

天津津滨发展股份有限公司
2017 年度财务报表
审 计 报 告

中审众环



审 计 报 告

众环审字(2018)200006号

天津津滨发展股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了天津津滨发展股份有限公司(以下简称“津滨发展”)财务报表,包括2017年12月31日的合并及母公司资产负债表,2017年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了津滨发展2017年12月31日的合并及母公司财务状况以及2017年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

(一) 存货减值

1、事项描述

参见财务报表附注四、12、(3)、附注六、5。

津滨发展于资产负债表日,对存货项目的可变现净值重新估计以确定存货减值情况,截至2017年12月31日,津滨发展存货跌价准备余额为64,518,634.83元。

在确定存货可变现净值过程中,管理层需要作出重大判断和估计,包括对在建项目达到完工状态时预计发生的建造成本、未来估计销售价格以及相关销售费用与税金。

由于存货减值测试过程较为复杂，因此我们将其识别为关键审计事项。

2、应对措施

我们实施的与评价存货减值相关的主要审计程序：

了解、评价管理层与“编制和监督管理项目预算及预估在建项目的建造和其他成本相关的”关键内部控制的设计和运行有效性；

了解、评价管理层与“存货减值测试”相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

对在建项目进行实地观察，了解存货项目开发进度、取得项目成本预算，并在抽样的基础上结合项目合同台账对相应的成本项目预算结果进行检查；

了解各开发项目预算过程，并比较各项目的建造成本预算和截至报告期末的预估成本，以评价管理层项目预估的准确性；

了解、评价管理层计提存货跌价准备所依据的资料、假设及计提方法的合理性，包括与平均售价相关的关键估计和假设，与津滨发展的销售预算及可获取的市场数据（包括期后）进行比较；

评价评估师的专业胜任能力、专业素质和客观性；取得评估报告，与评估师进行充分沟通，以了解其评估方法和关键假设。

复核津滨发展计提存货跌价准备的合理性；

（二）房地产销售收入确认

1、事项描述

参见财务报表附注四、26（1）、附注六、30。

津滨发展营业收入主要来自于房地产销售收入，该项业务需在以下所有条件均已满足时确认收入：

（1）签订商品房销售合同，并收取了买方全部付款或收取了首期款并办妥银行按揭；

（2）开发产品已竣工验收合格并经相关主管部门办理验收备案手续。

2017 年房地产销售收入占营业收入总额的 89.53%，对津滨发展利润影响重大，因此，我们将其识别为关键审计事项。

2、应对措施

我们实施的与房地产销售收入确认相关的主要审计程序：

评价与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

检查商品房标准买卖合同条款，以评价房地产销售收入确认政策是否符合企业会计准则的要求；

了解所有在售项目情况,取得已达到交付条件的相关支持性文件以及在抽样的基础上选取相关销售合同、收款凭证、入住通知等,以评价房产销售收入是否已按照津滨发展的收入确认原则确认收入;

四、 其他信息

津滨发展管理层对其他信息负责。其他信息包括津滨发展 2017 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时,管理层负责评估津滨发展的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项,并运用持续经营假设,除非管理层计划清算 津滨发展、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督津滨发展的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国

武汉

中国注册会计师

(项目合伙人)



中国注册会计师



2018年3月19日



合并资产负债表(资产)

会合01 表

编制单位: 天津津市化学股份有限公司

单位: 人民币元

资产	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产:			
货币资金	六、1	961,533,005.61	1,318,822,610.29
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	91,162,625.58	86,244,515.21
预付款项	六、3	2,791,297.59	2,094,124.31
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、4	19,421,187.46	19,368,067.77
买入返售金融资产			
存货	六、5	4,653,445,727.53	4,865,857,061.60
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	155,758,068.28	78,971,556.90
流动资产合计		5,884,111,912.05	6,371,357,936.08
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	六、7	35,562,484.98	140,197,424.98
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、8	95,522,409.82	128,305,678.10
投资性房地产			
固定资产	六、9	9,123,875.64	9,756,117.40
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、10	599,501.10	696,580.77
开发支出			
商誉	六、11		
长期待摊费用	六、12	567,647.60	653,872.40
递延所得税资产	六、13	54,475,995.02	48,842,914.48
其他非流动资产			
非流动资产合计		195,851,914.16	328,452,588.13
资产总计		6,079,963,826.21	6,699,810,524.21

法定代表人:

总经理:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





合并资产负债表(负债及所有者权益)

编制单位:天津津发印刷股份有限公司

会合01表

单位:人民币元

负债及所有者权益	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产:			
货币资金	六、15	1,050,000,000.00	980,500,000.00
应收账款			
预付款项			
其他应收款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、16	403,435,203.27	493,337,703.15
预收款项	六、17	1,657,992,131.78	1,959,575,783.66
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、18	29,761,728.52	25,313,133.05
应交税费	六、19	109,653,763.63	107,601,888.83
应付利息	六、20	3,766,652.89	4,951,909.31
应付股利	六、21	982,913.96	10,582,913.96
其他应付款	六、22	90,938,234.65	153,176,789.25
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、23	79,000,000.00	544,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,425,530,628.70	4,279,040,121.21
非流动负债:			
长期借款	六、24	1,299,000,000.00	839,956,082.00
应付债券			
其中:优先股			
永续债			
长期应付款	六、25	77,512.35	103,713.61
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、13	7,281,961.91	7,281,961.91
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,306,359,474.26	847,341,757.52
负债合计		4,731,890,102.96	5,126,381,878.73
所有者权益:			
股本	六、26	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	六、27	309,650,785.39	309,650,785.39
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、28	64,940,033.27	64,940,033.27
一般风险准备			
未分配利润	六、29	-812,258,806.16	-692,899,661.72
归属于母公司所有者权益合计		1,179,604,246.50	1,298,963,390.94
少数股东权益		168,469,476.75	274,465,254.54
所有者权益合计		1,348,073,723.25	1,573,428,645.48
负债和所有者权益总计		6,079,963,826.21	6,699,810,524.21

法定代表人:

总经理:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





合并利润表

编制单位:天津津滨发展股份有限公司

会合02表

单位:人民币元

项 目	附注	2017年度	2016年度
一、营业总收入	六、30	976,160,122.82	893,302,306.32
其中:营业收入	六、30	976,160,122.82	893,302,306.32
利息收入			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,138,219,498.49	841,624,260.45
其中:营业成本		866,690,876.34	556,242,928.84
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、31	71,414,116.88	107,682,834.62
销售费用	六、32	39,536,419.82	46,845,857.76
管理费用	六、33	60,306,545.68	55,232,151.98
财务费用	六、34	48,626,562.93	47,585,325.10
资产减值损失	六、35	51,644,976.84	28,035,162.15
加:公允价值变动净收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	六、36	22,299,622.44	5,350,323.52
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	六、36	6,590,026.22	3,407,794.98
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	六、37	145,259.72	
其他收益			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-139,614,493.51	57,028,369.39
加:营业外收入	六、38	357,039.37	5,539,674.15
减:营业外支出	六、39	564,646.53	10,132,084.19
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-139,822,100.67	52,435,959.35
减:所得税费用	六、40	-7,385,265.84	44,052,027.51
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-132,436,834.83	8,383,931.84
(一)按经营持续性分类:			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-132,436,834.83	8,383,931.84
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类:			
1.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-13,077,690.39	-38,672,312.83
2.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		-119,359,144.44	47,056,244.67
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者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		-132,436,834.83	8,383,931.84
归属于母公司所有者的综合收益总额		-119,359,144.44	47,056,244.67
归属于少数股东的综合收益总额		-13,077,690.39	-38,672,312.83
八、每股收益:			
(一)基本每股收益	六、41	-0.0738	0.0291
(二)稀释每股收益		-0.0738	0.0291

法定代表人:

总经理:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





合并现金流量表

编制单位：天津泰达发展股份有限公司

会合03表

单位：元

项目	附注	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		696,193,117.05	1,237,673,593.48
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、42	57,765,620.88	528,365,274.91
经营活动现金流入小计		753,958,737.93	1,766,038,868.39
购买商品、接受劳务支付的现金		712,242,798.29	344,099,115.77
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		85,517,902.71	96,485,479.46
支付的各项税费		121,165,749.82	191,932,299.90
支付其他与经营活动有关的现金	六、42	117,447,415.51	311,062,040.08
经营活动现金流出小计		1,036,373,866.33	943,578,935.21
经营活动产生的现金流量净额		-282,415,128.40	822,459,933.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			77,677,709.70
取得投资收益收到的现金		102,580,996.22	1,765,535.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		171,570.39	50,018.69
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、42	7,482,329,757.00	4,140,117,800.00
投资活动现金流入小计		7,585,082,323.61	4,219,611,063.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,101,579.84	1,854,292.10
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、42	7,527,261,904.28	4,140,117,800.00
投资活动现金流出小计		7,528,363,484.12	4,141,972,092.10
投资活动产生的现金流量净额		56,718,839.49	77,638,971.35
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,790,000,000.00	1,386,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、42		14,025.19
筹资活动现金流入小计		1,790,000,000.00	1,386,514,025.19
偿还债务支付的现金		1,726,456,082.00	1,486,043,918.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		161,635,862.35	182,069,316.67
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、42	33,501,656.00	30,699,156.00
筹资活动现金流出小计		1,921,593,600.35	1,698,812,390.67
筹资活动产生的现金流量净额		-131,593,600.35	-312,298,365.48
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-357,289,889.26	587,800,539.05
加：期初现金及现金等价物余额		1,316,455,477.78	728,654,938.73
六、期末现金及现金等价物余额		959,165,588.52	1,316,455,477.78

法定代表人

总经理

主管会计工作负责人

会计机构负责人

忠华印

印

印

印建



合并所有者权益变动表

编制单位：天津津源发展股份有限公司 2017年度 单位：人民币元

	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年期末余额	1,617,272,234.00		309,650,785.39				64,940,033.27	-692,899,661.72	274,465,254.54	1,573,428,645.48
二、本年期初余额	1,617,272,234.00		309,650,785.39				64,940,033.27	-692,899,661.72	274,465,254.54	1,573,428,645.48
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-119,359,144.44	-105,995,777.79	-225,354,922.23
（一）综合收益总额								-119,359,144.44	-13,077,690.39	-132,436,834.83
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
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.资本公积转增股本										
2.盈余公积转增股本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.未分配利润转增股本										
5.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	1,617,272,234.00		309,650,785.39				64,940,033.27	-812,258,806.16	-92,918,087.40	-92,918,087.40

法定代表人： 总会计师： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人： 印建



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2016年度									
	归属于母公司所有者权益									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	1,617,272,234.00		309,636,760.20				64,940,033.27		-739,955,906.39	1,565,030,688.45
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	1,617,272,234.00		309,636,760.20				64,940,033.27		-739,955,906.39	1,565,030,688.45
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			14,025.19						47,056,244.67	8,397,957.03
（一）综合收益总额									47,056,244.67	8,397,957.03
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
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.资本公积转增股本										
2.盈余公积转增股本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.未分配利润转增股本										
5.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	1,617,272,234.00		309,650,785.39				64,940,033.27		-692,899,661.72	1,573,428,645.48

法定代表人：

张华

印建

总经理：

王会计

印建

会计机构负责人：

印建

本报告书共页第6页

资产负债表(资产)

会企01 表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金		564,539,612.93	898,508,631.07
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	60,451,115.76	55,846,020.95
预付款项		136,881,422.00	286,671,422.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十六、2	1,344,426,646.47	654,841,201.22
存货		58,447,610.27	58,813,587.63
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,852,584.98	
流动资产合计		2,166,598,992.41	1,954,680,862.87
非流动资产：			
可供出售金融资产		35,562,484.98	35,562,484.98
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	3,036,636,850.22	3,235,594,510.00
投资性房地产			
固定资产		4,440,885.87	4,723,135.99
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		73,716.56	103,006.99
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		567,647.60	653,872.40
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,077,281,585.23	3,276,637,010.36
资产总计		5,243,880,577.64	5,231,317,873.23

法定代表人

忠华印

总经理

利志印

主管会计工作负责人

印波

会计机构负责人

印建



资产负债表(负债及所有者权益)

会企01表

编制单位:天津滨海发展股份有限公司

单位:人民币元

负债和所有者权益	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产:			
货币资金		1,045,000,000.00	980,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		12,034,411.46	13,584,725.67
预收款项		800,534.56	800,534.56
应付职工薪酬		12,228,204.69	9,094,714.06
应交税费		3,254,178.48	3,363,847.67
应付利息		1,940,583.33	2,085,600.00
应付股利		982,913.96	982,913.96
其他应付款		1,843,498,647.71	2,339,571,706.08
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		48,000,000.00	94,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,967,739,474.19	3,443,984,042.00
非流动负债:			
长期借款		300,000,000.00	348,000,000.00
应付债券			
其中:优先股			
永续债			
长期应付款		77,512.35	103,713.61
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		300,077,512.35	348,103,713.61
负债合计		3,267,816,986.54	3,792,087,755.61
所有者权益:			
股本		1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积		660,070,043.13	660,070,043.13
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		64,940,033.27	64,940,033.27
一般风险准备			
未分配利润		-366,218,719.30	-903,052,192.78
所有者权益合计		1,976,063,591.10	1,439,230,117.62
负债和所有者权益总计		5,243,880,577.64	5,231,317,873.23

法定代表人:

忠华印

总经理:

李印志

主管会计工作负责人:

印波

会计机构负责人:

李建印

利润表

会企02表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年度	2016年度
营业总收入	十六、4	2,132,618.72	4,788,093.68
减：营业成本	十六、4	648,888.39	1,725,335.36
税金及附加		1,421,087.34	8,126,538.76
销售费用		112,018.65	872,857.60
管理费用		30,505,460.69	27,014,839.37
财务费用		45,267,089.28	33,997,347.91
资产减值损失		393,024.42	-1,591,246.26
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	607,813,811.83	1,942,528.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,865,574.10	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		112,191.48	
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		531,711,053.26	-63,415,050.52
加：营业外收入		20,055.34	33,799.32
减：营业外支出		75,801.24	31,874.12
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		531,655,307.36	-63,413,125.32
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		531,655,307.36	-63,413,125.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		531,655,307.36	-63,413,125.32
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）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		531,655,307.36	-63,413,125.32
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		—	—
（二）稀释每股收益		—	—

法定代表人

总经理

主管会计工作负责人

会计机构负责人

忠华印

印志

印波

印建



现金流量表

编制单位：天津建筑发展股份有限公司

会企03表
单位：人民币元

项 目	附注	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		847,186.77	3,889,617.74
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		1,075,293,511.40	1,291,377,634.05
经营活动现金流入小计		1,076,140,698.17	1,295,267,251.79
购买商品、接受劳务支付的现金		1,860,098.43	21,744,593.21
支付给职工以及为职工支付的现金		20,281,705.07	20,754,638.83
支付的各项税费		1,938,385.18	21,258,523.89
支付的其他与经营活动有关的现金		2,042,627,812.32	514,037,998.53
经营活动现金流出小计		2,066,708,001.00	577,795,754.46
经营活动产生的现金流量净额		-990,567,302.83	717,471,497.33
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		200,000,000.00	2,178,509.70
取得投资收益所收到的现金		611,949,637.73	1,765,535.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		120,530.09	43,518.69
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金		7,444,329,757.00	4,090,117,800.00
投资活动现金流入小计		8,256,399,924.82	4,094,105,363.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		133,173.49	144,262.00
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金		7,444,329,757.00	4,090,117,800.00
投资活动现金流出小计		7,444,482,930.49	4,090,262,062.00
投资活动产生的现金流量净额		811,916,994.33	3,843,301.45
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金		1,050,000,000.00	1,325,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金			14,025.19
筹资活动现金流入小计		1,050,000,000.00	1,325,514,025.19
偿还债务所支付的现金		1,124,500,000.00	1,342,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		70,067,053.64	80,392,306.56
支付的其他与筹资活动有关的现金		10,751,656.00	39,156.00
筹资活动现金流出小计		1,205,318,709.64	1,422,431,462.56
筹资活动产生的现金流量净额		-155,318,709.64	-96,917,437.37
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		-333,969,018.14	624,397,361.41
加：期初现金及现金等价物余额		898,508,631.07	274,111,269.66
六、期末现金及现金等价物余额		564,539,612.93	898,508,631.07

法定代表人：

总经理：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司 单位：人民币元

项目	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、上年期末余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				64,940,033.27		-903,052,192.78	1,439,230,117.62
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				64,940,033.27		5,178,166.12	5,178,166.12
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-897,874,026.66	1,444,408,283.74
（一）综合收益总额											531,655,307.36	531,655,307.36
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入普通股												
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											5,178,166.12	5,178,166.12
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.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.未分配利润转增股本												
5.结转重新计量设定受益计划净资产或净资产所产生的变动												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				64,940,033.27		-366,218,719.30	1,976,063,491.10

