

天津津滨发展股份有限公司

2019 年年度报告

2020-09

2020 年 03 月

第一节重要提示、目录和释义

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

公司负责人华志忠、主管会计工作负责人郝波及会计机构负责人(会计主管人员)李建民声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

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

公司已在本报告中详细描述可能存在的风险因素带来的影响，敬请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节重要提示、目录和释义	2
第二节公司简介和主要财务指标	5
第三节公司业务概要	9
第四节经营情况讨论与分析	11
第五节重要事项	29
第六节股份变动及股东情况	42
第七节优先股相关情况	48
第八节可转换公司债券相关情况	49
第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况	50
第十节公司治理	57
第十一节公司债券相关情况	63
第十二节 财务报告	64
第十三节 备查文件目录	214

释义

释义项	指	释义内容
公司、我公司、本公司、津滨发展	指	天津津滨发展股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
大股东、泰达建设集团	指	天津泰达建设集团有限公司
元、万元	指	人民币元、万元

第二节公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	*ST 津滨	股票代码	000897
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	天津津滨发展股份有限公司		
公司的中文简称	津滨发展		
公司的法定代表人	华志忠		
注册地址	天津开发区明园路 2 号 B2 别墅 5 号		
注册地址的邮政编码	300457		
办公地址	天津市南开区苍穹道 15 号		
办公地址的邮政编码	300381		
公司网址	HTTP://WWW.JBDC.COM.CN		
电子信箱	JBFZ@JBDC.COM.CN		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	于志丹	罗晶
联系地址	天津市南开区苍穹道 15 号	天津市南开区苍穹道 15 号
电话	022-66223209	022-66223209
传真	022-66223273	022-66223273
电子信箱	YUZHIDAN@JBDC.COM.CN	LUOJINGJBDC@163.COM

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	中国证券报、证券时报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	HTTP://WWW.CNINFO.COM.CN
公司年度报告备置地点	董事会办公室

四、注册变更情况

组织机构代码	91120000712830811X(统一社会信用代码)
--------	------------------------------

公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司成立初期主营业务包括基础设施（市政工程及服务，工业厂房建设、开发、经营，热电产品）、新型材料、信息电子产品的开发、销售与经营。目前公司主营业务为房地产开发；食品销售；对外贸易经营。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。
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层
签字会计师姓名	黄秀娟 王艳妍

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	1,282,282,705.00	154,771,791.30	728.50%	976,160,122.82
归属于上市公司股东的净利润（元）	174,063,372.48	-129,479,998.44	234.43%	-119,359,144.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	173,207,952.96	-131,958,129.19	231.26%	-123,454,429.50
经营活动产生的现金流量净额（元）	496,109,344.52	860,299,637.47	-42.33%	-282,415,128.40
基本每股收益（元/股）	0.1076	-0.0801	234.37%	-0.0738
稀释每股收益（元/股）	0.1076	-0.0801	234.37%	-0.0738
加权平均净资产收益率	15.33%	-11.61%	增加了 26.94 个百分点	-9.63%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	6,905,563,840.68	6,917,488,837.30	-0.17%	6,079,963,826.21
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,222,126,293.32	1,050,124,248.06	16.38%	1,179,604,246.50

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	32,168,752.03	63,255,418.65	65,448,891.69	1,121,409,642.63
归属于上市公司股东的净利润	-16,504,309.81	-4,444,967.75	-12,547,596.12	207,560,246.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-18,544,500.21	-4,450,412.86	-10,241,117.06	206,443,983.09
经营活动产生的现金流量净额	-27,020,726.76	222,753,829.03	302,227,138.00	-1,850,895.75

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	30,500.46		145,259.72	
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）	241,937.06	148,610.85	188,337.95	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,469,457.55			
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		1,152,373.83	1,741,687.48	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,324,398.31	-3,623,454.35	-395,945.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		0.00	2,871,649.54	

购买理财产品产生的投资收益	4,085,562.37	2,038,674.75		
减：所得税影响额	-322,315.26	355,037.98	491,704.52	
少数股东权益影响额（税后）	-3,030,045.13	-3,116,963.65	-36,000.00	
合计	855,419.52	2,478,130.75	4,095,285.06	--

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

适用 不适用

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

第三节公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。公司业务范围集中在天津市区和滨海新区以及福建泉州等地。公司房地产开发主要以住宅产品为主，2019年度公司境界梅江H4项目克服重重困难，实现竣工交付，确认主营业务收入，公司也因此终结了连续两年的亏损局面，一举实现扭亏为盈。

报告期内，公司重点是积极推进梅江H4、H2、H3项目的开发建设，公司上下攻坚克难，团结一致，在房地产市场不断受到政策调整的冲击下，精心组织，周密安排，有效应对，确保项目建设的主要工作节点按照年初确定的经营计划有序开展，最大限度地克服和化解由于环保监管力度加大对项目建设造成的冲击，加强施工管理，有效控制成本，保障重要工作节点如期完成，为实现在建项目实现竣工决算创造有利条件。

报告期内，公司H4项目如期实现竣工交付，已售部分确认主营业务收入，H2、H3项目建设取得阶段性成果。H2项目建设进度正常，H3项目已于年内正式对外销售。此外，H1项目的前期工作正在推进中。

公司始终秉持“质量优先”的建设原则，坚持精细化管理，精心打造“精品工程”，严格执行国家有关规范、规程和设计要求，在材料、工程质量上严把质量关。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	期末较期初减少 73.71%，主要系报告期内偿还贷款所致。
应收票据	期末较期初增加 226.74%，主要系贸易业务结算收到银行承兑汇票增加所致。
其他应收款	期末较期初增加 2935.78%，主要系报告期内与合营企业滨堡公司往来款增加所致。
无形资产	期末较期初增加 64.54%，主要系报告期内购买软件及 ERP 升级改造所致。
递延所得税资产	期末较期初增加 106.91%，主要系报告期内下属公司计提土地增值税引起的可抵扣暂时性差异所致。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司主营业务为住宅产品开发。多年来本着“打造精品工程”的经营理念，秉持立足天津，布局中心城区和滨海新区的企业发展战略，力争在细分市场中赢得一席之地。随着房地产行业集中度的提高和土地价值的攀升，公司结合实际和企业特点，在瞄准自身市场定位的同时，确立了差异化的竞争战略，立足区

域市场需求，在打造中式园林产品形态上进行了积极地探索，力求每一个开发项目精益求精，形成自己独有的竞争优势。

近年来，公司持续不断地推进一系列改革举措，完善制度体系建设，优化考核激励机制，充分调动员工的工作积极性，完善和优化业务流程，不断提升运营效率，专业化水平和市场化的经营理念得到增强。公司多年从事住宅产品开发，积累了一定的项目开发经验，并在区域市场形成了较强的品牌效应，建立了较高的品牌认可度及知名度，为实现效益提供了保障。

但是由于项目资源储备少，通过市场获取项目资源的综合实力较为薄弱，很大程度上制约了公司滚动开发的经营模式的实施，企业可持续发展的基础还需要进一步夯实。

第四节经营情况讨论与分析

一、概述

2019年，我国房地产市场运行的政策环境仍然偏紧：中央长期坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段；各部门紧盯房地产金融风险，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；房企资金面承压，积极推盘强化回款，但产品去化压力加大，重点城市市场规模有所调整，新建住宅价格涨幅进一步收窄，土地市场处低温状态。地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。

天津紧跟中央政策，楼市政策以微调为主。5月，滨海新区“海河英才”落户条件放宽并叠加实施储备人才住房和生活补贴政策；6月1日起，外地缴存公积金可以在津买房，首付最低6成，贷款最高限额40万元；首套房贷款利率经历两次调整，目前维持在上调5%的水平；10月发布《关于天津市促进承接北京非首都功能项目发展的政策措施（试行）》，拟在天津滨海中关村科技园、宝坻中关村科技城试行，试行期限为一年，购房、落户政策有所调整。

2019年，受金融监管持续趋严、房企融资渠道逐步趋紧影响，天津土地市场上下半场呈现冰火两重天的景象。上半年累计成交土地金额768.87亿元，位列全国第五名，完成供地计划的83%，48家房企拿地99宗，19宗地块达到了最高限价，平均溢价率9.44%；下半年土地成交金额468.45亿元，是2018年以来最近4个半年度出让金统计值的新低，共39家房企拿地56宗，仅2宗地块达到了最高限价。流拍、停牌、延期地块34宗，较上半年显著增加。

2019年天津商品住宅成交均价15835元/m²，同比仅增1.00%，稳房价的成效显著，全年成交量1306万m²，同比上涨12.93%，销售额2068亿元，同比增长14.05%

从供需端来看，月度住宅成交保持平稳态势，月均去化108万m²，自5月以来，市场月均供应量处于相对高位，全年有8个月供大于求，供需矛盾较为突出。市场库存突破2000万m²，为近5年来的新高，库存压力再度降临。

2019年天津TOP10房企实现销售总额854亿元，占天津市场份额的41%，门槛值为49亿元，房企分化加剧，强者愈强态势明显。

面对复杂多变的形势，公司一方面是要把困难和问题想得更充分一些，把措施和预案准备得更充足一些，做好迎难而上的准备。另一方面，也要牢牢抓住项目开发进入集中期的一切有利条件，调动一切积极因素，实现公司可持续的发展壮大，把企业改革发展事业不断向前推进。

2019年公司的经营目标重点是实现境界梅江H4项目的竣工，对已售部分完成结算确保实现扭亏为盈。公司按照年初确定的工作指导思想，集中精力做好境界梅江新项目的开发建设，保障项目建设资金充裕安全。重点围绕H4项目年底决算制定工作计划。并以此为契机，以专业化与精细化作为工作主线，着力提升综合竞争实力，着力打造专业化管理团队，加强人才队伍建设，丰富品牌形象，全面提升项目运营管理能力，为实现可持续发展不断夯实基础。

1、报告期内主要经营情况：

2019年，公司实现营业收入12.82亿元，同比增加728.50%，归属母公司所有的净利润为1.74亿元。本报告期盈利的主要原因系下属津滨时代公司所开发的境界梅江H4项目完工并交付，具备确认收入条件的部分结转主营业务收入所致。

2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因说明

单位：元

项目	期末数	期初数	同比增减	重大变动说明
货币资金	186,918,652.84	711,082,317.60	-73.71%	主要系报告期内偿还贷款所致。
交易性金融资产		220,041,290.24	-100.00%	主要是上年度理财产品到期收回所致。
应收票据	1,604,025.65	490,920.00	226.74%	主要系贸易业务结算收到银行承兑汇票增加所致。
其他应收款	488,619,525.03	16,095,351.64	2935.78%	主要系报告期内与合营企业滨堡公司往来款增加所致。
无形资产	900,901.63	547,511.35	64.54%	主要系报告期内购买软件及 ERP 升级改造所致。
递延所得税资产	123,058,580.56	59,473,787.85	106.91%	主要系报告期内下属公司计提土地增值税引起的可抵扣暂时性差异所致。
短期借款	435,000,000.00	660,500,000.00	-34.14%	主要系报告期内贷款减少所致。
应付账款	628,120,145.35	460,297,294.86	36.46%	主要系报告期内下属公司工程完工结算所致。
应交税费	386,264,182.34	32,104,950.71	1103.13%	主要系报告期内下属公司计提企业所得税与土地增值税所致。
其他应付款	175,663,096.91	260,081,782.92	-32.46%	主要系报告期内与津滨造纸往来款减少所致。
其中：应付利息	1,479,496.28	2,672,116.63	-44.63%	主要系报告期贷款减少所致。
长期借款		613,000,000.00	-100.00%	主要系重分类至一年内到期非流动负债所致。
少数股东权益	73,887,908.54	148,568,636.61	-50.27%	主要系报告期内福建津汇公司减资所致。
项 目	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
营业收入	1,282,282,705.00	154,771,791.30	728.50%	主要系报告期内境界梅江 H4 确认收入所致。
营业成本	519,838,762.49	115,656,854.13	349.47%	主要系报告期内境界梅江 H4 确认收入结转成本所致。
税金及附加	299,737,130.22	16,711,007.82	1693.65%	主要系报告期内计提土地增值税所致。
财务费用	8,474,331.66	15,713,021.79	-46.07%	主要系报告期内贷款减少所致。
其他收益	471,858.46	92,904.32	407.90%	主要系下属物业公司增值税及附税加计抵减增加所致。
投资收益	832,630.51	7,247,436.49	-88.51%	主要系报告期内联营企业亏损确认投资损失所致。
营业外收入	569,805.09	6,137,670.37	-90.72%	主要系上年同期下属公司收到业主违约金收入所致。
所得税费用	104,102,731.53	-3,329,478.80	3226.70%	主要系报告期内下属时代公司盈利计提企业所得税所致。

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

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
---------	------	--------	------------------------	--------------------------	--------	------	------------	-----------

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
境界梅江 H1 地块	16.25	9.11	9.11
境界梅江 P1 地块	5.01	8	8
总计	21.26	17.11	17.11

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
天津	境界梅江 H2	西青区江湾路与兰波路交口	居住型公寓	100.00%	2017 年 01 月	主体完成		115,259.10	95,214.00			260,333	112,179.74
天津	境界梅江 H4	西青区汇川路与碧波道交口	居住型公寓	100.00%	2017 年 01 月	已竣工		41,798.60	65,123.00	65,123.00	65,123.00	120,364	67,816
天津	境界梅江 H3	西青区江湾路与悦波道交口	居住型公寓	100.00%	2018 年 11 月	主体阶段		55,625.50	73,313.00			167,294	52,269.85
福建泉州	津汇红树湾 B2	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	60.00%	2015 年 12 月	基本完成		28,829.00	128,922.21			143,891	121,324.67
福建泉州	津汇红树湾 B1	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	60.00%	2017 年 11 月	主体结构完成		29,789.00	76,227.18			72,884	52,819.41

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
天津	境界梅江 H5	西青区汇川路与碧波道交口	居住型公寓	100.00%	97916.6	101,072.74	100,769.31	322.08	765	100,648.80	322.08	728.57
天津	境界梅江 H6	西青区汇川路与碧波道交口	居住型公寓	100.00%	54248	54,809.68	54,809.68	89.29	200	54,809.68	89.29	200
天津	境界梅江 H4	西青区汇川路与碧波道交口	居住型公寓	100.00%	65123	63,348.72	36,128.80	12,546.32	42,873.20	34,041.00	34,041.00	107,449.67
天津	境界梅江 H3	西青区汇川路与碧波道交口	居住型公寓	100.00%	73313	73,736.76	16,623.37	16,623.37	50,735.46	-	-	-
福建泉州	津汇红树湾 A	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	60.00%	102,885.59	110,804.03	102,262.84	12.72	14.75	102,262.84	778.37	941.34
福建泉州	津汇红树湾 B2	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	60.00%	128,922.21	120,027.35	116,442.21	205.19	243.6			
福建泉州	津汇红树湾 B1	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	60.00%	76,227.18	47,977.13	45,930.15	1,249.58	1,960.37			
天津	天津体院北住宅项目	河西区环湖东路与体院北道交口处	住宅、商服用地	100.00%	50648	50,915.80	50,279.04	502.06	2,140	50,279.04	502.06	2,038.10

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
------	------	------	------	-------------------------	---------------------------	-------

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

单位：元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	1,048,000,000.00	5.99%	1,048,000,000.00			
其他	20,000,000.00	4.2%	20,000,000.00			
合计	1,068,000,000.00	5.96%	1,068,000,000.00			

发展战略和未来一年经营计划

详见本节九、公司未来发展的展望。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

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11.98亿元。截至2019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。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,282,282,705.00	100%	154,771,791.30	100%	728.50%
分行业					
商品销售	12,236,750.63	0.95%	1,783,696.54	1.16%	586.03%
房屋租赁	6,327,558.22	0.49%	6,878,569.27	4.44%	-8.01%
房地产销售	1,145,243,252.72	89.32%	53,969,614.97	34.87%	2,022.01%

物业管理	117,074,142.98	9.13%	91,996,978.71	59.44%	27.26%
其他	1,401,000.45	0.11%	142,931.81	0.09%	880.19%
分产品					
矿粉、钢材销售	12,236,750.63	0.95%	1,783,696.54	1.16%	586.03%
天津体院北住宅项目	28,576,942.17	2.23%	3,320,000.00	2.15%	760.75%
滨海国际	700,000.01	0.05%	1,142,857.16	0.74%	-38.75%
境界梅江一期 (H5)	23,722,857.99	1.85%	6,688,247.55	4.32%	254.69%
境界梅江二期 (H6)	8,333,333.63	0.65%	735,501.93	0.48%	1,033.01%
房屋租赁	6,327,558.22	0.49%	6,878,569.27	4.44%	-8.01%
玛歌一期		0.00%	3,175,428.57	2.05%	-100.00%
红树湾项目 A	9,413,372.37	0.73%	38,907,579.76	25.14%	-75.81%
境界梅江 (H4)	1,074,496,699.99	83.81%			
亲亲家园	46.56				
物业管理	117,074,142.98	9.13%	91,996,978.71	59.44%	27.26%
其他	1,401,000.45	0.11%	142,931.81	0.09%	880.19%
分地区					
天津	1,272,869,332.63	99.27%	115,864,211.54	74.86%	998.59%
福建	9,413,372.37	0.73%	38,907,579.76	25.14%	-75.81%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
房地产销售	1,145,243,252.72	403,448,437.78	64.77%	2,022.01%	1,098.80%	27.13%
分产品						
境界梅江 (H4)	1,074,496,699.99	369,264,832.16	65.63%			
分地区						
天津	1,272,869,332.63	511,788,807.85	59.79%	998.59%	462.59%	38.31%

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

□ 适用 √ 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2019 年	2018 年	同比增减
房地产销售	销售量	平方米	35,732.8	3,437.4	939.53%
	生产量	平方米			
	库存量	平方米	38,909.61	11,787.94	230.08%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内境界梅江 H4 完成竣工验收。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商品销售	钢材、矿粉销售	12,150,870.28	2.34%			
房屋租赁	工业厂房租赁	1,312,136.56	0.25%	1,822,691.14	1.57%	-28.01%
房地产销售	商品房销售	403,448,437.78	77.61%	33,654,318.98	29.10%	1,098.80%
物业管理	物业管理	102,686,536.85	19.75%	80,179,844.01	69.33%	28.07%
其他	其他	240,781.02	0.05%			

单位：元

产品分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
矿粉、钢材销售	商品销售	12,150,870.28	2.34%			
天津体院北住宅项目	商品房销售	11,879,366.07	2.29%	319,827.19	0.28%	3,614.31%
滨海国际	商品房销售	205,000.00	0.04%	592,129.58	0.51%	-65.38%
境界梅江一期 (H5)	商品房销售	10,581,377.12	2.04%	2,172,111.01	1.88%	387.15%
境界梅江二期 (H6)	商品房销售	3,467,875.74	0.67%	148,699.84	0.13%	2,232.13%
房屋租赁	工业厂房租赁	1,312,136.56	0.25%	1,822,691.14	1.57%	-28.01%
玛歌一期	商品房销售			5,734,740.87	4.96%	
红树湾项目 A	商品房销售	8,049,954.64	1.55%	24,686,810.49	21.34%	-67.39%

境界梅江 (H4)	商品房销售	369,264,832.16	71.02%			
亲亲家园	商品房销售	32.05				
物业管理	物业管理	102,686,536.85	19.75%	80,179,844.01	69.33%	28.07%
其他	其他	240,781.02	0.05%			

说明

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额 (元)	34,800,821.55
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.71%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额 (元)	占年度销售总额比例
1	客户 1	9,325,103.17	0.73%
2	客户 2	6,828,571.43	0.53%
3	客户 3	6,857,142.86	0.53%
4	客户 4	6,695,238.10	0.52%
5	客户 5	5,094,766.00	0.40%
合计	--	34,800,821.55	2.71%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额 (元)	527,201,222.77
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	77.20%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额 (元)	占年度采购总额比例
----	-------	---------	-----------

1	天津市建工工程总承包有限公司	307,400,004.59	45.01%
2	福建省惠东建筑工程有限公司	171,070,000.00	25.05%
3	吉林省东业建设有限公司	19,912,527.28	2.92%
4	苏州园林发展股份有限公司	16,718,690.91	2.45%
5	耀华园林股份有限公司	12,100,000.00	1.77%
合计		527,201,222.77	77.20%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	65,803,317.49	54,093,320.85	21.65%	
管理费用	52,616,604.39	57,644,766.63	-8.72%	
财务费用	8,474,331.66	15,713,021.79	-46.07%	主要系报告期内贷款减少所致。

