

天津津滨发展股份有限公司

审计报告

众环审字[2021]2000002号

目 录

	起始页码
审计报告	1
财务报表	
合并资产负债表	1
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5
资产负债表	7
利润表	9
现金流量表	10
股东权益变动表	11
财务报表附注	13

审计报告

众环审字(2021)2000002号

天津津滨发展股份有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了天津津滨发展股份有限公司(以下简称“津滨发展”)财务报表,包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表,2020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2020年12月31日合并及母公司的财务状况以及2020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: 2020年公司的房地产销售收入为1,414,869,377.75元,占总收入的	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

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
76.81%，同时房地产开发收入较上期增长23.54%，营业收入确认是否恰当对津滨发展经营成果产生重大影响，因此我们将房地产开发收入确定为关键审计事项。	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；获取并抽样检查相应的销售合同； 4. 获取并检查项目竣工备案表、房屋验收表、客户签收单，确认签收日期是否在2020年12月31日之前； 5. 检查收全款记录或银行按揭审批结果； 6. 对开发产品进行盘点。

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2020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（如适用），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

2021年3月29日



合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	595,470,068.84	186,918,652.84
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	六、2	41,126,325.91	1,604,025.65
应收账款	六、3	75,847,691.19	69,405,476.13
应收款项融资			
预付款项	六、4	15,244,258.79	9,319,748.43
其他应收款	六、5	447,737,009.52	488,619,525.03
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、6	5,052,971,478.32	5,603,600,193.02
合同资产			不适用
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、7	254,286,662.33	271,926,216.39
流动资产合计		6,482,683,494.90	6,631,393,837.49
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、8	49,451,093.97	106,563,789.10
其他权益工具投资	六、9	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	六、10	6,900,968.64	7,689,048.92
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六、11	998,160.04	900,901.63
开发支出			
商誉	六、12		
长期待摊费用	六、13	308,973.20	395,198.00
递延所得税资产	六、14	360,886,747.87	123,058,580.56
其他非流动资产			
非流动资产合计		454,108,428.70	274,170,003.19
资产总计		6,936,791,923.60	6,905,563,840.68

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人：

总经理：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表 (续)

2020年12月31日

编制单位: 天津津滨发展股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债:			
短期借款	六、15	100,000,000.00	435,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、16	21,807,132.80	1,000,000.00
应付账款	六、17	420,272,609.83	628,120,145.35
预收款项	六、18	16,771.38	3,335,706,795.92
合同负债	六、19	3,551,337,184.36	不适用
应付职工薪酬	六、20	24,033,958.09	27,500,748.39
应交税费	六、21	509,461,668.49	386,264,182.34
其他应付款	六、22	85,437,912.27	175,663,096.91
其中: 应付利息		153,041.67	1,479,496.28
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	六、23		613,000,000.00
其他流动负债	六、24	192,036,643.20	
流动负债合计		4,904,403,880.42	5,602,254,968.91
非流动负债:			
长期借款	六、25	500,000,000.00	
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	六、26		12,708.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、14	7,281,961.91	7,281,961.91
其他非流动负债			
非流动负债合计		507,281,961.91	7,294,669.91
负债合计		5,411,685,842.33	5,609,549,638.82
股东权益:			
股本	六、27	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、28	309,650,785.39	309,650,785.39
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、29	64,940,033.27	64,940,033.27
未分配利润	六、30	-568,483,279.19	-769,736,759.34
归属于母公司股东权益合计		1,423,379,773.47	1,222,126,293.32
少数股东权益		101,726,307.80	73,887,908.54
股东权益合计		1,525,106,081.27	1,296,014,201.86
负债和股东权益总计		6,936,791,923.60	6,905,563,840.68

法定代表人:


总经理:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:


印志


印波


印建

合并利润表

2020年度

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		1,841,962,204.26	1,282,282,705.00
其中：营业收入	六、31	1,841,962,204.26	1,282,282,705.00
二、营业总成本		1,680,502,344.04	946,470,146.25
其中：营业成本		1,492,760,479.77	519,838,762.49
税金及附加	六、31	94,296,701.63	299,737,130.22
销售费用	六、32	45,049,942.94	65,803,317.49
管理费用	六、33	58,483,139.63	52,616,604.39
研发费用			
财务费用			
其中：利息费用	六、35	-10,087,919.93	8,474,331.66
利息收入		6,619,121.26	11,208,516.68
加：其他收益		19,246,220.14	7,461,369.52
投资收益（损失以“-”号填列）	六、36	709,234.96	471,858.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、37	73,488,157.88	832,630.51
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-556,784.52	-3,720,167.46
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）	六、38	56,679,362.47	1,659,488.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、39	-7,700,982.70	-61,239,199.14
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、40	-1,758.84	30,500.46
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		284,633,873.99	277,567,837.19
加：营业外收入	六、41	427,538.07	569,805.09
减：营业外支出	六、42	7,142,226.00	10,652,266.34
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		277,919,186.06	267,485,375.94
减：所得税费用	六、43	48,827,306.65	104,102,731.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		229,091,879.41	163,382,644.41
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		229,091,879.41	163,382,644.41
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		201,253,480.15	174,063,372.48
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		27,838,399.26	-10,680,728.07
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1、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			
2、将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）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		229,091,879.41	163,382,644.41
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		201,253,480.15	174,063,372.48
（二）归属于少数股东的综合收益总额		27,838,399.26	-10,680,728.07
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.1244	0.1076
（二）稀释每股收益（元/股）		0.1244	0.1076

法定代表人：

总经理：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2020年度

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

金额单位：人民币元

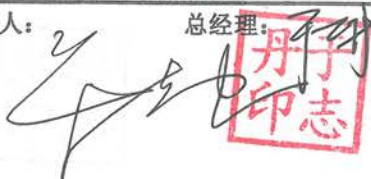
项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,299,310,386.16	1,611,798,210.65
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、44（1）	145,972,973.52	86,977,937.68
经营活动现金流入小计		2,445,283,359.68	1,698,776,148.33
购买商品、接受劳务支付的现金		1,058,065,499.52	683,025,440.07
支付给职工以及为职工支付的现金		89,400,340.81	92,336,616.67
支付的各项税费		288,796,424.08	179,692,716.75
支付其他与经营活动有关的现金	六、44（2）	233,729,566.04	247,612,030.32
经营活动现金流出小计		1,669,991,830.45	1,202,666,803.81
经营活动产生的现金流量净额		775,291,529.23	496,109,344.52
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		4,602,260.92	4,594,088.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		300.00	35,295.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		75,035,394.58	
收到其他与投资活动有关的现金	六、44（3）	3,982,445,645.48	810,001,200.00
投资活动现金流入小计		4,062,083,600.98	814,630,583.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,086,248.63	1,462,220.92
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			
支付其他与投资活动有关的现金	六、44（4）	3,875,994,119.00	932,001,200.00
投资活动现金流出小计		3,877,080,367.63	948,163,420.92
投资活动产生的现金流量净额		185,003,233.35	-133,532,837.11
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		600,000,000.00	615,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、44（5）	30,000,000.00	20,000,000.00
筹资活动现金流入小计		630,000,000.00	635,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,048,000,000.00	1,372,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		76,415,375.11	85,201,016.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、44（6）	57,327,971.47	64,039,156.00
筹资活动现金流出小计		1,181,743,346.58	1,521,740,172.17
筹资活动产生的现金流量净额		-551,743,346.58	-886,740,172.17
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			
加：期初现金及现金等价物余额		186,918,652.84	711,082,317.60
六、期末现金及现金等价物余额			
		595,470,068.84	186,918,652.84

法定代表人：

总经理：

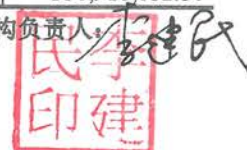

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：







合并股东权益变动表

2020年度

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

金额单位：人民币元

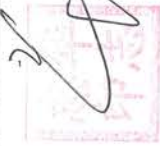
	本年金额											
	股本				其他权益工具		资本公积	减：库存股	归属于母公司股东权益		少数股东权益	股东权益合计
	股本	优先股	永续债	其他	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	1,617,272,234.00				309,650,785.39			64,940,033.27	-769,736,759.34	1,222,126,293.32	73,887,908.54	1,296,014,201.86
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	1,617,272,234.00				309,650,785.39			64,940,033.27	-769,736,759.34	1,222,126,293.32	73,887,908.54	1,296,014,201.86
三、本年年末余额												
（一）综合收益总额												
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、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、本年年末余额	1,617,272,234.00				309,650,785.39			64,940,033.27	-568,483,279.19	1,423,379,773.47	101,726,307.80	1,525,106,081.27

法定代表人：

葛经理：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



本报告书共109页第5页

合并股东权益变动表 (续)