法定代表人：

总经理：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

编制单位：天津津源发展股份有限公司
 单位：人民币元
 2016年度

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,617,272,234.00				660,056,017.94				64,940,033.27		-839,639,067.46	1,502,629,217.75
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,617,272,234.00				660,056,017.94				64,940,033.27		-839,639,067.46	1,502,629,217.75
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					14,025.19						-63,413,125.32	-63,399,100.13
（一）综合收益总额											-63,413,125.32	-63,413,125.32
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
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.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.未分配利润转增股本												
5.结转重新计量设定受益计划净资产或净负债所产生的变动												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				64,940,033.27		-903,052,192.78	1,439,230,117.62

法定代表人：  总经理：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 

天津津滨发展股份有限公司

2017 年度财务报表附注

一、公司基本情况

天津津滨发展股份有限公司（以下简称“本公司”）系根据《中华人民共和国公司法》的有关规定，经天津经济技术开发区管理委员会以津开批（1997）698 号文批准，由天津泰达建设集团有限公司（原名为：天津经济技术开发区建设集团有限公司，以下简称“建设集团”）和天津华泰控股集团股份有限公司（以下简称“华泰集团”）联合发起，双方发起人以各自部分净资产折股投入并经批准公开向公众募集股份而设立。天津市工商行政管理局于 1998 年 12 月 31 日颁发了 10307391 号企业法人营业执照。

为设立本公司，建设集团将其主要从事市政通用基础设施业务的资产、相应的负债及全资子公司——建筑工程公司、总承包公司的全部经营性资产和国华能源发展（天津）有限公司 45.00% 的股权，经评估后折股投入本公司；华泰集团以其核心部分资产、相应的负债及全资附属企业山西省磁性材料厂和天津泰达多媒体有限公司 92.00% 的股权及国华能源发展（天津）有限公司 30.00% 的股权，经评估后折股投入本公司。经北京中企华资产评估有限公司评估，并经天津市国有资产管理局津国资（1998）168 号文件确认，截止到 1998 年 5 月 31 日，建设集团投入本公司的经营性净资产为 164,218,300.00 元，华泰集团投入本公司的经营性净资产为 135,908,600.00 元。经天津市国有资产管理局津国资（1998）169 号文批准，上述经营性净资产按 66.6384785% 的比例折成发起人股份 20,000.00 万股，其中：建设集团持有国有法人股 109,432,577 股，占 54.72%，华泰集团持有法人股 90,567,423 股，占 45.28%。经中国证券监督管理委员会证监字（1998）308 号文件批复同意，公司向社会公开发行人民币普通股 7,000.00 万股，发行价格为人民币 4.65 元/股，于 1998 年 12 月 9 日发行完毕。发行后，公司总股本为 27,000.00 万元。

经中国证券监督管理委员会证监公司[2000]235 号文件批复同意，本公司于 2001 年 3 月以 2000 年 12 月 31 日总股本为基数，按 10:3 的比例实施了配股，国有法人股股东和社会法人股股东全部放弃认购，社会流通股股东认购 2,100 万股。配股完成后，公司总股本为 29,100 万股。2001 年 6 月以前次配股后的总股本 29,100 万股为基数以资本公积金转增股本，每 10 股转增 5.567 股，转增后，公司总股本为 452,999,699 股。

本公司第一大股东建设集团增持公司股权。建设集团受让本公司第二大股东天津华泰控股集团股份有限公司持有本公司的股权 5.08%，已于 2003 年 8 月 19 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完过户登记手续。该股份转让后，建设集团持有公司总股本的

42.68%，仍为第一大股东；华泰集团仍持有公司总股本的 26.05%，仍为第二大股东。

2004 年 4 月 19 日，公司股东大会决定用资本公积金按照 10:5 的比例转增股本，转增后总股本为 679,499,549 股。

2005 年 10 月 28 日，公司 2005 年度第二次临时股东大会批准《天津津滨发展股权分置改革方案》，通过本次股权分置改革，本公司全部股权 822,194,453 股（含本次由资本公积转增的 142,694,904 股）均转为流通股，其中限售国有法人股 290,030,538 股、限售法人股 176,979,461 股。本次股权分置改革完成后，天津泰达建设集团有限公司持有 290,030,538 股、占全部股权的 35.28%，天津华泰控股集团股份有限公司持有 176,979,461 股、占全部股权的 21.53%。

2006 年 8 月 11 日，中国证券监督管理委员会以证监发行字【2006】61 号文《关于核准天津津滨发展股份有限公司非公开发行股票的通知》批准本公司非公开发行新股不超过 33,300 万股，发行成功后，本公司注册资本达到 1,155,194,453 股，其中：天津泰达建设集团有限公司持有 290,030,538 股（含收购华泰集团 2300 万股法人股和替华泰集团垫付的对价 1,575,000 股）、占全部股权的 25.11%。

2008 年 4 月 18 日本公司 2007 年度股东大会批准用资本公积转增股本，即以 2007 年末总股本为基数，以每 10 股转增 4 股的比例，向全体股东转增股本。2008 年 5 月 21 日转增完成，转增后本公司总股本为 1,617,272,234 股。

公司股票简称：津滨发展，证券代码：000897

1、本公司注册地、组织形式和总部办公地址

本公司注册地为天津开发区明园路 2 号 B2 别墅 5 号

本公司组织形式：股份有限公司

本公司总部办公地址：天津市河西区体北道 36 号 D 座

2、本公司业务性质和主要经营活动

本公司经营范围为：房地产开发；工业生产用五类 2 项有机过氧化物、六类 1 项毒害品、八类 3 项其他腐蚀品（无存储、租赁仓储及物流行为）、三类 1 项低闪点液体、三类 2 项中闪点液体、三类 3 项高闪点液体、四类 1 项易燃固体、四类 2 项自燃物品、五类 1 项氧化剂、八类 1 项酸性腐蚀品、八类 2 项碱性腐蚀品（委托储存）（剧毒、监控、一类易制毒化学品除外）批发。法律、法规、国务院决定禁止的，不得经营；应经审批的，未获批准前不得经营；法律、法规、国务院决定未规定审批的，自主经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3、母公司以及集团最终母公司的名称

本公司母公司为天津泰达建设集团有限公司（以下简称“建设集团”），截至 2017 年 12 月 31 日，建设集团所持本公司股权为 20.92%。

本公司实际控制人为天津泰达投资控股有限公司（以下简称“泰达控股”），截至 2017 年 12 月 31 日，泰达控股直接持有本公司股权 2.01%，间接持股 20.92%，合计持股 22.93%。

4、本财务报表于 2018 年 3 月 19 日经公司第六届董事会 2018 年第一次会议批准报出。

二、本年度合并财务报表范围

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计 13 家，详见本附注（八）、1。

本报告期合并财务报表范围变化详见附注“七、5”。

三、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 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。被划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低进行初始计量或重新计量。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

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及商品房销售、土地整理及国内贸易经营。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，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见附注四、26“收入”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“重大的会计判断和估计”。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况及 2017 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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

同一控制下的企业合并形成母子公司关系的，合并方一般应在合并日编制合并财务报表。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，在编制合并财务报表时，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于合并方和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点开始，将被合并方的有关资产、负债并入合并方合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益下的相关项目。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及

其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间期初留存收益或当期损益。

(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，如果符合递延所得税资产的确认条件，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、6（6）），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、14“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，购买方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）。

非同一控制下的企业合并形成母子公司关系的，购买方一般应于购买日编制合并资产负债表。合并中取得的被购买方各项可辨认资产、负债应以其在购买日的公允价值计量，长期股权投资的成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的差额，体现为合并财务报表中的商誉；长期股权投资的成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的差额，应计入合并当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

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。

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。

（3）少数股权权益和损益的列报

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。

(4) 超额亏损的处理

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，冲减少数股东权益。

(5) 当期增加子公司的合并报表处理

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以及吸收合并下的被合并方，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。

(6) 当期减少子公司的合并报表处理

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、14“长期股权投资”或本附注四、10“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、14、（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。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

（1）合营安排分类

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。

（2）合营企业参与方的会计处理

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、14（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

（3）共同经营参与方的会计处理

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，在将该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。

8、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的现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率的近似汇率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）；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，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。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。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量,采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。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,将资产负债表中所有者权益项目下列示的、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。

10、金融工具

(1) 金融工具的确认

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。

(2) 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。

(3) 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。本公司基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因,将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。包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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投资，不得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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产初始确认时，应按公允价值计量，相关交易费用应当直接计入当期损益。

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。

持有至到期投资初始确认时，应当按照公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额。实际支付的价款中包括的已到付息期但尚未领取的债券利息，应单独确认为应收项目。

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其摊余成本法确定，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。

可供出售金融资产初始确认时，应按公允价值计量，相关交易费用计入初始入账金额。

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。

本公司在初始确认时将某金融资产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后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(4) 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。

本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

a) 发行方或债务人发生严重财务困难；

b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

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。其中“严重下跌”是公允价值低于成本价的 50%，且持续时间超过壹年；“非暂时性下跌”是指公允价值低于成本价的 80%，且持续时间超过叁年。

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，发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

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。

(5) 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。

原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

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。

(6) 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财务担保合同及贷款承诺

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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，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。

本公司在初始确认时将某金融负债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后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(7) 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。

(8) 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。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具,其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外,其余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。

(9) 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。

(10) 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。

11、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的确认依据、坏账准备计提方法

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：

确定组合的依据	
账龄组合	对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按账龄组合计提坏账准备
其他组合	对有客观证据证明不存在减值的应收款不计提坏账准备

B. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
三个月以内	0.00	0.00
四至十二月以内	0.5	0.5
一至二年	8	8
二至三年	50	50
三年以上	80	80

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有明显特征表明该款项难以收回
坏账准备的计提方法	根据应收款项未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(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。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

12、存货

(1) 存货的分类

本公司将存货分为原材料、委托加工产品、在产品、库存商品、开发产品、开发成本、拟开发土地、工程施工、工程结算、低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

各类存货的购入与入库按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他可归属于存货成本的费用，以及符合借款费用资本化条件的支出。采用永续盘存制确定存货数量，发出时按加权平均法计价。

各类存货核算方法

1) 开发成本、开发产品

A.开发产品是指已建成、待出售的物业。

B.开发成本是指尚未建成、以出售或自主经营为开发目的的物业，该项目包括公共设施配套费用。

公用设施配套费用的核算方法：按出包方式核算，根据承包企业提出的“工程价款结算账单”承付工程款，结转开发成本，该项目完工一并归入开发产品或投资性房地产。

2) 拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售物业的土地，其费用支出单独构成土地开发成本。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在本项目。

3) 维修基金的核算方法：

出售的商品房计提的维修基金计入销售成本。

4) 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留扣下，列为应付账款。在保修期内因质量问题而发生的维修费用，在预留的款项中列支，保修期结束后清算。

5) 工程施工的核算方法

本公司设置“工程施工”科目，实际发生的合同成本和确认的合同毛利记入该科目的借方，确认的合同亏损记入该科目的贷方，合同完成后，该科目与“工程结算”科目对冲后结平。

6) 工程结算的核算方法

本公司设置“工程结算”科目，核算根据合同完工进度已向客户开出工程价款结算账单办

理结算的价款。该科目是“工程施工”科目的备抵科目，已向客户开出工程价款结算账单办理结算的款项记入该科目的贷方，合同完成后，该科目与“工程施工”科目对冲后结平。

(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。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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

存货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

低值易耗品领用时按五五法摊销。

13、持有待售资产

(1) 持有待售类别的确认标准

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，将其划分为持有待售类别。非流动资产或处置组划分为持有待售类别，同时满足下列条件：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完

成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

（2）持有待售类别的会计处理方法

本公司对于被划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低进行初始计量或重新计量。公允价值减去出售费用后的净额低于原账面价值的，其差额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备；对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售类别计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售类别计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产和由保险合同相关会计准则规范的保险合同中产生的权利不适用于持有待售类别的计量方法，而是根据相关准则或本公司制定的相应会计政策进行计量。处置组包含适用持有待售类别的计量方法的非流动资产的，持有待售类别的计量方法适用于整个处置组。处置组中负债的计量适用相关会计准则。

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

14、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、10“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

a、通过企业合并形成的长期股权投资

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所有者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所有者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。在企业合并中，合并方发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益。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所有者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。

b、其他方式取得的长期股权投资

除企业合并形成的长期股权投资以外,其他方式取得的长期股权投资,按照下列规定确定其初始投资成本:

①以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

②以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本,但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用,可直接归属于权益性交易的,从权益中扣减。

③以债务重组、非货币资产交换等方式取得的长期股权投资,其初始投资成本应按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》和《企业会计准则第 7 号—非货币资产交换》的规定确定。

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。

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、6“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。

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。

本公司因其他投资方对其子公司增资而导致本公司持股比例下降,从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的,在个别财务报表中,对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先,按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司因增资扩股而增加净资

产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

15、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。主要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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按照成本进行初始计量。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。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益并计入资本公积。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

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。

16、固定资产

（1）确认条件

本公司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。与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；不符合固定资产确认条件的，应当计入当期损益。

(2) 折旧方法

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	30-40	3.00	2.42-3.23
通用设备	5	3.00	19.40
专用设备	22	3.00	4.41
办公设备	5	3.00	19.40
运输工具	5-8	3.00	12.13-19.40
其他设备	5	3.00	19.40

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式和减值准备计提方法详见附注四、20“除存货及金融资产外的其他资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为融资租入固定资产的入账价值。

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

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、报废或者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。

本公司至少于每个会计年度终了，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。

17、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、工程达到预定

可使用状态前的资本化的借款费用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。所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，应当自达到可使用状态之日起，按暂估价值转入固定资产，计提折旧；待办理竣工决算手续后，再调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

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“除存货及金融资产外的其他资产减值”。

18、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

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。

（3）借款费用暂停资本化期间

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。

（4）借款费用资本化金额的计算方法

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。

19、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，具体如下：

1) 土地使用权按 25-50 年摊销。

2) 专有技术按 10 年摊销。

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) 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“除存货及金融资产外的其他资产减值”。

(3) 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。

20、除存货及金融资产外的其他资产减值

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、长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用,包括经营租赁固定资产改良支出,作为长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的,则将其尚未摊销的摊余价值全部转入损益。

22、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。

(1) 短期薪酬

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。

(2) 离职后福利

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等,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。

(3) 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,在下列两者孰早日,确认辞退福利产生的负债,同时计入当期损益:

- ①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;
- ②本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本

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)。

(4) 其他长期职工福利

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,除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

23、预计负债

当与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务,且履行该义务很可能导致经济利益

流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

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。货币时间价值影响重大的，通过对未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

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。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

24、股份支付

（1）股份支付的种类及相关的会计处理

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其中之一在本公司内，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。

25、优先股、永续债等其他金融工具

(1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

(2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见附注四、18“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

26、收入

(1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的

实现。

本公司房地产开发产品销售确认收入须同时满足：①签订商品房销售合同，并收取了买方全部付款或收取了首期款并办妥银行按揭；②开发产品已竣工验收合格并经相关主管部门办理验收备案手续。

（2）提供劳务收入

本公司在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，于资产负债表日，按照完工百分比法确认提供的劳务收入。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。本公司根据已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定合同完工进度。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④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。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但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；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。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

(4) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(5) 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

本公司的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。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

(1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

①能够满足政府补助所附条件；

②能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量：

①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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

②与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相

关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

28、所得税

(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）所得税的列报

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

（1）经营租赁的会计处理方法

本公司作为承租人，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。

本公司作为出租人，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。

（2）融资租赁的会计处理方法

本公司作为承租人，在租赁期开始日，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。

本公司作为出租人，在租赁期开始日，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、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

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

本集团在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的条件的，自停止使用日起作为终止经营列报。因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并利润表中列报相关终止经营损益。

终止经营的会计处理方法参见附注四、“13、持有待售资产”相关描述。

31、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

a、2017 年 4 月 28 日，财政部发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（财会〔2017〕13 号）（以下简称《企业会计准则第 42 号》），规定自 2017 年 5 月 28 日起施行。对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终

止经营，应当采用未来适用法处理。

b、2017 年 5 月 10 日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》（财会〔2017〕15 号）（以下简称《企业会计准则第 16 号》），规定自 2017 年 6 月 12 日起施行。对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日之间新增的政府补助根据该准则进行调整。

根据修订后《企业会计准则第 16 号》的要求，公司将修改财务报表列报，与日常活动相关政府补助，从利润表“营业外收入”项目调整为利润表“其他收益”项目列报。

c、2017 年 12 月 25 日，财政部发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司在编制 2017 年度财务报表时执行上述规定，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失调整为“资产处置收益”列报。

本公司执行以上规定的主要影响如下：

利润表项目	合并财务报表	母公司财务报表
资产处置收益	145,259.72	112,191.48
营业外收入	-148,356.82	-114,191.48
营业外支出	-3,097.10	-2,000.00
对利润总额的影响	—	

