09	尚未竣工决算
工程暂估-梅江南土地开发	33,102,810.59	尚未竣工决算
合 计	515,384,686.39	

20、预收款项

（1）预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	833,273,332.78	269,018,466.53
1 至 2 年	42,738,337.64	193,765,899.74
2 至 3 年	77,849,395.00	5,558,137.18
3 年以上	4,686,471.00	5,270,001.60
合 计	958,547,536.42	473,612,505.05

注：账龄超过 1 年的预收款项主要为已预收但房屋尚未交付的售房款。

（2）预收房款

项目名称	年初数	年末数	截止 2016 年 12 月 31 日预 售比例	预计竣工时间
武清运河城曹园南一期	982,744.55	941,899.00	100%	2012-01

项目名称	年初数	年末数	截止 2016 年 12 月 31 日预 售比例	预计竣工时间
武清运河城曹园南二期	2,242,165.63		98.37%	2013-08
广西钦州宁越花园一期	59,924,030.00	78,940,235.00	80.63%	2014-03
水岸公馆一二期（天涛园项目）	8,745,054.22	533,644.00	99.33%	2007-08
水岸公馆一二期（公馆临湖独栋）	12,152,459.89		77.73%	2012-12
水岸公馆三期（天浦园别墅）	39,187,850.00	2,100,000.00	92.76%	2012-11
汐岸国际（天汐园）	10,610,000.00	10,000.00	99.53%	2004-09
百合阳光（张贵庄限价房）	180,339.00	180,339.00	100.00%	2012-06
滨海新城 I-4 号地	642,683.45	100,000.45	99.65%	2009-12
阳光诺卡二期（住宅）	67,896,728.00	5,054,757.00	91.34%	2012-06
玫瑰郡（东河 7#地）	92,326,116.00	9,877,934.00	58.37%	2013-06
武台松江城	23,933,820.00	110,892,580.00	96.96%	2013-12
滨海新城 I-4 号地二期	401,242.00	2,774,518.00	38.32%	2014-09
柴官西别墅	4,729,501.00	29,887,876.00	100.00%	2014-10
东湖小镇	28,636,583.00	63,171,256.00	28.18%	2014-12
松江置地广场	94,919,671.00	315,395,091.79	14.27%	2015-11
津滨置地广场（张贵庄 A 地块）	22,594,349.00	20,605,156.48	8.84%	2016-12
柴官西--洋房	1,138,441.00	15,559,266.00	97.55%	2015-12
柴官中		149,615,396.00	94.89%	2017-01
恒盛广场		1,567,780.00	1.23%	2016-11
盛湖园住宅		118,848,508.00	63.93%	2017-09
芳湖园二期		22,940,407.00	57.13%	2017-06
芳湖园三期别墅		1,833,169.00	5.12%	2017-06
其他	2,368,727.31	7,617,723.70		
合 计	473,612,505.05	958,547,536.42		

21、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	767,844.50	50,437,861.19	49,943,191.15	1,262,514.54
二、离职后福利-设定提存计划	8,663.73	2,654,951.11	2,663,614.84	
三、辞退福利		89,176.68	89,176.68	
四、一年内到期的其他福利				
合 计	776,508.23	53,181,988.98	52,695,982.67	1,262,514.54

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	239,716.44	35,724,349.00	35,065,053.46	899,011.98
2、职工福利费		745,126.49	745,126.49	
3、社会保险费	4,813.47	2,869,141.10	2,873,954.57	
其中：医疗保险费	4,235.64	2,672,228.00	2,676,463.64	
工伤保险费	192.69	68,485.17	68,677.86	
生育保险费	385.14	128,427.93	128,813.07	
4、住房公积金	2,634.00	10,426,741.49	10,429,375.49	
5、工会经费和职工教育经费	520,680.59	672,503.11	829,681.14	363,502.56
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他				
合 计	767,844.50	50,437,861.19	49,943,191.15	1,262,514.54

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	8,086.14	2,528,721.48	2,536,807.62	
2、失业保险费	577.59	126,229.63	126,807.22	
3、企业年金缴费				
合 计	8,663.73	2,654,951.11	2,663,614.84	

22、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
应交营业税	42,103,253.96	56,346,757.52
应交增值税	9,301,608.18	709,746.36
教育费附加	1,659,878.03	1,692,132.08
应交城市维护建设税	3,868,877.43	3,943,265.50
防洪、粮油基金	488,259.59	504,783.90
地方教育费附加	1,132,603.47	1,320,889.83
应交土地增值税	52,606,552.65	286,429,696.82
应交所得税	14,940,968.89	3,982,794.67
应交个人所得税	178,174.09	38,272.03
应交印花税	165,388.42	198,772.57
水利建设基金	53,243.16	118,736.91

项 目	年末余额	年初余额
合 计	126,498,807.87	355,285,848.19

23、应付利息

项 目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	26,889,629.98	27,938,782.81
短期借款应付利息	7,229,658.24	6,103,905.44
合 计	34,119,288.22	34,042,688.25

24、应付股利

项 目	年末余额	年初余额
天津市政投资有限公司	41,392,044.93	7,430,000.00
天津市政建设开发有限责任公司	27,601,363.29	4,960,000.00
天津市城乡地产房屋开发公司	963,858.78	2,480,000.00
王艳妮	8,737,561.82	8,737,561.82
合 计	78,694,828.82	23,607,561.82

25、其他应付款**(1) 按款项性质列示其他应付款**

项 目	年末余额	年初余额
往来款	1,423,492,908.89	1,514,208,602.63
押金、保证金	33,171,493.14	13,143,259.32
土地增值税清算准备金	3,609,400.97	
契税及维修基金	5,507,847.40	3,369,978.02
其他	1,615,228.01	42,410,876.32
合 计	1,467,396,878.41	1,573,132,716.29

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
南通建工集团股份有限公司	59,900,000.00	尚未竣工决算
天津市武清区 103 国道开发建设指挥部	60,000,000.00	对方未催款
天津滨海发展投资控股有限公司	494,036,297.01	对方未催款
天津力神兴业有限公司	10,000,000.00	押金
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	372,000,000.00	对方未催款
合 计	995,936,297.01	

26、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

1 年内到期的长期借款	1,836,850,000.00	4,635,908,499.41
合 计	1,836,850,000.00	4,635,908,499.41

27、其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
递延收益	53,286,606.60	
合 计	53,286,606.60	

注：本公司向联营企业出售房产项目，因该联营企业未实现对销售，而产生的待确认收益。

28、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	1,322,580,000.00	1,910,770,000.00
抵押借款	2,468,874,523.00	
保证借款	3,187,859,880.31	3,581,403,463.41
保证加抵押借款	1,319,000,000.00	1,649,705,036.00
质押加保证加抵押借款	500,000,000.00	5,000,000.00
质押加保证	150,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款	1,836,850,000.00	4,635,908,499.41
合 计	7,111,464,403.31	2,510,970,000.00

注：①质押借款为本公司定期存单质押取得的借款。质押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注六、45 所有权或使用权受限制的资产。

②抵押借款为本公司提供抵押物抵押取得的借款。抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注六、45 所有权或使用权受限制的资产。

③保证借款为本公司及子公司或关联方提供连带责任保证取得的借款。保证借款的保证金额参见附注十一、5（3）关联担保情况。

29、股本

项目	年初余额	本年增减变动（+、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	935,492,615.00						935,492,615.00