2020年度

编制单位: 天津津滨发展股份有限公司

金额单位: 人民币元

	上年金额												
	股本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	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	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	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
加: 会计政策变更										-2,061,327.22	-2,061,327.22	9,382.81	-2,051,944.41
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	1,617,272,234.00				309,650,785.39				64,940,033.27	-943,800,131.82	1,048,062,920.84	148,568,636.61	1,196,631,557.45
三、本期增减变动金额 (减少以“ -”号填列)										174,063,372.48	174,063,372.48	-74,680,728.07	99,382,644.41
(一) 综合收益总额										174,063,372.48	174,063,372.48	-10,680,728.07	163,382,644.41
(二) 股东投入和减少资本												-64,000,000.00	-64,000,000.00
1、股东投入的普通股												-64,000,000.00	-64,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
(三) 利润分配													
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配													
4、其他													
(四) 股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本 (或股本)													
2、盈余公积转增资本 (或股本)													
3、盈余公积弥补亏损													
4、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、本年年末余额	1,617,272,234.00				309,650,785.39				64,940,033.27	-769,736,759.34	1,222,126,293.32	73,887,908.54	1,296,014,201.86

法定代表人:

总经理:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



资产负债表

2020年12月31日

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金		174,209,017.17	6,221,628.24
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		40,126,325.91	1,604,025.65
应收账款	十七、1	27,669,556.83	28,140,946.83
应收款项融资			
预付款项		65,692,651.83	
其他应收款	十七、2	927,713,028.84	1,015,943,969.17
其中：应收利息			
应收股利			
存货		24,203,788.51	24,379,029.22
合同资产			不适用
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		177,788.34	15,422.12
流动资产合计		1,259,792,157.43	1,076,305,021.23
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	2,074,840,548.10	2,323,986,188.49
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		4,095,426.20	4,158,690.63
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		665,211.35	505,392.93
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		308,973.20	395,198.00
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,115,472,643.83	2,364,607,955.03
资产总计		3,375,264,801.26	3,440,912,976.26

法定代表人：

总经理：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



于志印

波印

李建民印

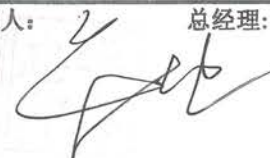
资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：天津津滨发展股份有限公司


金额单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债：			
短期借款		95,000,000.00	435,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			1,000,000.00
应付账款		10,546,882.33	10,546,882.33
预收款项		16,771.38	715,007.90
合同负债		12,458,882.52	不适用
应付职工薪酬		10,065,579.89	9,413,121.12
应交税费		3,177,405.15	3,763,990.20
其他应付款		1,534,327,999.33	1,184,584,276.09
其中：应付利息		145,402.78	630,750.00
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			
其他流动负债		1,777,686.58	
流动负债合计		1,667,371,207.18	1,645,023,277.64
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
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
负债合计		1,667,371,207.18	1,645,035,985.64
股东权益：			
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		-634,388,716.32	-546,405,319.78
股东权益合计		1,707,893,594.08	1,795,876,990.62
负债和股东权益总计		3,375,264,801.26	3,440,912,976.26

法定代表人： 

总经理： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 



利润表

2020年度

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十七、4	305,461,716.75	13,316,659.21
减：营业成本	十七、4	304,304,562.94	12,454,182.49
税金及附加		601,234.33	404,911.23
销售费用		37,420.70	123,100.95
管理费用		31,639,375.46	23,189,873.17
研发费用			
财务费用		-12,253,307.84	7,207,453.64
其中：利息费用		3,685,217.01	8,171,130.61
利息收入		18,311,661.33	5,537,825.55
加：其他收益		23,389.64	
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	69,867,076.40	4,071,695.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-556,784.52	-481,102.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		58,500,010.68	2,834,849.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-193,198,055.87	-33,013,688.35
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-83,675,147.99	-56,170,005.91
加：营业外收入			2,862.07
减：营业外支出		4,308,248.55	337,692.20
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-87,983,396.54	-56,504,836.04
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-87,983,396.54	-56,504,836.04
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-87,983,396.54	-56,504,836.04
（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、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		-87,983,396.54	-56,504,836.04