本次会计政策变更只涉及财务报表项目列报和调整，对公司资产总额、净资产、营业收入、净利润均不产生影响。上期资产处置收益金额对财务报表影响不大，因此未予调整。

（2）重要会计估计变更

本公司报告期内未发生重要会计估计变更。

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) 收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注四、26、“收入”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

(2) 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。

(3) 应收款项减值

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。

(4) 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。

(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) 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。

(7) 除存货及金融资产外的其他资产减值

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,包括固定资产、无形资产、长期股权投资及商誉等。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。

(8) 折旧和摊销

本公司对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。

(9) 递延所得税资产的确认

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。

(10) 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

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税①	应税收入按适用的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	3%、5%、6%、11%、17%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
防洪工程维护费	实际缴纳的流转税额	1%
土地增值税②	转让房地产项目的增值额	30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注①：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起营业税改征增值税。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号），办法规定：从2016年5月1日起对房地产开发企业全面实行营改增，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税的，按照11%的适用税率计税；一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。

一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。一般纳税人适用一般计税方法计税的，预缴税款按照11%的适用税率计算不含税计税金额；适用简易计税方法计税的，按照5%的征收率计算不含税计税金额。小规模纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税，预缴税款按照5%的征收率计算不含税计税金额。

根据上述规定，本公司之子公司销售房地产老项目适用简易计税方法，按照5%的征收率计税。销售房地产新项目适用一般计税方法，按照11%的适用税率计税。

注②：2006年12月，国家税务总局发布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有

关问题的通知》，通知规定：从 2007 年 2 月 1 日起对房地产企业土地增值税项目进行全面清算，以转让房地产项目的增值额为基础，向房地产开发企业征收 30%至 60%不等的土地增值税。本公司 2007 年 7 月 13 日开始执行天津市地方税务局印发的《天津市房地产开发企业土地增值税清算管理办法（试行）》的通知（津地税地[2007]25 号），根据津地税地[2007]25 号文件相关规定，以转让房地产项目的增值额为计算依据，对本公司的土地增值税进行清算，适用 30%-60%的四级超率累进税率。

2、税收优惠

无

3、其他说明

土地增值税：依据天津市地方税务局公告 2011 年第 1 号规定，除保障性住房外，房地产开发企业销售商品房，每平方米销售价格 2 万元（含 2 万元）以下的，土地增值税预征率为 2%；每平方米销售价格 2 万元至 3 万元（含 3 万元）的，土地增值税预征率为 3%；每平方米销售价格 3 万元以上的，土地增值税预征率为 5%。按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》规定，待项目竣工、办理结算后再进行清算，多退少补。

企业所得税：

（1）依据津地税企所[2011]3 号规定自 2011 年 1 月 1 日起实行查账征收的房地产企业销售未完工开发产品的计税毛利率暂按下列规定进行确定：（一）开发非经济适用房项目的，暂按 25%确定。（二）开发经济适用房、限价房和危改房的，暂按 3%确定。根据上述规定，本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司销售未完工开发产品的企业所得税预缴率为 6.25%。

（2）依据国税公告（2011）1 号规定自 2011 年 1 月 1 日起实行核定征收的房地产企业销售未完工开发产品的计税毛利率暂按下列规定进行确定：（一）开发项目位于省人民政府和计划单列市所在地城市城区和郊区的，不得低于 23%。（二）开发项目位于设区市城区及郊区的，不得低于 18%。（三）开发项目位于其他地区的，不得低于 15%。（四）属于经济适用房、限价房和危改房的，不得低于 3%。根据上述规定，本公司之子公司福建津汇房地产开发有限公司销售未完工开发产品的企业所得税预缴率为 3.75%。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元：“期初”指 2016 年 12 月 31 日，“期末”指 2017 年 12 月 31 日，“上期”指 2016 年度，“本期”指 2017 年度。

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现金	74,250.06	136,760.88
银行存款	953,764,138.73	1,314,092,845.62
其他货币资金	7,694,616.82	4,593,003.79
合 计	961,533,005.61	1,318,822,610.29

注：截至 2017 年 12 月 31 日，受限制的货币资金金额为 2,367,417.09 元，其中银行冻结款项 2,367,417.09 元。详见附注“十五、3、（5）”。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露：

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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账款	63,672,684.00	35.33	63,672,684.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	101,740,944.89	56.46	10,578,319.31	10.40	91,162,625.58
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	14,793,813.93	8.21	14,793,813.93	100.00	
合 计	180,207,442.82	100.00	89,044,817.24		91,162,625.58

(续)

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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账款	63,672,684.00	36.41	63,672,684.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	94,575,459.27	54.08	8,330,944.06	8.81	86,244,515.21
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	16,630,517.48	9.51	16,630,517.48	100.00	
合 计	174,878,660.75	100.00	88,634,145.54		86,244,515.21

注：本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的应收账款标准为 100 万元。

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
天津经济技术开发区管理委员会	58,500,000.00	58,500,000.00	100.00	长期无法收回
天津市汉沽区产业园区管理委员会	5,172,684.00	5,172,684.00	100.00	长期无法收回

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
合 计	63,672,684.00	63,672,684.00		

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	74,746,993.51	66,894.15	
其中：3 个月以内	61,368,162.76		
4-12 个月	13,378,830.75	66,894.15	0.50
1 至 2 年	13,828,028.50	1,106,242.28	8.00
2 至 3 年	3,758,518.07	1,879,259.03	50.00
3 年以上	9,407,404.81	7,525,923.85	80.00
合 计	101,740,944.89	10,578,319.31	

(续)

账 龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	76,680,789.52	74,022.88	
其中：3 个月以内	61,876,212.23		
4-12 个月	14,804,577.29	74,022.88	0.50
1 至 2 年	7,275,241.00	582,019.28	8.00
2 至 3 年	2,735,470.34	1,367,735.17	50.00
3 年以上	7,883,958.41	6,307,166.73	80.00
合 计	94,575,459.27	8,330,944.06	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,815,762.21 元、本期收回或转回的坏账准备金额 2,137,347.76 元。

其中：本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位名称	收回金额	收回方式
客户 1	85,520.89	货币资金
客户 2	73,989.00	货币资金
客户 3	73,989.00	货币资金
客户 4	67,409.12	货币资金
客户 5	62,220.00	货币资金
合计	363,128.01	

(3) 本期实际核销的应收账款金额为 267,742.75 元，其中重要的应收款项核销情况如下：

单位名称	应收款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
客户 1	物业费	22,536.15	长期无法收回	董事会审议	否
客户 2	物业费	22,397.86	长期无法收回	董事会审议	否
客户 3	物业费	21,940.46	长期无法收回	董事会审议	否
客户 4	物业费	15,790.95	长期无法收回	董事会审议	否
客户 5	物业费	15,598.88	长期无法收回	董事会审议	否
合计		98,264.30			

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	坏账准备
天津冶金集团轧三钢铁有限公司	非关联方	60,000,000.06	33.29	418,750.00
天津经济技术开发区管理委员会	非关联方	58,500,000.00	32.46	58,500,000.00
天津市汉沽区产业园区管理委员会	非关联方	5,172,684.00	2.87	5,172,684.00
天津保税区投资有限公司	非关联方	1,696,417.65	0.94	
天津市津苑纺织有限公司	非关联方	1,670,009.64	0.93	1,336,007.71
合计		127,039,111.35	70.49	65,427,441.71

(5) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示:

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,431,940.96	51.30	1,007,024.12	48.09
1 至 2 年	272,256.44	9.75	299,833.93	14.32
2 至 3 年	299,833.93	10.74	649,811.00	31.03
3 年以上	787,266.26	28.21	137,455.26	6.56
合 计	2,791,297.59	100.00	2,094,124.31	100.00

(2) 预付款项期末余额前五单位情况:

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额的比例(%)	账龄	未结算原因
天津市房屋维修资金管理中心	非关联方	1,049,767.29	37.61	3 年以内	房款未结清
天津市电力公司	非关联方	411,922.32	14.76	1 年以内	尚未完成结算
天津市河西区汇金泉厨具销售中心	非关联方	297,995.57	10.68	1 年以内	尚未完成结算
河北邦奇建筑工程有限公司	非关联方	125,276.76	4.49	1 年以内	尚未完成结算
天津三源电力建设发展有限公司	非关联方	98,820.00	3.54	2 年以内	尚未完成结算
合 计		1,983,781.94	71.08		

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

类 别	期末余额				
	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	7,557,298.51	20.88	7,557,298.51	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	24,818,600.78	68.58	5,397,413.32	21.75	19,421,187.46
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,813,154.68	10.54	3,813,154.68	100.00	
合 计	36,189,053.97	100	16,767,866.51		19,421,187.46

(续)

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	7,187,771.51	16.34	7,187,771.51	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	32,961,821.61	74.93	13,593,753.84	41.24	19,368,067.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,840,054.55	8.73	3,840,054.55	100.00	
合 计	43,989,647.67	100.00	24,621,579.90		19,368,067.77

注：本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的其他应收款标准为 100 万元。

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
开发区国有资产经营公司	2,410,560.00	2,410,560.00	100.00	长期无法收回
天津开发区老年公寓筹备组	3,344,541.51	3,344,541.51	100.00	长期无法收回
中建三局第三建设工程有限责任公司	1,802,197.00	1,802,197.00	100.00	长期无法收回
合 计	7,557,298.51	7,557,298.51		

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	16,300,828.21	20,207.40	
其中：3 个月以内	12,259,350.60		
4-12 个月	4,041,477.61	20,207.40	0.50
1 至 2 年	350,081.37	28,006.51	8.00
2 至 3 年	3,949,845.22	1,974,922.61	50.00

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
3 年以上	4,217,845.98	3,374,276.80	80.00
合 计	24,818,600.78	5,397,413.32	

(续)

账 龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	11,504,679.87	4,409.84	
其中：3 个月以内	10,622,713.45		
4-12 个月	881,966.42	4,409.84	0.50
1 至 2 年	4,603,106.46	368,248.53	8.00
2 至 3 年	873,775.92	436,887.97	50.00
3 年以上	15,980,259.36	12,784,207.50	80.00
合 计	32,961,821.61	13,593,753.84	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,001,088.13 元；本期收回或转回坏账准备金额 9,827,651.65 元。

其中：本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位名称	收回金额	收回方式
天津市汉沽区房地产经营开发公司	9,600,000.00	货币资金
天津市节约用水事务管理中心	168,000.00	货币资金
合 计	9,768,000.00	

(3) 本期无实际核销的其他应收款。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况：

款项性质	期末余额	期初余额
房屋水表等押金	3,413,144.77	1,009,207.00
土地补偿款	2,000,000.00	2,000,000.00
其他往来款	30,775,909.20	40,980,440.67
合 计	36,189,053.97	43,989,647.67

(5) 其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津开发区老年公寓筹备组	往来款	3,344,541.51	5 年以上	9.24	3,344,541.51
开发区国有资产经营公司	往来款	2,410,560.00	5 年以上	6.66	2,410,560.00
天津市滨海新区土地发展中心	土地补偿款	2,000,000.00	2-3 年	5.53	1,000,000.00

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津市宁发振兴投资有限责任公司	押金	2,000,000.00	4-12 个月	5.53	10,000.00
天津市供热发展有限公司	代垫采暖费	1,989,904.35	5 年以内	5.50	812,875.07
合 计		11,745,005.86		32.46	7,577,976.58

(6) 本期无涉及政府补助的应收款项。

(7) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

5、存货

(1) 存货分类：

项 目	期末余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
原材料	836,274.64			836,274.64
开发成本	3,537,519,620.55	422,865,157.26	18,680,809.80	3,518,838,810.75
开发产品	428,751,801.75	16,290,302.11	45,837,825.03	382,923,976.72
低值易耗品	1,991,598.54			1,991,598.54
工程施工	748,855,068.88			748,855,068.88
合 计	4,717,964,362.36	437,333,799.92	64,518,634.83	4,653,445,727.53

(续)

项 目	期初余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
原材料	498,831.91			498,831.91
开发成本	2,911,849,154.05	301,115,067.75		2,911,849,154.05
开发产品	1,264,499,766.55	138,522,759.60	57,821,289.73	1,206,678,476.82
库存商品	1,458.20			1,458.20
低值易耗品	2,073,150.20			2,073,150.20
工程施工	744,755,990.42			744,755,990.42
合 计	4,923,678,351.33	437,784,775.91	57,821,289.73	4,865,857,061.60

A、开发成本

项 目	开工时间	预计完工时间	预计总投资(万元)	期末数	期初数
津滨时代国际①	2017 年 1 月	2020 年 2 月	575,000.00	2,383,850,266.32	1,940,650,663.17
津汇红树湾 B	2015 年 12 月	2020 年 3 月	216,775.00	1,153,669,354.23	971,198,490.88
合 计				3,537,519,620.55	2,911,849,154.05

注①：津滨时代国际项目的开发及变化情况见附注十五、3（2）。

B、开发产品

项目名称	完工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
金融区一期	2003 年 10 月	42,073,494.63			42,073,494.63
亲亲家园	2007 年 11 月	730,051.60			730,051.60
玛歌一期	2006 年 12 月	12,717,599.77			12,717,599.77
玛歌商业配套服务区	2008 年 12 月	16,259,416.43			16,259,416.43
滨海国际(住宅一期)	2010 年 9 月	8,600,000.00		320,000.00	8,280,000.00
滨海国际(商业及写字楼)	2010 年 9 月	4,650,000.00			4,650,000.00
滨海国际(住宅二期)	2012 年 6 月	3,425,000.00		50,000.00	3,375,000.00
津滨时代国际(境界梅江 H5)	2013 年 12 月	21,584,682.50		2,083,710.71	19,500,971.79
汉沽科技园一期厂房	2008 年 11 月	167,244,300.00			167,244,300.00
天津体院北住宅项目	2014 年 5 月	26,964,859.05		33,666.02	26,931,193.03
津滨时代国际(境界梅江 H5)	2015 年 9 月	11,552,322.99	198,909.37	6,533,560.30	5,217,672.06
津汇红树湾 A	2016 年 12 月	948,698,039.58	2,069,333.04	828,985,270.18	121,782,102.44
合 计		1,264,499,766.55	2,268,242.41	838,006,207.21	428,761,801.75

C、工程施工

项 目	预计完工时间	期末数		期初数	
		原值	跌价准备	原值	跌价准备
造纸公司地块整理工程		748,855,066.88		744,755,990.42	
合 计		748,855,066.88		744,755,990.42	

注：根据天津市人民政府津政纪【2010】3 号《关于天津津滨造纸有限责任公司清算工作的会议纪要》，由本公司之子公司天津金建益利投资有限公司（以下简称“金建益利”）承担造纸公司清算资金筹集和土地整理工作，天津市土地整理中心以地整办字【2011】178 号文，将 263.25 亩土地整理任务委托给金建益利。截至 2017 年 12 月 31 日，公司已经完成人员安置及造纸公司股份受让工作，其余土地整理工作正在按照工作计划积极推动中。

(2) 存货跌价准备

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转销	转回	
开发成本		18,680,809.80				18,680,809.80
开发产品	57,821,289.73	40,112,316.11		52,095,780.81		45,837,825.03
合 计	57,821,289.73	58,793,125.91		52,095,780.81		64,518,634.83

本期转销系本公司之子公司福建津汇房地产开发有限公司本期确认红树湾 A 房地产开发收入相应转出。

(3) 存货跌价准备情况

项 目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
开发成本	可变现净值低于账面价值		
开发产品	可变现净值低于账面价值		
合 计			

注：由于本公司之子公司福建津汇房地产开发有限公司（以下简称“福建津汇”）红树湾项目 A、B 区间路段道路规划变更，系由“步行街连廊景观”被重新规划为“交通封闭道路”，福建津汇结合当地周边市场类似商业价格状况和项目实际销售情况，对开发产品“红树湾 A 区商业”可变现净值进行减值测试后计提存货跌价准备 40,112,316.11 元、对开发成本“红树湾 B2 地块 15#楼商业”可变现净值进行测试后计提存货跌价准备 18,680,809.80 元。除此之外，其他存货不存在减值情形，无需计提跌价准备。

（4）利息资本化

项 目	本期金额	累计金额
津滨时代国际	72,643,921.79	256,451,646.91
津汇红树湾 B	49,106,167.72	166,413,510.35
合 计	121,750,089.51	422,865,157.26

本期用于确定借款利息资本化金额的资本化率为 6.68%。

（5）截至 2017 年 12 月 31 日用于债务担保的存货余额为 1,366,391,219.89 元，见附注六、43 及附注十一。

6、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴税金	153,660,943.54	78,971,556.90
利息	1,800,825.21	
待认证进项税	296,299.53	
合 计	155,758,068.28	78,971,556.90