30、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	1,305,809,896.71			1,305,809,896.71
模拟天津松江公司股权结构及数量产生的资本公积	-157,337,458.00			-157,337,458.00
其他资本公积	3,041.02			3,041.02

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合 计	1,148,475,479.73			1,148,475,479.73
31、盈余公积				
项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	157,270,931.08			157,270,931.08
合 计	157,270,931.08			157,270,931.08

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10% 提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50% 以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

32、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	-356,552,155.25	322,975,246.96
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-356,552,155.25	322,975,246.96
加：本年归属于母公司股东的净利润	-455,000,202.15	-679,527,402.21
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	-811,552,357.40	-356,552,155.25

33、营业收入和营业成本

（1）营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,901,918,206.00	1,423,358,646.36	567,275,222.65	332,678,866.61
其他业务	85,430,796.41	38,483,645.70	65,484,894.55	21,674,844.12
合 计	1,987,349,002.41	1,461,842,292.06	632,760,117.20	354,353,710.73

（2）主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	2,043,330,919.71	1,502,815,285.74	564,313,332.69	332,678,866.61

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
其他业务	53,487,590.16	25,813,924.38	23,700,710.75	
小计	2,096,818,509.87	1,528,629,210.12	588,014,043.44	332,678,866.61
减：内部抵销数	194,900,303.87	105,270,563.76	20,738,820.79	
合计	1,901,918,206.00	1,423,358,646.36	567,275,222.65	332,678,866.61

(3) 主营业务（分产品）

产品名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售收入	2,043,330,919.71	1,502,815,285.74	564,313,332.69	332,678,866.61
其他业务	53,487,590.16	25,813,924.38	23,700,710.75	
小计	2,096,818,509.87	1,528,629,210.12	588,014,043.44	332,678,866.61
减：内部抵销数	194,900,303.87	105,270,563.76	20,738,820.79	
合计	1,901,918,206.00	1,423,358,646.36	567,275,222.65	332,678,866.61

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
天津	1,660,431,530.66	1,127,125,497.38	404,035,053.44	211,466,426.20
呼和浩特	392,452,900.25	365,967,225.85	147,679,137.00	95,181,588.52
广西钦州	43,934,078.96	35,536,486.89	36,299,853.00	26,030,851.89
小计	2,096,818,509.87	1,528,629,210.12	588,014,043.44	332,678,866.61
减：内部抵销数	194,900,303.87	105,270,563.76	20,738,820.79	
合计	1,901,918,206.00	1,423,358,646.36	567,275,222.65	332,678,866.61

34、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	31,789,344.03	53,195,407.78
城市维护建设税	8,679,577.25	3,729,278.36
教育费附加	3,732,442.61	1,606,944.92
土地增值税	108,211,180.25	58,366,774.79
防洪、粮、油基金	1,020,631.47	431,099.09
地方教育费附加	2,467,234.07	1,099,912.52
水利基金	440,596.30	183,978.91
房产税	5,070,041.61	

项 目	本年发生额	上年发生额
土地使用税	4,711,449.90	
印花税	1,732,597.28	
车船使用税	3,450.00	
合 计	167,858,544.77	118,603,396.37

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

35、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
市场推广及广告宣传费	55,166,258.97	59,856,546.24
销售代理费	23,235,564.24	12,299,581.06
售后管理维修赔付费	1,250,422.00	6,693,873.11
办公费	13,958,678.12	12,964,339.71
职工薪酬	1,830,007.74	833,364.23
物料消耗	433,369.64	283,036.57
租赁费	1,112,347.81	454,912.19
业务招待费	18,169.90	23,782.00
其他	8,007,109.32	3,602,519.82
合 计	105,011,927.74	97,011,954.93

36、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	43,722,290.53	41,448,647.07
办公费	14,364,707.70	12,519,224.77
税金	2,854,423.42	13,957,581.11
业务招待费	913,682.03	2,917,534.00
中介机构咨询服务费	14,912,853.12	11,692,806.24
计提摊销类、折旧费	12,204,205.08	11,994,545.62
房屋转让手续费	70,709.65	
差旅费	967,049.80	1,026,957.34
物料消耗	1,349,537.61	1,562,376.41
车辆费用	571,974.49	734,809.67
技术服务费	560,525.64	74,605.00
交通费	14,352.30	57,848.90
其他	3,107,266.58	901,994.88

项 目	本年发生额	上年发生额
合 计	95,613,577.95	98,888,931.01

37、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	828,232,033.67	747,561,012.13
减：利息收入	141,327,752.77	108,163,589.54
汇兑损益	-75.78	69,430.45
其他	9,354,321.13	10,836,646.91
合 计	696,258,526.25	650,303,499.95

38、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	107,543,753.96	84,341,589.08
存货跌价损失	12,414,184.40	34,543,691.79
投资性房地产减值损失		3,256,516.39
委托贷款减值损失	20,392,500.00	
合 计	140,350,438.36	122,141,797.26

39、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	24,028,881.56	7,447,841.34
其他	520.83	6,278,685.13
合 计	24,029,402.39	13,726,526.47

40、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助		201,194.00	
税费返还	929,364.56		929,364.56
其他	1,220,144.01	264,206.87	1,220,144.01
合 计	2,149,508.57	465,400.87	2,149,508.57

41、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	10,295.46	51,985.68	10,295.46
其中：固定资产处置损失	10,295.46	51,985.68	10,295.46
非货币性资产交换损失		1,379,881.11	
对外捐赠支出	180,000.00		180,000.00

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出	1,368,282.78		1,368,282.78
延期入住补偿款	2,198,856.87		2,198,856.87
其他	404,432.32	982,554.00	404,432.32
合 计	4,161,867.43	2,414,420.79	4,161,867.43

42、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	6,597,661.44	-37,204,162.50
递延所得税费用	-183,136,049.51	-3,221,481.06
合 计	-176,538,388.07	-40,425,643.56

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	-657,569,261.19
按法定/适用税率计算的所得税费用	-164,392,315.30
调整以前期间所得税的影响	9,593,433.43
非应税收入的影响	-174,031,078.90
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	554,041.86
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-112,787,868.99
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	264,525,399.83
所得税费用	-176,538,388.07

43、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	291,607,901.60	479,261,818.65
收到、收回的保证金、押金等	18,519,152.21	24,468,543.25
契税、维修基金	4,880,718.81	27,001,824.07
存款利息	103,212,924.78	66,724,579.98
职工备用金	144,903.82	645,274.69
政府补助		201,194.00
其他	419,067.05	76,690,676.30
合 计	418,784,668.27	674,993,910.94

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	569,859,100.28	228,529,181.40
支付、退回的保证金、押金	54,142,166.53	26,248,403.90
广告、展览、宣传费	55,653,584.97	63,083,289.81
办公费支出	28,227,132.61	25,876,379.28
销售代理费支出	22,748,238.24	9,229,647.00
罚款、捐赠支出	3,224,627.07	738,075.65
业务招待费	930,531.93	2,976,984.16
中介机构费用	15,094,261.37	12,514,793.91
代缴契税	4,381,772.96	11,869,352.04
备用金借款支出	13,177,132.84	1,058,999.34
差旅费支出	1,476,961.56	1,524,423.74
车辆使用费	822,357.34	643,805.40
手续费支出	1,034,349.34	627,866.63
滞纳金	871,540.93	4,250,737.35
其他	15,736,216.06	11,472,781.62
合 计	787,379,974.03	400,644,721.23