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,698,776,148.33	1,873,178,756.18	-9.31%
经营活动现金流出小计	1,202,666,803.81	1,012,879,118.71	18.74%
经营活动产生的现金流量净额	496,109,344.52	860,299,637.47	-42.33%
投资活动现金流入小计	814,630,583.81	4,310,718,720.51	-81.10%
投资活动现金流出小计	948,163,420.92	4,649,380,253.79	-79.61%
投资活动产生的现金流量净额	-133,532,837.11	-338,661,533.28	-198.47%
筹资活动现金流入小计	635,000,000.00	860,500,000.00	-26.21%
筹资活动现金流出小计	1,521,740,172.17	1,630,221,375.11	-6.65%
筹资活动产生的现金流量净额	-886,740,172.17	-769,721,375.11	17.80%
现金及现金等价物净增加额	-524,163,664.76	-248,083,270.92	111.29%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项 目	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
收到其他与经营活动有关的现金	86,977,937.68	253,739,733.91	-65.72%	主要系上年同期收到津滨造纸公司往来款较多所致。
支付其他与经营活动有关的现金	247,612,030.32	121,976,414.22	103.00%	主要系报告期内支付津滨造纸公司往来款所致。
取得投资收益收到的现金	4,594,088.21	7,152,934.51	-35.77%	主要系上年同期收到泰达科技投资公司分红款较多所致。
收到其他与投资活动有关的现金	810,001,200.00	4,303,565,786.00	-81.18%	主要系上年同期收回理财产品较多所致。
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,462,220.92	814,467.79	79.53%	主要系报告期内购买软件及办公设备所致。
支付其他与投资活动有关的现金	932,001,200.00	4,648,565,786.00	-79.95%	主要系上年同期购买理财产品较多所致。
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	85,201,016.17	122,325,852.27	-30.35%	主要系报告期内贷款减少，支付利息减少所致。
收到其他与筹资活动有关的现金	20,000,000.00	-	-	主要系报告期内收到泰达建设集团拆借款所致。
支付其他与筹资活动有关的现金	64,039,156.00	24,895,522.84	157.23%	主要系报告期内福建津汇公司支付减资款所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

主要系下属公司津汇红树湾B区收到预售房款及我公司及下属公司计提存货跌价准备所致。

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	832,630.51	0.31%	报告期内联营企业权益法核算确认投资收益，取得其他权益工具投资的分红款以及本公司购买理财产品产生的收益所致	部分收益具有可持续性
资产减值	-61,239,199.14	-22.89%	报告期内对金融街一期及滨海国际（商业及写字楼）地下车位、汉沽科技园一期厂房、玛歌商业配套服务区计提存货跌价准备所致	不具有可持续性
营业外收入	569,805.09	0.21%	报告期内物业公司收到公寓补贴款等收入所致	不具有可持续性

营业外支出	10,652,266.34	3.98%	报告期内津汇红树湾 B2 区延期交房计提违约金等支出所致	不具有可持续性
信用减值损失	1,659,488.15	0.62%	报告期内收回坏账所致	不具有可持续性
其他收益	471,858.46	0.18%	报告期内下属物业公司增值税及附加税加计抵减所致	不具有可持续性

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	186,918,652.84	2.71%	711,082,317.60	10.28%	-7.57%	
应收账款	69,405,476.13	1.01%	59,110,349.35	0.85%	0.16%	
存货	5,603,600,193.02	81.15%	5,311,976,678.46	76.81%	4.34%	
长期股权投资	106,563,789.10	1.54%	95,583,956.56	1.38%	0.16%	
固定资产	7,689,048.92	0.11%	8,304,885.33	0.12%	-0.01%	
短期借款	435,000,000.00	6.30%	660,500,000.00	9.55%	-3.25%	
长期借款		0.00%	613,000,000.00	8.86%	-8.86%	
交易性金融资产		0.00%	220,041,290.24	3.18%	-3.18%	
应收票据	1,604,025.65	0.02%	490,920.00	0.01%	0.01%	
预付款项	9,319,748.43	0.13%	13,253,195.56	0.19%	-0.06%	
其他应收款	488,619,525.03	7.08%	16,095,351.64	0.23%	6.85%	
其他流动资产	271,926,216.39	3.94%	383,432,741.17	5.54%	-1.60%	
其他权益工具投资	35,562,484.98	0.51%	35,562,484.98	0.51%	0.00%	
无形资产	900,901.63	0.01%	547,511.35	0.01%	0.00%	
长期待摊费用	395,198.00	0.01%	481,422.80	0.01%	0.00%	

递延所得税资产	123,058,580.56	1.78%	59,473,787.85	0.86%	0.92%	
应付票据	1,000,000.00	0.01%		0.00%	0.01%	
应付账款	628,120,145.35	9.10%	460,297,294.86	6.66%	2.44%	
预收款项	3,335,706,795.92	48.30%	3,128,021,524.78	45.23%	3.07%	
应付职工薪酬	27,500,748.39	0.40%	25,470,445.94	0.37%	0.03%	
应交税费	386,264,182.34	5.59%	32,104,950.71	0.46%	5.13%	
其他应付款	175,663,096.91	2.54%	260,081,782.92	3.76%	-1.22%	
其中：应付利息	1,479,496.28	0.02%	2,672,116.63	0.04%	-0.02%	
应付股利	982,913.96	0.01%	982,913.96	0.01%	0.00%	
一年内到期的非流动负债	613,000,000.00	8.88%	532,000,000.00	7.69%	1.19%	
长期应付款	12,708.00	0.00%	47,374.32	0.00%	0.00%	
递延所得税负债	7,281,961.91	0.11%	7,281,961.91	0.11%	0.00%	

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4.其他权益工具投资	35,562,484.98							35,562,484.98
上述合计	35,562,484.98							35,562,484.98
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末余额（元）	受限原因
----	---------	------

存货（开发产品和开发成本）	608,254,464.04	借款抵押
合计	608,254,464.04	

五、投资状况

1、总体情况

适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
天津滨堡房地产开发有限公司	房地产开发与销售；物业管理；自有房屋租赁；室内建筑装饰工程；园林绿化工程；销售建筑材料、装修装饰材料（不含危险化学品）	新设	14,700,000.00	49.00%	自有资金	天津于家堡投资控股（集团）有限公司	2029-10-16	有限责任公司股权	公司已完成工商注册，全部资本金实缴到位。	0.00	0.00	否	2019年10月19日	2019-52
合计	--	--	14,700,000.00	--	--	--	--	--	--	0.00	0.00	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津津滨雅都置业发展有限公司	子公司	房地产开发、销售	50,000,000.00	89,917,460.25	78,036,340.33	761,904.80	681,011.11	676,003.81

天津津滨创辉发展有限公司	子公司	房地产开发、商品房销售等	320,000,000.00	332,279,956.96	320,330,292.87	46.56	-8,243,233.93	-8,109,275.04
天津津滨联合物业服务集团有限公司	子公司	物业管理	6,000,000.00	78,835,293.36	29,611,620.47	115,076,313.03	-548,677.91	-452,522.77
天津津滨时代置业投资有限公司	子公司	房地产开发、销售	600,000,000.00	3,265,810,682.08	873,399,172.87	1,104,552,891.61	374,309,908.23	272,104,011.64
天津津滨科技工业园投资有限公司	子公司	房屋买卖、租赁	200,000,000.00	151,754,199.54	105,682,050.43	6,659,637.49	-27,141,514.74	-27,163,461.10
天津滨泰置业有限公司	子公司	房地产开发、销售	50,000,000.00	97,167,800.36	88,683,155.12	30,580,827.88	11,921,573.51	7,080,560.15
深圳津滨津鹏投资有限公司	子公司	投资兴办实业	55,390,800.00	119,941,656.73	68,978,459.22		-2,834,965.24	-2,834,965.24
天津津滨富通投资有限公司	子公司	房地产投资、咨询服务	100,000,000.00	104,754,573.39	104,750,784.84		-32.76	508.56
天津建金成贸易有限公司	子公司	贸易	50,000,000.00	68,871,816.89	68,599,057.96	12,221,838.83	-187,162.77	-137,398.85
天津金建益利投资有限公司	子公司	土地整理	70,000,000.00	1,229,545,937.64	63,059,818.08	441,747.57	-1,844,796.34	-1,406,897.42
福建津汇房地产开发有限公司	子公司	房地产开发、销售	432,450,000.00	2,040,422,266.38	163,904,623.81	9,413,372.37	-18,885,484.46	-26,455,961.86
泉州市津联物业管理有限公司	子公司	物业管理	1,000,000.00	3,019,099.45	-705,472.50	4,561,547.50	181,095.61	256,755.78

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

津汇公司报告期内，实现营业收入941.33万元，实现营业利润-1,888.55万元，实现净利润-2,645.60万元。

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

1、行业竞争格局和发展趋势

2020年是全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年，是实现第一个百年奋斗目标、为“十四五”发展和实现第二个百年奋斗目标打好基础的关键之年。中央经济工作会议指出，扎实做好2020年国有企业工作，要以提质增效为抓手，着力实现高质量、有效益、可持续的增长；确保国资国企改革取得突破性进展，确保为国家重大战略实施提供有力支撑，确保守住不发生重大风险底线。

2020年房地产市场还是要继续坚持“房住不炒”的总的政策基调，严防信贷资金违规进入楼市，有效遏制房地产金融化、泡沫化。

2020年，公司项目建设仍处在项目集中开发的高峰期。工程进度的有效推进、项目销售节奏去化速度直接影响到公司资金链安全，项目结算时间的实现仍将直接关乎公司当期的经营业绩，工作任务仍然相当繁重。

2020年新年伊始，受新冠疫情影响，我国经济短期下行压力明显增加，国内需求消费疲软，餐饮、旅游、交通等行业受到较大冲击，制造业、基建等投资也受到明显抑制，房地产行业作为经济发展的压舱石和稳定器，目前也面临较大挑战。在此背景下，尽管国家将会陆续出台一系列财政、货币等政策措施刺激经济增长，但是，总体看，房地产调控继续坚持“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，“因城施策”的基本原则没有改变。2020年全国房地产市场调整压力或将进一步凸显。

2、公司发展战略

公司始终秉持“立足天津，扎根滨海，走向全国”的总体战略部署，不断深化改革，向先进企业学习，通过现有项目开发提升管理水平，积蓄企业可持续发展的力量。继续完善员工薪酬激励机制，激发活力，苦练内功，尽快对标行业内标杆企业补齐短板，坚持走精品化发展之路不动摇，牢固树立精品意识，精益求精，不断以高质量的产品，回馈客户，增强企业竞争力。

3、经营计划

2020年公司主要经营目标是在上年盈利的基础上继续实现持续盈利。鉴于2020年春节前后出现的疫情情况，我们要积极应对市场环境的变化，综合评估疫情对公司年度计划目标的影响，以扎实有效的工作，千方百计把疫情造成的影响降到最低程度。2020年，公司要全力以赴推进境界梅江H3项目和津汇公司B区项目完成竣工备案及财务决算工作。继续推进梅江H4项目余房销售；H2项目按计划正常推进工程建设，并开盘销售。同时，全力推进津汇公司BI区洋房等资产的开盘销售工作。

4、可能面临的风险

(1) 政策调控风险。2020年我国将坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，“因城施策”，适度从紧的政策导向不会有根本改变。但年初突如其来新冠疫情仍在持续发酵，受其影响，我国经济短期下行压力明显增加。面对新冠疫情的影响，中央政府已出台稳经济政策，明确要加大宏观政策调节力度，积极的财政政策持续发力，稳健的货币政策灵活适度，增加资金流动性，加大减税降费力度等。目前部分城市已经出台降低预售条件、延时竣工时间等相关政策，加大行业扶持力度，缓解企业资金压力，提升企业开发投资信心，以达到防范系统性风险、保障城市房地产开发建设顺利进行的目的，进一步促进房地产市场平稳运行。

(2) 市场风险。随着房地产企业集中度的日益加强，中小房企生存压力日趋加大。房地产行业是资金密集型行业，对资金需求量大，除利用自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款等其他方式满足经营所需。市场预期发生变化，引发销售不畅，可能会对公司的资金筹集和现金流状况造成重大影响。

在“疫情”对经济发展各层面造成较大冲击的背景下，公司要保持战略定力不动摇，攻坚克难，采取有效措施，积极有效应对，推动公司房地产业务的持续健康发展。

5、2020年重点工作

应对措施：

2020年公司主要经营目标是在上年盈利的基础上继续实现持续盈利。鉴于2020年春节前后出现的疫情情况，我们要积极应对市场环境的变化，综合评估疫情对公司年度工作计划目标的影响，以扎实有效的工作，千方百计把疫情造成的影响降到最低程度。

(1) 全力以赴抓好疫情防控 有力有序推动复工复产。切实做好疫情防控工作，在确保做好防疫工作的前提下，有力有序推动复工复产。要进一步提高政治站位，强化责任担当，积极主动作为，不折不扣落实党中央决策部署，全力以赴保持生产经营稳定运行。推动境界梅江项目复工复产，把复工方案做细做实，加大对项目分包企业的组织动员力度，加强返岗人员情况摸排和严格管理，配备必要的防护用品，防止在复工过程中出现聚集性疫情。要紧咬全年确定的目标任务，进一步加大对项目建设重点环节的科学组织与管理，有效抢抓工期，降本节支，增强提质增效工作力度，密切跟踪分析疫情对行业企业的影响，抓紧研究制定务实管用的应对措施，着力把疫情负面影响降到最低。

(2) 加强经营管理工作。原则上，对照年初确定的工作目标和重要工作节点暂不做调整。在复工初期，视疫情演变情况，结合总体市场环境，及时对年度项目推进计划做出新的安排。

a. 明确目标，统筹规划，强化项目进度意识。抢节点、控成本、保质量，以一流的施工质量提升市场美誉度。境界梅江H1项目完成方案设计；H2项目重点做好营销推广工作，争取尽快实现对外开盘销售；H3项目力争2020年底前实现竣工备案及财务决算；H4项目做好加推销售工作以及交付后产品维护及后评估工作；积极与政府规划、国土资源管理部门开展P1地块项目可行性研究，落实H1地块最终规划方案。全力推动津汇公司B区项目完成竣工备案及财务决算以及BI区洋房等资产的销售工作。

b. 确保落实在售项目营销推广计划，保障资金回笼计划顺利实现。2020年公司在售项目主要有梅江H4、H2、H3项目以及津汇公司洋房、商业及部分扫尾项目。在项目营销方面要下足功夫，积极创新销售方式，整合销售资源，实现既定的销售计划。

c. 高度重视现金流管理，确保资金链安全。2020年资金压力依然较大，要切实做好现金流管理，制定资金使用计划和相关预案，确保资金链安全，扎实推动公司融资工作，在保证现有贷款顺利倒贷的基础上，积极开拓新的融资渠道和融资方式，以缓解短期偿债压力。

继续推进应收款项清理工作。分析总结应收款形成的原因，强化制度建设，建立长效机制，最大限度地杜绝新逾期应收款出现。

d. 加强施工管理，确保工程质量。制定并落实好工程进度保障措施及质量保障措施，从材料、工艺上不断研究改进，强化质量管理和施工质量检查，使“精品工程”得以贯彻和实施。高度重视现场施工材料的抽检与入场检验，不断加强安全管理，完善执行过程记录，有效避免安全风险。

e. 做好H4项目后评估工作。做好开发项目的“复盘”工作是提升管理水平的有效途径。2020年，我们要在实施好在建在售项目的各项工作计划的同时，还要千方百计挤出时间集中精力做好H4项目的后评估工作。不回避问题，全面总结经验教训，指导后续项目开发；完善补充修订现有工作流程，提高管理水平；对可以固化的做法通过审视现有制度流程，制定新的制度规定等途径加以完善；进一步明确工作标准；与行业先进企业对标，找差距，补短板。本着对事不对人的工作思路，完善管理，强化过程监督、责任落实，实现职责目标明确、责任到人，强化过程管控，严格落实奖惩。

要积极做好对项目后评估的成果转化、推广应用工作。为建立健全公司项目运营管理体系，提升项目

开发全流程管理水平，建立新的工作标准，逐步缩短与市场化企业差距，有效提升公司综合竞争能力，探索项目开发建设过程中标准化管理决策的新路子，提升管理效率，不断积累经验。

f. 继续围绕项目品质的打造，进一步加强对产品的研发工作，加大与设计单位的碰撞和沟通力度，不断总结项目开发经验，持续提升新开工项目品质要求。

g. 做好成本管控，有效执行合约规划，明确合约规划中各环节的责任主体，以确保各项措施落到实处，及时有效地管控项目成本。

h. 继续加强对外地公司的管理。加强沟通，强化落实，重点关注项目现金流情况，确保项目顺利实现投资目标。

i. 加强对市场、政策等的研判，加大对区域市场土地资源、项目资源的跟踪力度，为实现项目储备奠定基础。

j. 加强人力资源管理工作。常态化推动和不断完善绩效考核评优评选工作，切实激发基层员工的工作激情和干劲。有计划地开展好员工培训工作，提升专业化技能。强化干部队伍建设，为项目拓展和业务需要提供人才支持。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

1、公司第六届董事会2018年第一次会议审议通过公司2017年度利润分配预案：2017年度不进行利润分配。上述利润分配方案已经公司2017年度股东大会审议通过。

2、公司第七届董事会2019年第一次会议审议通过公司2018年度利润分配预案：2018年度不进行利润分配。上述利润分配方案已经公司2018年度股东大会审议通过。

3、公司第七届董事会2020年第二次通讯会议审议通过公司2019年度利润分配预案：2019年度不进行利润分配。上述利润分配方案需经公司2019年度股东大会审议通过。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并 报表中归属于 上市公司普通 股股东的净利 润	现金分红金额 占合并报表中 归属于上市公司 普通股股东的 净利润的比 率	以其他方式 (如回购股 份) 现金分红 的金额	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归 属于上市公司 普通股股东的 净利润的比例	现金分红总额 (含其他方 式)	现金分红总额 (含其他方 式) 占合并报 表中归属于上 市公司普通股 股东的净利润 的比率
2019 年	0.00	174,063,372.48	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2018 年	0.00	-129,479,998.44	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2017 年	0.00	-119,359,144.44	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%

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

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺	天津泰达建设集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺:" 本公司及其持有权益达 51% 以上的子公司（附属公司）今后不会直接或间接的以任何方式（包括但不限于自营合资或联营）参与或进行与股份公司拟定业务存在直接或间接竞争的任何业务活动。凡本公司及附属公司有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能与股份公司生产经营构成竞争的业务，本公司会将上述商业机会给予股份公司。	1998 年 07 月 31 日	长期有效	持续承诺、履行正常

	天津泰达建设集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺 泰达建设承诺在同一项目上与津滨发展建立协商机制，避免与公司形成竞争，在公司从事主营业务的地区内（或构成销售竞争或产品竞争同一区域内），承诺不利用对公司的股东地位，导致对公司业务不利的投资决策，该项承诺将持续有效，直至泰达建设不处于津滨发展的控股地位为止。	2007年07月31日	长期有效	持续承诺、履行正常
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无					

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

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

详见第十二节，五，44。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	100
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	黄秀娟、王艳妍
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本年度，公司聘请中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计计划机构，负责公司本年度内部控制审计工作。审计费用共100万元，其中财务审计费为75万元，内控审计费25万元。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

报告期内，公司及控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
天津滨堡房地产开发有限公司	本公司之合营企业	经股东大会审议通过向滨堡公司提供借款专款用于支付所拍土地出让金及相关税费	是	0	46,700.00	0	按实际借款金额银行同期贷款基准利率收取资金占用费。	367.76	47,067.76
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		本期计提应收利息 367.76 万元。							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期归还金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)	
福建省汇龙生物科技有限公司	该公司控股股东为本公司之子公司津汇的(原)股东	借款	798.59	16.68	815.27	14.50%	16.68	0	
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%的股权	借款	590.88	0	590.88	14.50%	0	0	
惠州市粤阳房地产开发有限公司	该公司为本公司联营企业	借款	1,960.05	3,136.32	0.05		0	5,096.32	
天津泰达建设集团有限公司	本公司母公司	借款	0	2,000	0	4.20%	13.07	2,013.07	
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		支付借款利息 13.07 万元。							

5、其他重大关联交易

适用 不适用

第七届董事会2019年第一次会议审议通过了《关于支付控股股东担保费用的关联交易的议案》。我公司控股股东天津泰达建设集团有限公司在2019年度为我公司提供贷款担保，担保金额在20亿元以内，担保费率为0.5%—1%，保费用在2000万元人民币以内。本期本公司计提泰达建设集团担保费482.52万元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于支付控股股东担保费用的关联交易公告	2019年03月20日	巨潮资讯网；公告编号：2019-13

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保

公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
天津津滨时代置业投资有限公司	2017年03月30日	103,000	2017年04月21日	50,400	连带责任保证	截至2020年3月23日	否	否
天津津滨时代置业投资有限公司	2017年03月30日	38,000	2017年04月27日	10,900	连带责任保证	截至2020年3月10日	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		0		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		141,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		61,300		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		0		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		0		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		141,000		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		61,300		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				50.16%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				0				
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）				无				
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