7、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况：

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	38,000,000.00	2,437,515.02	35,562,484.98	142,634,940.00	2,437,515.02	140,197,424.98
其中：按成本计量的	38,000,000.00	2,437,515.02	35,562,484.98	142,634,940.00	2,437,515.02	140,197,424.98
合 计	38,000,000.00	2,437,515.02	35,562,484.98	142,634,940.00	2,437,515.02	140,197,424.98

（2）期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(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
天津泰达科技投资股份有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00	2,437,515.02			2,437,515.02	3.21	1,806,588.19
天津北方人才港股份有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00					9.15	600,000.00
陕西地方电力房地产有限责任公司	104,634,940.00		104,634,940.00						10.67	10,631,358.49
合 计	142,634,940.00		104,634,940.00	38,000,000.00	2,437,515.02			2,437,515.02		12,837,946.68

如附注“七、5”所述，津滨建泰公司本期不再纳入合并报表范围，其可供出售金融资产期初数在列示上作本期减少处理。

(3) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况：

无

8、长期股权投资

被投资单位	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一、联营企业						
惠州市粤阳房地产开发有限公司	55,473,069.60		55,473,069.60	128,305,678.10		128,305,678.10
天津津和股权投资基金管理有限公司	2,522,264.09		2,522,264.09			
天津津滨建泰企业管理有限公司	37,527,076.13		37,527,076.13			
小 计	95,522,409.82		95,522,409.82	128,305,678.10		128,305,678.10
合 计	95,522,409.82		95,522,409.82	128,305,678.10		128,305,678.10

(续)

被投资单位	本期增减变动						
	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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备
一、联营企业							
惠州市粤阳房地产开发有限公司			7,037,391.50			79,870,000.00	
天津津和股权投资基金管理有限公司			-1,581,920.78				4,104,184.87
天津津滨建泰企业管理有限公司			1,134,555.50			7,001,400.00	43,393,920.63
小 计			6,590,026.22			86,871,400.00	47,498,105.50
合 计			6,590,026.22			86,871,400.00	47,498,105.50

注：①天津津滨建泰企业管理有限公司原名天津津滨建泰投资发展有限公司。本期增减系本公司对津滨建泰公司丧失控制权由成本法转为权益法增加及收到津滨建泰公司投资分红款所致。具体情况详见附注七、5。

②本期增加系本公司对天津津和股权投资基金管理有限公司丧失控制权由成本法转为权益法增加所致。具体情况详见附注七、5。

9、固定资产

(1) 固定资产情况:

项 目	房屋及建筑物	办公设备	专用设备	通用设备	运输设备	其他设备	固定资产装修	融资租入固定资产	合计
一、账面原值:									
1.期初余额	10,289,740.66	7,996,220.77	421,961.09	7,900.00	7,635,554.40	490,046.31	115,374.00	140,000.00	27,066,797.22
2.本期增加金额		896,087.71	142,556.12		262,644.90	28,298.00			1,319,586.73
(1) 购置		896,087.71	142,556.12		262,644.90	28,298.00			1,319,586.73
(2) 在建工程转入									
(3) 企业合并增加									
(4) 其他增加									
3.本期减少金额		2,523,209.00			865,220.00	112,452.00			3,500,881.00
(1) 处置或报废		2,453,092.00			865,220.00	112,452.00			3,430,764.00
(2) 其他减少		70,117.00							70,117.00
4.期末余额	10,289,740.66	6,358,099.48	564,517.21	7,900.00	7,032,979.30	405,892.31	115,374.00	140,000.00	24,914,502.95
二、累计折旧									
1.期初余额	3,725,163.74	5,946,414.13	315,080.83	7,663.00	6,784,824.54	404,276.60	111,912.78	44,342.20	17,339,679.82
2.本期增加金额	603,982.04	673,678.61	49,403.08		414,785.54	29,275.50		28,005.60	1,799,130.37
(1) 计提	603,982.04	673,678.61	49,403.08		414,785.54	29,275.50		28,005.60	1,799,130.37
3.本期减少金额		2,399,840.74			839,263.70	109,078.44			3,348,182.88
(1) 处置或报废		2,334,377.24			839,263.70	109,078.44			3,282,719.38
(2) 其他减少		65,463.50							65,463.50
4.期末余额	4,329,145.78	4,220,252.00	364,483.91	7,663.00	6,360,345.38	324,475.66	111,912.78	72,347.80	15,790,627.31

项 目	房屋及建筑物	办公设备	专用设备	通用设备	运输设备	其他设备	固定资产装修	融资租入固定资产	合计
三、减值准备									
1.期初余额									
2.本期增加金额									
(1) 计提									
3.本期减少金额									
(1) 处置或报废									
4.期末余额									
四、账面价值									
1.期末账面价值	5,960,594.87	2,137,647.48	200,033.30	237.00	672,632.92	81,416.65	3,461.22	67,662.20	9,123,875.64
2.期初账面价值	6,564,576.91	2,048,806.64	106,880.26	237.00	850,729.86	85,767.71	3,461.22	95,657.80	9,756,117.40

如附注七、5所述，津和公司本期不纳入合并报表范围，其固定资产原值和累计折旧的期初数在列示上作本期（其他）减少处理。

(2) 暂时闲置的固定资产情况：

无

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况：

融资租入固定资产情况，详见附注六、25。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产：

无

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况:

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳办事处办公用房 2 套	1,229,144.25	未办理相关房产过户手续

(6) 固定资产抵押情况:

固定资产抵押情况详见附注十一

(7) 本期固定资产不存在减值迹象, 无需计提减值准备。

10、无形资产

(1) 无形资产情况:

项 目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	6,258,866.51	6,258,866.51
2.本期增加金额	45,119.64	45,119.64
(1)购置	45,119.64	45,119.64
(2)内部研发		
(3)企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1)处置		
(2)出售子公司		
4.期末余额	6,303,986.15	6,303,986.15
二、累计摊销		
1.期初余额	5,562,285.74	5,562,285.74
2.本期增加金额	142,199.31	142,199.31
(1)计提	142,199.31	142,199.31
3.本期减少金额	-	-
(1)处置		
(2)出售子公司		
4.期末余额	5,704,485.05	5,704,485.05
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1)计提		
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	599,501.10	599,501.10
2.期初账面价值	696,580.77	696,580.77

本期无通过公司内部研发形成的无形资产。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况：无

11、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并 形成的	其他	处置	其他	
2008 年以前收购雅都 公司少数股权	50,083,822.43					50,083,822.43
2008 年以前收购创辉 公司少数股权	60,102,850.62					60,102,850.62
合 计	110,186,673.05					110,186,673.05

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并 形成的	其他	处置	其他	
2008 年以前收购雅都 公司少数股权	50,083,822.43					50,083,822.43
2008 年以前收购创辉 公司少数股权	60,102,850.62					60,102,850.62
合 计	110,186,673.05					110,186,673.05

12、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	处置子公司 减少金额	期末余额
包租权使用费	653,872.40		86,224.80		567,647.60
合 计	653,872.40		86,224.80		567,647.60

13、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备引起的可 抵扣暂时性差异	27,766,720.04	6,941,680.01	36,558,466.72	9,139,616.68
计提土地增值税引 起的可抵扣暂时性 差异	102,866,756.84	25,716,689.21	121,690,706.04	30,422,676.51
预收款收入预交企 业所得税			683,923.16	170,980.79
可抵扣亏损引起的 可抵扣暂时性差异	50,273,571.00	12,568,392.75		
其他	36,996,932.20	9,249,233.05	36,438,562.00	9,109,640.50
合 计	217,903,980.08	54,475,995.02	195,371,657.92	48,842,914.48

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动引起的应纳税暂时性差异	6,800,112.24	1,700,028.06	6,800,112.24	1,700,028.06
采用公允价值计量的投资性房产可抵扣折旧引起的应纳税暂时性差异	22,327,735.40	5,581,933.85	22,327,735.40	5,581,933.85
预收收入发生费用				
合 计	29,127,847.64	7,281,961.91	29,127,847.64	7,281,961.91

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	145,002,113.56	136,956,063.47
其中：坏账准备	78,045,963.71	76,697,258.72
可供出售金融资产减值准备	2,437,515.02	2,437,515.02
存货跌价准备	64,518,634.83	57,821,289.73
可抵扣亏损	1,068,896,998.06	975,431,575.51
合 计	1,213,899,111.62	1,112,387,638.98

(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	期末余额	期初余额	备注
2017 年		18,584,577.55	
2018 年	358,302,404.66	358,302,404.66	
2019 年	217,508,821.73	217,522,189.47	
2020 年	255,009,105.33	272,056,701.84	
2021 年	109,812,775.68	108,965,701.99	
2022 年	128,263,890.66		
合 计	1,068,896,998.06	975,431,575.51	

14、资产减值明细

项 目	期初数	本期增加	本期减少			期末数
			转回	转销	其他减少	
坏账准备	113,255,725.44	4,816,850.34	11,964,999.41		294,892.62	105,812,683.75
可供出售金融资产减值准备	2,437,515.02					2,437,515.02
固定资产减值准备						
存货跌价准备	57,821,289.73	58,793,125.91		52,095,780.81		64,518,634.83
商誉减值准备	110,186,673.05					110,186,673.05
合 计	283,701,203.24	63,609,976.25	11,964,999.41	52,095,780.81	294,892.62	282,955,506.65

其他减少合计 294,892.62 元，主要原因如下：

如附注“七、5”所述，本期不再对津和公司津滨建泰公司纳入合并报表范围，其坏账准备期初数在列示上作本期减少处理，减少额为 27,149.87 元。

如附注“六、2、（3）”所述，本期核销全额计提坏账准备的应收账款 267,742.75 元，相应核销坏账准备 267,742.75 元。

15、短期借款

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	50,000,000.00	
保证借款	1,000,000,000.00	980,500,000.00
合 计	1,050,000,000.00	980,500,000.00

短期借款分类的说明：

（1）抵押借款说明：

①本公司于 2017 年 11 月 16 日在天津农村商业银行股份有限公司滨海分行开立国内信用证，金额为 4,500 万元，年利率为 4.64%，贷款期限自 2017 年 11 月 16 日至 2018 年 10 月 29 日。以本公司之子公司天津津滨科技工业园投资有限公司位于汉沽区黄山北路 18 号增 3#、4#、5#、11#共 4 套房地产（房地证津字第 108030905312、108030905311、108030905310、108030905304 号）作为抵押物提供抵押担保。

②本公司之子公司天津津滨联合物业服务有限公司与中国建设银行股份有限公司天津开发分行签订编号为《134993992017005》号人民币流动资金借款合同，以其位于天津开发区洞庭路 76 号写字楼二、三层房地产（房地证津字第 114031302724 号）作为抵押物，贷款人民币 500.00 万元，贷款期限为 2017 年 3 月 3 日至 2018 年 2 月 23 日，贷款利率为固定利率 5.6550%

（2）保证借款说明：

①本公司向交通银行股份有限公司天津市分行贷款人民币 15,000 万元，借款期限自 2017 年 7 月 18 日至 2018 年 7 月 17 日，贷款年利率为固定利率 5.0025%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。

②本公司向交通银行股份有限公司天津市分行贷款人民币 15,000 万元，借款期限自 2017 年 7 月 21 日至 2018 年 7 月 20 日，贷款年利率为固定利率 5.0025%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。

③本公司向上海浦东发展银行股份有限公司天津分行贷款人民币 10,000 万元，借款期限自 2017 年 3 月 30 日至 2018 年 3 月 29 日，贷款年利率为固定利率 5.0025%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。

④本公司向华夏银行股份有限公司滨海新区分行贷款人民币 10,000 万元，借款期限自 2017 年 6 月 29 日至 2018 年 6 月 28 日，贷款年利率为 5.0025%，按季结息，利率按季进行调整，该项贷款由本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司提供全额连带责任保证担保。

⑤本公司向北京银行股份有限公司天津开发区支行贷款人民币 10,000 万元，借款期限自 2017 年 4 月 19 日至 2018 年 3 月 27 日，贷款年利率为固定利率 5.0025%，该项贷款由本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司提供全额连带责任保证担保。

⑥本公司向天津农村商业银行股份有限公司滨海分行贷款人民币 25,000 万元，借款期限自 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日，贷款年利率为固定利率 5.0025%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。

⑦本公司向上海银行股份有限公司天津分行贷款人民币 5000 万元，借款期限自 2017 年 2 月 28 日至 2018 年 2 月 27 日，贷款年利率为固定利率 4.785%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。本公司已于 2017 年 6 月 2 日全部归还。

⑧本公司向锦州银行股份有限公司天津滨海支行贷款人民币 15,000 万元，借款期限自 2017 年 7 月 18 日至 2018 年 7 月 13 日，贷款年利率为固定利率 5.0025%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。

⑨本公司于 2016 年向交通银行股份有限公司天津市分行贷款人民币 12,000 万元，借款期限自 2016 年 3 月 25 日至 2017 年 3 月 23 日，贷款年利率为固定利率 4.80%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。于 2017 年 3 月 23 日全部归还。

⑩本公司于 2016 年向交通银行股份有限公司天津市分行贷款人民币 10,000 万元，借款期限自 2016 年 5 月 31 日至 2017 年 5 月 30 日，贷款年利率为固定利率 4.80%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。于 2017 年 5 月 30 日全部归还。

本公司于 2016 年向华夏银行股份有限公司滨海新区分行贷款人民币 10,000 万元，借款期限自 2016 年 6 月 29 日至 2017 年 6 月 28 日，贷款年利率为固定利率 5.0025%，该项贷款由本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司提供全额连带责任保证担保。本公司已于 2017 年 6 月 28 日全部归还。

本公司于 2016 年向北京银行股份有限公司天津开发区支行贷款人民币 20,000 万元，借款期限自 2016 年 3 月 15 日至 2017 年 3 月 7 日，贷款年利率为固定利率 5.22%，该项贷款由本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司提供全额连带责任保证担保。于 2017 年 3

月 7 日全部归还。

本公司于 2016 年向天津农村商业银行股份有限公司滨海分行贷款人民币 10,000 万元，借款期限自 2016 年 3 月 10 日至 2017 年 3 月 9 日，贷款年利率为固定利率 5.4375%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。于 2017 年 3 月 9 日全部归还。

本公司于 2016 年向天津农村商业银行股份有限公司滨海分行贷款人民币 15,000 万元，借款期限自 2016 年 6 月 13 日至 2017 年 6 月 12 日，贷款年利率为固定利率 5.4375%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。本公司已于 2017 年 6 月 12 日全部归还。

本公司于 2016 年向天津农村商业银行股份有限公司滨海分行贷款人民币 6,050 万元，借款期限自 2016 年 12 月 16 日至 2017 年 12 月 15 日，贷款年利率为固定利率 5.22%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。本公司已于 2017 年 12 月 15 日全部归还。

本公司于 2016 年向锦州银行股份有限公司天津滨海支行贷款人民币 15,000 万元，借款期限自 2016 年 7 月 29 日至 2017 年 7 月 28 日，贷款年利率为固定利率 5.0025%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。本公司已于 2017 年 7 月 12 日全部归还。

16、应付账款

(1) 应付账款列示：

项 目	期末余额	期初余额
工程款	387,962,306.43	477,413,315.33
货款	79,554.49	635,693.58
服务费	15,393,342.35	15,288,694.24
合 计	403,435,203.27	493,337,703.15

(2) 重要的账龄超过 1 年的应付账款：

债务人	期末余额	未偿还或结转的原因
福建省惠东建筑工程有限公司	29,399,603.35	总包合同未到期
天津城西供热有限公司	13,029,600.00	总包合同未到期
天津市万丽建设工程有限公司	9,830,900.00	款项未结清
天津和平建工集团建筑工程有限公司	7,405,633.00	尚未结算
天津一建建筑工程有限公司	6,671,329.78	尚未结算
合 计	66,337,066.13	

17、预收款项

(1) 预收款项列示:

项 目	期末余额	期初余额
预收售房款	614,735,199.97	916,827,539.97
厂房租金	957,821.59	528,980.59
物业管理费	5,599,110.22	5,519,263.10
预收土地整理款	1,036,700,000.00	1,036,700,000.00
合 计	1,657,992,131.78	1,959,575,783.66

(2) 重要的账龄超过 1 年的预收账款:

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津天禧投资发展有限公司	870,200,000.00	尚未完工
天津市陈塘园区建设投资有限公司	166,500,000.00	尚未完工
合 计	1,036,700,000.00	

截止 2017 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的预收款项为 1,172,112,257.56 元, 其中主要为:

①本公司之子公司天津金建益利投资有限公司预收造纸五厂土地整理项目的预收款 1,036,700,000.00 元, 鉴于项目尚未完成, 款项未结清, 截至财务报告批准报出日, 尚未结转收入;

②本公司之子公司福建津汇房地产开发有限公司预收红树湾房款 130,318,521.00 元尚未结转收入。

(3) 主要房地产开发项目预收房款

项目名称	期初数	期末数	预计竣工时间	预售比例 (%)
津汇红树湾 A	781,681,476.00	25,949,925.00	2017 年 7 月	90.67
津汇红树湾 B2	127,304,188.00	580,676,527.00	2019 年 10 月	89.80
合 计	908,985,664.00	606,626,452.00		