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
理财本金	2,500,000.00	
合 计	2,500,000.00	

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
理财本金	2,500,000.00	
合 计	2,500,000.00	

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
非银行借款	150,000,000.00	115,000,000.00
存款质押解付	535,100,000.00	685,000,000.00
信托保证金	3,000,000.00	
合 计	688,100,000.00	800,000,000.00

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
-----	-------	-------

项 目	本年发生额	上年发生额
非银行借款及利息	164,534,290.00	560,346,103.70
存款质押	732,480,000.00	527,100,000.00
财务顾问费	3,433,000.00	8,593,338.33
融资手续费	9,531,858.71	1,996,628.83
其他		863,400.00
合 计	909,979,148.71	1,098,899,470.86

44、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-481,030,873.12	-756,340,022.94
加：资产减值准备	140,350,438.36	122,141,797.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,524,441.77	19,384,702.10
无形资产摊销	583,648.52	537,654.71
长期待摊费用摊销		427,996.00
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）		-11,820,325.29
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	10,295.46	51,985.68
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	845,111,929.38	692,896,924.22
投资损失（收益以“-”号填列）	-24,029,402.39	-13,726,526.47
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-183,672,353.75	-69,260,631.72
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	536,304.24	66,039,150.66
存货的减少（增加以“-”号填列）	251,393,474.39	-1,638,967,377.10
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,892,384,185.68	908,867,864.36
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,961,574,319.17	-112,707,711.84
其他		
经营活动产生的现金流量净额	503,587,769.37	-792,474,520.37
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：		

补充资料	本年金额	上年金额
现金的期末余额	778,053,139.70	616,009,045.38
减：现金的期初余额	616,009,045.38	225,252,864.85
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	162,044,094.32	390,756,180.53

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	778,053,139.70	616,009,045.38
其中：库存现金	815.90	1,126,396.53
可随时用于支付的银行存款	778,052,323.80	614,495,739.00
可随时用于支付的其他货币资金		386,909.85
可用于支付的存放中央银行款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	778,053,139.70	616,009,045.38
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

45、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	1,224,721,646.34	贷款质押及保证金
存货	1,397,171,547.84	贷款抵押
投资性房地产	48,360,595.11	贷款抵押
固定资产	89,920,042.78	贷款抵押
合 计	2,760,173,832.07	

46、外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	170.93	6.937	1,185.74

七、合并范围的变更

本公司报告期内未发生合并范围变更。

八、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	
天津运河城投资有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		投资设立
天津松江地产投资有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		投资设立
广西松江房地产开发有限公司	广西钦州	广西钦州	房地产开发	60.00		投资设立
天津松江集团有限公司	天津市	天津市	房地产开发	88.12		投资设立
深圳市梅江南投资发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	66.67		投资设立
广西盛钦置业有限公司	广西钦州	广西钦州	房地产开发	60.00		投资设立
天津松江置地有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		投资设立
天津松江建材有限公司	天津市	天津市	建材销售批发	100.00		投资设立
天津松江兴业房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		投资设立
天津松江恒泰房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		投资设立
天津恒泰汇融资租赁有限公司	天津市	天津市	金融租赁	75.00		投资设立
内蒙古松江房地产开发有限公司	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发		88.12	投资设立
天津松江市政建设有限公司	天津市	天津市	房地产开发		88.12	投资设立
天津松江团泊投资发展有限公司	天津市	天津市	房地产开发		88.12	投资设立
天津松江恒通建设开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		61.68	投资设立
天津松江创展投资发展有限公司	天津市	天津市	房地产开发		88.12	投资设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
内蒙古松江房地产开发有限公司	11.88	-1,326,300.52		12,815,560.17
天津松江市政建设有限公司	11.88	-884,135.85		75,846,031.55
天津松江团泊投资发展有限公司	11.88	8,517,857.13		13,333,950.94
天津松江恒通建设开发有限公司	38.32	1,496,566.93		-29,905,619.55
天津松江创展投资发展有限公司	11.88	-6,597,209.27		-23,438,319.44
广西松江房地产开发有限公司	40.00	-7,093,838.95		-12,071,267.52

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
天津松江集团有限公司	11.88	1,124,294.50		170,835,276.31
深圳市梅江南投资发展有限公司	33.33	-2,813,824.49		2,458,690.21
广西盛钦置业有限公司	40.00	-6,753,471.79		-23,959,393.01
天津恒泰汇金融融资租赁有限公司	25.00	3,623,385.15		52,385,091.09

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
内蒙古松江房地产开发有限公司	890,007,013.76	49,366,872.15	939,373,885.91	668,477,208.54	143,021,591.74	831,498,800.28
天津松江市政建设有限公司	1,305,199,926.85	42,023,378.18	1,347,223,304.03	708,788,694.99		708,788,694.99
天津松江团泊投资发展有限公司	1,202,469,872.21	31,208,569.84	1,233,678,442.05	625,439,797.78	496,000,000.00	1,121,439,797.78
天津松江恒通建设开发有限公司	403,738,924.56	54,805,918.67	458,544,843.23	536,586,647.91		536,586,647.91
天津松江创展投资发展有限公司	679,857,007.57	14,797.60	679,871,805.17	877,164,056.38		877,164,056.38
广西松江房地产开发有限公司	363,396,921.48	23,735,478.58	387,132,400.06	417,310,568.85		417,310,568.85
天津松江集团有限公司	6411,894,197.06	1,436,824,418.78	7,848,718,615.84	2,457,747,813.61	3,952,963,425.87	6,410,711,239.48
深圳市梅江南投资发展有限公司	35,999,195.07	767,141.79	36,766,336.86	29,369,528.54		29,369,528.54
广西盛钦置业有限公司	107,036,014.50		107,036,014.50	166,934,497.02		166,934,497.02
天津恒泰汇金融融资租赁有限公司	226,000,561.93	842,417,139.06	1,068,417,700.99	381,677,336.64	477,200,000.00	858,877,336.64

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
内蒙古松江房地产开发有限公司	1,169,462,725.21	40,704,268.01	1,210,166,993.22	865,973,288.19	56,887,068.74	922,860,356.93
天津松江市政建设有限公司	1,665,955,045.22	39,867,395.87	1,705,822,441.09	1,059,945,611.11		1,059,945,611.11
天津松江团泊投资发展有限公司	1,282,910,255.93	58,623,876.08	1,341,534,132.01	1,300,994,621.87		1,300,994,621.87
天津松江恒通建	506,807,810.69	158,074.01	506,965,884.70	588,913,135.44		588,913,135.44

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
设开发有限公司						
天津松江创展投资发展有限公司	637,336,330.77	14,797.60	637,351,128.37	268,141,314.98	510,970,000.00	779,111,314.98
广西松江房地产开发有限公司	309,062,570.04	18,142,876.10	327,205,446.14	339,649,017.55		339,649,017.55
天津松江集团有限公司	5,889,258,989.89	1,409,412,097.62	7,298,671,087.51	5,107,548,749.73	190,827,121.63	5,298,375,871.36
深圳市梅江南投资发展有限公司	47,351,272.34	887,630.34	48,238,902.68	32,419,776.67		32,419,776.67
广西盛钦置业有限公司	105,848,175.88	-	105,848,175.88	148,862,978.92		148,862,978.92
天津恒泰汇金融融资租赁有限公司	39,634,738.89	420,674,467.75	460,309,206.64	265,262,382.87		265,262,382.87