无

（2）违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
其他类	自有闲置资金	22,000	0	0
银行理财产品	自有闲置资金	20,000	0	0
其他类（国债逆回购）	自有闲置资金	3,000	0	0
合计		45,000	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

受托机构名称（或受托人姓名）	受托机构（或受托人）类型	产品类型	金额	资金来源	起始日期	终止日期	资金投向	报酬确定方式	参考年化收益率	预期收益（如有）	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	计提减值准备金额（如有）	是否经过法定程序	未来是否还有委托理财计划	事项概述及相关查询索引（如有）
----------------	--------------	------	----	------	------	------	------	--------	---------	----------	-----------	-------------	--------------	----------	--------------	-----------------

银行 1	银行	保本浮动收益	20,000	自有闲置资金	2019年08月16日	2019年11月18日	银行理财资金池。	银行在产品到期后 2 个工作日内或提前终止日后 2 个工作日内向投资者支付全部人民币本金,并按照下述规定向投资者支付利息: 1、结构性存款利息与三个月美元伦敦同业拆解利率挂钩; 2、结构性存款利息根据所挂钩的三个月美元伦敦	4.00%	206.02	206.02	206.02			是	是
------	----	--------	--------	--------	-------------	-------------	----------	---	-------	--------	--------	--------	--	--	---	---

合计	20,000	--	--	--	--	--	--	206.02	206.02	--	--	--	--
----	--------	----	----	----	----	----	----	--------	--------	----	----	----	----

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

作为一家国有控股的房地产上市公司，公司长期秉持“用户满意最大化、股东权益最大化、国家税收最大化、员工价值最大化”的企业核心价值观，推崇对人和自然的尊重，对生活和生活的热爱，对社会、股东、客户和员工的感激、关爱，努力为客户创造价值、为股东创造价值、为员工创造价值、为社会创造价值。致力于将经济发展、社会和谐与环境的可持续发展三者有机结合，持续不断地提升产品力，提高专业能力，通过奉献高品质的产品和服务，使客户享受舒适完美生活；通过对员工的关怀和激励，为员工创造实现自我价值的成长空间；通过诚实经营、持续发展，为股东提供稳定的回报，较好地履行了企业的社会责任。

2、履行精准扶贫社会责任情况

无

(2) 年度精准扶贫概要

公司报告期内暂未开展精准扶贫工作，也暂无精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

无

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

(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2019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) 公司于2019年5月8日召开了第七届董事会2019年第三次通讯会议，于2019年5月24日召开了2019年第一次临时股东大会，均审议通过关于拟公开挂牌转让深圳津滨津鹏投资有限公司100%股权的议案。同意本公司公开挂牌转让深圳津鹏100%股权。挂牌价格以评估价格为基础，挂牌底价为13453.10万元。授权公司董事长及董事长授权人士具体办理上述挂牌及股权转让事宜，包括但不限于确定及调整挂牌价格、签署相关法律文件、办理股权过户手续等，并报国资主管部门批准后在天津产权交易中心公开挂牌转让。

2019年6月27日，公司收到天津产权交易中心通知，公司公开挂牌转让深圳津滨津鹏投资有限公司100%股权项目，自2019年5月29日至2019年6月26日挂牌公示期间，未征集到意向受让方。

公司于2019年12月14日披露了《关于拟再次公开挂牌转让深圳津滨津鹏投资有限公司100%股权的公告》（编号：2019-62）根据股东大会授权，按照国有资产交易监管的有关规定，公司在征求国资授权机构的意见后，将深圳津鹏转让底价调整为12121.24万元，下调幅度为9.90%。同时，本次挂牌交易采用分两期付款方式进行。受让方在合同生效后5个工作日内付齐首期转让款（首期款金额为最终成交价款-尾款4616万元）；受让方应于《产权交易合同》生效后次日起30个工作日内支付尾款人民币4616万元。在《产权交易合同》生效后次日起5个工作日提供转让方认可的对于4616万元款项的合法有效担保，并按市场贷款报价利率支付自《产权交易合同》生效后次日起至实际给付之日止的付款期间的利息。

2020年1月15日，公司收到天津产权交易中心《受让资格确认意见函》，主要内容如下：“公司在天津产权交易中心公开挂牌转让的深圳津滨津鹏投资有限公司100%股权项目，截止挂牌公告期满，征得1个意向受让方，意向受让方名称：深圳市粤华企业有限公司。”由于深圳市粤华企业有限公司（以下简称“深圳粤华”）成为唯一意向受让方，预计本次交易将按标的资产挂牌底价（12121.24万元）成交。深圳粤华已向天津产权交易中心为本次交易缴付保证金3636.37万元。2020年1月16日，公司与深圳粤华签署了《产权交易合同》。深圳粤华以人民币12121.24万元受让公司所持有的深圳津鹏100%的股权。深圳粤华已就本次交易支付首期付款人民币7505.24万元（含已缴付的保证金）。公司已收到深圳市市场监督管理局核发的《变更（备案）通知书》，深圳津鹏100%股权转让登记手续已经办理完毕。深圳粤华已结清全部股权转让款。

(3) 2019年1月31日，天津市第二中级人民法院民事裁定书【（2018）津破11-45号之一】（以下简称“裁定书”）审查认为：渤钢系企业第二次债权人会议各表决组均通过了重整计划草案，重整计划即为通过。“裁定书”裁定：批准渤钢系企业重整计划并终止天津冶金集团有限公司（含轧三钢铁）等企业重整程序。详见公司2019年2月2日披露的《关于部分应收账款存在损失可能的后续进展公告》（公告编号：2019-02）。

2019年3月1日，公司披露《关于部分应收账款存在损失可能的后续进展公告》（公告编号：2019-04）。根据《渤钢系企业重整计划（草案）》（以下简称《重整计划》），公司在2018年末补提资产减值损失3,220.10万元，补提后累计计提坏账准备3381.97万元。

(4) 我公司于2019年5月8日在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)发布了《关于收到控股股东实施混合所有制改革通知的自愿性信息披露公告》（公告编号：2019-28），公司于2019年5月7日收到公司控股股东天津泰达建设集团有限公司（以下简称“泰达建设集团”）《天津泰达建设集团有限公司关于实施混合所有制改革的通知》。泰达建设集团以增资扩股和股权转让相结合的方式实施

混合所有制改革，已于2019年5月8日在天津产权交易中心公开挂牌，依交易程序公开择优选择战略投资者，原信息发布期为40个工作日。后经过两次顺延至2019年10月10日，详见2019-37号和2019-38号公告。

公司于2019年10月11日收到泰达建设集团《天津泰达建设集团有限公司混合所有制改革进展情况的的通知》。泰达建设集团混改项目于2019年5月8日在天津产权交易中心挂牌，本次混改挂牌信息发布期截止日为2019年10月10日。截至发布期满，标段一（持股40%战略投资者）征集到1名意向受让方，名称为天津津联海胜混改股权投资基金合伙企业（有限合伙）；标段二（持股30%战略投资者）征集到1名意向受让方，名称为天津中科泰富投资合伙企业（有限合伙）。由于后续涉及对投资者资格进行审核、签署相关法律文件等环节，本次混改是否最终完成仍存在不确定性。同时，由于涉及国有股东所持上市公司股份间接转让，交易各方应在相关协议签订后，先报国有资产监督管理机构审核批准后，产权交易机构再行出具交易凭证。详见公司2019年10月11日披露的《关于收到控股股东混合所有制改革进展情况的通知的自愿性信息披露公告》（公告编号：2019-50）。

（5）我公司于2019年10月8日召开第七届董事会2019年第五次通讯会议，审议通过《关于合作成立项目开发公司的议案》，我公司与天津于家堡投资控股（集团）有限公司（以下简称“于家堡控股”）合作成立项目开发公司，其中天津津滨发展股份有限公司出资1470万元，占合资公司股份49%。于家堡控股或其指定的子公司出资1530万元，占合资公司股份51%。本次公司和于家堡控股合作事宜目前处于达成合作意向，尚未正式签署合作协议阶段，存在不能最终实现合作的风险。公司将在董事会授权范围内与合作方签署相关法律文件，并开始办理成立项目公司的手续。公司将按规定披露相关进展公告。详见公司2019年10月9日披露的《关于对外投资合作成立项目开发公司的公告》（公告编号：2019-47）。项目公司已于2019年10月18日办理完成注册登记手续，公司名称：天津滨堡房地产开发有限公司。详见公司2019年10月19日披露的《关于对外投资合作成立项目开发公司的进展公告》（公告编号：2019-52）。

（6）公司第七届董事会2019年第五次通讯会议和2019年第三次临时股东大会，审议通过了《关于向参股项目公司提供财务资助暨关联交易的议案》。我公司拟与于家堡控股合作成立项目开发公司，通过招拍挂等方式获取房地产项目并进行开发。为了对项目开发公司获取土地提供资金支持，公司拟对该参股公司提供财务资助，具体情况如下：经双方协商，项目开发公司针对目标地块首期资金需求峰值不超过7.5亿元，由双方股东共同以股东借款方式为项目开发公司提供资金，由项目开发公司按照不低于同期银行贷款利率按照实际的借款金额向双方支付资金使用成本。原则上，双方应按持股比例为项目开发公司提供借款，若某一方股东暂无法足额提供借款，未足额提供借款一方应将持有项目开发公司的股权全部质押给另一方。双方确认首期资金将专款用于支付目标地块拍地保证金以及若能成功摘牌后该地块土地出让金及相关税费，并均有权对资金实施监管。若未能成功摘牌目标地块，项目开发公司应将双方股东借款立即归还。后期开发资金可通过项目开发公司融资或股东追加投入方式筹措。详见公司2019年10月9日披露的《关于向参股项目公司提供财务资助暨关联交易的公告》（公告编号：2019-48）。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转 股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	27,600	0.00%					0	27,600	0.00%
3、其他内资持股	27,600	0.00%					0	27,600	0.00%
境内自然人持股	27,600	0.00%					0	27,600	0.00%
二、无限售条件股份	1,617,244, 634	100.00%					0	1,617,244, ,634	100.00%
1、人民币普通股	1,617,244, 634	100.00%					0	1,617,244, ,634	100.00%
三、股份总数	1,617,272, 234	100.00%					0	1,617,272, ,234	100.00%

股份变动的理由

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	112,513	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	108,582	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
天津泰达建设集团有限公司	国有法人	20.92%	338,312,340	0	0	338,312,340		
源润控股集团股份有限公司	境内非国有法人	2.21%	35,706,486	0	0	35,706,486	质押	35,706,486
							冻结	35,706,486
天津泰达投资控股有限公司	国有法人	2.01%	32,460,442	0	0	32,460,442		
工银瑞信基金-农业银行-工银瑞信中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0	0	21,728,800		
南方基金-农业银行-南方中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0	0	21,728,800		

中欧基金-农业银行-中欧中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0	0	21,728,800		
博时基金-农业银行-博时中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0	0	21,728,800		
大成基金-农业银行-大成中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0	0	21,728,800		
嘉实基金-农业银行-嘉实中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0	0	21,728,800		
广发基金-农业银行-广发中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0	0	21,728,800		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述公司股东中天津泰达投资控股有限公司和天津泰达建设集团有限公司属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，未知其他股东之间是否存在关联关系。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
天津泰达建设集团有限公司	338,312,340	人民币普通股	338,312,340					
源润控股集团股份有限公司	35,706,486	人民币普通股	35,706,486					
天津泰达投资控股有限公司	32,460,442	人民币普通股	32,460,442					
工银瑞信基金-农业银行-工银瑞信中证金融资产管理计划	21,728,800	人民币普通股	21,728,800					
南方基金-农业银行-南方中证金融资产管理计划	21,728,800	人民币普通股	21,728,800					
中欧基金-农业银行-中欧中证金融资产管理计划	21,728,800	人民币普通股	21,728,800					
博时基金-农业银行-博时中证金融资产管理计划	21,728,800	人民币普通股	21,728,800					
大成基金-农业银行-大成中证金融资产管理计划	21,728,800	人民币普通股	21,728,800					

嘉实基金-农业银行-嘉实中证金融资产管理计划	21,728,800	人民币普通股	21,728,800
广发基金-农业银行-广发中证金融资产管理计划	21,728,800	人民币普通股	21,728,800
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	上述公司股东中天津泰达投资控股有限公司和天津泰达建设集团有限公司属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，未知其他股东之间是否存在关联关系。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	无		

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
天津泰达建设集团有限公司	华志忠	1984 年 11 月 15 日	911201161030682277 (统一社会信用代码)	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）。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务

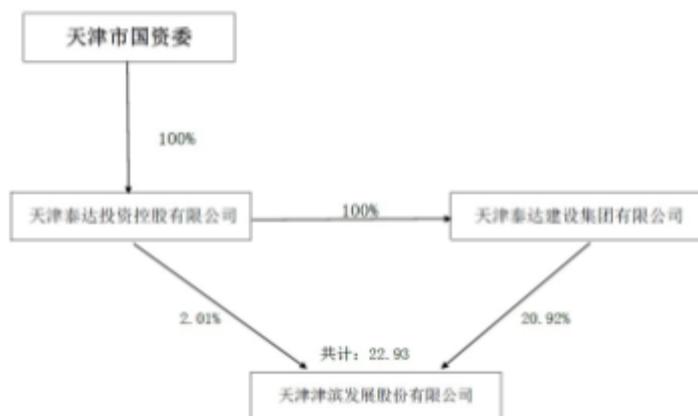
天津泰达投资控股有限公司	张秉军	1985 年 05 月 28 日	9112000010310120XF(统一社会信用代码)	以自有资金对区域内基础设施建设、金融、保险、证券业、房地产业、交通运输业、电力、燃气、蒸汽及水的生产和供应业、建筑业、仓储业、旅游业、餐饮业、旅馆业、娱乐服务业、广告、租赁服务业的投资；高新技术开发、咨询、服务、转让；房屋租赁；基础设施建设；土地开发整理；汽车租赁、设备租赁（不含融资租赁）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	天津泰达投资控股有限公司持有天津泰达股份有限公司（000652）33.01%股权；天津滨海泰达物流集团股份有限公司（HK8348）42.45%股权持有滨海投资有限公司（HK2886）60.19%股权。持有滨海能源（000695）10.30%股权。（数据来源于前述上市公司的披露信息）			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
华志忠	董事长	现任	男	54	2013年01月21日	2021年10月10日	0	0	0	0	0
付贵永	董事	现任	男	57	2014年11月21日	2021年10月10日	0	0	0	0	0
彭渤	董事	现任	女	49	2018年10月11日	2021年10月10日	0	0	0	0	0
崔铭伟	董事	现任	男	38	2018年10月11日	2021年10月10日	0	0	0	0	0
景松现	副董事长、 董事长、董事	现任	男	56	2018年10月11日	2021年10月10日	0	0	0	0	0
谭文通	董事	现任	男	53	2018年10月11日	2021年10月10日	0	0	0	0	0
于志丹	常务副总经理、 董事、董事 会秘书	现任	男	48	2011年04月22日	2021年10月10日	0	0	0	0	0
张玉利	独立董事	现任	男	55	2018年10月11日	2021年10月10日	0	0	0	0	0
梁津明	独立董事	现任	男	66	2018年10月11日	2021年10月10日	0	0	0	0	0
刘志远	独立董事	现任	男	57	2016年05月16日	2021年10月10日	0	0	0	0	0

段咏	独立董事	现任	女	50	2016年 05月16 日	2021年 10月10 日	0	0	0	0	0
李晨君	监事会主 席	现任	男	37	2018年 10月11 日	2021年 10月10 日	0	0	0	0	0
常广东	监事	现任	男	56	2014年 11月21 日	2021年 10月10 日	0	0	0	0	0
刘喆	监事	现任	女	48	2018年 10月11 日	2021年 10月10 日	0	0	0	0	0
李军	监事	现任	男	39	2016年 10月01 日	2021年 10月10 日	0	0	0	0	0
刘惠芬	监事	离任	女	56	2017年 10月24 日	2019年 11月06 日	0	0	0	0	0
刘志勇	副总经理	现任	男	54	2014年 11月21 日	2021年 10月10 日	36,800	0	0	0	36,800
郝波	副总经理	现任	男	46	2014年 11月21 日	2021年 10月10 日	0	0	0	0	0
陈平	监事	现任	男	58	2019年 11月06 日	2021年 10月10 日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	36,800	0	0	0	36,800

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘惠芬	监事	离任	2019年11月06日	职工监事刘惠芬女士因退休不再担任公司职工监事职务
陈平	监事	任免	2019年11月06日	职工代表大会选举

三、任职情况

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

董事长华志忠先生：历任天津泰达建设集团建设分公司总经理、泰达建设集团有限公司副总经理、天津泰达建设集团有限公司副总经理、党委副书记，现任天津泰达建设集团有限公司董事长、总经理、党委书记，天津津滨发展股份有限公司董事长、董事。

副董事长、董事景松现先生：历任津滨发展公司磁电分公司副经理、经理、津滨发展投资运营管理中心经理，现任天津泰达建设集团有限公司党委委员、副总经理。

董事付贵永先生：曾任泰达控股埃及泰达投资公司副总经理，现任泰达控股区域开发部副经理，泰达建设集团监事，海滨大道董事，津滨发展公司董事。

董事彭渤女士：曾任天津泰达燃气有限责任公司财务部经理，天津泰达投资控股有限公司清产核资小组副组长。现任天津泰达投资控股有限公司资产管理部经理，以及天津灯塔涂料有限公司、天津泰达资产运营管理有限公司、天津泰丰工业园投资（集团）有限公司、天津逸仙科学工业园国际有限公司、天津泰达燃气有限责任公司、天津滨海泰达物流集团股份有限公司及天津泰达城市轨道交通投资发展有限公司董事。

董事崔铭伟先生：曾任天津泰达集团有限公司财务中心副经理、兼海南泰达置地投资有限公司财务总监、天津泰达建安工程管理咨询有限公司财务总监。现任天津泰达投资控股有限公司财务中心副主任，兼任天津泰达建设房地产开发股份有限公司董事、天津逸仙科学工业园国际有限公司董事、北科泰达投资发展有限公司董事、天津泰达建设集团有限公司监事。

董事谭文通先生：曾任天津城建投资有限公司副总经理、总会计师，现任天津泰达建设集团总经理助理、党群工作部部长、总经理办公室主任、滨海分公司经理。

董事、常务副总经理、董事会秘书于志丹先生：历任天津津滨发展股份有限公司董事会办公室主任、证券事务代表，现任天津津滨发展股份有限公司常务副总经理、董事兼任董事会秘书。

独立董事张玉利先生：现任南开大学商学院教授、创业研究中心创始主任。兼任中国高质量MBA教育认证工作委员会委员，享受国务院政府特殊津贴。中国首批火炬创业导师，教育部高等学校创业教育指导委员会委员、中国管理现代化研究会创业与中小企业创新与技术经济专业委员会副主任委员。

独立董事梁津明先生：曾任共青团天津市和平区委员会干部。现任天津师范大学教授、地方政府法治研究中心主任，兼任中国行政法学会研究会常务理事、天津市法学会副会长、天津市人大常委会立法咨询专家、天津市人民政府法律顾问。

独立董事刘志远先生：现任南开大学商学院会计学教授，博士生导师。兼任中国内部审计协会顾问，全国会计研究生专业学位教育指导委员会委员，中国会计学会理事，中国会计学会教育分会常务理事，《中国会计评论》共同主编，中国对外经济贸易会计学会常务理事，天津市审计学会常务理事，天津市会计学会常务理事。曾任南开大学商学院副院长，会计学系主任、公司治理中心副主任。

独立董事段咏女士：曾任天津方正会计师事务所评估项目经理、深圳鹏城会计师事务所审计项目经理、信永中和会计师事务所审计项目经理、安永华明会计师事务所审计经理、德勤华永会计师事务所审计高级经理、天津睿和财富管理咨询有限公司执行副总经理，现任天津尤尼泰会计师事务所有限公司合伙人。

监事会主席李晨君先生：现任天津泰达投资控股有限公司审计中心副主任；兼任天津泰达集团有限公司监事、天津市泰达国际控股（集团）有限公司监事、天津泰达股份有限公司监事、天津泰达建设房地产开发股份有限公司监事会主席、天津泰达足球俱乐部有限公司监事。

监事常广东先生：曾任河北海运总公司财务处副处长，现任泰达建设集团审计法务部部长，津滨公司监事。

监事刘喆女士：曾任华星北方汽车贸易有限公司财务处副处长兼天津汽车工业销售汽贸有限公司、上海汽车工业销售有限公司财务总监；五矿地产天津公司财务经理；天津泰达建设集团有限公司建设开发分公司下属天津建达房地产开发有限公司财务经理，现任天津泰达建设集团有限公司财务部副部长。