18、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	25,312,354.08	80,829,308.21	76,379,933.77	29,761,728.52
二、离职后福利-设定提存计划	778.97	11,032,964.40	11,033,743.37	
三、辞退福利		627,940.97	627,940.97	
四、一年内到期的其他福利				
合 计	25,313,133.05	92,490,213.58	88,041,618.11	29,761,728.52

(2) 短期薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	15,131,300.10	63,522,611.42	60,319,714.50	18,334,197.02
二、职工福利费		4,608,877.36	4,608,877.36	
三、社会保险费		4,932,106.81	4,932,106.81	
医疗保险费		4,565,634.88	4,565,634.88	
工伤保险费		158,249.67	158,249.67	
生育保险费		208,222.26	208,222.26	
四、住房公积金	-12,818.20	4,892,151.48	4,877,754.08	1,579.20
五、职工教育经费和工会经费	10,193,872.18	2,769,124.14	1,537,044.02	11,425,952.30
六、非货币性福利		104,437.00	104,437.00	
七、其他				
合 计	25,312,354.08	80,829,308.21	76,379,933.77	29,761,728.52

如附注“七、5”所述，津和公司本期不再纳入合并报表范围，其住房公积金期初数在列示上作本期减少处理。

(3) 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		7,541,734.80	7,541,734.80	
二、失业保险金	778.97	253,853.74	254,632.71	
三、年金		3,149,571.86	3,149,571.86	
四、退休福利		87,804.00	87,804.00	
合 计	778.97	11,032,964.40	11,033,743.37	

注：①本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的 19%、0.5%每月向该等计划缴存费用；除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

②本公司按照津泰控党（2015）2 号的文件精神，对于在开发区设立初期（1984 年-1993 年）到开发区工作的职工，在职工基本养老保险待遇的基础上，按月发放退休补贴。

(4) 辞退福利

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
辞退福利		627,940.97	627,940.97	
合 计		627,940.97	627,940.97	

19、应交税费

项 目	期末余额	期初余额
营业税	97,993.91	
增值税	373,768.04	

项 目	期末余额	期初余额
企业所得税	460,039.58	
城市维护建设税	36,677.46	
教育费附加	81,638.22	
个人所得税	357,757.35	329,684.95
土地增值税	108,228,040.29	107,272,203.88
防洪费	11,934.27	
其他	5,914.51	
合 计	109,653,763.63	107,601,888.83

20、应付利息

项 目	期末余额	期初余额
企业债券利息		
银行借款应付利息	3,766,652.89	4,951,909.31
合 计	3,766,652.89	4,951,909.31

注：本报告期末无已逾期未支付的利息情况

21、应付股利

项 目	期末余额	期初余额	超过 1 年未支付原因
普通股股利	3,530.13	3,530.13	股东未领取
源润控股集团股份有限公司	979,383.83	979,383.83	股东未领取
北京长和世纪资产管理有限公司		4,800,000.00	
北京怡安方成投资管理有限公司		3,200,000.00	
华尚典成实业有限公司		1,600,000.00	
合 计	982,913.96	10,582,913.96	

如附注“七、5”所述，津和公司不再纳入合并报表范围，其应付股利期初数在列示上作本期减少处理。

22、其他应付款

(1) 其他应付款列示：

项 目	期末余额	期初余额
购房意向金	7,811,813.44	11,854,249.97
分期房款	156,144.53	156,144.53
代收费用	4,563,295.44	5,213,519.74
往来款	51,540,079.61	101,555,233.20
保证金、押金	9,227,097.58	9,196,507.26

项 目	期末余额	期初余额
退房款及利息①	9,786,137.39	10,201,134.55
咨询费		15,000,000.00
担保费	7,853,666.66	
合 计	90,938,234.65	153,176,789.25

注①：详见附注十五、3（5）。

（2）重要的账龄超过 1 年的其他应付款：

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
汇龙集团（泉州）实业投资有限公司	14,140,555.56	尚未结算
客户 1	9,786,137.39	详见附注十五、3（5）
福建省汇龙生物科技有限公司	6,415,870.57	尚未结算
客户 2	6,000,000.00	尚未结算
合 计	36,342,563.52	

23、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款①	79,000,000.00	544,000,000.00
一年内到期的应付债券		
合 计	79,000,000.00	544,000,000.00

注①：详见附注六、24。

（1）一年内到期的长期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	79,000,000.00	466,000,000.00
保证借款		78,000,000.00
合 计	79,000,000.00	544,000,000.00

截至 2017 年 12 月 31 日，1 年内到期的长期借款中无逾期借款。

24、长期借款

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	999,000,000.00	539,956,082.00
保证借款	300,000,000.00	300,000,000.00
合 计	1,299,000,000.00	839,956,082.00

长期借款分类说明：

①抵押借款说明：

a 本公司与齐鲁银行股份有限公司天津分行签订编号为《2015 年 130011 法借字第 0176

号》的借款合同，以归属于本公司之子公司天津津滨科技工业园投资有限公司位于汉沽区黄山路18号增2号、增6-10号、增12、13、18号共9套房地产（房地证津字第108030905313、05-09、02、03、108030905297号）作为抵押物，贷款人民币8,000.00万元，贷款期限为2015年12月18日至2018年11月15日，截止至本期末已还3,200.00万元，合同规定在2018年5月20日还款1,600.00万元，剩余3,200.00万元在到期日还清。贷款年利率为5.7%，即贷款发放日1-3年贷款基准利率上浮20%，利率如有变动按年调整。同时由本公司子公司天津建金成贸易有限公司和天津津滨科技工业园科技有限公司提供全额连带责任保证担保。期末已将2018年到期的4,800.00万元调整至一年内到期的非流动负债。

b.本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司天津分行签订编号为《7708201728007》的借款合同，以其位于西青区友谊南路与外环线交口的H4项目41798.60平方米土地使用权（权证编号津（2016）西青区不动产权第1020791号）作为抵押物，贷款人民币共计38,000.00万元，贷款期限为2017年4月27日至2020年3月10日，本期取得借款29,000.00万元，其中5,000.00万元贷款期限自2017年4月27日至2019年3月10日、5,000.00万元贷款期限自2017年5月24日至2019年3月10日，另外19,000.00万元贷款期限自2017年7月28日至2020年3月10日。合同规定2018年12月30日还款100.00万元，2019年3月10日还款17,900.00万元，2019年12月30日还款100.00万元，2020年3月10日还款10,900.00万元。贷款年利率为4.465%，即贷款发放日中国人民银行公布的与本合同约定的贷款期限同档次的贷款基准利率下浮6%，利率如有变动按年调整。同时由本公司提供保证担保。期末已将2018年到期的100.00万元调整至一年内到期的非流动负债。

c.本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司与兴业银行股份有限公司天津分行签订编号为《兴津（开发）20170684》的借款合同，以归属于本公司位于西青区友谊南路与外环线交口的H2项目115259.10平方米土地使用权（权证编号津（2016）西青区不动产权第1008088号）作为抵押物，贷款人民币103,000.00万元，贷款期限为2017年4月21日至2020年3月23日，本期取得借款40,000.00万元，归还贷款1,000.00万元。合同规定首次放款（2017年4月21日）2亿元，2017年9月21日还款500.00万元（本期已还款），2018年3月21日还款500.00万元，2018年9月21日还款1,000.00万元，2019年3月21日还款1,000.00万元，2019年9月21日还款1,000.00万元，2020年3月23日还款16,000.00万元。二次放款（2017年7月18日）2亿元，2017年12月19日还款500.00万元（本期已还款），2018年6月19日还款500.00万元，2018年12月19日还款1,000.00万元，2019年6月19日还款1,000.00万元，2019年12月19日还款1,000.00万元，2020年3月23日还款16,000.00万元。贷款年利率为4.75%，即央行人民币贷款基准利率3年期限档次，利率如有变动按年调整。同时由本公司提供担保。期末已将2018年到期的3,000.00万元调整至一年内到期的非流动负债。

d.本公司之子公司福建津汇房地产开发有限公司与北方国际信托股份有限公司签订编

号为《2015DZD165-01》和《2015DZD165-02 号》的借款合同，以其位于万安街道万福社区洛国用（2014）第 2 号和洛国用（2014）第 3 号，面积分别为 29789 平方米和 28829 平方米的土地使用权作为抵押物，贷款人民币 5 亿元，同时由本公司对该笔借款本息的 60%承担连带保证责任，由汇龙集团（泉州）实业投资有限公司对该笔借款本息的 40%承担连带保证责任。2016 年已还 5,000.00 万元，2017 年归还 10000 万。贷款期限为 2015 年 5 月 15 日至 2018 年 5 月 11 日，贷款年利率为 10.5%，按季结息。另合同规定 2015 年 12 月 31 日前支付咨询顾问费 2,605.00 万元，2017 年 11 月 30 日前支付咨询顾问费 1,875.00 万元，截至本期末，福建津汇累计支付咨询顾问费 4,480.00 万元。

2017 年 5 月 11 日，本公司之子公司福建津汇房地产开发有限公司与北方国际信托股份有限公司签订编号为《2015DZD165-ZQ01》的借款展期合同，合同约定同意对该笔借款展期，保证人同意继续提供连带责任保证担保，抵押人同意继续提供抵押担保。展期金额为人民币 4.5 亿元，展期后贷款到期日为 2019 年 11 月 11 日，自 2015 年 5 月 15 日至 2017 年 5 月 10 日，贷款年利率为 10.5%，自 2017 年 5 月 11 日至 2019 年 11 月 11 日，贷款年利率为 8.9%，展期期间贷款利息按季结息。截至本期末已归还 1 亿。

2017 年 5 月 11 日，福建仟家置业有限公司与北方国际信托股份有限公司签订编号为《2015DZD165-Z01》的质押合同，合同约定福建仟家置业有限公司将其持有的福建津汇房地产开发有限公司的 10%股权质押给北方国际信托股份有限公司，质押担保金额为 4.5 亿元，担保期限为 2015 年 5 月 15 日至 2019 年 11 月 11 日。

2017 年 5 月 11 日，泉州市众星合兴投资有限公司与北方国际信托股份有限公司签订编号为《2015DZD165-Z02》的质押合同，合同约定泉州市众星合兴投资有限公司将其持有的福建津汇房地产开发有限公司的 30%股权质押给北方国际信托股份有限公司，质押担保金额为 4.5 亿元，担保期限为 2015 年 5 月 15 日至 2019 年 11 月 11 日。

e. 本公司之子公司福建津汇房地产开发有限公司与厦门国际银行股份有限公司签订编号为《XRQ16020》的借款合同，以其位于泉州市万安街道万福社区滨江大道填海区域 A 地的在建工程目前及将来地上盖建筑房产及对应的土地使用权（土地证号为洛国用（2014）第 1 号）作为抵押物，贷款人民币 6,100.00 万元，同时由本公司对上述借款 60%承担连带保证责任，由汇龙集团（泉州）实业投资有限公司对上述借款 30%承担连带保证责任，福建仟家置业有限公司对上述借款 10%承担保证责任。贷款期限为 2016 年 8 月 15 日至 2018 年 8 月 5 日，贷款年利率为 8%，2016 年已还 19,043,918.00 元，剩余款项于 2017 年 10 月 24 日前全部清偿。

f. 本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司与东吴证券股份有限公司、华夏银行股份有限公司天津分行签订编号为《TJ1610720150036》的委托贷款借款合同，以其位于西青区友谊南路与外环线交口的土地（房地产津字第 111051200242 号）作为抵押物，由东吴证券

股份有限公司出资，委托华夏银行向本公司发放贷款人民币 4.50 亿元，贷款期限为 2015 年 9 月 11 日至 2017 年 7 月 25 日，贷款年利率为 9.6%。本期末已全部还清。

②保证借款说明：

a.本公司与交通银行股份有限公司天津市分行贷款签订编号为《A600C15001》的借款合同，贷款人民币 8,000.00 万元，借款期限自 2015 年 1 月 30 日至 2017 年 1 月 25 日，贷款年利率 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 1 月 29 日执行利率为 6.60%，2016 年 1 月 30 日至 2017 年 1 月 25 日执行利率为 5.225%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。本公司已于 2017 年 1 月 25 日归还全部贷款。

b.本公司与渤海国际信托股份有限公司签订编号为《bhtc2016(t)-4289》的借款合同，贷款人民币 30,000.00 万元，贷款期限 3 年，贷款开始日以借据为准，其中 15,000.00 万元贷款期限自 2016 年 6 月 29 日至 2019 年 6 月 28 日，另 15,000.00 万元贷款期限自 2016 年 7 月 8 日至 2019 年 7 月 7 日，贷款年利率为固定利率 5.70%，按季付息，期末一次还本，该项贷款由本公司母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。

25、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
融资租入固定资产应付款	77,512.35	103,713.61
合 计	77,512.35	103,713.61

(1) 本公司于 2015 年 5 月 1 日融资租入复印机，原值为 140,000.00 元，截至 2017 年 12 月 31 日，累计折旧为 72,347.80 元。

(2) 资产负债表日后连续三个会计年度每年将支付的最低租赁付款额及以后年度将支付的最低租赁付款额总额如下：

日期	最低租赁付款额（元）
2018 年 1 月 1 日—2018 年 12 月 31 日	39,156.00
2019 年 1 月 1 日—2019 年 12 月 31 日	39,156.00
2020 年 1 月 1 日—2020 年 4 月 30 日	13,053.00
合 计	91,365.00

(3) 分摊未确认融资费用采用实际利率法。截至 2017 年 12 月 31 日，未确认融资费用余额为 13,852.65 元。

26、股本

项 目	期初余额		本次变动增减(+、-)					期末余额	
	金额	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例(%)
一、有限售条件股份	55,575.00					9,325.00	9,325.00	64,900.00	
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	55,575.00					9,325.00	9,325.00	64,900.00	
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	55,575.00					9,325.00	9,325.00	64,900.00	
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,617,216,669.00	100.00				-9,325.00	-9,325.00	1,617,207,334.00	100.00
1、人民币普通股	1,617,216,669.00	100.00				-9,325.00	-9,325.00	1,617,207,334.00	100.00
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
股份总数	1,617,272,234.00	100.00						1,617,272,234.00	100.00

27、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	7,571,803.92			7,571,803.92
其他资本公积	302,078,981.47			302,078,981.47
合 计	309,650,785.39			309,650,785.39

28、盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	64,940,033.27			64,940,033.27
合 计	64,940,033.27			64,940,033.27

29、未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-692,899,661.72	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-692,899,661.72	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-119,359,144.44	
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		
期末未分配利润	-812,258,806.16	

（1）期末未分配利润中含有 11,912,794.69 元系由于根据《企业会计准则》规定，对子公司投资丧失控制权由成本法转为权益法进行的追溯调整。

（2）期末未分配利润中有-27,913,742.50 元系投资性房产历年公允价值累计变动收益扣除相应递延所得税费用后形成。

30、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	885,817,125.81	787,933,991.77	802,078,520.08	480,312,359.33
其他业务	90,342,997.01	78,756,884.57	91,223,786.24	75,930,569.51
合 计	976,160,122.82	866,690,876.34	893,302,306.32	556,242,928.84

（2）主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品销售	4,273,504.38		4,700,855.17	
房屋租赁	7,599,262.84	2,282,049.27	8,631,449.74	4,605,033.37
房地产销售	873,944,358.59	785,651,942.50	788,746,215.17	475,707,325.96
合 计	885,817,125.81	787,933,991.77	802,078,520.08	480,312,359.33

(3) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
矿粉销售	4,273,504.38		4,700,855.17	
天津体院北住宅项目	440,000.00	33,666.02	259,898,455.35	170,379,525.53
滨海国际	643,809.55	414,521.25	1,322,880.91	203,132.34
境界梅江一期（H5）	3,799,103.88	2,060,666.27	7,299,225.80	4,585,353.38
境界梅江二期（H6）	14,346,946.77	6,710,367.29	526,670,565.61	303,252,713.96
房屋租赁	7,599,262.84	2,282,049.27	8,631,449.74	4,605,033.37
玛歌一期			-6,444,912.50	-2,713,399.25
红树湾项目 A	854,714,498.39	776,432,721.67		
合 计	885,817,125.81	787,933,991.77	802,078,520.08	480,312,359.33

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
天津	31,102,627.42	11,501,270.10	802,078,520.08	480,312,359.33
福建	854,714,498.39	776,432,721.67		
合 计	885,817,125.81	787,933,991.77	802,078,520.08	480,312,359.33

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
客户 1	4,273,504.38	0.44
客户 2	3,699,217.14	0.38
客户 3	3,237,960.95	0.33
客户 4	3,124,682.86	0.32
客户 5	3,079,501.90	0.32
合 计	17,414,867.23	1.79