(续)

子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
内蒙古松江房地产开发有限公司	392,452,900.25	-11,164,145.78	-11,164,145.78	83,280,474.04
天津松江市政建设有限公司	112,014,106.68	-7,442,220.94	-7,442,220.94	399,905,288.21
天津松江团泊投资发展有限公司	690,949,601.45	71,699,134.13	71,699,134.13	-323,553,888.62
天津松江恒通建设开发有限公司	152,634,720.50	3,905,446.06	3,905,446.06	55,680,616.71
天津松江创展投资发展有限公司		-55,532,064.60	-55,532,064.60	42,823,688.39
广西松江房地产开发有限公司	44,037,241.46	-17,734,597.38	-17,734,597.38	-1,404,789.62
天津松江集团有限公司	273,462,664.13	9,463,758.39	9,463,758.39	-315,109,528.41
深圳市梅江南投资发展有限公司	1,634,364.73	-8,442,317.69	-8,442,317.69	-6,453,788.86
广西盛钦置业有限公司		-16,883,679.48	-16,883,679.48	-1,760,878.71
天津恒泰汇金融融资租赁有限公司	54,223,228.72	14,493,540.58	14,493,540.58	-589,827,034.13

(续)

子公司名称	上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
内蒙古松江房地产开发有限公司	147,679,137.00	10,291,067.33	10,291,067.33	37,333,700.86
天津松江市政建设有限公司	152,000.00	-54,400,905.95	-54,400,905.95	-1,004,714,036.64
天津松江团泊投资发展有限公司		-96,536,415.92	-96,536,415.92	104,108,173.93
天津松江恒通建设开发有限公司	178,958,910.00	-22,568,401.53	-22,568,401.53	466,966,374.59
天津松江创展投资发展有限公司		-41,072,908.82	-41,072,908.82	288,781,577.62
广西松江房地产开发有限公司	36,382,383.00	-16,098,361.22	-16,098,361.22	-7,630,162.36
天津松江集团有限公司	271,672,108.12	-232,171,730.48	-232,171,730.48	-165,118,772.10

子公司名称	上年发生额			
深圳市梅江南投资发展有限公司	19,724,999.86	-883,040.49	-883,040.49	21,144,857.55
广西盛钦置业有限公司		-16,532,038.61	-16,532,038.61	-300,239.58
天津恒泰汇融资租赁有限公司	23,700,710.75	4,934,171.46	4,934,171.46	-406,142,098.87

2、在合营企业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	
合营企业						
天津松科房地产有限公司	天津市	天津市	房地产开发		51.00	权益法
联营企业						
天津松江花梓年置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		40.00	权益法
天津市西青国泰医院有限公司	天津市	天津市	医院		40.00	权益法
天津招江投资有限公司	天津市	天津市	房地产开发	23.00		权益法
天津武清朝聚眼科医院有限公司	天津市	天津市	医院	34.00		权益法

注：松江集团对天津松科房地产有限公司持股比例为 51.00%，表决权比例为 50.00%。根据投资协议、章程的规定，松江集团与其他股东共同控制天津松科房地产有限公司的经营活动。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	天津松科房地产有限公司	天津松科房地产有限公司
流动资产	237,778,031.57	208,300,159.28
其中：现金和现金等价物	131,749,067.44	100,357,261.03
非流动资产	1,657.78	4,359.46
资产合计	237,779,689.35	208,304,518.74
流动负债	42,680,368.30	42,628,078.62
非流动负债	4,855,029.98	
负债合计	47,535,398.28	42,628,078.62
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	190,244,291.07	165,676,440.12
按持股比例计算的净资产份额	97,024,588.44	84,494,984.46
调整事项	64,620.34	64,620.34
一商誉		

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	天津松科房地产有限公司	天津松科房地产有限公司
一内部交易未实现利润	963,772.71	963,772.71
一其他	-899,152.37	-899,152.37
对合营企业权益投资的账面价值	97,089,208.78	84,559,604.80
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		2,071,279.92
财务费用	-358,711.59	-366,449.69
所得税费用	8,192,275.39	16,311.44
净利润	24,567,850.95	20,466.62
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	24,567,850.95	20,466.62
本年度收到的来自合营企业的股利		

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额				年初余额/上年发生额		
	天津武清朝 聚眼科医院 有限公司	天津松江花 样年置业有 限公司	天津市西青 国泰医院有 限公司	天津招江投 资有限公司	天津松江花 样年置业有 限公司	天津市西青 国泰医院有 限公司	天津招江投 资有限公司
流动资产	19,820,076.91	127,910,350.77	3,645,573.60	1,002,041,478.59	110,513,425.16	7,531,415.84	429,950,509.14
非流动资产	11,101.00	93,582,871.75	2,094,154.11	1,576,049.78	100,202,829.73	1,929,287.21	2,439,555.47
资产合计	19,831,177.91	221,493,222.52	5,739,727.71	1,003,617,528.37	210,716,254.89	9,460,703.05	432,390,064.61
流动负债	700.42	178,472,267.51	277,764.94	964,810,171.04	121,605,965.99	62,059.60	379,494,829.73
非流动负债							
负债合计	700.42	178,472,267.51	277,764.94	964,810,171.04	121,605,965.99	62,059.60	379,494,829.73
少数股东权益							
归属于母公司股 东权益	19,830,477.49	43,020,955.01	5,461,962.77	38,807,357.33	89,110,288.90	9,398,643.45	52,895,234.88
按持股比例计算 的净资产份额	6,742,362.35	17,268,148.92	2,184,785.11	8,925,692.19	35,584,348.65	375,945.38	12,165,904.03
调整事项				-8,925,692.19			-898,121.02
一商誉							
一内部交易未实 现利润				-8,925,692.19			-898,121.02
一其他							

项 目	年末余额/本年发生额				年初余额/上年发生额		
	天津武清朝 聚眼科医院 有限公司	天津松江花 样年置业有 限公司	天津市西青 国泰医院有 限公司	天津招江投 资有限公司	天津松江花 样年置业有 限公司	天津市西青 国泰医院有 限公司	天津招江投 资有限公司
对联营企业权益 投资的账面价值	6,742,362.35	17,268,148.92	2,184,785.11		35,584,348.65	3,759,457.38	11,267,783.01
存在公开报价的 联营企业权益投 资的公允价值							
营业收入		11,738,826.40	383,167.30	166,439,273.15	11,496,405.57	970.36	326,239,189.00
净利润	-169,522.51	-2,314,890.82	-3,936,680.68	886,630.71	-10,102,607.00	-160,980.29	19,719,773.33
终止经营的净利 润							
其他综合收益							
综合收益总额	-169,522.51	-2,314,890.82	-3,936,680.68	886,630.71	-10,102,607.00	-160,980.29	19,719,773.33
本年度收到的来 自联营企业的股 利		127,910,350.77					

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、债权投资、借款、应收账款、应付账款、等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，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（利率风险—现金流量变动风险）