职工监事李军先生：现任津滨发展公司综合行政中心、党群工作部主任，津滨公司职工监事。

职工监事陈平先生：现任天津津滨雅都置业发展有限公司董事、副总经理，天津津滨发展股份有限公司贸易分公司副总经理。

副总经理刘志勇先生：历任天津开发区建设集团有限公司办公室主任、总经理助理兼人力资源部经理、建设集团有限公司副总经理，津滨发展股份有限公司副总经理、董事。现任津滨发展股份有限公司副总经理。

副总经理郝波先生：历任天津津滨发展股份有限公司财务部副经理、经理，现任津滨公司副总经理。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
华志忠	天津泰达建设集团有限公司	董事长	2013年01月15日		是
景松现	天津泰达建设集团有限公司	党委委员、副总经理	2017年09月11日		是
谭文通	天津泰达建设集团有限公司	总经理助理、党群工作部部长、总经理办公室主任、滨海分公司经理	2017年07月03日		是
常广东	天津泰达建设集团有限公司	审计法务部部长	2014年12月01日		是
刘喆	天津泰达建设集团有限公司	财务部副部长	2015年08月03日		是
付贵永	天津泰达投资控股有限公司	区域开发部副经理	2012年05月01日		是
彭渤	天津泰达投资控股有限公司	资产管理部经理	2012年03月01日		是
崔铭伟	天津泰达投资控股有限公司	财务中心副主任	2011年06月01日		是
李晨君	天津泰达投资控股有限公司	审计中心副主任	2011年06月01日		是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
刘志远	天津南开大学	教授	1997年01月01日		是
梁津明	天津师范大学	教授	1982年01月01日		是
张玉利	天津南开大学	教授	1990年01月01日		是
段咏	天津尤尼泰会计师事务所有限公司	合伙人	2014年07月01日		是
在其他单位任职情况的说明	以上是4名独立董事任职情况				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

根据2002年第一次临时股东大会决议和第二届董事会2002年第二次会议决议，公司对高管人员实行年薪制，给予公司董事和监事津贴。同时公司董事会制定了《公司高管人员述职管理办法》和《高管人员工作业绩考核办法》，公司高管人员每年分两次向公司董事会薪酬考核委员会及公司董事会进行工作述职，根据该办法及业经公司董事会确定或调整的年度经营计划和会计师的《年度审计报告》，公司董事会对高管人员进行考评和奖惩。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
华志忠	董事长	男	54	现任	4	是
付贵永	董事	男	57	现任	4	是
彭渤	董事	女	49	现任	4	是
崔铭伟	董事	男	38	现任	4	是
景松现	副董事长、董事	男	56	现任	4	是
谭文通	董事	男	53	现任	4	是
于志丹	常务副总经理、董事	男	48	现任	51.98	否
张玉利	独立董事	男	55	现任	8	否
梁津明	独立董事	男	66	现任	8	否
刘志远	独立董事	男	57	现任	8	否
段咏	独立董事	女	50	现任	8	否
李晨君	监事会主席	男	37	现任	4	是
常广东	监事	男	56	现任	4	是
刘喆	监事	女	48	现任	4	是
李军	监事	男	39	现任	33.2	否
刘惠芬	监事	女	56	离任	34.63	否
陈平	监事	男	59	现任	27.91	否
刘志勇	副总经理	男	54	现任	46.2	否
郝波	副总经理	男	46	现任	46.2	否
合计	--	--	--	--	308.12	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	43
主要子公司在职员工的数量（人）	603
在职员工的数量合计（人）	646
当期领取薪酬员工总人数（人）	646
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	3
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	393
销售人员	33
技术人员	69
财务人员	40
行政人员	111
合计	646
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士以上	30
本科	203
专科	164
高中以上	249
合计	646

2、薪酬政策

公司薪酬管理制度是根据国家相关法律法规及政策，依据公司的经营发展战略和薪酬策略而制定，在充分考虑公司薪酬管理历史数据的前提下，基于科学的职位评估，根据企业经营管理的实际需要，适当调整。同时制定与之相匹配的绩效考评政策，将公司年度经营目标落实到全体员工，强化各级员工的业绩意识、全局意识和协同意识，实现风险、贡献、收益的对等。

3、培训计划

(一)总体目标

2020年培训以全员覆盖、适应市场化发展为目标，不断丰富培训内容,提高培训效果。总体目标如下：

- 1、以公司市场化发展为契机，以项目实施为载体，提高内训质量。与外部优秀培训机构和师资力量对接，导入全新理念、拓展工作思维，有重点、针对性的开展内部培训工作。
- 2、加强中高层管理人员的队伍建设，促进中高层管理人员战略管理、领导能力的综合提升。公司市场化发展步伐已然加快，重点通过外送培训，参加培训机构组织的公开课，提高业务能力，提升管理水平和管理意识。
- 3、加强执（职）业资格和职称评审管理，提高持证率。通过参加行业、系统培训班，重点鼓励全员考取一、二级建造师、造价工程师、经济师等执（职）业资格，并且加大职称评审力度，提高执（职）业资格和职称持有率，拓展员工职业发展通道。

(二)、培训形式

- 1、公开课培训：2020年的外送培训主要是选择和公司有长期合作的百锐公司年度主要的培训机构。公司员工根据各业务需要，结合培训机构月度公开课计划，选择适合工作岗位的课程参加培训。
- 2、内部培训：2020年公司加大内部培训频次，将聘请外部讲师每半年开展1次专题内训，重点提升管理水平、提高新项目实施能力，培训主题为特色小镇、项目复盘、团队建设及执行力、异地多项目开发与运营，具体根据公司发展需求确定执行。
- 3、线上学习：目前已有多家培训机构增加了线上培训的方式，与我司合作的百锐公司也针对新形式提供免费体验的机会，计划将线上课程的学习纳入本年度员工培训中。后期将对学习的课题、效果追踪作为今年的重点。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第十节公司治理

一、公司治理的基本状况

公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证交所股票上市规则》及其他相关法律、法规的要求，不断加强公司法人治理，规范公司运作，公司法人治理实际状况与中国证监会颁布的上市公司治理的规范性文件没有差异。

公司除《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《董事会专门委员会工作制度》、《监事会议事规则》、《经理工作细则》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《募集资金管理办法》对公司治理结构作出规范外，在内部财务管理上制定了《公司会计制度》、《对分公司、控股子公司财务管理规定》、《费用管理细则》等制度，在业务管理上为各家下属公司统一制定了管理制度，在内部行政人事管理、安全生产方面都做了较为细致的规定。

公司的《公司章程》符合《公司法》、《证券法》及中国证监会和交易所的有关规定、董事会授权合理合规，历次章程修改符合法定程序并办理了相应变更登记；公司组织机构健全、设计基本合理有效。

公司在日常经营管理中，严格遵守各项制度，通过制度的严格执行使公司法人治理结构及内控制度更加完善，提高了公司的规范运作水平，公司建立了ERP综合管理平台，本年度继续深化ERP系统的建设和应用，并利用公司ERP系统对现有内部控制制度进行梳理、修订和完善，建立一套以战略管控、财务管控、运营管控为主的管控体系，以实现内部控制的目标。对公司长远稳定发展将发挥至关重要的作用。通过上述制度的完善，我公司的内控水平得到进一步提高。

本年度公司参考所处行业的现状对《公司章程》进行针对性修改，使之更符合实际情况，提高公司决策效率。制定了《关联交易管理制度》、《募集资金管理办法》，进一步完善法人治理结构与风险防范机制，在制度层面保障公司实现长期健康发展。

新年度董事会将根据监管部门的有关规定，进一步修订和完善公司各项制度，进一步加强各专业委员会和独立董事的作用，进一步提高董事会决策的科学性和民主性。

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

是 否

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

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

关于控股股东和上市公司的关系：公司与控股股东实现了在人员、资产、财务、机构和业务上的独立与分开，公司董事会和监事会能够独立运作，具有独立完整的业务及自主经营能力：

（一）人员分开方面：公司在劳动、人事及工资管理等方面实行独立。公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员在公司领取报酬，均不在控股股东单位担任任何的职务。公司董事长在控股股东单位担任董事长、党委书记，在本公司仅领取董事津贴。

（二）资产分开方面：公司有独立的供应、生产、销售系统，工业产权、商标以及专利、非专利技术等无形资产均为本公司拥有。

（三）财务分开方面：本公司设有独立的财务部门，并建立了独立的财务核算体系和财务管理制度，在银行单独开户

（四）机构分开方面：本公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，不存在合署办公或交叉设立机构的情况。

（五）业务分开方面：本公司在业务方面独立于控股股东，具有独立完整的业务体系。

三、同业竞争情况

√ 适用 □ 不适用

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	天津泰达建设集团有限公司	地方国资委	公司上市初期,主业以工业生产及提供通用工业基础设施为主,控股股东天津泰达建设集团有限公司当时即从事民用房地产开发业务,因此在上市初期公司与控股股东之间不存在同业竞争问题。随后,在公司所在区域通用工业基础设施建设完成后,为保障公司生存,公司进入商业及民用房地产领域,在这段时间内,从行业划分上来看,存在一定的同业竞争。	控股股东曾经做出承诺:不与津滨公司在同一区域、同一项目上形成竞争。	在 2008 年后,公司为避免同业竞争,曾经与控股股东商议,泰达建设集团拟通过津滨发展平台完成整体上市,但由于行业调控的原因,房地产企业暂时失去完成重组的机会,造成目前公司与控股股东建设集团之间存在同业竞争。公司将在未来寻找时机,争取消除同业竞争情况。

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
天津津滨发展股份有限公司 2018 年年度股东大会	年度股东大会	21.13%	2019 年 04 月 10 日	2019 年 04 月 11 日	巨潮资讯网;公告编号: 2019-21
天津津滨发展股份有限公司 2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	21.10%	2019 年 05 月 24 日	2019 年 05 月 25 日	巨潮资讯网;公告编号: 2019-33
天津津滨发展股份有限公司 2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	21.18%	2019 年 09 月 16 日	2019 年 09 月 17 日	巨潮资讯网;公告编号: 2019-45
天津津滨发展股份有限公司 2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	20.99%	2019 年 10 月 24 日	2019 年 10 月 25 日	巨潮资讯网;公告编号: 2019-53

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
刘志远	8	1	7	0	0	否	4
段咏	8	1	7	0	0	否	4
张玉利	8	1	7	0	0	否	4
梁津明	8	1	7	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

无

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会各下设专门委员会在报告期内勤勉尽职，发挥重要作用，保障了公司规范运作，提高了公司治理水平：

（一）2019年内，公司提交董事会现场审议的各项议案均事前提交战略委员会进行审议，听取公司战略委员会意见，战略委员会审议通过后方将议案提交董事会审议。

（二）2019年内，公司审计委员会在年度报告编制、审议过程中，与年审会计师多次沟通，就审计计划、审计过程、审计重点问题等与年审会计师交换意见。并就公司计提减值准备等事项发表意见。

（三）2019年内，公司薪酬与考核委员会依据各项相关制度就公司2018年度薪酬水平进行了审核，认为公司2018年度的薪酬和有关绩效考核规定执行，符合董事会和股东大会决议，履行了述职等规定程序，符合有关法律、法规及公司章程、规章制度等的规定，相关数据真实、准确。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

根据第二届董事会2002年第二次会议决议，公司对高管人员实行年薪制，高管人员按照董事会制定的《公司高管人员述职管理办法》每年分两次进行工作述职。董事会按照确定和调整的年度经营计划、经营班子的《工作述职报告》和会计师的审计报告，对高管人员进行考核和奖惩。本报告期内，根据以前年度公司董事会制订的《高管人员工作业绩考核办法》，明确了高管人员的工作责任，并切实按照考核办法对高管人员进行考核。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020年03月12日	
内部控制评价报告全文披露索引	2020-10	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告

定性标准	财务报告重大缺陷的迹象包括：公司会计报表、财务报告及信息披露等方面发生重大违规事件；公司董事、监事和高级管理人员发生舞弊行为；审计委员会和内部审计机构对公司的财务报告内部控制监督无效；注册会计师对公司财务报告出具无保留意见之外的审计报告。财务报告重要缺陷的迹象包括：未依照公认会计准则选择和应用会计政策；未建立反舞弊程序和控制措施；对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。财务报告一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	非财务报告重大缺陷存在的迹象包括：违反国家法律法规或规范性文件；重大决策程序不科学；制度缺失可能导致系统性失效；重大或重要缺陷不能得到整改；信息系统安全存在重大隐患；其他对公司负面影响重大的情形。非财务报告重要缺陷存在的迹象包括：公司一般业务缺乏制度控制或制度体系失败；信息系统安全存在隐患；内控评价重要缺陷未完成整改。财务报告一般缺陷存在的迹象包括：构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。
定量标准	重大缺陷指考虑补偿性控制措施和实际偏差率后，该缺陷总体影响水平高于重要性水平（营业收入的 0.5%）。重要缺陷指考虑补偿性控制措施和实际偏差率后，该缺陷总体影响水平低于重要性水平（营业收入的 0.5%），但高于一般性水平（营业收入的 0.2%）。一般缺陷指考虑补偿性控制措施和实际偏差率后，该缺陷总体影响水平低于一般性水平（营业收入的 0.2%）。重要程度 一般缺陷 重要缺陷 重大缺陷 损失金额 损失<营业收入 0.2% 营业收入 0.2%≤损失<营业收入 0.5% 损失≥营业收入 0.5%	根据缺陷所能造成的直接财产损失的绝对金额或潜在负面影响等因素确定： 重要程度 一般缺陷 重要缺陷 重大缺陷 直接财产损失金额 损失<利润总额 5% 利润总额 5%≤损失<利润总额 10% 损失≥利润总额 10%
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，津滨发展于 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 03 月 12 日
内部控制审计报告全文披露索引	详情见巨潮资讯网

内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十一节公司债券相关情况

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

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 03 月 10 日
审计机构名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	众环审字[2020]200003 号
注册会计师姓名	黄秀娟 王艳妍

审计报告正文

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2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了津滨发展2019年12月31日合并及母公司的财务状况以及2019年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于津滨发展，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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）收入确认

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
房地产开发收入： 津滨发展2017年、2018年连续两年亏损，股票自2019年3月被实行“退市风险警示”处理。津滨发展于2019年度交付“境界梅江H4项目”，确认房地产开发收入1,074,496,699.99元，占2019年度营业收入	我们实施的与评价收入确认相关的主要审计程序： 1.了解、评价管理层与“编制销售与收款”关键内部控制设计及运行的有效性； 2.检查商品房买卖合同条款，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； 3.获取销控表，与销售收入核对；获取并检查相应的销售合同；

<p>入的83.80%，对2019年度实现扭亏为盈产生重大影响，因此我们将房地产开发收入识别为关键审计事项。</p>	<p>4.获取并检查项目竣工备案表、房屋验收表、客户签收单，签收日期是否在2019年12月31日之前；</p> <p>5.对于客户未签收而确认收入的，检查客户对公司邮寄入住通知快递的签收情况；</p> <p>6.检查收全款记录或银行按揭审批结果；</p> <p>7.对开发产品进行盘点。</p>
--	---

(二) 存货减值

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>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2019年12月31日，津滨发展存货跌价准备余额为143,970,471.84元。</p> <p>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，包括对在建设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。</p> <p>由于存货减值测试过程较为复杂，且影响较大，因此我们将其识别为关键审计事项。</p>	<p>我们实施的与评价存货减值相关的主要审计程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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； 2. 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； 3. 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； 4. 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； 5. 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； 7. 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。 8. 复核津滨发展计提存货跌价准备的合理性；

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2019年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估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，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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

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

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

本页无正文

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

（项目合伙人）： 黄秀娟

中国注册会计师： 王艳妍

中国 武汉

2020年3月10日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	186,918,652.84	711,082,317.60
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	1,604,025.65	490,920.00
应收账款	69,405,476.13	61,526,431.45
应收款项融资		
预付款项	9,319,748.43	13,253,195.56
应收保费		

应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	488,619,525.03	16,224,103.39
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,603,600,193.02	5,311,976,678.46
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	271,926,216.39	603,474,031.41
流动资产合计	6,631,393,837.49	6,718,027,677.87
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		35,562,484.98
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	106,563,789.10	95,575,621.56
其他权益工具投资	35,562,484.98	
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	7,689,048.92	8,304,885.33
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	900,901.63	547,511.35
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	395,198.00	481,422.80
递延所得税资产	123,058,580.56	58,989,233.41
其他非流动资产		

非流动资产合计	274,170,003.19	199,461,159.43
资产总计	6,905,563,840.68	6,917,488,837.30
流动负债：		
短期借款	435,000,000.00	660,500,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,000,000.00	
应付账款	628,120,145.35	460,297,294.86
预收款项	3,335,706,795.92	3,128,021,524.78
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	27,500,748.39	25,470,445.94
应交税费	386,264,182.34	32,104,950.71
其他应付款	175,663,096.91	260,081,782.92
其中：应付利息	1,479,496.28	2,672,116.63
应付股利	982,913.96	982,913.96
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	613,000,000.00	532,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	5,602,254,968.91	5,098,475,999.21
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		613,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款	12,708.00	47,374.32
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	7,281,961.91	7,281,961.91
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,294,669.91	620,329,336.23
负债合计	5,609,549,638.82	5,718,805,335.44
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	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	64,940,033.27	64,940,033.27
一般风险准备		
未分配利润	-769,736,759.34	-941,738,804.60
归属于母公司所有者权益合计	1,222,126,293.32	1,050,124,248.06
少数股东权益	73,887,908.54	148,559,253.80
所有者权益合计	1,296,014,201.86	1,198,683,501.86
负债和所有者权益总计	6,905,563,840.68	6,917,488,837.30

法定代表人：华志忠

主管会计工作负责人：郝波

会计机构负责人：李建民

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	6,221,628.24	278,406,955.24
交易性金融资产		

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	1,604,025.65	
应收账款	28,140,946.83	29,028,700.06
应收款项融资		
预付款项		4,611.00
其他应收款	1,015,943,969.17	866,289,891.94
其中：应收利息		
应收股利		
存货	24,379,029.22	57,742,918.46
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	15,422.12	346,251,091.92
流动资产合计	1,076,305,021.23	1,577,724,168.62
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		35,562,484.98
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,323,986,188.49	2,405,758,956.18
其他权益工具投资	35,562,484.98	
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	4,158,690.63	4,195,289.24
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	505,392.93	86,864.73
开发支出		
商誉		

长期待摊费用	395,198.00	481,422.80
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,364,607,955.03	2,446,085,017.93
资产总计	3,440,912,976.26	4,023,809,186.55
流动负债：		
短期借款	435,000,000.00	660,500,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,000,000.00	
应付账款	10,546,882.33	11,490,644.68
预收款项	715,007.90	800,534.56
合同负债		
应付职工薪酬	9,413,121.12	10,603,468.93
应交税费	3,763,990.20	3,120,571.61
其他应付款	1,184,584,276.09	1,184,286,667.15
其中：应付利息	630,750.00	1,413,965.63
应付股利	982,913.96	982,913.96
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		300,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,645,023,277.64	2,170,801,886.93
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	12,708.00	47,374.32
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		

递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,708.00	47,374.32
负债合计	1,645,035,985.64	2,170,849,261.25
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
未分配利润	-546,405,319.78	-489,322,385.10
所有者权益合计	1,795,876,990.62	1,852,959,925.30
负债和所有者权益总计	3,440,912,976.26	4,023,809,186.55

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	1,282,282,705.00	154,771,791.30
其中：营业收入	1,282,282,705.00	154,771,791.30
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	946,470,146.25	259,818,971.22
其中：营业成本	519,838,762.49	115,656,854.13
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金		
净额		

保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	299,737,130.22	16,711,007.82
销售费用	65,803,317.49	54,093,320.85
管理费用	52,616,604.39	57,644,766.63
研发费用		
财务费用	8,474,331.66	15,713,021.79
其中：利息费用	11,208,516.68	14,045,486.22
利息收入	7,461,369.52	6,127,605.65
加：其他收益	471,858.46	92,904.32
投资收益（损失以“-”号填列）	832,630.51	7,247,436.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,720,167.46	1,220,111.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,659,488.15	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-61,239,199.14	-51,538,017.58
资产处置收益（损失以“-”号填列）	30,500.46	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	277,567,837.19	-149,244,856.69
加：营业外收入	569,805.09	6,137,670.37
减：营业外支出	10,652,266.34	9,612,513.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	267,485,375.94	-152,719,700.19
减：所得税费用	104,102,731.53	-3,329,478.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	163,382,644.41	-149,390,221.39
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	163,382,644.41	-149,390,221.39

2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	174,063,372.48	-129,479,998.44
2.少数股东损益	-10,680,728.07	-19,910,222.95
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		

七、综合收益总额	163,382,644.41	-149,390,221.39
归属于母公司所有者的综合收益总额	174,063,372.48	-129,479,998.44
归属于少数股东的综合收益总额	-10,680,728.07	-19,910,222.95
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1076	-0.0801
（二）稀释每股收益	0.1076	-0.0801