31、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	30,688,235.50	18,488,319.84
城市维护建设税	3,342,203.33	3,258,967.74

项 目	本期发生额	上期发生额
教育费附加	2,395,432.75	2,328,104.18
防洪费	48,144.28	83,386.46
房产税	1,789,534.64	
土地增值税	28,851,887.65	83,391,755.50
土地使用税	2,758,781.47	
车船使用税	17,996.58	325.00
印花税	1,521,801.68	131,975.90
合 计	71,414,116.88	107,682,834.62

各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

2016 年 12 月 3 日，财政部发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），要求将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目，核算内容调整为企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费，该规定自发布之日起施行。

32、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	12,724,224.51	9,815,024.76
办公及业务招待费	305,865.06	274,092.53
修理费	1,157,837.33	3,103,203.63
广告费	3,732,949.82	1,969,752.00
宣传费	4,310,921.90	13,347,783.04
销售代理费	11,485,403.81	4,816,731.86
物业管理及采暖费	3,275,577.23	8,856,524.98
折旧费	113,512.00	115,362.02
交通费	896,386.99	796,197.17
其他	1,533,741.17	3,751,185.77
合 计	39,536,419.82	46,845,857.76

33、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
折旧	866,532.95	950,199.99
租赁费	1,660,549.31	4,841,283.87
职工薪酬	39,879,073.66	26,751,549.60
办公及招待费	3,374,520.54	3,013,178.05
税费		1,796,607.22
差旅费	561,002.41	532,778.03
无形资产摊销	74,410.07	131,507.96

项 目	本期发生额	上期发生额
水电及物业费	1,053,548.88	3,442,392.36
交通费	2,256,861.27	2,811,087.85
维修及保养采暖费	438,719.65	654,950.95
长期待摊费用摊销	86,224.80	90,261.12
中介机构费用	5,091,732.78	4,479,594.89
深交所管理及公告费	442,724.29	558,530.79
其他	4,520,645.07	5,178,229.31
合 计	60,306,545.68	55,232,151.98

34、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	38,287,103.96	53,007,699.77
减：利息收入	8,348,217.06	5,686,730.76
汇兑损失		
减：汇兑收益		
其他	18,687,676.03	264,356.09
合 计	48,626,562.93	47,585,325.10

注：其他主要系金融机构手续费、贷款担保费和贷款抵押手续费等，本期确认天津泰达建设集团有限公司为本公司提供第三方连带责任担保服务需支付的贷款担保费 1,842.57 万元。

35、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-7,148,149.07	-24,422,628.60
存货跌价损失	58,793,125.91	52,457,790.75
合 计	51,644,976.84	28,035,162.15

36、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	6,590,026.22	3,407,794.98
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益	2,871,649.54	1,122,899.06
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	12,837,946.68	642,636.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他		176,993.48
合 计	22,299,622.44	5,350,323.52

37、资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
出售划分为持有待售的非流动资产或处置组的利得（损失“+”）		
处置非流动资产的利得（损失“-”）	145,259.72	
债务重组中处置非流动资产的利得（损失“-”）		
非货币性资产交换产生的利得（损失“-”）		
合 计	145,259.72	

38、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得		23,069.18	
政府补助	188,337.95	2,216,561.63	188,337.95
滞纳金收入	2,470.53		2,470.53
违约金收入	140,144.98	3,211,769.81	140,144.98
其他收入	26,085.91	68,283.53	26,085.91
合 计	357,039.37	5,539,674.15	357,039.37

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关 /与收益相关
环保局报废车辆补贴		8,500.00	
天津滨海新区财政局节能改造补贴		256,300.00	
开发区人力资源和社会保障局见习补贴		1,505.00	
天津港保税区管理委员会公寓补贴款	105,000.00	34,728.00	与收益相关
天津市人力资源和社会保障局见习补贴		21,070.00	
人力资源和社会保障局就业专项资金			
广场专项资金			
中新生态城财政局产业扶持资金	83,337.95	202,675.85	与收益相关
开发区专项税收减免资金		1,691,782.78	
合 计	188,337.95	2,216,561.63	

39、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	74,712.32	220,746.87	74,712.32
其中：非流动资产毁损报废损失	74,712.32	220,588.20	74,712.32
罚款支出	152,446.13	177.47	152,446.13
对外捐赠支出		5,000,000.00	
其他支出	337,488.08	4,911,159.85	337,488.08
合 计	564,646.53	10,132,084.19	564,646.53

40、所得税费用

(1) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-1,752,185.30	52,722,380.38
递延所得税费用	-5,633,080.54	-8,670,352.87
合计	-7,385,265.84	44,052,027.51

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期
利润总额	-139,822,100.67
按适用税率计算的所得税费用	-34,955,525.17
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-3,728,403.85
非应税收入的影响	-4,856,993.23
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,131,643.85
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,053,472.64
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	34,077,485.19
所得税费用	-7,385,265.84

41、每股收益

(1) 基本每股收益

项 目	序号	本期发生额	上期发生额
期初股份总数	a	1,617,272,234	1,617,272,234
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	b		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	c		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	d		
报告期月份数	e	12	12
报告期因回购等减少股份数	f		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	g		
报告期缩股数	h		
发行在外的普通股加权平均数	$j=a+b+c \times d \div e-f \times g \div h$	1,617,272,234	1,617,272,234
归属于公司普通股股东的净利润	i	-119,359,144.44	47,056,244.67
非经常性损益	k	4,095,265.06	-1,753,796.49
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	l	-123,454,429.50	48,810,041.16
基本每股收益	按归属于公司普通股股东的净利润计算	-0.0738	0.0291
	按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算	-0.0763	0.0302

(2) 稀释每股收益

项 目	序号	本期发生额	上期发生额
期初股份总数	A	1,617,272,234	1,617,272,234
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	B		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	C		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	D		
报告期月份数	E	12	12
报告期因回购等减少股份数	F		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	G		
报告期缩股数	H		
发行在外的普通股加权平均数	$I = A + B + C \times D \div E - F \times G \div E - H$	1,617,272,234	1,617,272,234
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	J		
归属于公司普通股股东的净利润	K	-119,359,144.44	47,066,244.67
非经常性损益	L	4,095,265.06	-1,753,796.49
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	M	-123,454,429.50	48,810,041.16
稀释每股收益	按归属于公司普通股股东的净利润计算	-0.0738	0.0291
	按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算	-0.0763	0.0302

42、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

项 目	本期发生额	上期发生额
利息收入	8,348,217.06	5,686,730.76
政府补助收入	188,337.95	2,216,561.63
土地补偿款		169,359,403.05
收到往来款	30,756,859.30	138,260,438.78
购房定金、代收与购房相关费用	8,297,545.46	21,163,022.18
保证金、押金	3,467,697.98	98,459,231.25
物业公司代收费用	6,669,626.15	4,665,802.98
惠州市粤阳房地产开发有限公司往来款		85,342,314.47
违约金收入	37,336.98	3,211,769.81
合 计	57,765,620.88	528,365,274.91

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

项 目	本期发生额	上期发生额
惠州市粤阳房地产开发有限公司往来款	49,000,000.00	
支付往来款	4,421,554.86	127,118,991.51
支付的各项费用	49,072,364.34	59,067,560.14
退施工单位投标保证金及购房定金、代购房者支付各项购房费用等	11,335,493.90	21,173,910.16
支付保证金	2,299,651.83	95,983,969.47

项 目	本期发生额	上期发生额
物业代业主支付费用	1,318,350.58	2,717,618.80
捐赠支出		5,000,000.00
合 计	117,447,415.51	311,062,040.08

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金:

项 目	本期发生额	上期发生额
收回银行理财产品收到的现金	38,000,000.00	50,000,000.00
收回国债逆回购产品收到的现金	7,444,329,757.00	4,090,117,800.00
合 计	7,482,329,757.00	4,140,117,800.00

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金:

项 目	本期发生额	上期发生额
购买银行理财产品支付的现金	56,500,000.00	50,000,000.00
购买国债逆回购产品支付的现金	7,444,329,757.00	4,090,117,800.00
丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	26,432,147.28	
合 计	7,527,261,904.28	4,140,117,800.00

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金:

项 目	本期发生额	上期发生额
股息		14,025.19
合 计		14,025.19

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金:

项 目	本期发生额	上期发生额
担保费	10,572,000.00	
融资租赁费	39,156.00	39,156.00
咨询服务费、财务顾问费等	18,890,500.00	20,660,000.00
归还汇龙集团借款		10,000,000.00
归还汇龙生物借款	4,000,000.00	
合 计	33,501,656.00	30,699,156.00

(7) 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-132,436,834.83	8,383,931.84
加: 资产减值准备	51,644,976.84	28,035,162.15
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,799,130.37	1,987,829.72
无形资产摊销	142,199.31	173,448.34
长期待摊费用摊销	86,224.80	90,261.12
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)	-145,259.72	-22,900.51

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	74,712.32	220,588.20
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	56,866,225.36	53,024,077.06
投资损失（收益以“-”号填列）	-22,299,622.44	-5,350,323.52
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-5,633,080.54	-8,670,352.87
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	275,180,927.68	53,357,599.28
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-19,471,744.52	226,734,509.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-488,222,698.45	455,946,178.73
其他	-284.58	8,549,923.72
经营活动产生的现金流量净额	-282,415,128.40	822,459,933.18
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	959,165,588.52	1,316,455,477.78
减：现金的期初余额	1,316,455,477.78	728,654,938.73
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	-357,289,889.26	587,800,539.05

(8) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	959,165,588.52	1,316,455,477.78
其中：库存现金	74,250.06	136,760.88
可随时用于支付的银行存款	953,764,138.73	1,314,092,845.62
可随时用于支付的其他货币资金	5,327,199.73	2,225,871.28
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的理财产品		
三、期末现金及现金等价物余额	959,165,588.52	1,316,455,477.78
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		

43、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末余额	受限原因
其他货币资金	2,367,417.09	银行冻结
存货（开发产品和开发成本）	1,366,391,219.89	借款抵押
固定资产	457,750.40	借款抵押
合 计	1,369,216,387.38	

注：资产抵押明细详见附注十一

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本期无非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本期无同一控制下合并。

3、反向购买

本期无反向收购。

4、处置子公司

报告期无处置子公司情况。

5、其他原因的合并范围变动

(1) 2017 年 2 月 9 日，天津津滨建泰企业管理有限公司（以下简称“津滨建泰公司”）2017 年股东会决议同意永泰红碱控股集团有限公司将其所持津滨建泰公司 33.33% 股权全部转让给天津安佑投资发展有限公司（以下简称“安佑投资”），股权转让后安佑投资持有津滨建泰公司 66.66% 股权，津滨建泰公司于 2017 年 2 月 10 日完成工商变更登记。上述股权变更后，本公司不再拥有津滨建泰公司的财务和经营政策的决策权利，因此本公司不再享有对津滨建泰公司的控制权，但仍能施加重大影响，该公司成为本公司联营企业，其财务报表于 2017 年 2 月开始不纳入合并范围。

(2) 2017 年 6 月 6 日，天津津和股权投资基金管理有限公司（以下简称“津和公司”）2017 年股东会决议审议通过董事变更事宜，董事会有 5 名成员，本公司派有 2 名，津和公司于 2017 年 6 月 30 日完成工商变更登记。鉴于北京长和世纪资产管理有限公司及其一致行动人合计持有津和公司 60% 的股权，能够控制津和公司相关活动的决策，而本公司在股东会与董事会中均不占有多数表决权，只拥有参与安排的财务和经营政策的决策权利，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，因此本公司不再享有对津和公司的控制权，但仍能施加重大影响，该公司成为本公司联营企业，其财务报表于 2017 年 6 月开始不纳入合并范围。

丧失控制权的公司情况如下：

项目	子公司名称	
	津和公司	津滨建泰公司
丧失控制权之日所持股权的比例（%）	40.00	33.34
丧失控制权之日所持股权的账面价值	4,000,000.00	35,007,000.00
丧失控制权之日净资产	10,260,462.16	130,155,730.73
期初至丧失控制权之日净利润	-548,925.93	10,595,410.16

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(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
天津津滨雅都置业发展有限公司	天津	天津	房地产开发、销售	100.00		100.00	投资设立
天津津滨创辉发展有限公司	天津	天津	房地产开发、商品房销售等	100.00		100.00	投资设立
天津津滨联合物业服务有限公司	天津	天津	物业管理	33.33	66.67	100.00	投资设立
天津津滨时代置业投资有限公司	天津	天津	房地产开发、销售	100.00		100.00	投资设立
天津津滨科技工业园投资有限公司	天津	天津	房屋买卖、租赁	100.00		100.00	投资设立
天津滨泰置业有限公司	天津	天津	房地产开发、销售	100.00		100.00	投资设立
深圳津滨津鹏投资有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	100.00		100.00	投资设立
天津金建益利投资有限公司	天津	天津	土地整理	85.71		85.71	投资设立
天津建金成贸易有限公司	天津	天津	贸易	100.00		100.00	投资设立
天津津滨富通投资有限公司	天津	天津	房地产投资、咨询服务	100.00		100.00	投资设立
天津津滨汉兴投资有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
福建津汇房地产开发有限公司	泉州	泉州	房地产开发、销售	60.00		60.00	投资设立
泉州市津联物业管理有限公司（津汇之全资子公司）	泉州	泉州	物业管理	-	60.00	60.00	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（%）	少数股东的表决权比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
天津金建益利投资有限公司	14.29	14.29	-330.30		9,209,516.60
福建津汇房地产开发有限公司（含全资子公司津联物业）	40.00	40.00	-19,810,904.94		159,259,960.15

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	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
天津金建益利投资有限公司	1,369,436,022.04	35,131.95	1,369,471,153.99	1,305,002,878.35		1,305,002,878.35
福建津汇房地产开发有限公司(含全资子公司津联物业)	1,471,994,947.53	737,223.41	1,472,732,170.94	724,582,270.56	350,000,000.00	1,074,582,270.56

(续)

子公司名称	期初余额					
	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
天津金建益利投资有限公司	1,362,934,404.11	31,959.25	1,362,966,363.36	1,298,495,776.30		1,298,495,776.30
福建津汇房地产开发有限公司(含全资子公司津联物业)	1,976,137,754.29	743,735.42	1,976,881,489.71	1,037,248,244.97	491,956,082.00	1,529,204,326.97

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要合营企业和联营企业的基础信息

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(%)		会计处理方法
				直接	间接	
惠州市粤阳房地产开发有限公司(以下简称“粤阳房地产”)	惠阳	惠阳	房地产开发、销售		49.00	权益法
津和公司	北京	天津	投融资管理及相关咨询服务	40.00		权益法
津滨建泰公司	天津	天津	房地产信息咨询、房地产企业管理服务	33.34		权益法

(2) 重要的联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	粤阳房地产	津和公司	津滨建泰公司	粤阳房地产	津和公司	津滨建泰公司
流动资产	307,447,846.83	16,176,535.98	7,936,028.79	816,158,335.77		
非流动资产	204,034.26	95,121.80	104,634,940.00	260,161.98		
资产合计	307,651,881.09	16,271,657.78	112,570,968.79	816,418,497.75		
流动负债	194,441,534.97	9,965,997.55	12,252.14	554,570,175.10		
非流动负债						
负债合计	194,441,534.97	9,965,997.55	12,252.14	554,570,175.10		

项目	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	粤阳房地产	津和公司	津滨建泰公司	粤阳房地产	津和公司	津滨建泰公司
少数股东权益	55,473,069.60	2,522,264.09	37,527,076.13	128,305,678.10		
归属于母公司所有者的股东权益	57,737,276.52	3,783,396.14	75,031,640.52	133,542,644.55		
按持股比例计算的净资产份额	55,473,069.60	2,522,264.09	37,527,076.13	128,305,678.10		
对联营企业权益投资的账面价值	55,473,069.60	2,522,264.09	37,527,076.13	128,305,678.10		
营业收入	486,583,059.06			613,912,181.90		
净利润	14,362,023.47	-4,503,727.86	13,998,396.08	6,954,683.63		
其中：终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	14,362,023.47	-4,503,727.86	13,998,396.08	6,954,683.63		
本期收到的来自联营企业的股利	79,870,000.00		7,001,400.00			

(3) 重要的联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	95,522,409.82	128,305,678.10
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	23,856,691.69	6,954,683.63
—其他综合收益		
—综合收益总额	23,856,691.69	6,954,683.63

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、借款、应收账款、应付账款，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。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。

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

风险管理目标和政策：

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、信用风险

2017 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。

为降低信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、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。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行及财务公司，故流动资金的信用风险较低。

(1) 应收票据

本公司的应收票据主要系应收银行承兑汇票，公司对银行承兑票据严格管理并持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