本公司面临的利率风险主要来自于金融机构借款，均为人民币借款，银行机构借款以固定借款利率为主。浮动利率借款，借款利率受到中国人民银行贷款基准利率调整的影响。信托等机构借款为固定利率借款，本公司根据金融市场环境来合理配置固定利率和浮动利率的借款比例，短期借款和长期借款的比例，以控制利率变动所产生的现金流量变动风险。

2、信用风险

本公司面临的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款。公司通过制定和执行信用风险管理政策，密切关注上述金融工具的信用风险敞口。

2016 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合

同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括为合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司为降低信用风险，在购房款及日常债权性往来款中有明确的制度负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低，本公司尚未发生大额应收款项逾期的情况。

资产负债表日，单项确定已发生减值的深圳市怡康苑房地产开发有限公司、天津瑞金国际学校、天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源分局、上海超智桑拿泳池设备有限公司、天津市今日家园装饰有限公司及其他无法对应具体单位明细汇总共计 19,284,303.41 元，由于公司长期无业务往来且找不到债权人，或者债务方对偿还该应收款项有不确定性部分，已全额计提坏账准备。

3、流动风险

本公司通过执行资金预算管理，监控当前和未来一段时间的资金流动性需求，根据经营需要和借款合同期限的分析，维持充足的货币资金储备，降低短期现金流量波动的影响。本公司严格监控借款的使用情况，并保证借款方和贷款方均遵守贷款协议，保证长短期流动资金需求，降低资金流动性风险。

十、公允价值的披露

本公司期末仅有可供出售金融资产中的权益工具天津宝顺通投资有限公司按照可获取的最近期公允价值计量（为股权转让时的评估转让价款），但其期末在活跃市场中没有报价，公允价值未能可靠计量，初始确认后按成本计量。此外其于资产负债均未采用公允价值计量，不存在公允价值变动对公司经营业绩产生不利的影响。

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
天津滨海发展投资控股有限公司	天津市	基础设施建设	76,000 万元	47.92	47.92

注：天津滨海发展投资控股有限公司为天津市政建设集团有限公司的全资子公司，天津市政建设集团有限公司系天津市人民政府国有资产监督管理委员会独资公司，本公司实际控制人为天津市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本公司的子公司情况

详见附注七、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注七、2、在合营安排或联营企业中的权益。本年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	与本公司的关系
天津松科房地产有限公司	合营企业
天津松江花样年置业有限公司	联营企业
天津市西青国泰医院有限公司	联营企业
天津招江投资有限公司	联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
天津市松江科技发展有限公司	控股股东控制的其他公司
天津大岛餐饮有限公司	控股股东控制的其他公司
天津大岛海鲜餐饮有限公司	控股股东控制的其他公司
天津市松江生态产业有限公司	控股股东控制的其他公司
内蒙古津浩市政园林绿化工程有限公司	控股股东控制的其他公司
天津市滨海市政建设发展有限公司	控股股东控制的其他公司
内蒙古滨海投资股份有限公司	控股股东控制的其他公司
广西滨海城市建设发展有限公司	控股股东控制的其他公司
天津隆创物业管理有限公司	控股股东控制的其他公司
天津滨海友谊投资有限公司	控股股东控制的其他公司
天津松江田园高尔夫运动有限公司	控股股东控制的其他公司
天津市松江酒店管理有限公司	控股股东控制的其他公司
渤海早报传媒（天津）股份有限公司	母公司的参股公司
福建华通置业有限公司	本公司的股东
天津松江体育文化产业有限公司	本公司原子公司，现母公司的控股子公司
天津松江足球俱乐部有限责任公司	本公司原子公司，现母公司的控股子公司
天元律师事务所	其他关联方
天津融鑫小额贷款有限公司	间接控股母公司的子公司
天津大岛六十号餐饮有限公司	母公司的全资子公司
天津铭朗置业有限责任公司	母公司兄弟公司
天津市市政景观设计有限公司	母公司的控股子公司
天津滨海资产管理有限公司	母公司的控股子公司
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	母公司的控股子公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
天津市柏杨兆俊广告有限公司	其他关联方
天津市巨安物业发展有限公司	母公司兄弟公司
天津松江生态建设开发有限公司	母公司的全资子公司

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
天津市松江科技发展有限公司	工程施工、网络维护	5,738,296.00	2,268,379.00
天津隆创物业管理有限公司	工程施工、物业服务	2,878,205.00	4,106,488.20
天津大岛餐饮有限公司	餐饮服务、会务费		230,501.00
天津市松江生态产业有限公司	工程施工	8,420,000.00	4,161,818.00
天津市松江生态产业有限公司	物业服务、餐费、会务费	480,263.00	
天津市巨安物业发展有限公司	物业管理服务	691,255.48	528,425.74
天津松江足球俱乐部有限责任公司	广告		6,500,000.00
天元律师事务所	法律服务	1,131,492.45	1,034,847.40
天津融鑫小额贷款有限公司	资金拆借及利息	3,040,000.02	79,665,000.00
内蒙古津浩市政园林绿化工程有限公司	工程施工	2,316,496.00	2,000,000.00

(2) 关联租赁情况

本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
天津滨海发展投资控股有限公司	南开区白堤路馨名园 2-1-702	54,000.00	54,000.00

(3) 关联担保情况

① 外部担保情况

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
天津市政建设集团有限公司	200,000,000.00	2015/5/25	2017/5/25	否
天津市政建设集团有限公司	100,000,000.00	2015/6/19	2017/6/19	否
天津市政建设集团有限公司	80,000,000.00	2015/6/26	2017/6/26	否
天津市政建设集团有限公司	110,000,000.00	2015/7/3	2017/7/3	否
天津市政建设集团有限公司	150,000,000.00	2015/7/7	2017/7/7	否
天津市政建设集团有限公司	60,000,000.00	2015/8/3	2017/8/3	否
天津市政建设集团有限公司	600,000,000.00	2015/11/20	2018/11/20	否
天津市政建设集团有限公司	120,000,000.00	2015/11/23	2017/11/22	否

天津市政建设集团有限公司	550,000,000.00	2016/1/25	2019/1/25	否
天津市政建设集团有限公司	300,000,000.00	2016/10/24	2018/10/24	否
天津市政建设集团有限公司	498,000,000.00	2016/4/1	2019/4/1	否
天津市政建设集团有限公司	150,000,000.00	2016/2/5	2019/2/5	否