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：华志忠

主管会计工作负责人：郝波

会计机构负责人：李建文

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	13,316,659.21	1,735,740.19
减：营业成本	12,454,182.49	619,473.24
税金及附加	404,911.23	246,339.11
销售费用	123,100.95	1,307,337.80
管理费用	23,189,873.17	22,949,272.76
研发费用		
财务费用	7,207,453.64	13,630,188.60
其中：利息费用	8,171,130.61	10,926,617.49
利息收入	5,537,825.55	4,107,212.49
加：其他收益		41,308.60
投资收益（损失以“-”号填列）	4,071,695.28	-52,865,527.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-481,102.69	-3,101,794.04
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		

信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,834,849.43	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-33,013,688.35	-33,262,575.81
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-56,170,005.91	-123,103,665.80
加：营业外收入	2,862.07	
减：营业外支出	337,692.20	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-56,504,836.04	-123,103,665.80
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-56,504,836.04	-123,103,665.80
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-56,504,836.04	-123,103,665.80
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		

4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-56,504,836.04	-123,103,665.80
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,611,798,210.65	1,619,439,022.27
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	86,977,937.68	253,739,733.91
经营活动现金流入小计	1,698,776,148.33	1,873,178,756.18
购买商品、接受劳务支付的现金	683,025,440.07	620,226,257.20

客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	92,336,616.67	87,178,399.90
支付的各项税费	179,692,716.75	183,498,047.39
支付其他与经营活动有关的现金	247,612,030.32	121,976,414.22
经营活动现金流出小计	1,202,666,803.81	1,012,879,118.71
经营活动产生的现金流量净额	496,109,344.52	860,299,637.47
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	4,594,088.21	7,152,934.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	35,295.60	
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	810,001,200.00	4,303,565,786.00
投资活动现金流入小计	814,630,583.81	4,310,718,720.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,462,220.92	814,467.79
投资支付的现金	14,700,000.00	
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	0.00	
支付其他与投资活动有关的现金	932,001,200.00	4,648,565,786.00
投资活动现金流出小计	948,163,420.92	4,649,380,253.79
投资活动产生的现金流量净额	-133,532,837.11	-338,661,533.28
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	615,000,000.00	860,500,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金	20,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	635,000,000.00	860,500,000.00
偿还债务支付的现金	1,372,500,000.00	1,483,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	85,201,016.17	122,325,852.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	64,039,156.00	24,895,522.84
筹资活动现金流出小计	1,521,740,172.17	1,630,221,375.11
筹资活动产生的现金流量净额	-886,740,172.17	-769,721,375.11
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	-524,163,664.76	-248,083,270.92
加：期初现金及现金等价物余额	711,082,317.60	959,165,588.52
六、期末现金及现金等价物余额	186,918,652.84	711,082,317.60

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,697,544.72	615,045.64
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,744,408,371.06	1,235,073,489.61
经营活动现金流入小计	1,750,105,915.78	1,235,688,535.25
购买商品、接受劳务支付的现金	14,375,430.88	-134,276,019.56
支付给职工以及为职工支付的现金	17,423,323.40	18,605,164.14
支付的各项税费	435,047.93	414,339.78
支付其他与经营活动有关的现金	1,410,683,312.83	1,385,811,358.54
经营活动现金流出小计	1,442,917,115.04	1,270,554,842.90
经营活动产生的现金流量净额	307,188,800.74	-34,866,307.65
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	96,000,000.00	596,609,200.00
取得投资收益收到的现金	4,594,088.21	7,152,934.51

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	
收到其他与投资活动有关的现金	810,001,200.00	4,303,565,786.00
投资活动现金流入小计	910,595,288.21	4,907,327,920.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	713,886.10	77,520.16
投资支付的现金	14,700,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	
支付其他与投资活动有关的现金	932,001,200.00	4,648,565,786.00
投资活动现金流出小计	947,415,086.10	4,648,643,306.16
投资活动产生的现金流量净额	-36,819,797.89	258,684,614.35
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	
取得借款收到的现金	615,000,000.00	660,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	20,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	635,000,000.00	660,500,000.00
偿还债务支付的现金	1,140,500,000.00	1,093,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,015,173.85	62,555,441.55
支付其他与筹资活动有关的现金	39,156.00	14,895,522.84
筹资活动现金流出小计	1,177,554,329.85	1,170,450,964.39
筹资活动产生的现金流量净额	-542,554,329.85	-509,950,964.39
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	-272,185,327.00	-286,132,657.69
加：期初现金及现金等价物余额	278,406,955.24	564,539,612.93
六、期末现金及现金等价物余额	6,221,628.24	278,406,955.24

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度
----	---------

		优先 股	永续 债	其他	公积	存股	综合 收益	储备	公积	风险 准备	配利 润				计
一、上年期末 余额	1,617,272,234.00				309,650,785.39				64,940,033.27		-812,258,806.16		1,179,604,246.50	168,469,476.75	1,348,073,723.25
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				309,650,785.39				64,940,033.27		-812,258,806.16		1,179,604,246.50	168,469,476.75	1,348,073,723.25
三、本期增减 变动金额（减 少以“－”号填 列）											-129,479,998.44		-129,479,998.44	-19,910,222.95	-149,390,221.39
（一）综合收 益总额											-129,479,998.44		-129,479,998.44	-19,910,222.95	-149,390,221.39
（二）所有者 投入和减少资 本															
1. 所有者投入 的普通股															
2. 其他权益工 具持有者投入 资本															
3. 股份支付计 入所有者权益 的金额															
4. 其他															
（三）利润分 配															

1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	1,617,272,234.00				309,650,785.39			64,940,033.27		-941,738,804.60		1,050,124,248.06	148,559,253.80	1,198,683,501.86

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度											
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库存 股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	未分配 利润	其他	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				64,940,033.27	-489,322,385.10		1,852,959,925.30
加：会计政策变更										-578,098.64		-578,098.64
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	-489,900,483.74		1,852,381,826.66
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										-56,504,836.04		-56,504,836.04
（一）综合收益总额										-56,504,836.04		-56,504,836.04
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												

1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				64,940,033.27	-546,405,319.78		1,795,876,990.62

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				64,940,033.27	-366,218,719.30		1,976,063,591.10
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	-366,218,719.30		1,976,063,591.10
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)										-123,103,665.80		-123,103,665.80
(一)综合收益总额										-123,103,665.80		-123,103,665.80
(二)所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												

5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				64,940,033.27	-489,322,385.10		1,852,959,925.30

三、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管字（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：*ST津滨，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：天津市南开区苍穹道15号

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；食品销售（凭许可证开展经营活动）；自营或代理货物及技术的进出口。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2019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2019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%。

本财务报表于2020年3月10日经公司第七届董事会2020年第二次通讯会议批准报出。

本报告期合并范围没有变化，截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计12家，详见本附注九、1、在其他主体中的权益。

四、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。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司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，详见附注五、39“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，请参阅附注五、44“重要会计政策和会计估计变更”。

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2019年12月31日的财务状况及2019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（参见本附注五、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五、22“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，详见本附注五、22“长期股权投资”或本附注五、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”（详见本附注五、22、（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，按照本附注五、22（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

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。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。

(1) 金融资产及金融负债的分类确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(2) 金融资产的分类和后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

A、以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

B、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合以下条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

此类金融资产采用公允价值进行后续计量，与该金融资产相关的减值损失或利得、汇兑损益及采用实际利率法计算的该金融资产的利息，计入当期损益，除此以外的该类金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该类金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转

出，计入当期损益。在初始确认时，公司可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，除了获得的股利收入计入当期损益外，其他相关利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

C、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

(3) 金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本公司对由收入准则规范的交易形成的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款、租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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

在评估信用风险是否显著增加时考虑的因素包括：

- (a) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化
- (b) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- (c) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- (d) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- (e) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- (f) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险的，则假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (a) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (b) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

(c) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

(d) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

(e) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

本公司依据信用风险特征的相似性和相关性将应收款项分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

a. 应收票据

本公司将应收票据划分为三项组合，包括：银行承兑汇票组合、商业承兑汇票组合、其他票据组合。对各项组合的应收票据，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失。

对于承兑行信用等级较高的银行承兑汇票，资产相关的主要风险是利率风险，信用损失风险极低，不计提坏账准备。

对于商业承兑汇票，本公司考虑与客户业务往来的频率及客户信誉度，如是否出现违约情况，外部评级机构给予的评级结果，根据最近两年的实际损失率【即该期间商业承兑汇票实际发生的坏账损失/该期间商业承兑汇票总额确定损失率】，同时结合宏观经济预测数据，判断是否需要对该历史损失率进行调整及调整的比例，确定预期信用损失率。

b. 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其账龄信用风险特征，将应收账款划分为账龄组合。

对于账龄组合应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测计算预期信用损失。

c. 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合1	本组合为日常活动中应收取的非关联方往来款项与代垫款项，以账龄为信用风险特征
组合2	本组合为日常经营活动中应收取的备用金、保证金、押金，具有较低信用风险特征
组合3	本组合为日常经营活动中应收取的联营、合营企业计息往来款项，具有较低信用风险特征

对于上述各组合的其他应收款，本公司参考公司历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况计算预期信用损失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的

金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

核销

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

(4) 金融资产转移确认依据和计量

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已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。

本公司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，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

(5) 金融负债的分类、确认和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

(7) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(8) 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。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。）

11、应收票据

详见五、10、“金融工具”

12、应收账款

详见五、10、“金融工具”

13、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注五、10“金融工具”及“金融资产减值”。

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见五、10、“金融工具”

15、存货

（1）存货的分类

存货按成本进行初始计量，本公司将存货分为原材料、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，该项目包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、配套设施费、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

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。

16、合同资产

17、合同成本

18、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。

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、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，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注五、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作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。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，按本附注五、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。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

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。

24、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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	30-40	3.00%	2.42%-3.23%
通用设备	年限平均法	5	3.00%	19.40%
专用设备	年限平均法	22	3.00%	4.41%
办公设备	年限平均法	5	3.00%	19.40%
运输工具	年限平均法	5-8	3.00%	12.13%-19.40%
其他设备	年限平均法	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）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。

（4）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五、31“除存货及金融资产外的其他资产减值”。

（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。

25、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五、31“除存货及金融资产外的其他资产减值”。

26、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。

27、生物资产

28、油气资产

29、使用权资产

30、无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

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。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、31“除存货及金融资产外的其他资产减值”。

(2) 内部研究开发支出会计政策

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。

31、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。

32、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。

33、合同负债

34、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、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）离职后福利的会计处理方法

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）辞退福利的会计处理方法

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）其他长期职工福利的会计处理方法

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。

35、租赁负债

36、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），天津津滨发展股份有限公司才确认与重组相关的义务。

37、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。

38、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（参见附注五、26“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。

39、收入

是否已执行新收入准则

是 否

（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。

40、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。

41、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。

42、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。

43、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。

本公司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，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五、“18、持有待售资产”相关描述。

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2017 年分别修订发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（上述准则以下统称“新金融工具准则”），并要求境内上市公司自 2019 年 1 月 1 日起施行。	公司召开第七届董事会 2019 年第四次通讯会议及第七届监事会 2019 年第二次通讯会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》。	在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的商业模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。
财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）的通知，要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和财会〔2019〕6 号要求编制 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。	公司召开第七届董事会 2019 年第四次通讯会议及第七届监事会 2019 年第二次通讯会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》。	财务报表格式调整的会计政策本次变更后，公司将执行财政部发布的财会〔2019〕6 号的有关规定。根据财会〔2019〕6 号通知，结合公司实际情况，财务报表格式调整对公司 2019 年半年度及以后期间的财务报表及格式调整如下：

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	711,082,317.60	711,082,317.60	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		220,041,290.24	220,041,290.24
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	490,920.00	490,920.00	
应收账款	61,526,431.45	59,110,349.35	-2,416,082.10
应收款项融资			
预付款项	13,253,195.56	13,253,195.56	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	16,224,103.39	16,095,351.64	-128,751.75
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	5,311,976,678.46	5,311,976,678.46	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	603,474,031.41	383,432,741.17	-220,041,290.24
流动资产合计	6,718,027,677.87	6,715,482,844.02	-2,544,833.85
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	35,562,484.98		-35,562,484.98
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			

长期股权投资	95,575,621.56	95,583,956.56	8,335.00
其他权益工具投资		35,562,484.98	35,562,484.98
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	8,304,885.33	8,304,885.33	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	547,511.35		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	481,422.80	481,422.80	
递延所得税资产	58,989,233.41	59,473,787.85	484,554.44
其他非流动资产			
非流动资产合计	199,461,159.43	199,954,048.87	492,889.44
资产总计	6,917,488,837.30	6,915,436,892.89	-2,051,944.41
流动负债：			
短期借款	660,500,000.00	660,500,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	460,297,294.86	460,297,294.86	
预收款项	3,128,021,524.78	3,128,021,524.78	
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	25,470,445.94	25,470,445.94	

应交税费	32,104,950.71	32,104,950.71	
其他应付款	260,081,782.92	260,081,782.92	
其中：应付利息	2,672,116.63	2,672,116.63	
应付股利	982,913.96	982,913.96	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	532,000,000.00	532,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	5,098,475,999.21	5,098,475,999.21	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	613,000,000.00	613,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	47,374.32	47,374.32	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	7,281,961.91	7,281,961.91	
其他非流动负债			
非流动负债合计	620,329,336.23	620,329,336.23	
负债合计	5,718,805,335.44	5,718,805,335.44	
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	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	64,940,033.27	64,940,033.27	
一般风险准备			
未分配利润	-941,738,804.60	-943,800,131.82	-2,061,327.22
归属于母公司所有者权益合计	1,050,124,248.06	1,048,062,920.84	-2,061,327.22
少数股东权益	148,559,253.80	148,568,636.61	9,382.81
所有者权益合计	1,198,683,501.86	1,196,631,557.45	-2,051,944.41
负债和所有者权益总计	6,917,488,837.30	6,915,436,892.89	-2,051,944.41

调整情况说明

本公司追溯应用新金融工具准则,但对于分类和计量(含减值)涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的,本公司选择不进行重述。因此,对于首次执行该准则的累积影响数,本公司调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额,2018年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下:

—本公司于2019年1月1日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,列报为其他权益工具投资。

—本公司持有的某些理财产品、信托产品、及资产管理计划等,其收益取决于标的资产的收益率,原分类为其他流动资产。由于其合同现金流量不仅仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付,本公司在2019年1月1日及以后将其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,列报为交易性金融资产。

母公司资产负债表

单位:元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产:			
货币资金	278,406,955.24	278,406,955.24	
交易性金融资产		220,041,290.24	220,041,290.24
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	29,028,700.06	28,645,472.99	-383,227.07
应收款项融资			
预付款项	4,611.00	4,611.00	
其他应收款	866,289,891.94	866,086,685.37	-203,206.57
其中: 应收利息			
应收股利			

存货	57,742,918.46	57,742,918.46	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	346,251,091.92	126,209,801.68	-220,041,290.24
流动资产合计	1,577,724,168.62	1,577,137,734.98	-586,433.64
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	35,562,484.98		-35,562,484.98
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,405,758,956.18	2,405,767,291.18	8,335.00
其他权益工具投资		35,562,484.98	35,562,484.98
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	4,195,289.24	4,195,289.24	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	86,864.73	86,864.73	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	481,422.80	481,422.80	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,446,085,017.93	2,446,093,352.93	8,335.00
资产总计	4,023,809,186.55	4,023,231,087.91	-578,098.64
流动负债：			
短期借款	660,500,000.00	660,500,000.00	
交易性金融负债			

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	11,490,644.68	11,490,644.68	
预收款项	800,534.56	800,534.56	
合同负债			
应付职工薪酬	10,603,468.93	10,603,468.93	
应交税费	3,120,571.61	3,120,571.61	
其他应付款	1,184,286,667.15	1,184,286,667.15	
其中：应付利息	1,413,965.63	1,413,965.63	
应付股利	982,913.96	982,913.96	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	300,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	2,170,801,886.93	2,170,801,886.93	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	47,374.32	47,374.32	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	47,374.32	47,374.32	
负债合计	2,170,849,261.25	2,170,849,261.25	
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	
未分配利润	-489,322,385.10	-489,900,483.74	
所有者权益合计	1,852,959,925.30	1,852,381,826.66	-578,098.64
负债和所有者权益总计	4,023,809,186.55	4,023,231,087.91	-578,098.64

调整情况说明

详见合并资产负债表后调整情况说明。

(4) 2019年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

45、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五、39、“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）存货跌价准备

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

（4）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。

（5）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。

（6）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。

（7）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。

六、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%、9%、10%、13%、16%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
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%
土地增值税	转让房地产项目的增值额	30%-60%

注①：根据财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号文《关于深化增值税改革有关政策的公告》，自2019年4月1日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%和10%税率的，税率分别调整为13%、9%。自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额（以下称加计抵减政策）（本公司物业管理服务板块适用加计抵减政策）。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

2、税收优惠

无

3、其他

（1）土地增值税：依据天津市地方税务局公告2016年第22号规定，从事房地产开发的纳税人应区分普通住宅、非普通住宅和其他类型房地产，分别按每月取得的商品房转让不含增值税收入，乘以天津市规定的预征率计算预缴土地增值税。待项目符合清算条件时，纳税人按照清算规定到主管税务机关办理土地增值税清算手续并结清税款。

（2）企业所得税：

1）依据天津市税务局公告2018年24号修改规定，对天津市房地产开发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）除另有规定外，开发房地产项目的计税毛利率暂按20%确定。

（二）符合经济适用房、限价房和危改房条件的，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计税毛利率为20%。

2）依据国家税务总局福建省税务局公告2019年第4号的规定，对福建省(不含厦门)房地产开发经营企业销售未完工开发产品的计税毛利率进行确定：(一)开发项目位于福州市城区(鼓楼区、台江区、晋安区、仓山区、马尾区、长乐区、琅岐经济区)的，计税毛利率为15%。(二)开发项目位于除福州市城区以外的其他地方的，计税毛利率为10%。(三)属于经济适用房、限价房和危改房的，计税毛利率为3%。该规定自2019

年1月1日起执行。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计税毛利率为10%。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	43,249.14	48,552.79
银行存款	186,744,061.03	710,753,581.15
其他货币资金	131,342.67	280,183.66
合计	186,918,652.84	711,082,317.60

其他说明

注：其他货币资金131,342.67元，为待转回投资理财收益。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		220,041,290.24
其中：		
理财产品		220,041,290.24
其中：		
合计		220,041,290.24

其他说明：

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,604,025.65	490,920.00
合计	1,604,025.65	490,920.00

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

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

 适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

 适用 不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	10,090,000.00	
合计	10,090,000.00	

本公司对于已贴现、背书的信用等级较高的银行承兑的汇票，终止确认，对于已贴现、背书的信用等级不高的银行承兑的汇票和商业承兑汇票不终止确认。信用等级高与不高的划分标准为：信用等级高的银行为 6 家大型商业银行和 9 家上市股份制商业银行，其中：6 家大型商业银行分别为中国银行、中国农业银行、中国建设银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行、交通银行；9 家上市股份制商业银行为招商银行、浦发银行、中信银行、中国光大银行、华夏银行、中国民生银行、平安银行、兴业银行、浙商银行。信用等级不高的银行为其他商业银行。

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
其他说明	

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
其中重要的应收票据核销情况：	

单位：元

单位名称	应收票据性质	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
应收票据核销说明：					

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	64,350,345.05	32.92%	36,686,758.22	57.01%	27,663,586.83	64,850,345.05	35.16%	36,686,758.22	56.57%	28,163,586.83

其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	131,142,548.18	67.08%	89,400,658.88	68.17%	41,741,889.30	119,616,826.56	64.84%	88,670,064.04	74.13%	30,946,762.52
其中:										
合计	195,492,893.23	100.00%	126,087,417.10	64.50%	69,405,476.13	184,467,171.61	100.00%	125,356,822.26	67.96%	59,110,349.35

按单项计提坏账准备: 36,686,758.22

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
天津冶金集团轧三钢铁有限公司①	61,483,333.41	33,819,746.58	55.01%	企业重整受偿率低
天津市津苑纺织有限公司	1,670,009.64	1,670,009.64	100.00%	长期无法收回
天津市东丽区津源纺织有限公司	1,197,002.00	1,197,002.00	100.00%	长期无法收回
合计	64,350,345.05	36,686,758.22	--	--

注: ①见附注十六 8 (4)

按组合计提坏账准备: 89,400,658.88

单位: 元

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	33,563,196.39	167,815.98	0.50%
1 至 2 年	6,711,432.69	201,342.98	3.00%
2 至 3 年	4,591,047.96	2,754,628.78	60.00%
3 年以上	86,276,871.14	86,276,871.14	100.00%
合计	131,142,548.18	89,400,658.88	--