法定代表人：

总经理：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

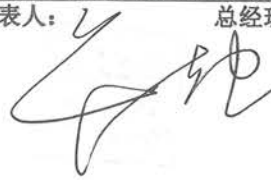
现金流量表

2020年度

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

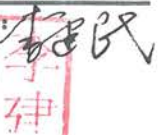
金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		234,015,402.20	5,697,544.72
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,410,959,822.83	1,744,408,371.06
经营活动现金流入小计		2,644,975,225.03	1,750,105,915.78
购买商品、接受劳务支付的现金		399,360,233.60	14,375,430.88
支付给职工以及为职工支付的现金		22,156,552.34	17,423,323.40
支付的各项税费		4,462,652.25	435,047.93
支付其他与经营活动有关的现金		1,854,491,740.06	1,410,683,312.83
经营活动现金流出小计		2,280,471,178.25	1,442,917,115.04
经营活动产生的现金流量净额		364,504,046.78	307,188,800.74
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
取得投资收益收到的现金		4,602,260.92	4,594,088.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		75,052,400.00	
收到其他与投资活动有关的现金		3,982,445,645.48	810,001,200.00
投资活动现金流入小计		4,062,100,306.40	910,595,288.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		515,846.00	713,886.10
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			
支付其他与投资活动有关的现金		3,875,994,119.00	932,001,200.00
投资活动现金流出小计		3,876,509,965.00	947,415,086.10
投资活动产生的现金流量净额		185,590,341.40	-36,819,797.89
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		95,000,000.00	615,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		30,000,000.00	20,000,000.00
筹资活动现金流入小计		125,000,000.00	635,000,000.00
偿还债务支付的现金		435,000,000.00	1,140,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,779,027.78	37,015,173.85
支付其他与筹资活动有关的现金		57,327,971.47	39,156.00
筹资活动现金流出小计		507,106,999.25	1,177,554,329.85
筹资活动产生的现金流量净额		-382,106,999.25	-542,554,329.85
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		167,987,388.93	-272,185,327.00
加：期初现金及现金等价物余额		6,221,628.24	278,406,955.24
六、期末现金及现金等价物余额		174,209,017.17	6,221,628.24

法定代表人： 

总经理： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 

股东权益变动表

2020年度

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	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	股东权益合计
	股本	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				64,940,033.27	-546,405,319.78	1,795,876,990.62
二、本年期初余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				64,940,033.27	-546,405,319.78	1,795,876,990.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
（二）股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配											
3、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、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、本年年末余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				64,940,033.27	-634,388,716.32	1,707,893,594.08

法定代表人：

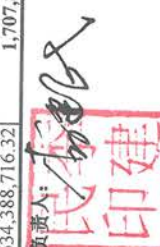
总经理：

主管会计工作负责人

会计机构负责人





股东权益变动表 (续)

2020年度

编制单位: 天津津滨发展股份有限公司

金额单位: 人民币元

目	上年金额			专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积				
一、上年年末余额	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、本年年年初余额	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)							
(一) 综合收益总额							
(二) 股东投入和减少资本							
1、股东投入的普通股							
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入股东权益的金额							
4、其他							
(三) 利润分配							
1、提取盈余公积							
2、对股东的分配							
3、其他							
(四) 股东权益内部结转							
1、资本公积转增资本 (或股本)							
2、盈余公积转增资本 (或股本)							
3、盈余公积弥补亏损							
4、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、本年年末余额	1,617,272,234.00		660,070,043.13		64,940,033.27	-546,405,319.78	1,795,876,990.62

法定代表人:

总经理:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

天津津滨发展股份有限公司

2020 年度财务报表附注

一、公司基本情况

天津津滨发展股份有限公司（以下简称“本公司”）系根据《中华人民共和国公司法》的有关规定，经天津经济技术开发区管理委员会以津开批（1997）698 号文批准，由天津泰达建设集团有限公司（原名为：天津经济技术开发区建设集团有限公司，以下简称“泰达建设集团”）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，泰达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，泰达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：泰达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。

本公司第一大股东泰达建设集团增持公司股权。泰达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，泰达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股权）均转为流通股，其中限售国有法人股290,030,538股、限售法人股176,979,461股。本次股权分置改革完成后，天津泰达建设集团有限公司持有290,030,538股、占全部股权的35.28%，天津华泰控股集团股份有限公司持有176,979,461股、占全部股权的21.53%。

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

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

公司股票简称：津滨发展，证券代码：000897

1、本公司注册地、组织形式和总部办公地址

本公司注册地为天津开发区明园路2号B2别墅5号

本公司组织形式：股份有限公司

本公司总部办公地址：天津市南开区苍穹道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“泰达建设集团”），截至2020年12月31日，泰达建设集团所持本公司股权为20.92%。

公司控股股东泰达建设集团已实施混合所有制改革，混改后新股东天津津联海胜混改股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“津联海胜”）、天津中科泰富投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“中科泰富”）分别持有泰达建设集团 40%、30%的股份，泰达控股保留 30%的股份，并已完成工商登记。公司实际控制人变更的后续工作正在进行中。