②内部担保情况

担保方	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
天津松江集团有限公司	天津松江股份有限公司	300,000,000.00	2015-2-5	2017-2-11	否
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	686,600,000.00	2016-12-20	2018-12-20	否
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	400,000,000.00	2016-7-15	2018-7-12	否
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	700,000,000.00	2016-8-2	2018-7-12	否
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	501,000,000.00	2016-1-21	2018-1-21	否
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	200,000,000.00	2016-3-16	2018-3-15	否
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	964,000,000.00	2016-5-23	2019-5-23	否
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	300,000,000.00	2016-10-24	2018-10-24	否
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	100,000,000.00	2016-1-13	2017-1-11	否
天津松江股份有限公司	天津松江集团有限公司	50,000,000.00	2016-4-1	2017-3-31	否
天津松江集团有限公司	内蒙古松江房地产开发有限公司	86,134,523.00	2016-4-3	2018-4-2	否
天津松江集团有限公司	天津松江地产投资有限公司	20,000,000.00	2016-7-15	2017-7-14	否
天津松江集团有限公司	天津松江团泊投资发展有限公司	10,000,000.00	2016-7-15	2017-7-14	否
天津松江股份有限公司	天津松江团泊投资发展有限公司	498,000,000.00	2016-4-1	2019-4-1	否
天津松江股份有限公司	天津松江兴业房地产开发有限公司	500,000,000.00	2016-5-23	2018-5-23	否
天津松江股份有限公司	天津松江兴业房地产开发有限公司	220,000,000.00	2016-6-17	2018-6-17	否
天津松江股份有限公司	天津恒泰汇融资租赁有限公司	25,570,000.00	2016-7-14	2017-7-13	否
天津松江股份有限公司	天津松江恒泰房地产开发有限公司	200,000,000.00	2015-12-16	2018-12-16	否
天津松江股份有限公司	天津松江创展投资发展有限公司	18,740,000.00	2012-5-18	2017-11-17	否
天津松江集团有限公司、天津松江市政建设有限公司	天津松江股份有限公司	50,000,000.00	2016-1-25	2017-1-25	否
天津松江集团有限公司、天津松江市政建设有限公司	天津松江股份有限公司	100,000,000.00	2016-1-25	2017-7-25	否
天津松江集团有限公司、天津松江市政建设有限公司	天津松江股份有限公司	100,000,000.00	2016-1-25	2018-1-25	否

担保方	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
天津松江集团有限公司、天津松江市政建设有限公司	天津松江股份有限公司	100,000,000.00	2016-1-25	2018-7-25	否
天津松江集团有限公司、天津松江市政建设有限公司	天津松江股份有限公司	200,000,000.00	2016-1-25	2019-1-25	否
天津松江兴业房地产开发有限公司	天津松江股份有限公司	100,000,000.00	2015-6-19	2017-6-19	否
天津松江兴业房地产开发有限公司	天津松江股份有限公司	80,000,000.00	2015-6-26	2017-6-26	否
天津松江兴业房地产开发有限公司	天津松江股份有限公司	110,000,000.00	2015-7-3	2017-7-3	否
天津松江兴业房地产开发有限公司	天津松江股份有限公司	150,000,000.00	2015-7-7	2017-7-7	否
天津松江兴业房地产开发有限公司	天津松江股份有限公司	60,000,000.00	2015-8-3	2017-8-3	否

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
天津松江科技发展有限公司	31,586.19	157.93	31,586.19	157.93
天津隆创物业管理有限公司	901,035.35	450,517.68	901,035.35	450,517.68
天津市松江酒店管理有限公司	3,131,300.00	1,565,650.00	3,131,300.00	1,565,650.00
天津市市政景观设计院有限公司	42,000.00	21,000.00	42,000.00	21,000.00
天津招江投资有限公司			10,521,451.60	2,104,290.32
天津松江生态建设开发有限公司	104,133.94	4,446.18	104,133.94	4,446.18
天津滨海资产管理有限公司	103,106.13	4,402.29	103,106.13	4,402.29
天津市政建设集团有限公司	590,057.14	29,502.86	590,057.14	29,502.86
合 计	4,903,218.75	2,075,676.94	15,424,670.35	4,179,967.26
其他应收款：				
天津招江投资有限公司	207,950,695.77	5,615,526.68	18,996,412.02	5,008,867.31
合 计	207,950,695.77	5,615,526.68	18,996,412.02	5,008,867.31
其他流动资产：				
天津市松江生态产业有限公司	25,570,000.00	127,850.00		
合 计	25,570,000.00	127,850.00		

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
天津滨海发展投资控股有限公司	54,000.00	108,000.00
天津市松江科技发展有限公司	1,564,491.50	396,195.50
天津市松江生态产业有限公司	590,239.00	2,725,207.00
内蒙古津浩市政园林绿化工程有限公司	1,816,496.00	5,600,000.00
天津隆创物业管理有限公司	171,664.00	
合 计	4,196,890.50	8,829,402.50
其他应付款：		
天津滨海发展投资控股有限公司	494,036,297.01	501,570,587.01
天津市松江科技发展有限公司	54,276.02	54,276.02
天津市松江生态产业有限公司	847,980.00	610,000.00
天津松江体育文化产业有限公司	17,538.00	17,538.00
滨海团泊新城（天津）控股有限公司	372,000,000.00	381,000,000.00
天津松科房地产有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
天津招江投资有限公司		153,395,627.68
天津松江生态建设开发有限公司		25,339.26
天津滨海资产管理有限公司	25,089.16	25,089.16
合 计	867,981,180.19	1,037,698,457.13

十二、资产负债表日后事项

1、贷款、担保事项

(1) 本公司控股子公司天津松江集团有限公司向哈尔滨银行股份有限公司天津西青支行申请金额为人民币伍仟万元的流动资金借款，期限为 2017 年 1 月 9 日至 2018 年 1 月 8 日，本公司为该笔借款提供连带责任担保。

(2) 本公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司向苏州信托有限公司申请金额为人民币叁亿元的项目资金借款，期限为 2016 年 12 月 31 日至 2018 年 6 月 30 日，本公司控股子公司天津松江集团有限公司以其持有的位于天津市西青区友谊路与外环线交口东北侧环岛西路天湾园公建 1 号楼（产权证号为：房地证津字第 111011302533 号）为该笔借款提供抵押担保，本公司及控股子公司天津松江集团有限公司为该笔借款提供连带责任担保。

2、对外投资事项

本公司 2016 年 10 月 21 日召开的第九届董事会第五次会议、第九届监事会第三次会议和 2016 年 11 月 8 日召开的 2016 年第七次临时股东大会审议通过了《关于抚州市云

计算数据中心及智慧城市建设项目投资方案的议案》，公司同意抚州市云计算数据中心及智慧城市建设项目投资方案，并同意与江西抚州高新技术产业开发区管理委员会和天津卓朗科技发展有限公司三方签订附生效条件的《抚州高新技术产业开发区投资兴办企业入园合同》。三方拟合作成立项目公司，以项目公司作为本项目的投资性平台，由项目公司负责合作事宜的实施。公司股东大会授权公司董事会在上述合作方案的框架内制定具体的投资方案，并依据市场情况和实际需要占总投额度内具体投资数额进行相应调整，决定项目公司委派董事、监事人选及项目公司设立等事宜。现三方拟在江西抚州设立项目公司，项目公司名称为抚州市信息产业投资有限公司（以工商部门最终核准的名称为准），项目公司注册资本为 13 亿元人民币，本公司出资 6.76 亿元，占项目公司比例为 52%。

由于公司出资设立的天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）为天津卓朗科技发展有限公司第二大股东，公司董事、董事会秘书、副总经理詹鹏飞先生在天津卓朗科技发展有限公司担任董事，因此天津卓朗科技发展有限公司构成了公司关联方。上述交易构成了关联交易。