(续)

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	22,992,096.73	114,960.48	0.50%
1 至 2 年	6,478,105.47	194,343.16	3.00%
2 至 3 年	4,464,659.98	2,678,796.02	60.00%
3 年以上	85,681,964.38	85,681,964.38	100.00%
合计	119,616,826.56	88,670,064.04	--

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

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	33,563,196.39
1 至 2 年	58,794,766.04
2 至 3 年	9,591,048.00
3 年以上	93,543,882.80
3 至 4 年	7,737,634.57
4 至 5 年	2,181,843.24
5 年以上	83,624,404.99
合计	195,492,893.23

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按单项计提坏账准备的应收账款	36,686,758.22				36,686,758.22
按组合计提坏账准备的应收账款	88,670,064.04	2,365,801.15	1,635,206.31		89,400,658.88
合计	125,356,822.26	2,365,801.15	1,635,206.31		126,087,417.10

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	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

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
天津冶金集团轧三钢铁有限公司	61,483,333.41	31.45%	33,819,746.58
天津经济技术开发区管委会	58,500,000.00	29.92%	58,500,000.00
天津市汉沽区产业园区管理委员会	5,172,684.00	2.65%	5,172,684.00
天津新金融投资管理有限公司	3,567,000.00	1.82%	35,670.00
天津天保控股有限公司	2,213,270.92	1.13%	11,066.35
合计	130,936,288.33	66.97%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

6、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

 适用 不适用

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

 适用 不适用

其他说明：

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	8,958,333.95	96.12%	12,472,320.20	94.11%

1 至 2 年	0.00	0.00%	273,407.62	2.06%
2 至 3 年	145,784.00	1.57%	187,178.55	1.41%
3 年以上	215,630.48	2.31%	320,289.19	2.42%
合计	9,319,748.43	--	13,253,195.56	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为9050341.91元，占预付账款期末余额合计数的比例为97.11%。

其他说明：

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	488,619,525.03	16,095,351.64
合计	488,619,525.03	16,095,351.64

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金或押金	9,851,208.59	3,345,101.15
往来款	480,126,042.37	28,697,049.05
代垫费用	9,951,072.64	
合计	499,928,323.60	32,042,150.20

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	160,823.48	2,088,751.53	13,697,223.55	15,946,798.56
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-64,139.98	64,139.98		
--转入第三阶段		-874,381.50	874,381.50	

本期计提	-64,250.36	362,688.85	218,595.37	517,033.86
本期转回		200.96	2,906,915.89	2,907,116.85
本期核销			2,247,917.00	2,247,917.00
2019 年 12 月 31 日余额	32,433.14	1,640,997.90	9,635,367.53	11,308,798.57

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	482,800,225.54
1 至 2 年	1,432,479.24
2 至 3 年	3,144,460.26
3 年以上	12,551,158.56
3 至 4 年	307,465.22
4 至 5 年	1,350,206.71
5 年以上	10,893,486.63
合计	499,928,323.60

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按组合计提坏账准备的其他应收款	15,946,798.56	517,033.86	2,907,116.85	2,247,917.00	11,308,798.57
合计	15,946,798.56	517,033.86	2,907,116.85	2,247,917.00	11,308,798.57

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
代垫款	2,247,917.00

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	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
安阳市城乡建设有限责任公司	代垫款	445,720.00	法院判决无法收回	内部审批流程	否
中建三局第三建设工程有限责任公司	代垫款	1,802,197.00	法院判决无法收回	内部审批流程	否
合计	--	2,247,917.00	--	--	--

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
天津滨堡房地产开发有限公司（注1）	往来款	470,677,625.00	1年以内	94.15%	
天津开发区老年公寓筹备组	往来款	3,344,541.51	5年以上	0.67%	3,344,541.51
泉州市洛江区建筑材料管理站	押金、保证金	2,129,477.60	1年以内	0.43%	
天津市宁发振兴投资有限责任公司	押金、保证金	2,000,000.00	2-3年	0.40%	
天津市供热发展有限公司	代垫费用	1,674,649.60	1年以内	0.33%	7,063.25
合计	--	479,826,293.71	--	95.98%	3,351,604.76

注1. 详见本附注“十二、5.（5）”

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

9、存货

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	4,294,143,411.94	43,046,912.02	4,251,096,499.92	4,218,685,526.49	43,046,912.02	4,175,638,614.47
开发产品	672,401,474.55	100,923,559.82	571,477,914.73	397,717,672.41	39,684,360.68	358,033,311.73
低值易耗品	2,379,990.24		2,379,990.24	2,265,019.65		2,265,019.65
工程施工	777,908,640.54		777,908,640.54	775,442,238.54		775,442,238.54
原材料	737,147.59		737,147.59	597,494.07		597,494.07
合计	5,747,570,664.86	143,970,471.84	5,603,600,193.02	5,394,707,951.16	82,731,272.70	5,311,976,678.46

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
津滨时代国际①	2017年01月01日	2022年03月31日	5,750,000,000.00	2,807,462,907.51	665,251,233.72		462,396,309.87	2,604,607,983.66	344,003,498.60	53,618,516.69	银行贷款
津汇红树湾 B	2015年12月01日	2020年11月30日	2,167,750,000.00	1,411,222,618.98			278,312,809.30	1,689,535,428.28	186,155,675.20	163,373.70	银行贷款;信托融资
合计	--	--	7,917,750,000.00	4,218,685,526.49	665,251,233.72		740,709,119.17	4,294,143,411.94	530,159,173.80	53,781,890.39	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
金融街一期	2003年10月31日	42,073,494.63			42,073,494.63		
亲亲家园	2007年11月30日	730,051.60		32.05	730,019.55		

玛歌一期	2006年12月31日	9,994,589.90			9,994,589.90		
玛歌商业配套服务区	2008年12月31日	16,259,416.43			16,259,416.43		
滨海国际(住宅一期)	2010年09月30日	7,720,000.00		280,000.00	7,440,000.00		
滨海国际(商业及写字楼)	2010年09月30日	4,650,000.00			4,650,000.00		
滨海国际(住宅二期)	2012年06月30日	3,225,000.00		75,000.00	3,150,000.00		
津滨时代国际(境界梅江H5)	2013年12月31日	17,407,199.78		10,466,627.12	6,940,572.66	776,141.93	
汉沽科技园一期厂房	2008年11月30日	167,244,300.00			167,244,300.00		
天津体院北住宅项目	2014年05月31日	26,611,365.84		11,558,366.07	15,052,999.77	404,873.21	
津滨时代国际(境界梅江H6)	2015年09月30日	5,068,972.22		3,433,272.74	1,635,699.48		
津汇红树湾A	2016年12月31日	96,733,282.01		8,049,954.64	88,683,327.37	5,809,176.67	
津滨时代国际(境界梅江H4)	2019年10月31日		665,251,233.72	356,704,178.96	308,547,054.76	29,768,988.94	
合计	--	397,717,672.41	665,251,233.72	390,567,431.58	672,401,474.55	36,759,180.75	

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

工程施工

单位：元

项目	预计完工时间	期末余额		期初余额	
		原值	跌价准备	原值	跌价准备

项 目	预计完工时间	期末余额		期初余额	
		原值	跌价准备	原值	跌价准备
造纸公司地块整理工程		777,908,640.54		775,442,238.54	
合 计		777,908,640.54		775,442,238.54	

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2019年12月31日，公司已经完成人员安置及造纸公司股份受让及土地整理工作，造纸公司清算及按相关部门要求对土地整理成本进行审核的工作正在按照工作计划积极推动中。

（2）存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	43,046,912.02					43,046,912.02	
开发产品	39,684,360.68	61,239,199.14				100,923,559.82	
合计	82,731,272.70	61,239,199.14				143,970,471.84	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
津汇红树湾 B1 商业	8,902,388.04					8,902,388.04	
津汇红树湾 B2 商业	34,144,523.98					34,144,523.98	
玛歌商业配套服务区	5,363,498.98	5,412,043.04				10,775,542.02	
津汇红树湾 A	34,320,861.70					34,320,861.70	
汉沽科技园一期 厂房		22,813,467.75				22,813,467.75	
金融街一期		29,688,603.29				29,688,603.29	

滨海国际(商业及写字楼)		3,325,085.06				3,325,085.06	
合计	82,731,272.70	61,239,199.14				143,970,471.84	--

本公司结合项目实际销售情况与项目所在地的市场状况，对公司房地产项目的可变现净值进行测试，根据测试结果，对上述项目计提存货跌价准备61,239,199.14元。

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

本期用于确定借款利息资本化金额的资本化率为4.55%。

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
境界梅江 H2 项目 115,259.10 m ² 地使用权	398,595,469.72	398,595,469.72	借款抵押
境界梅江 H4 项目 41,798.60 m ² 土地使用权	144,550,240.70	144,550,240.70	借款抵押
津滨科技园汉沽区黄山北路 18 号增 3#、4#、5#、9#、11#号房地产	72,646,020.00	65,108,753.62	借款抵押
合计	615,791,730.42	608,254,464.04	--

(5) 截至 2019 年 12 月 31 日用于债务担保的存货余额为 608,254,464.04 元，见附注七、81

(6) 计提存货跌价准备测试情况表

A. 开发产品

①科技园公司存货跌价准备计提表

单位：元

项目		汉沽科技园一期厂房
房屋面积 (m ²)		74,330.80
可售面积 (m ²)		71,622.56
成本	单位成本(元/m ²)	2,250.00
	总额 (元)	167,244,300.00
可变现净值	单位成本(元/m ²)	2,016.56
	总额 (元)	144,430,832.25
按存货类别确定的账面价值 (元)		167,244,300.00
由此计提的存货跌价准备(元)		22,813,467.75

注：可变现净值根据评估价格扣除相关税费后金额计算。

②创辉公司存货跌价准备计提表

单位：元

项 目	玛歌商业配套服务区
到期时间	2074/8/12
实际使用面积 (m ²)	1,239.90
可变现净值	5,483,874.41
按存货类别确定的账面价值 (元)	16,259,416.43
存货跌价准备期初余额	5,363,498.98
本期计提存货跌价准备	5,412,043.04

注:结合项目实际销售情况与项目所在地的市场状况,对可变现净值进行测试。

③金融街一期

单位：元

项目名称	金融街一期车位
到期时间	2041/10/28
可变现净值	12,384,891.34
按存货类别确定的账面价值 (元)	42,073,494.63
存货跌价准备期初余额	-
本期计提存货跌价准备	29,688,603.29

注:结合项目实际销售情况与项目所在地的市场状况,对可变现净值进行测试。

④滨海国际(商业及写字楼)

单位：元

项目名称	博润商务广场车位
到期时间	2047/7/31
可变现净值	1,324,914.94
按存货类别确定的账面价值 (元)	4,650,000.00
存货跌价准备期初余额	-
本期计提存货跌价准备	3,325,085.06

注:结合项目实际销售情况与项目所在地的市场状况,对可变现净值进行测试。

B.工程施工

金建益利公司作为授权进行土地整理的机构,负责造纸公司清算和4、5号厂整理,工程施工核算内容即为造纸清算及土地整理成本,期末账面价值为777,908,640.54元,根据预收的款项10.69亿,本期无减值迹象。

除以上存货外,公司其他存货不存在跌价准备的情形,无需计提跌价准备。

10、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因:

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

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

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
----	------	------	---------	----

其他说明：

11、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	------	--------	--------

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

其他说明：

13、其他流动资产

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	254,003,183.26	258,230,972.36
待认证进项税		201,768.81
暂估进项税	17,923,033.13	
国债逆回购		125,000,000.00
合计	271,926,216.39	383,432,741.17

其他说明：

14、债权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

其他说明：

15、其他债权投资

单位：元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
----	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他			
一、合营企业												
天津滨堡 房地产开发 有限公司(注②)		14,700.00 0.00									14,700.00 0.00	

小计		14,700,00 0.00								14,700,00 0.00	
二、联营企业											
惠州市粤 阳房地产 开发有限 公司	59,794,97 5.38			-3,239,06 4.77						56,555,91 0.61	
天津津和 股权投资 基金管理 有限公司 (注①)											
天津津滨 建泰企业 管理有限 公司	35,788,98 1.18			-481,102. 69						35,307,87 8.49	
小计	95,583,95 6.56			-3,720,16 7.46						91,863,78 9.10	
合计	95,583,95 6.56	14,700,00 0.00		-3,720,16 7.46						106,563,7 89.10	

其他说明

注①：详见本附注“九、3”；

注②：为实现公司拓展开发项目的需要，进一步发展公司主营业务。公司于2019年10月17日与天津于家堡投资控股（集团）有限公司（以下简称“于家堡控股”）合作成立项目开发公司——天津滨堡房地产开发有限公司（以下简称“滨堡”），其中公司出资 1,470 万元，占合资公司股份 49%，于家堡控股出资 1,530 万元，占合资公司股份 51%。根据滨堡章程“股东会会议对所议事项由股东按照出资比例行使表决权，需经代表三分之二以上表决权的股东通过”之约定，股东双方均不能单方主导滨堡的经营活动，符合《企业会计准则第 40 号——合营安排》的相关规定，滨堡为公司之合营企业，按权益法进行核算。

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
非上市权益工具投资	35,562,484.98	35,562,484.98
合计	35,562,484.98	35,562,484.98

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
天津泰达科技投资股份有限公司	467,235.60				注	
天津北方人才港股份有限公司					注	
合计	467,235.60					

其他说明：

注：如附注“五、44”所述，上述投资系本公司出于战略目的计划长期持有的权益工具投资，在新金融工具准则首次执行日，本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	7,689,048.92	8,304,885.33
合计	7,689,048.92	8,304,885.33

(1) 固定资产情况

单位：元

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. 65	6,733,687.9 6	704,157.47	7,900.00	7,032,979.3 0	467,775.34	115,374.00	140,000.00	25,491,614. 72
2.本期增 加金额	48,998.72	431,970.66	484,667.54			25,803.04			991,439.96
(1) 购 置	48,998.72	431,970.66	484,667.54			25,803.04			991,439.96
(2) 在 建工程转入									
(3) 企 业合并增加									
3.本期减 少金额		118,889.00			159,838.00	11,250.00			289,977.00
(1) 处 置或报废		118,889.00			159,838.00	11,250.00			289,977.00
4.期末余 额	10,338,739. 37	7,046,769.6 2	1,188,825.0 1	7,900.00	6,873,141.3 0	482,328.38	115,374.00	140,000.00	26,193,077. 68
二、累计折 旧									
1.期初余 额	4,931,985.7 0	4,690,253.3 5	428,039.55	7,663.00	6,553,843.1 7	362,678.44	111,912.78	100,353.40	17,186,729. 39

2.本期增加金额	601,348.92	669,956.05	144,698.92		112,708.56	36,053.72		28,005.60	1,592,771.77
(1) 计提	601,348.92	669,956.05	144,698.92		112,708.56	36,053.72		28,005.60	1,592,771.77
3.本期减少金额		114,609.38			155,042.86	5,820.16			275,472.40
(1) 处置或报废		114,609.38			155,042.86	5,820.16			275,472.40
4.期末余额	5,533,334.62	5,245,600.02	572,738.47	7,663.00	6,511,508.87	392,912.00	111,912.78	128,359.00	18,504,028.76
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	4,805,404.75	1,801,169.60	616,086.54	237.00	361,632.43	89,416.38	3,461.22	11,641.00	7,689,048.92
2.期初账面价值	5,357,754.95	2,043,434.61	276,117.92	237.00	479,136.13	105,096.90	3,461.22	39,646.60	8,304,885.33

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
复印机	140,000.00	128,359.00		11,641.00

融资租入固定资产情况，详见附注七、48

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因

其他说明

(4) 工程物资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

其他说明：

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

 适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

 适用 不适用

24、油气资产

 适用 不适用

25、使用权资产

单位：元

项目	合计

其他说明：

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				6,341,935.27	6,341,935.27
2.本期增加金额				470,780.96	470,780.96
(1) 购置				470,780.96	470,780.96
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				6,812,716.23	6,812,716.23
二、累计摊销					
1.期初余额				5,794,423.92	5,794,423.92
2.本期增加金额				117,390.68	117,390.68
(1) 计提				117,390.68	117,390.68
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				5,911,814.60	5,911,814.60
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				900,901.63	900,901.63
2.期初账面价值				547,511.35	547,511.35

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

27、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

其他说明

28、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

注：2007年执行新的企业会计准则，公司将收购雅都公司及创辉公司股权（非同一控制下企业合并）的购买成本大于合并中取得的被合并方可辨认净资产公允价值的差额，确认为商誉。同时，按企业会计准则的规定，公司于每年年末对商誉进行减值测试。经测试，收购雅都公司、创辉公司股权形成的商誉分别在2009年至2011年全部计提减值。

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

商誉减值测试的影响

其他说明

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
包厢权使用费	481,422.80		86,224.80		395,198.00
合计	481,422.80		86,224.80		395,198.00

其他说明

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	27,541,810.22	6,885,452.56	31,308,198.96	7,827,049.74
坏账准备引起的可抵扣暂时性差异	31,362,640.65	7,840,660.16	30,466,290.48	7,616,572.62
计提土地增值税引起的可抵扣暂时性差异	246,228,686.88	61,557,171.72	39,296,553.16	9,824,138.29
其他	187,101,184.48	46,775,296.12	136,824,108.80	34,206,027.20
合计	492,234,322.23	123,058,580.56	237,895,151.40	59,473,787.85

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
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) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		123,058,580.56		59,473,787.85
递延所得税负债		7,281,961.91		7,281,961.91

(4) 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	256,826,008.36	199,107,912.10
其中：坏账准备	106,033,575.02	110,837,330.34
可供出售金融资产减值准备		2,437,515.02
存货跌价准备	143,970,471.84	82,731,272.70

权益法核算投资损失	6,821,961.50	3,101,794.04
可抵扣亏损	632,213,029.44	803,795,918.40
合计	889,039,037.80	1,002,903,830.50

单位：元

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年		217,508,821.73	
2020 年	254,352,319.70	254,982,503.86	
2021 年	109,812,775.68	109,812,775.68	
2022 年	128,263,890.66	128,263,890.66	
2023 年	93,227,926.47	93,227,926.47	
2024 年	46,556,116.93		
合计	632,213,029.44	803,795,918.40	--

其他说明：

31、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

32、短期借款**(1) 短期借款分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	95,000,000.00	
保证借款	340,000,000.00	660,500,000.00
合计	435,000,000.00	660,500,000.00

短期借款分类的说明：

(1) 抵押（质押）借款说明：

① 本公司向天津农村商业银行股份有限公司滨海分行贷款4,500万元，贷款期限自2019年3月15日至2020年3月6日，年利率为5.22%，即央行公布的同期同档次金融机构人民币贷款基本利率上浮20%，利率按月调整，调整后的合同贷款利率自利率调整后的次月一日起开始适用。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 本公司向天津农村商业银行股份有限公司滨海分行贷款人民币5,000万元，借款期限自2019年3月28日至2020年3月26日，贷款年利率为5.22%，即央行公布的同期同档次金融机构人民币贷款基本利率上浮20%。利率按月调整，调整后的合同贷款利率自利率调整后的次月一日起开始适用。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。并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9#号房地产（房地证津字第108030905306号）作为抵押物提供抵押担保。

③ 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18,000万元，借款期限自2019年10月21日至2019年11月20日，贷款年利率为固定利率4.35%，以我公司结构性存款存单为质押物，本公司已于2019年11月19日全部归还。

（2）保证借款说明：

① 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2018年6月29日至2019年6月19日，贷款年利率为5.2200%，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。本公司已于2019年6月19日全部归还。

② 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2018年3月22日至2019年3月19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2019年3月19日全部归还。

③ 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2018年6月26日至2019年6月25日，贷款年利率为5.22%，即央行公布的同期同档次金融机构人民币贷款基本利率上浮20%，利率按月进行调整，按季结息，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2019年6月20日全部归还。

④ 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6,050万元，借款期限自2018年2月28日至2019年2月27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2019年2月26日全部归还。

⑤ 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2018年7月13日至2019年7月12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2019年7月12日全部归还。

⑥ 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14,000万元，借款期限自2019年7月12日至2020年7月11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。

⑦ 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20,000万元，借款期限自2019年7月9日至2020年7月8日，贷款年利率为5.22%，即央行公布的同期同档次金融机构人民币贷款基本利率上浮20%。利率按月调整，调整后的合同贷款利率自利率调整后的次月一日起开始适用。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) 已逾期未偿还的短期借款情况

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

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明：

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	1,000,000.00	
合计	1,000,000.00	

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

36、应付账款**(1) 应付账款列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	597,869,641.53	444,104,329.79
货款	99,700.49	79,554.49
服务费	30,150,803.33	16,113,410.58
合计	628,120,145.35	460,297,294.86