(2) 应收账款

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

不断增强风险意识，强化应收账款的风险管理。加强客户信用政策管理的内部控制，客户信用政策的调整均需通过必要的审核批准程序。

做好详细的业务记录和会计核算工作。将客户的回款记录作为日后评价其信用等级的重要参考资料，对客户资料实行动态管理，了解客户的最新信用情况以制定相应的信用政策。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，信用风险集中按照客户进行管理，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。

(3) 其他应收款

本公司的其他应收款主要系备用金、保证金及应收返还款、押金等，公司对此等款

项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

2、市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款（详见本附注六、24）有关，本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

2017 年 12 月 31 日，在其他变量不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，对当期损益和股东权益的税前影响如下：

项目	利率变动	本期发生额		上期发生额	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
银行借款	增加 0.5%	-578,888.89	-578,888.89	-776,909.72	-776,909.72
银行借款	减少 0.5%	578,888.89	578,888.89	776,909.72	776,909.72

(2) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本公司无外币金融资产和负债，无汇率风险。

(3) 其他价格风险

本公司无高风险投资，无重大的其他市场风险。

3、流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。本公司资金充足，不存在资金短缺风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

(1) 本公司流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、应付利息、其他应付款，均预计在 1 年内到期偿付。

(2) 本公司非流动负债(含一年内到期的非流动负债)按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下:

项目	期末余额				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合计
长期借款	79,000,000.00	870,000,000.00	429,000,000.00		1,378,000,000.00
(续)					
项目	期初余额				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合计
长期借款	544,000,000.00	539,956,082.00	300,000,000.00		1,383,956,082.00

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
天津泰达建设集团有限公司	有限责任公司(国有独资)	天津	基础设施开发建设;地产开发;各类商业、物资的批发、零售;房屋租赁;房地产信息咨询服务;商品房销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。	135,000.00	20.92	20.92

本企业最终控制方是天津泰达投资控股有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本企业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八、3、在合营安排或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
源润控股集团股份有限公司	持有本公司 2.21%股权
天津泰达投资控股有限公司	母公司控股股东、持有本公司 2.01%股权
汇龙集团(泉州)实业投资有限公司	(原)持有本公司控股子公司福建津汇房地产开发公司 40.00%股权
泉州市众星合兴投资有限公司	(现)持有本公司控股子公司福建津汇房地产开发公司 30%股权
福建仟家置业有限公司	(现)持有本公司控股子公司福建津汇房地产开发公司 10%股权
福建省汇龙生物科技有限公司	该公司的控股股东为本公司之子公司津汇的(原)股东
北方国际信托股份有限公司	与本公司同属天津泰达投资控股有限公司控制下的公司

注:源润控股集团股份有限公司原名天津华泰控股集团股份有限公司。

5、关联交易情况

(1) 关联担保情况

①本公司作为担保方：

被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津津滨时代置业投资有限公司	380,000,000.00	290,000,000.00	2017/4/27	2020/3/10	否
天津津滨时代置业投资有限公司	1,030,000,000.00	390,000,000.00	2017/4/21	2020/3/23	否
福建津汇房地产开发有限公司	36,600,000.00		2016/8/15	2017/10/24	是
福建津汇房地产开发有限公司	300,000,000.00	210,000,000.00	2015/5/15	2019/11/11	否
合计	1,746,600,000.00	890,000,000.00			

详见附注六、24。

②本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津泰达建设集团有限公司	80,000,000.00		2015/1/30	2017/1/25	是
天津泰达建设集团有限公司	120,000,000.00		2016/3/25	2017/3/23	是
天津泰达建设集团有限公司	100,000,000.00		2016/5/31	2017/5/30	是
天津泰达建设集团有限公司	150,000,000.00		2016/7/29	2017/7/12	是
天津泰达建设集团有限公司	60,500,000.00		2016/12/16	2017/12/15	是
天津泰达建设集团有限公司	100,000,000.00		2016/3/10	2017/3/9	是
天津泰达建设集团有限公司	28,500,000.00		2016/6/13	2017/6/12	是
天津泰达建设集团有限公司	20,000,000.00		2016/6/16	2017/6/12	是
天津泰达建设集团有限公司	101,500,000.00		2016/6/17	2017/6/12	是
天津泰达建设集团有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	2016/6/29	2019/6/28	否
天津泰达建设集团有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	2016/7/8	2019/7/7	否
天津泰达建设集团有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	2017/7/18	2018/7/17	否
天津泰达建设集团有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	2017/7/21	2018/7/20	否
天津泰达建设集团有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2017/3/30	2018/3/29	否
天津泰达建设集团有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	2017/7/18	2018/7/13	否
天津泰达建设集团有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00	2017/6/30	2018/6/29	否
天津泰达建设集团有限公司	50,000,000.00		2017/2/28	2017/6/2	是

担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津津滨时代置业投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2017/6/29	2018/6/28	否
天津津滨时代置业投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2017/4/19	2018/3/27	否
天津津滨时代置业投资有限公司	100,000,000.00		2016/6/29	2017/6/28	是
天津津滨时代置业投资有限公司	100,000,000.00		2016/3/15	2017/3/7	是
天津津滨时代置业投资有限公司	100,000,000.00		2016/3/15	2017/3/7	是
天津建金成贸易有限公司、天津津滨科技工业园投资有限公司	80,000,000.00	48,000,000.00	2015/12/17	2018/11/15	否
福建仟家置业有限公司、泉州市众星合兴投资有限公司、汇龙集团（泉州）实业投资有限公司	450,000,000.00 （注释①）	350,000,000.00 （注释②）	2017/5/15	2019/11/11	
福建仟家置业有限公司	6,100,000.00		2016/8/15	2017/10/24	是
汇龙集团（泉州）实业投资有限公司	18,300,000.00		2016/8/15	2017/10/24	是
合 计	2,964,900,000.00	1,698,000,000.00			

注释①被担保金额合计 4.50 亿元，汇龙集团（泉州）实业投资有限公司、福建仟家置业有限公司、泉州市众星合兴投资有限公司共同承担担保责任。其中担保金额分别为 2.00 亿元、4.50 亿元、4.50 亿元。

注释②被担保余额合计 3.50 亿元，汇龙集团（泉州）实业投资有限公司、福建仟家置业有限公司、泉州市众星合兴投资有限公司共同承担担保责任。其中担保余额分别为 1.40 亿元、3.50 亿元、3.50 亿元。

③本期本公司应付关联方担保费情况如下

关联方	本期发生额	上期发生额
天津泰达建设集团有限公司	18,425,666.66	

天津泰达建设集团担保费按照担保金额 0.5%-1%（按照担保时间不同确定）计算，截至 2017 年 12 月 31 日，本期已支付担保费 1,057.20 万元。

（2）关联方资金拆借

关联方	拆借金额	其中：本期拆借金额	拆借期末余额	起始日	到期日	说明
资金拆入：						
北方国际信托股份有限公司	500,000,000.00		350,000,000.00	2015-5-15	2019-11-11	自 2015 年 5 月 15 日至 2017 年 5 月 10 日，贷款年利率为 10.5%，自 2017 年 5 月 11 日至 2019 年 11 月 11 日，贷款年利率为 8.9%。

关联方	拆借金额	其中：本期拆借金额	拆借期末余额	起始日	到期日	说明
福建省汇龙生物科技有限公司	4,000,000.00			2014-7-11	2017-1-10	本期已归还
汇龙集团（泉州）实业投资有限公司	20,000,000.00		10,000,000.00	2015-3-18	2018-3-16	已于 2018 年 3 月 16 日归还
合计	524,000,000.00		360,000,000.00			

(3) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,773,044.00	2,764,922.00

(4) 其他关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北方国际信托股份有限公司	应付咨询顾问费	3,750,000.00	35,050,000.00
	应付资金占用费	41,611,666.66	52,295,833.33
福建省汇龙生物科技有限公司	应付资金占用费	995,594.41	1,649,283.89
汇龙集团（泉州）实业投资有限公司	应付资金占用费	1,470,138.90	1,812,500.01
惠州市粤阳房地产开发有限公司	收取资金占用费		1,249,753.72

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

无。

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
其他应付款：		
北方国际信托股份有限公司		15,000,000.00
福建省汇龙生物科技有限公司	7,411,464.98	15,141,718.21
汇龙集团（泉州）实业投资有限公司	15,610,694.46	14,140,555.56
惠州市粤阳房地产开发有限公司		49,000,000.00
天津泰达建设集团有限公司	7,853,666.66	
应付利息：		
北方国际信托股份有限公司	951,805.56	1,443,750.00

7、关联方承诺

无

十一、资产抵押情况

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司的资产抵押及质押情况如下：

抵押物	账面金额	取得贷款、银行 票据的金额	所属资产负债表 列示项目
汉沽区黄山北路 18 号增 2#、6#、7#、8#、9#、10#、12#、13#、18# 厂房	105,666,705.00	48,000,000.00	存货
汉沽区黄山北路 18 号增 3#、4#、5#、11# 厂房	61,577,595.00	45,000,000.00	存货
境界梅江 H2 项目 115,259.10m ² 土地使用权	398,595,469.72	390,000,000.00	存货
境界梅江 H4 项目 41,798.60m ² 土地使用权	144,550,240.70	290,000,000.00	存货
津汇红树湾 B 项目 58618m ² 土地使用权	656,001,209.47	350,000,000.00	存货
开发区洞庭路 76 号建设大厦二、三层	457,750.40	5,000,000.00	固定资产
	1,366,848,970.29	1,128,000,000.00	

十二、股份支付

无

十三、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(1) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的重要的长期租赁合同情况如下：

本公司之全资子公司天津津滨时代置业投资有限公司与天津水滴怡园商务酒店有限公司于 2014 年 1 月 15 日签订了长期房屋租赁合同，租用该公司位于天津市河西区体北道 36 号的房产作为公司办公场地。合同约定租赁期限自 2014 年 3 月 1 日至 2020 年 2 月 28 日止，租赁的房产面积为 3400 平方米。根据该合同，本公司 2014 年 3 月 1 日起每年应付该房屋租赁费为 3,244,000.00 元，直至租赁期满或双方协议解约。

(2) 截至 2017 年 12 月 31 日，公司无需披露的其他承诺事项。

2、或有事项

(1) 未决诉讼

2014 年 9 月 22 日，现玛歌庄园小区业主委员会以安防系统存在问题及未移交相关材料为由，向天津市西青区人民法院提起诉讼，要求本公司之全资子公司创辉公司、联合物业公司修复安防系统。2016 年 8 月 17 日，天津市第一中级人民法院以 (2016) 津 01 民终 3822 号民事裁定书裁定：撤销天津市西青区人民法院 (2014) 青民一初字第 4149 号民事裁决；发回天津市西青区人民法院重审。截至审计报告报出日，尚无判决结果。

(2) 尚未结清的商品房承购人向银行提供抵押贷款担保金额

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至本期末，本公司为客户的按揭贷款提供担保

总额约人民币 5.63 亿元。截至 2017 年 12 月 31 日,未出现客户违约情况,公司未出现履行阶段性担保的情况。本公司认为上述担保不会对公司的财务状况产生重大影响。

(3) 截至 2017 年 12 月 31 日,公司无需披露其他或有事项。

3、担保事项

本公司为关联方担保事项详见本附注十、5 关联方担保情况。

十四、资产负债表日后事项

1、公司于 2018 年 3 月 19 日召开第六届董事会 2018 年第一次会议,会议通过以下决议:

根据 2018 年 3 月 19 日第六届董事会 2018 年第一次会议决议,本年度公司不进行利润分配。

2、其他重要的资产负债表日后非调整事项

(1) 公司之子公司天津津滨联合物业服务有限公司于 2018 年 1 月 16 日归还建设银行天津开发分行贷款 500.00 万元。

(2) 公司于 2018 年 1 月 22 日收到天津津滨建泰企业管理有限公司投资分红款 116.69 万元。

(3) 公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司与天津市宁发振兴投资有限责任公司于 2018 年 2 月 5 日签订了长期房屋租赁合同,租用该公司位于天津市南开区苍弯道 15 号的房产作为公司办公场地。合同约定租赁期限为 2018 年 4 月 15 日至 2023 年 4 月 14 日,租赁的房产面积为 4664 平方米。根据该合同,本公司 2018 年 4 月 15 日起每年应付该房屋租赁费为 530 万元,直至租赁期满或双方协议解约。2018 年 2 月 8 日支付天津市宁发振兴投资有限责任公司首年房租 471.70 万元。

(4) 公司之子公司深圳津滨津鹏投资有限公司于 2018 年 2 月 9 日收到惠州市粤阳房地产开发有限公司往来款 1,960.00 万元。

(5) 公司于 2018 年 2 月 27 日取得天津农商银行滨海分行贷款 6,050.00 万元,期限为 2018 年 2 月 27 日至 2019 年 2 月 26 日。

3、其他资产负债表日后事项说明

截止报告日,本公司无需要披露的其他日后事项。

十五、其他重要事项

1、控股股东持有公司股份质押情况

截至 2017 年 12 月 31 日，建设集团持有本公司股份 338,312,340 股，占本公司总股本的 20.92%，不存在股份质押情况。

2、报告分部

公司目前无明确的财务报告分部，公司主营业务收入、主营业务成本分行业及分地区情况详见本附注六、30 营业收入和营业成本。

3、其他重要事项

(1) 2003 年本公司与天津开发区管理委员会签订了《滨海投资服务中心大厦租赁合同》，2009 年 4 月 10 日，天津经济技术开发区管委会向本公司发出《关于终止执行滨海投资服务中心大厦租赁合同的通知》，该通知载明：自 2009 年 1 月 1 日起，终止与本公司签订的上述合同。2009 年 8 月 27 日，鉴于天津开发区管理委员会仍在继续使用滨海投资服务中心大厦，本公司收到天津开发区管委会关于继续支付租金的承诺函，承诺将继续向本公司支付 2009 年 1 月到 2009 年 6 月租金 3,900.00 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，天津开发区管理委员会尚欠本公司房屋租金 5,850.00 万元，本公司已全额计提坏账准备 5,850.00 万元。

(2) 2010 年 3 月 11 日，本公司第四届董事会 2010 年第二次通讯会议，审议通过了《关于津滨时代卫南洼项目地界调整议案》，同意公司与天津市土地整理中心签订的关于置换津滨时代卫南洼项目部分宗地的各项协议。梅江卫南洼项目宗地为本公司 2006 年非公开发行股票时取得，土地面积为 57.38 万平米，建筑面积为 65.87 万平米，容积率约为 1.15，土地性质为综合商业金融用地。为了提升天津城市发展水平，完善天津城市功能，特别是为迎接夏季达沃斯论坛的召开，天津市政府决定建设梅江会展中心，根据政府规划，该项目需要占用我公司津滨时代卫南洼项目部分宗地。占用土地面积为 129811.7 平方米。为维护上市公司利益，经与政府相关部门商谈，政府同意根据项目占地面积不变，建设面积不变的原则下，在梅江区域控制红线范围内调整津滨时代卫南洼项目的部分宗地地界，并已原则同意调整该项目的部分规划指标。本公司下属子公司天津津滨时代置业投资有限公司于 2010 年 1 月与天津市土地整理中心草签了《土地置换补充协议书》。津滨时代公司置出地块位于友谊路与外环线交口北侧，东至规划莹波路，南至规划江湾路，西至现状空地，北至现状空地。津滨时代公司本年已取得新核发的津滨时代卫南洼项目土地证(共 10 张)，新核发地证与原有地证占地总面积不变，建设总面积不变。原有土地规划性质全部为商业金融业用地，调整后土地规划为：H1-5 地块(共 5 块)调整为居住型公寓用地，其面积约占总面积的 60%；P1-4(共 4 块)调整为公共设施用地(商务金融)，其面积

约占总面积的 39%；P5 地块为市政基础设施用地，其面积约占总面积的 1%，本公司已根据新的规划条件，制定新的项目开发方案，并正在推进上述项目的建设进程。

因政府征用天津津滨时代置业投资有限公司境界梅江项目的 P2、P3、P4 共 3 宗地块共计占地面积 10.98 万平米用于梅江会展中心二期建设，经市政府决定，本次土地回收补偿按照等价置换，出让对出让的置换原则进行，采用调整境界梅江项目剩余地块的建筑规模附加地块置换的方式对天津津滨时代置业投资有限公司进行补偿。

调整境界梅江项目剩余地块的建筑规模，为境界梅江项目调增了 37800 平方米建筑面积的城镇住宅用地面积，调增了 27600 平方米建筑面积的商务金融用地面积。

2012 年 4 月 18 日，天津津滨时代置业投资有限公司与天津市国土资源和房屋管理局签订了“津西友（招）2004-059 号地块《天津市国有土地使用权出让合同》补充合同二-5”；2012 年 10 月 17 日，天津天潇投资发展有限公司（以下简称“天潇公司”）与天津市国土资源和房屋管理局签订了“津西友（招）2004-059 号地块《天津市国有土地使用权出让合同》补充合同二-6”。