4、本财务报表于 2021 年 3 月 29 日经公司第七届董事会 2021 年第一次会议批准报出。

5、截至 2020 年 12 月 31 日，本公司纳入合并范围的子公司共计 11 家，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年合并范围比上年减少 1 户，见本附注七“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况及 2020 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产开发及商品房销售、土地整理及国内贸易经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见附注四、28“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、35“重大的会计判断和估计”。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

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

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

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

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

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企

业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、6（6）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、15“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。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

（3）少数股权权益和损益的列报

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

(4) 超额亏损的处理

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

(5) 当期增加子公司的合并报表处理

非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司以及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

(6) 当期减少子公司的合并报表处理

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、15“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④ 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照

- “不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、15、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的

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

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

(1) 合营安排分类

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

(2) 合营企业参与方的会计处理

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、15（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。

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的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。

9、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。)

10、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四、9“金融工具”及“金融资产减值”。

11、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、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。

(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。

12、合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法详见本附注四、9、（3）金融资产减值。

13、持有待售资产

(1) 持有待售类别的确认标准

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

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

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

(2) 持有待售类别的会计处理方法

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

项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

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

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

14、债权投资

参见附注四、9。

15、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四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

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，按本附注四、5“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。

16、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

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

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

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

日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

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

17、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

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率确定的年折旧率如下：

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

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方式和减值准备计提方法详见附注四、21“除存货及金融资产外的其他资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为融资租入固定资产的入账价值。

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能

够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

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

本公司至少于每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

18、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，应当自达到可使用状态之日起，按暂估价值转入固定资产，计提折旧；待办理竣工决算手续后，再调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“除存货及金融资产外的其他资产减值”。

19、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。

20、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

1) 土地使用权按 25-50 年摊销。

2) 专有技术按 10 年摊销。

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为

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

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“除存货及金融资产外的其他资产减值”。

(3) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

21、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。

22、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。

23、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

24、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。

(1) 短期薪酬

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

(2) 离职后福利

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

(3) 辞退福利

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

- ①本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;
- ②本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本

但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的,按照其他长期职工薪酬处理。

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

(4) 其他长期职工福利

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

25、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。

26、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。

27、优先股、永续债等其他金融工具

(1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金

融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

(2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见附注四、19“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。

28、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于满足下列条件之一的，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

1. 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
2. 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
3. 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照在相关履约时段内的履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入，履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出

法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

1. 企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
2. 企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
3. 企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
4. 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
5. 客户已接受该商品；
6. 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 商品销售合同

收入在商品的控制权转移给客户时确认收入。商品的控制权是在某一时段还是某一时点转移，取决于商品销售合同条款、适用的法律规定及监管要求。

房地产销售：满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该时段内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在签订商品房销售合同，取得客户的首期款并且已确认余下房款的付款安排，房产完工并验收合格，达到合同约定的交付条件，房产已被客户接受、或根据合同约定被视为已获客户接受（以较早者为准）的时点，确认销售收入的实现。

其他商品销售：本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务，本公司在客户取得商品控制权时点确认收入。

(2) 物业服务合同

在本公司按照与客户之间签订的物业服务合同履约的同时，客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，在合同约定的服务提供期间按照履约进度确认收入。

(3) 租赁合同

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况。

29、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期不超过一年的，可以在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益，摊销期不超过一年的，则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品估计要发生的成本。

30、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。

31、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。

32、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。

33、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的，自停止使用日起作为终止经营列报。因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并利润表中列报相关终止经营损益。

终止经营的会计处理方法参见附注四、“13、持有待售资产”相关描述。

34、重要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更

①执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”）。经本公司第七届董事会第二次通讯会议通过，本公司于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

——本公司将因转让商品或服务而预先收取客户合同对价的不含税金额从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目，预收合同对价中对应的增值税在“其他流动负债”项目列示；因签订销售合同发生的直接增量成本在“其他流动资产”列报，并于确认相应收入时摊销至“销售费用”等科目；

A、对 2020 年 1 月 1 日财务报表的影响

报表项目	2019 年 12 月 31 日（变更前）金额		2020 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收款项	3,335,706,795.92	715,007.90	729,890.30	715,007.90
合同负债			3,209,053,670.24	
其他流动负债			125,923,235.38	