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
福建省惠东建筑工程有限公司	3,878,542.05	总包合同未到期
天津一建建筑工程有限公司	6,076,376.78	合同尚未执行完
天津城西供热有限公司	11,029,600.00	合同尚未执行完
合计	20,984,518.83	--

其他说明：

37、预收款项

是否已执行新收入准则

 是 否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	2,259,712,187.59	2,050,972,433.97
厂房租金	456,328.71	528,980.59
物业管理费	6,634,557.12	7,616,387.72
预收土地整理款	1,068,903,722.50	1,068,903,722.50
合计	3,335,706,795.92	3,128,021,524.78

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
造纸五厂土地整理	1,068,903,722.50	尚未结算完成
红树湾 B 区项目	1,275,364,968.00	尚未竣工验收
合计	2,344,268,690.50	--

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	津汇红树湾 B2	1,109,322,604.00	1,198,408,033.00	2020 年 03 月	97.06%
2	境界梅江 H3		474,754,642.00	2021 年 10 月	22.54%

3	津汇红树湾 B1	166,042,364.00	534,048,263.00	2020 年 11 月	95.73%
4	境界梅江 H4	763,059,677.00	44,290,494.00	已竣工	57.03%
5	津汇红树湾 A	4,539,041.00		已竣工	92.29%

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	25,470,445.94	84,156,773.41	82,126,470.96	27,500,748.39
二、离职后福利-设定提存计划		11,689,910.08	11,689,910.08	0.00
三、辞退福利		97,377.09	97,377.09	0.00
合计	25,470,445.94	95,944,060.58	93,913,758.13	27,500,748.39

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	13,321,706.58	65,393,362.34	64,433,787.02	14,281,281.90
2、职工福利费		4,146,504.21	4,146,504.21	0.00
3、社会保险费		5,352,336.97	5,352,336.97	0.00
其中：医疗保险费		4,973,700.42	4,973,700.42	0.00

工伤保险费		118,741.74	118,741.74	0.00
生育保险费		259,894.81	259,894.81	0.00
4、住房公积金	2,574.00	5,899,021.00	5,898,010.60	3,584.40
5、工会经费和职工教育经费	12,146,165.36	2,974,311.39	1,904,594.66	13,215,882.09
6、非货币性福利		391,237.50	391,237.50	0.00
合计	25,470,445.94	84,156,773.41	82,126,470.96	27,500,748.39

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		8,548,022.93	8,548,022.93	
2、失业保险费		252,884.77	252,884.77	
3、企业年金缴费		2,801,198.38	2,801,198.38	
4、退休福利②		87,804.00	87,804.00	
合计		11,689,910.08	11,689,910.08	0.00

其他说明：

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16%（1至4月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

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
辞退福利		97,377.09	97,377.09	
合计		97,377.09	97,377.09	

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,195,069.53	633,231.68
企业所得税	147,172,317.09	535,396.51
个人所得税	346,145.42	87,409.11

城市维护建设税	37,285.50	50,151.14
营业税	97,993.91	97,993.91
教育费附加	35,354.72	36,221.12
土地增值税	237,365,203.33	30,642,288.15
防洪费		12,439.92
其他	14,812.84	9,819.17
合计	386,264,182.34	32,104,950.71

其他说明：

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,479,496.28	2,672,116.63
应付股利	982,913.96	982,913.96
其他应付款	173,200,686.67	256,426,752.33
合计	175,663,096.91	260,081,782.92

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	848,746.28	1,733,151.00
短期借款应付利息	630,750.00	938,965.63
合计	1,479,496.28	2,672,116.63

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	3,530.13	3,530.13
源润控股集团股份有限公司	979,383.83	979,383.83
合计	982,913.96	982,913.96

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：
股东未领取。

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房意向金	3,089,197.47	5,438,981.99
分期房款	151,744.53	156,144.53
代收费用	6,497,472.94	5,994,408.41
往来款	140,870,050.77	227,415,955.01
保证金、押金	7,613,147.96	7,855,863.22
延期交房违约金①	14,860,000.00	7,719,918.19
其他	119,073.00	1,845,480.98
合计	173,200,686.67	256,426,752.33

注①：详见附注十六。

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
延期交房违约金	7,634,340.81	尚未交房
天津水滴怡园商务酒店有限公司	7,455,556.17	判决已下，对方尚未按判决执行
洛江区房地产管理处-公共维修基金	3,299,694.30	未结算
合计	18,389,591.28	--

其他说明

42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

一年内到期的长期借款	613,000,000.00	532,000,000.00
合计	613,000,000.00	532,000,000.00

其他说明：

注：详见附注七、45。

(1) 一年内到期的长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	613,000,000.00	232,000,000.00
保证借款		300,000,000.00
合计	613,000,000.00	532,000,000.00

截至2019年12月31日，1年内到期的长期借款中无逾期借款。

44、其他流动负债

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
------	----	------	------	------	------	------	---------	-------	------	------

其他说明：

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		613,000,000.00
合计		613,000,000.00

长期借款分类的说明：

①抵押借款说明：

a. 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》的贷款合同，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，2017年取得借款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。本公司已于2018年12月28日按时归还100.00万，2019年3月10日按时归还17,900.00万元，2019年12月30日按时归还100.00万元。期末已将2020年到期的10,900万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，截至本期末已取得借款6亿元，其中2017年4月21日到账2亿元，2017年7月18日到账2亿元，贷款利率为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；2018年4月16日到账1.4亿元，2018年4月18日到账0.6亿元，贷款利率为5.70%，即央行人民币贷款基准利率3年期限档次，上浮20%，利率如有变动按年调整。该笔贷款由本公司提供担保。截至本期末，本公司已按照合同规定，归还贷款9,600.00万元。期末已将2020年到期的50,400.00万元调整至一年内到期的非流动负债。

②保证借款说明：

本公司与渤海国际信托股份有限公司签订编号为《bitc2016(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。本公司已于2019年6月26日归还15,000.00万，2019年7月7日归还15,000.00万。

其他说明，包括利率区间：

46、应付债券

（1）应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
合计	--	--	--							

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、租赁负债

单位：

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	12,708.00	47,374.32
合计	12,708.00	47,374.32

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
融资租入固定资产应付款	12,708.00	47,374.32

(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2019年12月31日，累计折旧为128,359.00元。

(2) 资产负债表日后连续两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）
2020年1月1日—2020年4月30日	13,053.00
合计	13,053.00

(3) 分摊未确认融资费用采用实际利率法。截至2019年12月31日，未确认融资费用余额为345.00元。

(2) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

49、长期应付职工薪酬**(1) 长期应付职工薪酬表**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补 助金额	本期计入营 业外收入金 额	本期计入其 他收益金额	本期冲减成 本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
------	------	--------------	---------------------	----------------	----------------	------	------	-----------------

其他说明：

52、其他非流动负债

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

53、股本

单位：元

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	27,600.00							27,600.00	
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	27,600.00							27,600.00	
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	27,600.00							27,600.00	
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	1,617,244,634.00	100.00						1,617,244,634.00	100.00
1、人民币普通股	1,617,244,634.00	100.00						1,617,244,634.00	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

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得 税前发生 额	减：前期计入 其他综合收 益当期转入 损益	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 留存收益	减：所得 税费用	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股 东	

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	64,940,033.27			64,940,033.27
合计	64,940,033.27			64,940,033.27

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-941,738,804.60	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-2,061,327.22	
调整后期初未分配利润	-943,800,131.82	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	174,063,372.48	
期末未分配利润	-769,736,759.34	

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润-2,061,327.22 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,163,807,561.57	416,911,444.62	62,631,880.78	35,477,010.12
其他业务	118,475,143.43	102,927,317.87	92,139,910.52	80,179,844.01
合计	1,282,282,705.00	519,838,762.49	154,771,791.30	115,656,854.13

是否已执行新收入准则

是 否

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求
报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	境界梅江（H4）	1,074,496,699.99
2	天津体院北住宅项目	28,576,942.17
3	境界梅江一期（H5）	23,722,857.99
4	红树湾项目 A	9,413,372.37
5	境界梅江二期（H6）	8,333,333.63

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	488,414.07	446,929.98
教育费附加	349,618.51	264,241.83
房产税	2,605,053.34	1,871,183.36
土地使用税	2,656,321.33	2,726,479.49
车船使用税	21,093.58	19,108.58
印花税	1,590,012.11	1,526,386.77
防洪费		38,508.31
土地增值税	291,351,285.22	9,599,809.50
环境保护税	675,332.06	98,350.10
营业税		120,009.90
合计	299,737,130.22	16,711,007.82

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	20,531,439.57	12,994,284.25
办公及业务招待费	284,928.69	369,032.75
修理费	4,746,553.53	3,391,345.12

广告费	3,417,190.95	3,046,708.42
宣传费	13,292,838.64	6,449,851.28
销售代理费	11,924,857.21	16,868,703.71
物业管理及采暖费	7,494,596.30	7,480,091.82
折旧费	133,192.00	191,967.53
交通费	748,204.62	816,247.84
其他	3,229,515.98	2,485,088.13
合计	65,803,317.49	54,093,320.85

其他说明：

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	32,627,541.00	33,330,358.72
办公及招待费	1,376,553.47	1,588,570.77
维修及保养采暖费	644,614.83	1,523,376.99
租赁费	4,233,784.85	4,609,884.73
差旅费	277,671.14	435,277.49
水电及物业费	418,150.76	741,999.36
交通费	1,823,216.94	1,777,773.81
折旧	920,980.18	977,770.22
无形资产摊销	52,252.76	24,800.95
长期待摊费用摊销	86,224.80	86,224.80
中介机构费用	4,971,897.76	6,152,986.65
深交所管理及公告费	440,633.84	530,690.10
其他	4,743,082.06	5,865,052.04
合计	52,616,604.39	57,644,766.63

其他说明：

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	11,208,516.68	14,045,486.22
减：利息收入	7,461,369.52	6,127,605.65
汇兑损失		
减：汇兑收益		
其他	4,727,184.50	7,795,141.22
合计	8,474,331.66	15,713,021.79

其他说明：

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。

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与日常活动相关的政府补助	459,035.77	
个税返还	12,822.69	92,904.32
合计	471,858.46	92,904.32

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-3,720,167.46	1,220,111.74
交易性金融资产在持有期间的投资收益	4,085,562.37	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	467,235.60	
持有至到期投资在持有期间的投资收益		836,905.89
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		3,988,650.00
其他		1,201,768.86
合计	832,630.51	7,247,436.49

其他说明：

69、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

其他说明：

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	2,390,082.99	
应收票据及应收账款坏账损失	-730,594.84	
合计	1,659,488.15	

其他说明：

72、资产减值损失

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-32,963,369.77
二、存货跌价损失	-61,239,199.14	-18,574,647.81
合计	-61,239,199.14	-51,538,017.58

其他说明：

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
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“-”）	30,500.46	
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:	30,500.46
-----	-----------

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
政府补助	241,937.06	148,610.85	241,937.06
滞纳金收入	0.00	28,897.48	0.00
违约金收入	6,775.43	5,934,645.42	6,775.43
罚款收入	2,000.00	5,000.00	2,000.00
其他收入	319,092.60	20,516.62	319,092.60
合计	569,805.09	6,137,670.37	569,805.09

计入当期损益的政府补助:

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关
天津港保税区管理委员会公寓补贴款	天津港保税区财政局	补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	是	是	216,407.35	138,487.00	与收益相关
中新生态城财政局产业扶持资金	中新天津生态城财政局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助(按国家级政策规定依法取得)	是	是	24,318.25	10,123.85	与收益相关
武侯区社保局稳岗补贴	四川省成都市武侯区社保局	补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	是	是	1,211.46		与收益相关

其他说明：

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	2,000.00		2,000.00
非流动资产毁损报废损失	9,709.46	11,455.24	9,709.46
罚款支出	931,343.89	65.12	931,343.89
违约金支出 ①	7,376,221.16	7,719,918.19	7,376,221.16
其他支出	2,332,991.83	1,881,075.32	2,332,991.83
合计	10,652,266.34	9,612,513.87	10,652,266.34

其他说明：

注①：说明详见附注十六、8（5）。

76、所得税费用

（1）所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	167,687,524.24	1,183,759.59
递延所得税费用	-63,584,792.71	-4,513,238.39
合计	104,102,731.53	-3,329,478.80

（2）会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	267,485,375.94
按法定/适用税率计算的所得税费用	66,871,343.99
调整以前期间所得税的影响	841,151.24
非应税收入的影响	-116,808.90
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,218,537.19
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-157,546.04
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	29,446,054.05

所得税费用	104,102,731.53
-------	----------------

其他说明

77、其他综合收益

详见附注。

78、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	3,993,149.42	6,127,605.65
政府补助收入	241,937.06	148,610.85
土地补偿款		2,000,000.00
购房定金、代收与购房相关费用	30,670,502.02	38,270,237.07
保证金、押金	6,638,420.70	2,233,580.00
物业公司代收费用	4,700,841.71	7,525,852.60
违约金收入		87,645.42
收到往来款	9,292,395.21	177,746,202.32
惠州市粤阳房地产开发有限公司往来款	31,440,691.56	19,600,000.00
合计	86,977,937.68	253,739,733.91

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的各项费用	49,038,202.08	46,603,716.50
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	43,605,843.91	43,039,749.78
支付保证金	6,862,424.79	1,224,168.95
物业代业主支付费用	9,516,844.63	1,373,472.43
支付往来款	138,509,558.27	29,735,306.56
惠州市粤阳房地产开发有限公司往来款	79,156.64	
合计	247,612,030.32	121,976,414.22

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回理财产品收到的现金	750,000,000.00	1,020,000,000.00
收回国债逆回购产品收到的现金	60,001,200.00	3,283,565,786.00
合计	810,001,200.00	4,303,565,786.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品支付的现金	405,000,000.00	1,365,000,000.00
购买国债逆回购产品支付的现金	60,001,200.00	3,283,565,786.00
向天津滨堡房地产开发有限公司支付拆借款	467,000,000.00	
合计	932,001,200.00	4,648,565,786.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到天津泰达建设集团有限公司拆借款	20,000,000.00	
合计	20,000,000.00	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
担保费		14,856,366.84
融资租赁费	39,156.00	39,156.00
津汇公司支付少数股东减资款	64,000,000.00	
归还汇龙集团借款		10,000,000.00
合计	64,039,156.00	24,895,522.84

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	163,382,644.41	-149,390,221.39
加：资产减值准备	61,239,199.14	51,538,017.58
信用减值损失	-1,659,488.15	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,592,771.77	1,632,023.74
无形资产摊销	117,390.68	89,938.87
长期待摊费用摊销	86,224.80	86,224.80
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）	-30,500.46	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	9,709.46	11,455.24
财务费用（收益以“-”号填列）	15,765,048.23	20,839,656.35
投资损失（收益以“-”号填列）	-832,630.51	-7,247,436.49
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-63,584,792.71	-4,513,238.39
存货的减少（增加以“-”号填列）	-289,602,736.95	-567,891,638.51
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-41,239,928.47	-35,958,475.78
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	650,866,433.28	1,548,735,914.36
其他		2,367,417.09
经营活动产生的现金流量净额	496,109,344.52	860,299,637.47
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	186,918,652.84	711,082,317.60
减：现金的期初余额	711,082,317.60	959,165,588.52
现金及现金等价物净增加额	-524,163,664.76	-248,083,270.92

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中:	--
其中:	--
其中:	--

其他说明:

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位: 元

	金额
其中:	--
其中:	--
其中:	--

其他说明:

(4) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	186,918,652.84	711,082,317.60
其中: 库存现金	43,249.14	48,552.79
可随时用于支付的银行存款	186,744,061.03	710,753,581.15
可随时用于支付的其他货币资金	131,342.67	280,183.66
三、期末现金及现金等价物余额	186,918,652.84	711,082,317.60

其他说明:

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项:

其他调整金额合计为-2051944.41元, 其中影响母公司的金额为-2061327.22元, 影响少数股东权益的金额为9382.81元。上述调整是因为2019年1月1日起执行新金融工具准则, 我公司按照新的金融工具政策对应收款的坏账进行了追溯调整。

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位: 元

项目	期末账面价值	受限原因
存货	608,254,464.04	借款抵押
合计	608,254,464.04	--

其他说明:

单位：元

抵押物	账面金额	取得贷款、银行票据的金额	所述资产报表列报项目
汉沽区黄山北路18号增9#厂房	9,920,039.06	50,000,000.00	存货
汉沽区黄山北路18号增3#、4#、5#、11#厂房	55,188,714.56	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	504,000,000.00	存货
境界梅江H4项目41,798.60m ² 土地使用权	144,550,240.70	109,000,000.00	存货
合计	608,254,464.04	708,000,000.00	

82、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

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

适用 不适用

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
下属物业公司增值税及附税加计抵减	459,035.77	其他收益	459,035.77
天津港保税区管理委员会公寓补贴款	216,407.35	营业外收入	216,407.35
中新生态城财政局产业扶持资金	24,318.25	营业外收入	24,318.25
武侯区社保局稳岗补贴	1,211.46	营业外收入	1,211.46
合计：	700,972.83		700,972.83

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

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

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末
--	-----	------

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

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

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

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

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
天津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%		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%		投资设立
天津津滨联合物业服务服务有限公司	天津	天津	物业管理	33.33%	66.67%	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%		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%		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%		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%		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%		投资设立
天津建金成贸易有限公司	天津	天津	贸易	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	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%		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%	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

(2) 重要的非全资子公司

单位: 元

子公司名称	少数股东持股比例	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%	-201,045.64		9,008,248.02
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%	-10,479,682.43		64,879,660.52

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

其他说明:

本期对福建津汇房地产开发有限公司进行了减资,减资9600万元。减资后持股比例仍为60%,已于2020年1月完成工商变更登记。

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位: 元

子公司名称	期末余额						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	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	1,229,087,824.99	458,112.65	1,229,545,937.64	1,166,486,119.56		1,166,486,119.56	1,232,236,419.92	26,080.34	1,232,262,500.26	1,167,802,118.26		1,167,802,118.26
福建津汇房地产开发有限公司(含全资子公司津联物业)	2,042,094,044.39	347,321.44	2,042,441,365.83	1,880,242,214.52		1,880,242,214.52	1,756,220,424.20	538,389.78	1,756,758,813.98	1,408,381,650.97		1,408,381,650.97

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津金建益利投资有限公司	441,747.57	-1,406,897.42		-5,094,269.00	0.00	-7,893.64	-7,893.64	4,188,347.38
福建津汇房地产开发有限公司(含全资子公司津联物业)	13,962,323.59	-26,199,206.08		152,431,680.09	41,407,867.24	-49,772,737.37	-49,772,737.37	430,637,625.84

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明****(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响**

单位：元

--	--

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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
天津津和股权投资基金管理有限公司（以下简称“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
天津津滨建泰企业管理有限公司（以下简称“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
天津滨堡房地产开发有限公司（注1）	天津	天津	房地产开发与销售；物业管理；自有房屋租赁；室内建筑装饰工程；园林绿化工程；销售建筑材料、装修装饰材料（不含危险化学品）	49.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

注1：为实现公司拓展开发项目的需要，进一步发展公司主营业务。公司于2019年10月17日与天津于家堡投资控股（集团）有限公司（以下简称“于家堡控股”）合作成立项目开发公司——天津滨堡房地产开发有限公司（以下简称“滨堡”），其中公司出资 1,470 万元，占合资公司股份 49%，于家堡控股出资 1,530 万元，占合资公司股份 51%。根据滨堡章程“股东会会议对所议事项由股东按照出资比例行使表决权，需经代表三分之二以上表决权的股东通过”之约定，股东双方均不能单方面主导滨堡的经营活动，符合《企业会计准则第 40 号——合营安排》的相关规定，滨堡为公司之合营企业，按权益法进行核算。

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	滨堡公司	
流动资产	500,658,577.30	
非流动资产	13,604.73	
资产合计	500,672,182.07	
流动负债	470,672,202.07	
负债合计	470,672,202.07	
少数股东权益	14,699,990.20	
归属于母公司股东权益	15,299,989.80	
按持股比例计算的净资产份额	14,699,990.20	
净利润	-20.00	
综合收益总额	-20.00	

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	粤阳房地产	津滨建泰公司	津和公司	粤阳房地产	津滨建泰公司	津和公司
流动资产	156,857,001.00	1,278,839.09	4,192,523.10	181,970,013.67	2,720,891.08	10,050,946.06
非流动资产	23,176,987.38	104,637,242.60	57,069.72	22,633,657.43	104,634,940.00	75,530.12
资产合计	180,033,988.38	105,916,081.69	4,249,592.82	204,603,671.10	107,355,831.08	10,126,476.18
流动负债	64,613,762.64	13,626.72	10,254,338.88	82,573,109.10	10,356.64	10,628,770.95
负债合计	64,613,762.64	13,626.72	10,254,338.88	82,573,109.10	10,356.64	10,628,770.95
少数股东权益	56,555,910.61	35,307,878.49	-2,401,898.42	59,794,975.38	35,788,981.18	
归属于母公司股东权益	58,864,315.13	70,594,576.48	-3,602,847.64	62,235,586.62	71,556,493.26	-502,294.77
按持股比例计算的净资产份额	56,555,910.61	35,307,878.49	-2,401,898.42	59,794,975.38	35,788,981.18	
对联营企业权益投资的账面价值	56,555,910.61	35,307,878.49	-2,401,898.42	59,794,975.38	35,788,981.18	
营业收入	6,838,342.86			112,412,187.61		
净利润	-6,610,336.26	-1,443,019.47	-5,502,451.29	8,820,215.88	-1,738,242.21	-6,807,955.00