十三、其他重要事项

1、代管资产情况

根据 2008 年 10 月 21 日华通天香集团股份有限公司与福建华通置业有限公司（以下简称：“华通置业”）、滨海控股签署的《关于华通天香集团股份有限公司资产出售协议》，本公司向华通置业出售全部资产、负债。由于资产登记部门转移登记期限较长等原因致使部分资产在 2009 年 7 月 31 日未能转移登记完毕，本公司和华通置业签订了《委托代管资产协议书》，华通置业委托本公司代管依据《资产出售协议》应为其所有但尚未转移过户至其名下的部分资产。协议约定，本公司应妥善代管上述代管资产且不收取代管费用，并不得将代管资产转交由第三方代管；代管期间，本公司应依照华通置业的指令对上述代管资产进行处置，无权单方处置代管资产；代管期间届满或者华通置业提前书面通知解除本协议的，本公司应当将代管资产及其孳息等全部收益归还华通置业；代管期间，因代管资产本身所产发生的费用由华通置业承担；代管期间届满或者华通置业提前书面通知解除本协议时，本公司应及时协助乙方办理上述代管资产转移手续；代管期限自协议签署之日起至代管资产全部转移登记至华通置业名下止。

公司于 2013 年 8 月 9 日收到福建省厦门市中级人民法院民事裁定书（（2013）厦中法民清（预）字第 1 号），受理对厦门中润粮油饲料工业有限公司进行清算的申请。2014 年 12 月公司收到福建省厦门市中级人民法院（2014）厦中法民清（算）字第 1 号民事裁定书，由于股东下落不明，无法强制清算，因此终结厦门中润粮油饲料工业有限公司的清算程序。2015 年 1 月 27 日华通置业承诺，继续全力推进该公司的清算注销工作，

本公司将积极配合。

截止 2016 年 12 月 31 日，尚由本公司代管资产情况如下：

长期股权投资	
厦门中润粮油饲料工业公司	正在着手清算相关事宜
上海天广生物医药科技发展公司	正在着手清算相关事宜

2、法人股份质押、解除质押情况

天津滨海发展投资控股有限公司将持有的本公司 100,000,000 股无限售流通股股票质押给渤海银行股份有限公司天津分行，质押期限自 2015 年 11 月 20 日起至 2017 年 11 月 20 日。上述质押已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了质押登记手续。

3、重大资产重组

2016 年 11 月 8 日，本公司发布了《天津松江股份有限公司关于筹划重大事项的停牌公告》，公司股票自 2016 年 11 月 8 日起停牌。2016 年 11 月 22 日，公司发布了《天津松江股份有限公司重大资产重组暨继续停牌公告》，经与有关各方论证和协商，本公司正在商谈的两笔交易分别涉及资产收购和资产出售事项，上述事项均构成了重大资产重组，公司股票自 2016 年 11 月 22 日起继续停牌，停牌时间自 2016 年 11 月 8 日起不超过一个月。2016 年 12 月 6 日，公司发布了《天津松江股份有限公司重大资产重组进展暨继续停牌公告》，经公司申请，公司股票自 2016 年 12 月 8 日起继续停牌，预计停牌时间不超过 1 个月。2017 年 1 月 6 日，公司第九届董事会第十二次会议审议通过了《关于公司重大资产重组继续停牌的议案》，公司申请继续停牌，停牌时间自 2017 年 1 月 8 日起不超过 1 个月。2017 年 1 月 20 日，公司第九届董事会第十三次会议审议通过了《关于公司重大资产重组继续停牌的议案》。2017 年 1 月 25 日，公司召开了重大资产重组投资者说明会，就投资者关注的问题进行了沟通和交流。2017 年 2 月 6 日，公司召开了 2017 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司重大资产重组继续停牌的议案》，公司申请继续停牌，停牌时间自 2017 年 2 月 8 日起不超过一个月。截止到 2017 年 3 月 7 日，公司本次重大资产重组出售事项和收购事项进展情况如下：

(1) 重大资产重组出售事项

为有效盘活公司商业地产项目，快速回笼资金，提高资金使用效率，公司本次交易拟出售的资产为全资子公司天津松江置地有限公司 100% 股权和天津松江恒泰房地产开发有限公司 100% 股权及公司控股子公司天津松江集团有限公司持有的天津松江市政建设有限公司 100% 股权。

虽然公司与潜在交易对手方就出售资产的交易方案进行了较长时间的沟通与协商，但仍未就最终交易方案的主要条款达成一致的意见，导致该重大资产重组出售事项无法继续推进，因此公司决定不再继续筹划本次重大资产重组出售事项。

(2) 重大资产重组收购事项

本次重大资产收购事项标的资产为天津卓朗科技发展有限公司部分股权。本次拟收购资产的主要交易对方涉及天津卓朗科技发展有限公司的相关股东。本次重大资产收购事项将有助于实现公司在智慧城市领域的重要布局，为上市公司开拓新的利润增长点，实现公司的健康长远发展。

截至目前，公司本次重大资产收购事项正在继续推进。公司与本次重大资产重组收购资产事项相关方签署了《重大资产重组框架协议书》。2016 年 12 月 29 日，公司与瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）签署了相关审计业务约定书。截至 2017 年 3 月 1 日，公司与财务顾问民生证券股份有限公司、法律顾问北京市海润律师事务所和评估机构北京中企华资产评估有限责任公司的相关重组服务协议均签署完毕。

十四、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

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	661,864.46	100.00	56,555.12	8.54	605,309.34
其中：账龄组合	606,764.73	91.68	56,555.12	9.32	550,209.61
合并范围内关联方组合	55,099.73	8.32			55,099.73
内部职工备用金借款组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	661,864.46	100.00	56,555.12	8.54	605,309.34

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	537,416.18	100.00	12,607.95	2.35	524,808.23
其中：账龄组合	427,215.86	79.49	12,607.95	2.95	414,607.91
合并范围内关联方组合	110,200.32	20.51			110,200.32

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
内部职工备用金借款组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	537,416.18	100.00	12,607.95	2.35	524,808.23

① 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	193,096.66	965.47	0.50%
1-2 年	180,959.79	9,047.99	5%
2-3 年	232,708.28	46,541.66	20%
合 计	606,764.73	56,555.12	

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 43,947.17 元；本年收回或转回的坏账准备金额为 0.00 元。

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
天津市登雅工贸有限公司	房租	81,625.73	1-2 年	12.33	4,081.29
天津市登雅工贸有限公司	房租	40,852.27	2-3 年	6.17	8,170.45
天津松江生态建设开发有限公司	房租	16,900.44	1-2 年	2.55	845.02
天津松江生态建设开发有限公司	房租	87,233.50	2-3 年	13.18	17,446.70
天津滨海资产管理有限公司	房租	16,733.62	1-2 年	2.53	835.68
天津滨海资产管理有限公司	房租	86,372.51	2-3 年	13.05	17,274.50
天津智圣阳光广告有限公司	房租	65,700.00	1-2 年	9.93	3,285.00
天津智圣阳光广告有限公司	房租	18,250.00	2-3 年	2.76	3,650.00
天津天保人力资源开发有限责任公司	房租	77,713.47	1 年以内	11.74	388.57
合 计		491,381.54		74.24	55,978.21

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 491,381.54 元，占应收账款年末余额合计数的比例 74.24%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 55,978.21 元。

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,495,116,182.72	100.00	7,042,508.46	0.28	2,488,073,674.26
其中：账龄组合	223,782,350.77	8.97	7,042,508.46	3.15	216,739,842.31
合并范围内关联方组合	2,271,333,831.95	91.03			2,271,333,831.95
内部职工备用金借款组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	2,495,116,182.72	100.00	7,042,508.46	0.28	2,488,073,674.26