签订上述土地出让合同后，津滨时代取得的梅江 H6 为居住型公寓，占地面积 3.28 万平米，地上建筑面积 5.46 万平米。土地范围：东至 H5 地块，南至现状施工场地，西至规划梅江西路，北至 H5 地块。

2016 年 9 月 27 日，津滨时代与天津市国土资源和房屋管理局签订《天津市国有土地使用权出让合同》补充合同二-9，经双方协商约定：上述地块中的 H1、H2、H3、H4 地块竣工时间延至 2020 年 2 月 28 日。津滨时代必须按其制定的开竣工计划完成项目建设，若不能按期完成，应按本补充合同约定承担违约责任。

(3) 2012 年 10 月 12 日和 22 日，本公司之子公司金建益利与天潇公司签订《河东区造纸五厂地块土地整理及补偿协议》及《河东区造纸五厂地块土地整理及补偿协议补充协议》，总计金额 87,020 万元。金建益利于 2012 年 10 月已经收到天潇公司预付的土地整理款项 87,020 万元。截止至审计报告日，造纸五厂地块土地整理工作尚未完成。

(4) 经天津市滨海新区人民政府批准，收回本公司下属天津津滨汉兴投资有限公司（以下简称“津滨汉兴公司”）持有的津滨汉（挂）2011-08 号土地 28558.3 平方米。同时，本公司下属津滨汉兴公司与天津市滨海新区土地发展中心（以下简称“滨海土地中心”）签署了《闲置土地有偿收回协议书》，土地补偿费按照原缴纳的土地出让金 13470 万元与相关税费共计 14,022.103405 万元。协议约定：自本协议签订生效起一年内，一次性支付土地补偿费。本公司下属津滨汉兴公司已经按土地注销程序于 2015 年 12 月 23 日在土地登记中心进行了注销。截至 2017 年 12 月 31 日，津滨汉兴公司收到土地补偿款 13,822.103405 万元，余 200.00 万元为清运保证金，待津滨汉兴公司完成平整清运后，滨海土地中心退

还保证金。上述国有土地使用权证注销工作已经完成。

(5) 2014 年 9 月 1 日, 本公司之全资子公司创辉公司收到天津市第二中级人民法院(14)二中民四初字第 75 号传票, 玛歌庄园业主陈保因商品房质量问题起诉创辉公司要求解除合同纠纷, 请求退还购房款及已支付购房款利息合计 8,715,594.59 元, 并申请了财产保全, 冻结了创辉公司位于工商银行的存款 230 万。2015 年 3 月 19 日, 天津市第二中级人民法院以(2014)二中民四初字第 75 号民事判决书驳回原告陈保的诉讼请求。陈保不服该判决, 上诉至天津市高级人民法院。2015 年 8 月 11 日, 天津市高级人民法院以(2015)津高民一终字第 0060 号民事裁定书裁定: 撤销天津市第二中级人民法院(2014)二中民四初字第 75 号民事判决, 发回天津市第二中级人民法院重审。2017 年 1 月 10 日, 天津市第二中级人民法院以(2015)二中民四重字第 2 号民事判决书判决:

1) 原告陈保与被告创辉公司于 2010 年 10 月 11 日签订的《天津市商品房买卖合同》解除;

2) 本判决生效之日起十五日内, 被告创辉公司给付原告陈保房款 6,444,953.00 元;

3) 本判决生效之日起十五日内, 被告创辉公司给付原告陈保房屋契税金 193,348.59 元, 房屋维修基金 64,449.00 元, 房屋登记费 80.00 元, 房屋服务费 20.00 元, 印花税 5.00 元, 合计 257,902.59 元;

4) 本判决生效之日起十五日内, 被告创辉公司按照中国人民银行同期贷款利率向原告陈保给付自 2010 年 11 月 26 日至本判决确定给付之日止 6,702,855.59 元本金的利息 2,593,707.21 元;

5) 本判决生效之日起十五日内, 被告创辉公司按照 322.25 元/日标准, 给付原告陈保自 2010 年 11 月 26 日至本判决确定给付之日止期间的违约金 727,962.75 元;

6) 本判决生效之日起十五日内, 原告陈保将坐落于天津市西青区大寺镇南玛歌庄园悦林园 31 号楼房屋交还被告创辉公司;

7) 驳回原告陈保的其他诉讼请求。

案件受理费 72,809.00 元、保全费 5,000.00 元、鉴定费 98,800.00 元, 由被告创辉公司承担。

创辉公司根据上述民事判决书按资产负债表日后调整事项进行账务处理, 冲减 2016 年度收入、成本, 将相应的费用及违约金分别计入 2016 年度管理费用和营业外支出。上述事项减少创辉公司 2016 年度利润总额 7,487,703.25 元。

创辉公司于 2017 年 1 月 22 日向天津市高级人民法院提起上诉, 上诉请求: 请求法院撤销判决第一至六项, 依法改判驳回陈保诉讼请求或将本案发回重审; 请求判令一二审

案件受理费、保全费、鉴定费由被上诉人承担。

2017 年 12 月 27 日，天津市高级人民法院以（2017）津民终 135 号民事判决书判决：

1) 维持天津市第二中级人民法院（2015）二中民四重字第 2 号民事判决书第一项、第二项、第三项、第六项；

2) 撤销天津市第二中级人民法院（2015）二中民四重字第 2 号民事判决书第五项、第七项；

3) 变更天津市第二中级人民法院（2015）二中民四重字第 2 号民事判决书第四项为：本判决生效后十五日内，天津津滨创辉发展有限公司以 6,702,855.59 元为本金、按照中国人民银行同期同档贷款基准利率向陈保支付自 2010 年 11 月 26 日起至实际给付之日止的利息 327,527.59 元；

4) 驳回陈保的其他诉讼请求。

一审案件受理费 72,809.00 元，由天津津滨创辉发展有限公司负担 65,528.00 元，由陈保负担 7,281.00 元；诉讼保全费 5,000.00 元、鉴定费 98,800.00 元，由天津津滨创辉发展有限公司负担。二审案件受理费 72,809.00 元，由天津津滨创辉发展有限公司负担 65,528.00 元，由陈保负担 7,281.00 元。

本判决为终审判决。创辉公司根据终审判决书进行账务处理，增加 2017 年度管理费用 58,247.00 元、减少营业外支出 400,435.16 元。上述事项增加创辉公司 2017 年度利润总额 342,188.16 元。

截至 2017 年 12 月 31 日，创辉公司未向原告陈保支付民事判决书应给付的房款及相关费用与违约金共计 9,786,137.39 元。2018 年 2 月，创辉公司支付上述费用合计 2,367,273.00 元。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露：

类 别	期末余额				
	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账款	58,500,000.00	46.35	58,500,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	62,399,033.10	49.43	1,947,917.34	3.12	60,451,115.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	5,326,911.13	4.22	5,326,911.13	100.00	
合计	126,225,944.23	100.00	65,774,828.47		60,451,115.76

(续)

类 别	期初余额				
	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账款	58,500,000.00	48.26	58,500,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	57,393,033.06	47.35	1,547,012.11	2.70	55,846,020.95
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	5,326,911.13	4.39	5,326,911.13	100.00	-
合 计	121,219,944.19	100.00	65,373,923.24	-	55,846,020.95

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	55,477,390.04	18,750.00	
其中: 3 个月以内	51,727,390.01		
4-12 个月	3,750,000.03	18,750.00	0.50
1 至 2 年	5,011,315.42	400,905.23	8.00
2 至 3 年			
3 年以上	1,910,327.64	1,528,262.11	80.00
合 计	62,399,033.10	1,947,917.34	

(续)

账 龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	55,482,705.42	18,750.00	
其中: 3 个月以内	51,732,705.41		
4-12 个月	3,750,000.01	18,750.00	0.50
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	1,910,327.64	1,528,262.11	80.00
合 计	57,393,033.06	1,547,012.11	

(3) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款:

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
天津经济技术开发区管理委员会	58,500,000.00	58,500,000.00	100.00	长期无法收回
合 计	58,500,000.00	58,500,000.00		

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 400,905.23 元; 本期无收回或转回坏账准备金额。

(5) 本期无实际核销的应收账款情况。

(6) 按欠款方归集的前五名的应收账款情况：

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	坏账准备
天津冶金集团轧三钢铁有限公司	非关联方	60,000,000.06	47.53	418,750.00
天津经济技术开发区管理委员会	非关联方	58,500,000.00	46.35	58,500,000.00
天津市津苑纺织有限公司	非关联方	1,670,009.64	1.32	1,336,007.71
天津绿禾植物制剂有限公司	非关联方	997,966.56	0.79	997,966.56
开发区泛美联生物有限公司	非关联方	764,834.00	0.61	764,834.00
合计		121,932,800.26	96.60	62,017,548.27

(7) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(8) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

类 别	期末余额				
	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	5,755,101.51	0.43	5,755,101.51	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,345,419,706.58	99.50	993,060.11	0.07	1,344,426,646.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	970,313.73	0.07	970,313.73	100.00	
合 计	1,352,145,121.82	100.00	7,718,475.35	0.57	1,344,426,646.47

(续)

类 别	期初余额				
	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	5,755,101.51	0.87	5,755,101.51	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	655,842,142.14	98.98	1,000,940.92	0.15	654,841,201.22
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	970,313.73	0.15	970,313.73	100.00	
合 计	662,567,557.38	100.00	7,726,356.16		654,841,201.22

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	1,344,165,228.02		

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
其中：3 个月以内	1,344,165,228.02		
4-12 个月			
1 至 2 年	2,114.95	169.20	8.00
2 至 3 年	30,000.00	15,000.00	50.00
3 年以上	1,222,363.61	977,890.91	80.00
合 计	1,345,419,706.58	993,060.11	

(续)

账 龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	654,543,109.71		
其中：3 个月以内	654,543,109.71		
4-12 个月			
1 至 2 年	40,000.00	3,200.00	8.00
2 至 3 年	31,616.85	15,808.43	50.00
3 年以上	1,227,415.58	981,932.49	80.00
合 计	655,842,142.14	1,000,940.92	

(3) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
开发区国有资产经营公司	2,410,560.00	2,410,560.00	100.00	长期无法收回
天津开发区老年公寓筹备组	3,344,541.51	3,344,541.51	100.00	长期无法收回
合 计	5,755,101.51	5,755,101.51		

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 22,254.25 元；本期收回或转回坏账准备金额 30,135.06 元。

(5) 本期无实际核销的其他应收款情况

(6) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
其他往来款	1,352,145,121.82	662,567,557.38
合 计	1,352,145,121.82	662,567,557.38

(5) 其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津津滨时代置业投资有限公司	往来款	1,255,746,726.39	3 个月以内	92.87	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
福建津汇房地产开发有限公司	往来款	35,294,487.63	3 个月以内	2.61	
天津津滨汉兴投资有限公司	往来款	27,662,440.65	3 个月以内	2.05	
天津津滨科技工业园投资有限公司	往来款	25,023,404.19	3 个月以内	1.85	
天津开发区老年公寓筹备组	往来款	3,344,541.51	3 年以上	0.25	3,344,541.51
合 计		1,347,071,600.37		99.63	3,344,541.51

(6) 本期无涉及政府补助的应收款项。

(7) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

3、长期股权投资

长期股权投资分类披露：

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,996,587,510.00		2,996,587,510.00	3,235,594,510.00		3,235,594,510.00
对联营、合营企业投资	40,049,340.22		40,049,340.22			
合 计	3,036,636,850.22		3,036,636,850.22	3,235,594,510.00		3,235,594,510.00

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天津津滨雅都置业发展有限公司	161,480,000.00			161,480,000.00		
天津津滨创辉发展有限公司	440,000,000.00			440,000,000.00		
天津津滨联合物业服务有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
天津津滨时代置业投资有限公司	1,062,220,200.00		200,000,000.00	862,220,200.00		
天津津滨科技工业园投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
天津滨泰置业有限公司	517,935,000.00			517,935,000.00		
深圳津滨津鹏投资有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
天津津和股权投资基金管理有限公司①	4,000,000.00		4,000,000.00			
天津建金成贸易有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
天津津滨富通投资有限公司	152,000,000.00			152,000,000.00		
天津津滨汉兴投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
天津金建益利投资有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
福建津汇房地产开发有限公司	370,952,310.00			370,952,310.00		
天津津滨建泰企业管理有限公司②	35,007,000.00		35,007,000.00			

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
合 计	3,235,594,510.00		239,007,000.00	2,996,587,510.00		

注①、注②详见附注“七、5”。

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期末余额			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
一、联营企业						
天津津和股权投资基金管理有限公司	2,522,264.09		2,522,264.09			
天津津滨建泰企业管理有限公司	37,527,076.13		37,527,076.13			
小 计	40,049,340.22		40,049,340.22			
合 计	40,049,340.22		40,049,340.22			

(续)

被投资单位	本期增减变动						
	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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备
一、联营企业							
天津津和股权投资基金管理有限公司			-1,801,491.15				4,323,755.24
天津津滨建泰企业管理有限公司			4,667,065.25			7,001,400.00	39,861,410.88
小 计			2,865,574.10			7,001,400.00	44,185,166.12
合 计			2,865,574.10			7,001,400.00	44,185,166.12

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本：

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,925,660.49	441,930.16	2,914,184.60	300,369.19
其他业务	206,958.23	206,958.23	1,873,909.08	1,424,966.17
合 计	2,132,618.72	648,888.39	4,788,093.68	1,725,335.36

(2) 公司 2017 年度前五名客户营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
客户 1	1,034,188.34	48.49
客户 2	212,395.43	9.96
客户 3	206,958.23	9.70
客户 4	110,476.20	5.18

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
客户 5	95,238.10	4.47
合 计	1,659,256.30	77.80

5、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	599,870,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	2,865,574.10	
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益	2,871,649.54	1,122,899.06
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,205,588.19	642,636.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他		176,993.48
合 计	607,813,811.83	1,942,528.54

十七、补充资料

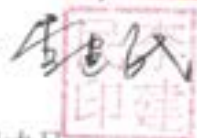
1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	145,259.72	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	168,337.95	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,741,687.48	
对外委托贷款取得的损益		

项目	金额	说明
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-395,945.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,871,649.54	
所得税影响额	491,704.52	
少数股东权益影响额（税后）	-36,000.00	
合计	4,095,285.06	

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	-9.63	-0.0738	-0.0738
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-9.96	-0.0763	-0.0763


 天津津滨发展股份有限公司
 法定代表人：  
 总经理：  
 主管会计机构负责人：  
 会计机构负责人：  
 二〇一八年三月十九日



营业执照

5-3

(副本)

统一社会信用代码 91420106081978608B

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 武汉市武昌区南湖路169号29层

执行事务合伙人 石文先;

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

经营范围 ；审查企业会计报表，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。（许可项目、经营期限与许可证核定的项目、期限一致）



登记机关



2018年 03 月 02 日

重要提示：企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年度的年度报告，公示途径：国家企业信用信息公示系统（湖北）<http://hb.gsxt.gov.cn/>。



证书序号: 000112

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会审查，批准
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 石安元



证书号: 53

发证时间: 二〇一〇年十一月二十七日

证书有效期至: 二〇一〇年十一月二十七日



会计师事务所 执业证书



名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：

办公场所：湖北省武汉市武昌区东湖路169号

2-9层

组织形式：特殊普通合伙人

会计师事务所编号：42010005

注册资本(出资额)：

批准设立文号：鄂财会发[2013]26号

批准设立日期：2013年10月28日

证书序号 NO. 026571

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》。



发证机关：

二〇一三年八月十一日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agrees the addressee to be transferred from

同意调出
Agrees the addressee to be transferred from



调入单位盖章
Stamp of the addressee to be transferred to

调入单位盖章
Stamp of the addressee to be transferred to

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agrees the addressee to be transferred from

同意调出
Agrees the addressee to be transferred from



调入单位盖章
Stamp of the addressee to be transferred to

调入单位盖章
Stamp of the addressee to be transferred to



姓名 黄秀娟
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1988-03-08
Date of birth
工作单位 中审亚太会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号 220104680308000000
Identity card No.



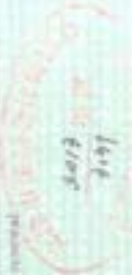
黄秀娟



220300010682

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



220300010682

同意调入
Agrees the addressee to be transferred from

同意调出
Agrees the addressee to be transferred from

调入单位盖章
Stamp of the addressee to be transferred to

调入单位盖章
Stamp of the addressee to be transferred to

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110101705035

执业注册会计师: 天津市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 11 月 04 日
Date of Issuance

注册会计师工作单位变更事项登记
Registrations of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred in

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

注册会计师工作单位变更事项登记
Registrations of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred in

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs



中国注册会计师协会
The Chinese Institute of Certified Public Accountants



110101705035

姓名: 郭永新

性别: 女

出生日期: 1971-08-08

工作单位: 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所

身份证号码: 120110197108081269

身份证号码: 120110197108081269