综合收益总额	-6,610,336.26	-1,443,019.47	-5,502,451.29	8,820,215.88	-1,738,242.21	-6,807,955.00
本年度收到的来自联营企业的股利					1,166,900.00	

其他说明

重要的合营企业、联营企业的汇总财务信息

单位：元

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	91,863,789.10	95,583,956.56
下列各项按持股比例计算的合计数：		
—净利润	-5,921,147.97	1,220,111.74
—其他综合收益		
—综合收益总额	-5,921,147.97	1,220,111.74
合营企业：		
投资账面价值合计	14,700,000.00	
下列各项按持股比例计算的合计数：		
—净利润		
—其他综合收益		
—综合收益总额		

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

天津和股权投资基金管理 有限公司	200,917.91	2,200,980.52	2,401,898.43
---------------------	------------	--------------	--------------

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、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。

(一) 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

2019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、押金及应收返还款代垫款等，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（详见本附注七、32、45）有关，本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

2019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：

单位：元

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%	-1,015,902.78	-1,015,902.78	-3,207,222.22	-3,207,222.22
银行借款	减少 0.5%	1,015,902.78	1,015,902.78	3,207,222.22	3,207,222.22

本公司的银行借款2019年8月20日开始执行新的市场报价利率。

(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：

单位：元

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	613,000,000.00				613,000,000.00

(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	532,000,000.00	613,000,000.00			1,145,000,000.00

(二) 金融资产转移

无

(三) 金融资产与金融负债的抵销

无

十一、公允价值的披露**1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值**

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
(三) 其他权益工具投资			35,562,484.98	35,562,484.98

二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--
--------------	----	----	----	----

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

本公司持有的权益工具投资主要为非上市股权，其中：

本公司对天津泰达科技投资股份有限公司出资35,000,000.00元，已计提减值准备2,437,515.02元，对天津北方人才港股份有限公司出资3,000,000.00元，账面价值共计35,562,484.98元。由于其所处的经营环境及其经营情况和财务状况均未发生重大变化，上述权益性投资账面价值与公允价值基本一致。

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

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
天津泰达建设集团有限公司	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 万元	20.92%	20.92%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是天津泰达投资控股有限公司。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3、在合营安排或联营企业中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

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
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
天津泰达格调物业管理有限公司	与本公司同属天津泰达投资控股有限公司控制下的公司

其他说明

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
天津泰达格调物业管理有限公司①	物业管理服务费	3,465,482.18			0.00

注①:2019年天津泰达格调物业管理有限公司向本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司境界梅江项目提供物业管理服务共计 3,465,482.18 元。

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方:

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
天津泰达建设集团有限公司	房屋	40,000.00	0.00

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位: 元

被担保方	担保金额	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	109,000,000.00	2017年04月27日	2020年03月10日	否
天津津滨时代置业投资有限公司	1,030,000,000.00	504,000,000.00	2017年04月21日	2020年03月23日	否

本公司作为被担保方

单位: 元

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	150,000,000.00		2016年06月29日	2019年06月28日	是

天津泰达建设集团 有限公司	150,000,000.00		2016年07月08日	2019年07月07日	是
天津泰达建设集团 有限公司	60,500,000.00		2018年02月27日	2019年02月26日	是
天津泰达建设集团 有限公司	250,000,000.00		2018年06月26日	2019年06月25日	是
天津泰达建设集团 有限公司	150,000,000.00		2018年07月13日	2019年07月12日	是
天津津滨时代置业 投资有限公司	100,000,000.00		2018年06月27日	2019年06月19日	是
天津津滨时代置业 投资有限公司	100,000,000.00		2018年03月22日	2019年03月19日	是
天津泰达建设集团 有限公司	140,000,000.00	140,000,000.00	2019年07月12日	2020年07月11日	否
天津泰达建设集团 有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	2019年07月09日	2020年07月08日	否
天津泰达建设集团 有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	2019年03月28日	2020年03月26日	否

关联担保情况说明

③本期本公司计提关联方担保费情况如下

单位：元

关联方	本期金额	上期金额
天津泰达建设集团有限公司	4,825,164.38	7,894,082.19

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。

（5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
天津泰达建设集团有限公司	20,000,000.00	2019年11月06日	2020年11月05日	贷款年利率为4.20%。
惠州市粤阳房地产开发有限公司	19,600,000.00	2018年02月09日	2020年02月08日	本笔拆借不计息。
惠州市粤阳房地产开发有限公司	24,500,000.00	2019年01月11日	2020年01月10日	本笔拆借不计息。
惠州市粤阳房地产开发有限公司	6,860,000.00	2019年11月19日	2020年02月08日	本笔拆借不计息。
拆出				
天津滨堡房地产开发有限公司	467,000,000.00	2019年10月25日	2020年10月24日	借款利率按实际借款金额银行同期贷款基准利率

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,122,056.00	2,904,232.00

(8) 其他关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津泰达建设集团有限公司	应付资金占用费	130,666.67	
天津滨堡房地产开发有限公司	应收资金占用费	3,469,457.55	
北方国际信托股份有限公司	应付资金占用费		19,505,833.32
福建省汇龙生物科技有限公司	应付资金占用费	166,831.67	574,467.55
汇龙集团（泉州）实业投资有限公司	应付资金占用费		298,055.56

6、关联方应收应付款项**(1) 应收项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	天津泰达格调物业管理有限公司①	112,323.60	0.00	0.00	
其他应收款	天津滨堡房地产开发有限公司	470,677,625.00	0.00	0.00	
其他应收款	天津泰达建设集团有限公司	15,000.00			

注：①为应由天津泰达格调物业管理有限公司代收的代业主垫付水电费。

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	福建省汇龙生物科技有限公司		7,985,932.53
其他应付款	汇龙集团（泉州）实业投资有限公司		5,908,750.02
其他应付款	惠州市粤阳房地产开发有限公司	50,963,197.51	19,600,508.12
其他应付款	天津泰达建设集团有限公司	24,825,164.38	
应付账款	天津泰达格调物业管理有限公司①	3,014,838.67	

注①：2019 年天津泰达格调物业管理有限公司向本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司境界梅江项目提供物业管理服务共计 3,465,482.18 元（含税金额 3,673,411.15 元），截至 2019 年 12 月 31 日天津津滨时代置业投资有限公司支付了 658,572.48 元。

7、关联方承诺

无

8、其他**十三、股份支付****1、股份支付总体情况**

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无

5、其他

无

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

(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穹道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。

(2) 截至2019年12月31日，公司无需披露的其他承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1) 未决诉讼

截至2019年12月31日，本公司无重大未决诉讼。

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11.98亿元。截至2019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2019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十二、5（4）关联方担保情况。

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、利润分配情况

根据 2020 年 3 月 10 日第七届董事会 2020 年第二次通讯会议决议，本年度公司不进行利润分配。

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

(1) 股权转让

公司于2020年01月23日公告称：本公司通过天津产权交易中心将控股子公司深圳津滨津鹏投资有限公司（以下简称“深圳津鹏”）100%股权予以转让。

公司首次挂牌转让深圳津鹏 100%股权底价为13,453.10万元。首次挂牌期满后，未征集到意向受让方。根据股东大会授权，按照国有资产交易监管的有关规定，公司在征求国资授权机构的意见后，将深圳津鹏转让底价调整为12,121.24万元，下调幅度为9.90%。

截止挂牌公告期满，本次挂牌交易征得1个意向受让方，为深圳市粤华企业有限公司（以下简称“深圳粤华”）。深圳粤华已与公司签署了《产权交易合同》并支付了首期转让款7,505.24万元。截至报告日公司已收到全部股权转让款12,121.24万元。

公司于2020年年1月20日收到深圳市市场监督管理局核发的《变更（备案）通知书》，深圳津鹏100%股权转让登记手续已经办理完毕。

(2) 本公司于2020年3月6日偿还天津农村商业银行股份有限公司滨海分行短期借款4,500万元。

(3) 本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司于2020年3月10日偿还上海浦东发展银行股份有限公司天津分行长期借款1.09亿元。

(4) 对新型冠状病毒疫情影响的评估

2020年初，突如其来的新型冠状病毒疫情（简称“疫情”）爆发，疫情及防控措施的实施对公司房地产开发业务产生了一定的暂时性影响，主要体现在：因复工时间不能确定，可能对公司房地产项目销售节奏、在开发项目完工与交付节点产生影响。本公司积极做好应对措施，持续关注疫情发展情况，评估和积极应对可能对本公司财务状况、经营成果等方面的影响。截至本报告报出日，未发现重大不利影响。

截至报告日，本公司无需要披露的其他资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表 项目名称	累积影响数

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
-----------	------	------------

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
----	----	----	------	-------	-----	------------------

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	分部间抵销	合计
----	-------	----

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

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

1、控股股东持有公司股份质押情况

截至2019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七、61 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2019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。截至2019年12月31日H4地块已竣工。

(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。截至财务报告日, 造纸五厂地块土地整理工作尚未完成。

(4) 津滨发展之债务人天津冶金集团轧三钢铁有限公司(以下简称“轧三钢铁”)于2018年8月24日进入重整程序。根据要求, 公司于2018年10月9日向“冶金集团管理人”完成了债权申报工作。2019年1月30日, 渤海系企业重整案第二次债权人会议在最高人民法院全国企业破产重整案件信息网以网络会议形式召开, 会议审议通过了《重整计划》。根据《重整计划》, 渤钢系企业采用“出售式重整”模式, 重整后, 渤钢系企业将一分为二, 分别重组为“钢铁资产平台(新渤钢)”和“非钢资产平台(老渤钢)”。具体清偿办法如下:

a、每一家普通债权中500,000.00元以下(含500,000.00元)债权部分由钢铁资产平台(新渤钢)在重整计划获得法院裁定批准之日起6个月内以现金方式一次性全额清偿。

b、普通债权超过500,000.00元以上的债权部分将按照52%: 48%的比例分别在钢铁资产平台通过债转股予以清偿、在非钢资产平台通过信托收益权份额予以清偿。

根据《重整计划》的安排, 公司所涉及债权具体受偿情况如下:

a、 现金受偿金额500,000.00元

b、根据非钢资产平台承接的资产评估值为716.63亿元, 对应承接的债务为1216.63亿元, 由此测算出预计清偿率为58.90%, 公司在非钢资产平台的债权为29,512,000.04元, 按照58.90%的清偿率预计可收回金额为17,383,415.33元。

c、根据钢铁资产平台债转股约3.11:1的比例, 公司在钢铁平台的债权折合约10,280,171.50股, 每股公允价值按1元计算, 股权公允价值10,280,171.50元。

以上三部分合计预期可收回金额为28,163,586.83元;

账面损失金额=61,983,333.41-28,163,586.83= 33,819,746.58元; 公司期初已计提坏账准备418,750.00元, 2018年计提坏账准备33,400,996.58元。

截至2019年12月31日公司已经收到现金受偿部分500,000.00元。

(5) 公司之子公司福建津汇房地产开发有限公司红树湾项目B2区原定于2018年10月30日、2019年10月31日分批交房, 但由于受到房地产开发进度等方面因素的整体影响, 上述楼盘的交房时间延迟到2020年3月31日。由此公司依照合同约定, 2018年计提延期交房违约金7,719,918.19元, 本期计提7,225,659.19元, 合计14,945,577.38元。截至2019年12月31日已支付85,577.38元, 剩余14,860,000.00元未支付。

(6) 公司控股股东天津泰达建设集团有限公司(以下简称“泰达建设集团”)正在实施混合所有制改革。泰达建设集团将以增资扩股和股权转让相结合的方式实施混合所有制改革, 引入2家战略投资者, 将泰达

建设集团整体改制为国有资本参股的混合所有制企业。混改工作完成后，泰达控股占比30%，战略投资者一（标段一）持股40%，战略投资者二（标段二）持股30%（对引入的2家战略投资者明确要求不得为一致行动人）。泰达建设集团本次国有企业混合所有制改革完成后，将导致泰达建设集团股权结构发生重大变化，可能会导致本公司的实际控制人发生变更。

泰达建设集团混改项目于2019年5月8日在天津产权交易中心挂牌，本次混改挂牌信息发布期截止日为2019年10月10日。截至发布期满，标段一（持股40%战略投资者）征集到1名意向受让方，名称为天津津联海胜混改股权投资基金合伙企业（有限合伙）；标段二（持股30%战略投资者）征集到1名意向受让方，名称为天津中科泰富投资合伙企业（有限合伙）。

由于后续涉及对投资者资格进行审核、签署相关法律文件等环节，本次混改是否最终完成仍存在不确定性。

（7）前期未决诉讼

浙江宝业建设集团有限公司于2018年9月3日起诉天津津滨创辉发展有限公司，要求天津津滨创辉发展有限公司支付其工程尾款迟延支付的违约金400万元。

天津市西青区人民法院于2018年11月26日做出一审判决，判令天津津滨创辉发展有限公司支付浙江宝业建设集团有限公司违约金132,011.26元，驳回浙江宝业建设集团有限公司其他诉讼请求。

浙江宝业建设集团有限公司不服一审判决提起上诉，二审判决驳回上诉，维持原判。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	63,153,343.05	49.49%	35,489,756.22	56.20%	27,663,586.83	63,653,343.05	49.65%	35,489,756.22	55.75%	28,163,586.83
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	64,455,321.13	50.51%	63,977,961.13	99.26%	477,360.00	64,555,934.53	50.35%	64,074,048.37	99.25%	481,886.16
其中：										
信用风险组合	63,983,931.13	50.14%	63,977,961.13	99.99%	5,970.00	64,084,544.53	49.98%	64,074,048.37	99.98%	10,496.16

合并范围内关联方	471,390.00	0.37%	0.00	0.00%	471,390.00	471,390.00	0.37%	0.00	0.00%	471,390.00
合计	127,608,664.18	100.00%	99,467,717.35	77.95%	28,140,946.83	128,209,277.58	100.00%	99,563,804.59	77.66%	28,645,472.99

按单项计提坏账准备：35,489,756.22

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
天津冶金集团轧三钢铁有限公司	61,483,333.41	33,819,746.58	55.01%	企业重整受偿率低
天津市津苑纺织有限公司	1,670,009.64	1,670,009.64	100.00%	长期无法收回
合计	63,153,343.05	35,489,756.22	--	--

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
信用风险组合	63,983,931.13	63,977,961.13	99.99%	
合并范围内关联方	471,390.00			
合计	64,455,321.13	63,977,961.13	--	

按组合计提坏账准备：63,977,961.13

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
信用风险组合	63,983,931.13	63,977,961.13	99.99%
合并范围内关联方	471,390.00		
合计	64,455,321.13	63,977,961.13	--

确定该组合依据的说明：

按信用风险组合计提坏账准备：

单位：元

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	6,000.00	30.00	0.5%
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	63,977,931.13	63,977,931.13	100.00%
合计	63,983,931.13	63,977,961.13	--

(续)

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	6,000.00	30.00	0.5%

1 至 2 年			
2 至 3 年	11,315.40	6,789.24	60.00%
3 年以上	64,067,229.13	64,067,229.13	100.00%
合计	64,084,544.53	64,074,048.37	--

确定该组合依据的说明：

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	477,390.00
1 至 2 年	52,083,333.35
2 至 3 年	5,000,000.04
3 年以上	70,047,940.79
3 至 4 年	4,400,000.02
5 年以上	65,647,940.77
合计	127,608,664.18

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按单项计提坏账准备的应收账款	35,489,756.22				35,489,756.22
按组合计提坏账准备的应收账款	64,074,048.37		96,087.24		63,977,961.13
合计	99,563,804.59		96,087.24		99,467,717.35

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

（3）本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	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
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
天津冶金集团轧三钢铁有限公司	61,483,333.41	48.18%	33,819,746.58
天津经济技术开发区管委会	58,500,000.00	45.84%	58,500,000.00
天津市津苑纺织有限公司	1,670,009.64	1.31%	1,670,009.64
天津绿禾植物制剂有限公司	997,956.56	0.78%	997,956.56
开发区泛美联生物有限公司	764,834.00	0.60%	764,834.00
合计	123,416,133.61	96.71%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,015,943,969.17	866,086,685.37
合计	1,015,943,969.17	866,086,685.37

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金或押金		
往来款	1,020,557,018.40	873,865,194.05
代垫费用	426,697.26	
合计	1,020,983,715.66	873,865,194.05

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额		9,293.48	7,769,215.20	7,778,508.68
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	——	——	——	——
--转入第三阶段		-9,293.48	9,293.48	
本期计提	10.68		2,323.37	2,334.05
本期转回			2,741,096.24	2,741,096.24
2019 年 12 月 31 日余额	10.68	0.00	5,039,735.81	5,039,746.49

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,015,943,979.85
3 年以上	5,039,735.81
5 年以上	5,039,735.81
合计	1,020,983,715.66

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按组合计提坏账准备的其他应收款	7,778,508.68	2,334.05	2,741,096.24		5,039,746.49
合计	7,778,508.68	2,334.05	2,741,096.24		5,039,746.49

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	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
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
天津津滨时代置业投资有限公司	往来款	508,217,614.70	1 年以内	49.78%	
天津滨堡房地产开发有限公司	往来款	470,677,625.00	1 年以内	46.10%	
天津津滨科技工业园投资有限公司	往来款	37,046,603.29	1 年以内	3.63%	
天津开发区老年公寓筹备组	往来款	3,344,541.51	5 年以上	0.33%	3,344,541.51
客户 1	往来款	778,358.74	5 年以上	0.08%	778,358.74
合计	--	1,020,064,743.24	--	99.92%	4,122,900.25

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

对子公司投资	2,273,978,310.00		2,273,978,310.00	2,369,978,310.00		2,369,978,310.00
对联营、合营企业投资	50,007,878.49		50,007,878.49	35,788,981.18		35,788,981.18
合计	2,323,986,188.49		2,323,986,188.49	2,405,767,291.18		2,405,767,291.18

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
天津津滨雅都置业发展有限公司	111,480,000.00					111,480,000.00	
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	862,220,200.00					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	117,935,000.00					117,935,000.00	
深圳津滨津鹏投资有限公司	55,390,800.00					55,390,800.00	
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	100,000,000.00					100,000,000.00	
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		96,000,000.00			274,952,310.00	
合计	2,369,978,310.00		96,000,000.00			2,273,978,310.00	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价 值)	本期增减变动								期末余额 (账面价 值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
天津滨堡 房地产开发 有限公司(注)		14,700.00 0.00								14,700.00 0.00	
小计		14,700.00 0.00								14,700.00 0.00	
二、联营企业											
天津津滨 建泰企业 管理有限 公司	35,788.98 1.18			-481,102. 69						35,307.87 8.49	
小计	35,788.98 1.18			-481,102. 69						35,307.87 8.49	
合计	35,788.98 1.18	14,700.00 0.00		-481,102. 69						50,007.87 8.49	

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,316,659.21	12,454,182.49	1,735,740.19	619,473.24
合计	13,316,659.21	12,454,182.49	1,735,740.19	619,473.24

是否已执行新收入准则

 是 否

其他说明：

(2) 公司2019年度前五名客户营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)

客户1	12,236,750.63	91.89
客户2	114,285.71	0.86
客户3	85,714.29	0.64
客户4	76,190.48	0.57
客户5	71,428.57	0.54
合计	12,584,369.68	94.50

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-481,102.69	-3,101,794.04
处置长期股权投资产生的投资收益		-55,791,057.98
交易性金融资产在持有期间的投资收益	4,085,562.37	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	467,235.60	
持有至到期投资在持有期间的投资收益		836,905.89
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		3,988,650.00
其他		1,201,768.86
合计	4,071,695.28	-52,865,527.27

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	30,500.46	
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）	241,937.06	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,469,457.55	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,324,398.31	
购买理财产品产生的投资收益	4,085,562.37	
减：所得税影响额	-322,315.26	

少数股东权益影响额	-3,030,045.13	
合计	855,419.52	--

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	15.33%	0.1076	0.1076
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.26%	0.1071	0.1071

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

4、其他

第十三节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、总经理、公司主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
 - (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告、审阅报告原件。
 - (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
 - (四) 第七届董事会2020年第二次通讯会议决议。
- 上述文件置备地点为公司董事会办公室。