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,131,859,533.41	100.00	5,461,084.82	0.17	3,126,398,448.59
账龄组合	28,438,069.02	0.91	5,461,084.82	19.20	22,976,984.20
其中：合并范围内关联方组合	3,103,401,589.39	99.09			3,103,401,589.39
内部职工备用金借款组合	19,875.00				19,875.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	3,131,859,533.41	100.00	5,461,084.82	0.17	3,126,398,448.59

① 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	195,954,283.75	979,771.41	0.5%
1 至 2 年	16,772,200.00	838,610.00	5%
2 至 3 年	1,012,688.23	202,537.65	20%
3 年以上	100,431,78.79	50,215,89.4	50%
合 计	223,782,350.77	7,042,508.46	3.15%

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 1,581,423.64 元；本年收回或转回的坏账准备金额为 0.00 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
内部往来款、合并范围内关联方贷款及利息	2,271,333,831.95	3,103,401,589.39
外部单位往来款	207,950,695.77	18,996,412.02
职工备用金		19,875.00
其他	15,831,655.00	9,441,657.00
合 计	2,495,116,182.72	3,131,859,533.41

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
天津运河城投资有限公司	往来款	953,999,375.12	1 年以内	38.23	
天津松江市政建设有限公司	往来款	323,886,461.36	1 年以内	12.98	
天津松江恒泰房地产开发有限公司	往来款	215,215,428.87	1 年以内	8.63	
天津招江投资有限公司	投资运营款	188,954,283.75	1 年以内	7.57	944,771.42
		8,202,200.00	1-2 年	0.33	410,110.00
		953,888.23	2-3 年	0.04	190,777.65
		9,840,323.79	3 年以上	0.39	4,920,161.90
天津松江创展投资发展有限公司	往来款	88,466,672.12	1 年以内	3.55	
		87,403,988.48	1-2 年	3.50	
合 计		1,876,922,621.72		75.22	6,465,820.97

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,631,091,254.69		4,631,091,254.69	4,631,091,254.69		4,631,091,254.69
对联营、合营企业投资	19,112,191.45		19,112,191.45	12,165,904.03		12,165,904.03
合 计	4,650,203,446.14		4,650,203,446.14	4,643,257,158.72		4,643,257,158.72

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
天津松江集团有限公司	1,947,939,206.91			1,947,939,206.91		
深圳市梅江南投资发展有限公司	54,444,472.71			54,444,472.71		
天津运河城投资有限公司	160,000,000.00			160,000,000.00		
天津松江地产投资有限公司	760,000,000.00			760,000,000.00		
广西松江房地产开发有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00		
广西盛欽置业有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00		
天津松江置地有限公司	1,432,118,683.24			1,432,118,683.24		
天津松江建材有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
天津松江兴业房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
天津松江恒泰房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
天津恒泰汇融资租赁有限公司	142,588,891.83			142,588,891.83		
合 计	4,631,091,254.69			4,631,091,254.69		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
联营企业						
天津招江投资有限公司	12,165,904.03			203,925.07		
天津武清朝聚眼科医院有限公司		6,800,000.00		-57,637.65		
合 计	12,165,904.03	6,800,000.00		146,287.42		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
天津招江投资有限公司				12,369,829.10	
天津武清朝聚眼科医院有限公司				6,742,362.35	

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合 计				19,112,191.45	

4、营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,359,238.09	8,333,378.27		
其他业务	3,924,485.27	2,855,287.27	3,944,618.20	2,211,884.02
合 计	14,283,723.36	11,188,665.54	3,944,618.20	2,211,884.02

5、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	503,827,508.32	
权益法核算的长期股权投资收益	13,999,906.18	11,718,988.78
合 计	517,827,414.50	11,718,988.78

十五、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-10,295.46	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	73,040,856.46	
委托他人投资或管理资产的损益	520.83	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	1,634,364.73	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,002,063.41	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	72,663,383.15	
所得税影响额	18,413,178.05	
少数股东权益影响额（税后）	6,372,965.52	
合 计	47,877,239.58	

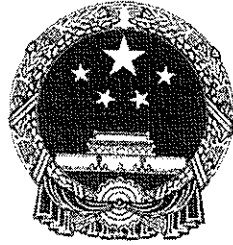
注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

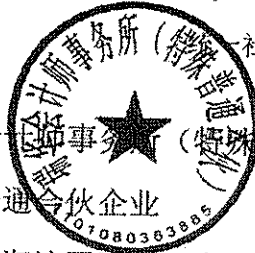
报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-27.46%	-0.49	-0.49
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-30.35%	-0.54	-0.54

编号: 1 02643059



营业执照

(副本) (5-1)



统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

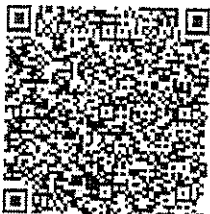
主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 杨剑涛, 顾仁荣

成立日期 2011年02月22日

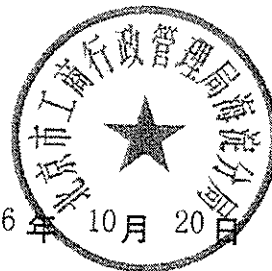
合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关

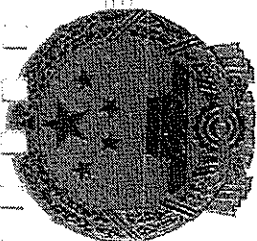


提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2016年10月20日

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



证书序号: 000453

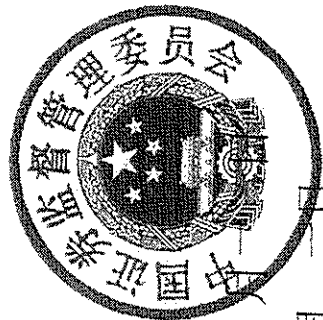
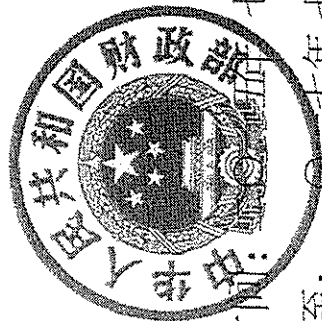
会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部(特派员)
中国证券监督管理委员会审查, 批准

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 杨剑涛



证书号: 17

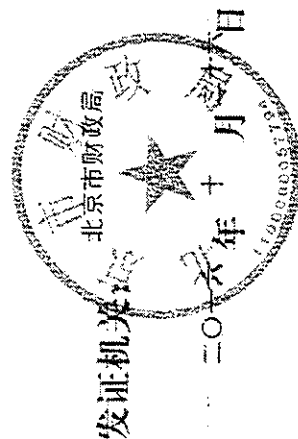
发证时间: 二〇一七年七月

证书有效期至: 二〇一七年七月

证书序号: 015306

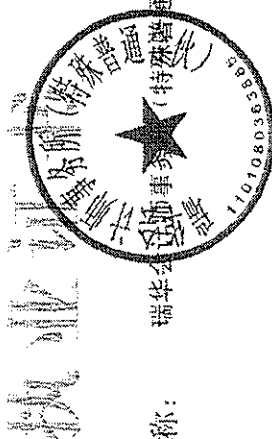
说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所



名称: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 顾仁荣

办公场所: 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010130

注册资本(出资额): 10380万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0022号

批准设立日期: 2011-02-14