B、对 2020 年 12 月 31 日/2020 年度的影响

采用变更后会计政策编制的 2020 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表各项目、2020 年度合并及公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

a、对 2020 年 12 月 31 日资产负债表的影响

报表项目	2020 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	新收入准则下金额		旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收款项	16,771.38	16,771.38	3,743,390,598.94	14,253,340.48
合同负债	3,551,337,184.36	12,458,882.52		
其他流动负债	192,036,643.20	1,777,686.58		
其他流动资产	254,286,662.33	177,788.34	247,157,626.26	177,788.34

b、对 2020 年度利润表的影响

报表项目	2020 年度新收入准则下金额		2020 年度旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
营业收入	1,841,962,204.26	305,461,716.75	1,851,183,037.26	305,461,716.75
销售费用	45,049,942.94	37,420.70	52,178,979.01	37,420.70
营业外支出	7,142,226.00	305,499,137.45	16,363,059.00	305,499,137.45

(2) 财务报表格式调整

本公司报告期内未发生财务报表格式变更。

(3) 重要会计估计变更

本公司报告期内未发生重要会计估计变更。

35、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

如本附注四、28、“收入”所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的

履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。本公司主要依靠过去的经验和工作做出判断，这些重大判断和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，做出分析和判断。

（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。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	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%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
土地增值税	转让房地产项目的增值额	30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、税收优惠

无

3、其他说明

土地增值税：依据天津市地方税务局公告 2016 年第 22 号及 2019 年第 13 号规定，从事非保障性住房项目的房地产开发纳税人应区分普通住宅、非普通住宅和其他类型房地产，分别以不同区域不同类型的房地产土地增税预征的计征依据，乘以预征率计算预缴土地增值税。其中，普通住宅按我市公布的普通住宅标准为依据进行确定，土地增值税的计征依

据按照国家税务总局公告 2016 年第 70 号规定确认，预征率按照天津市地方税务局公告 2019 年第 13 号文中的规定确认。从事房地产开发的纳税人应分月预缴土地增值税。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。

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%。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初余额”指 2020 年 1 月 1 日账面余额，“期末余额”指 2020 年 12 月 31 日账面余额，“上期发生额”指 2019 年度发生额，“本期发生额”指 2020 年度发生额。

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现金	32,646.46	43,249.14
银行存款	595,437,422.38	186,744,061.03
其他货币资金		131,342.67
合 计	595,470,068.84	186,918,652.84

注： 期初其他货币资金 131,342.67 元，为待转回投资理财收益。

2、应收票据

(1) 按项目列示

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	41,126,325.91	1,604,025.65
商业承兑票据		
合 计	41,126,325.91	1,604,025.65

(2) 截至期末, 本公司无已质押的应收票据。

(3) 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

项 目	年末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	265,709,494.49	
商业承兑票据		
合 计	265,709,494.49	

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。信用级别不高的银行为其他商业银行。

3、应收账款

(1) 按账龄披露:

账 龄	期末余额
1 年以内	37,647,233.12
1 至 2 年	8,992,850.05
2 至 3 年	57,087,435.63
3 至 4 年	8,082,634.25
4 至 5 年	6,508,902.69
5 年以上	26,475,221.72
小 计	144,794,277.46
减: 坏账准备	68,946,586.27
合 计	75,847,691.19

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	64,350,345.05	44.44	36,686,758.22	57.01	27,663,586.83
按组合计提坏账准备的应收账款	80,443,932.41	55.56	32,259,828.05	40.10	48,184,104.36
合 计	144,794,277.46	100.00	68,946,586.27	—	75,847,691.19

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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
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
合计	195,492,893.23	100.00	126,087,417.10	—	69,405,476.13

①期末单项计提坏账准备的应收账款：

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津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 3 (4)

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	37,647,233.12	187,834.22	0.50
1 至 2 年	8,992,850.05	269,785.50	3.00
2 至 3 年	5,004,102.28	3,002,461.37	60.00
3 年以上	28,799,746.96	28,799,746.96	100.00
合计	80,443,932.41	32,259,828.05	

(续)

账龄	期初余额		
	应收账款	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	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		计提	合并范围变动	收回或转回	核销	其他减少	
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	89,400,658.88	1,906,980.28		59,047,811.11			32,259,828.05
合计	126,087,417.10	1,906,980.28		59,047,811.11			68,946,586.27

其中：本年坏账准备收回或转回金额重要的

单位名称	收回或转回金额	收回方式
天津经济技术开发区管理委员会	58,500,000.00	货币资金
合计	58,500,000.00	—

(4) 本期无核销应收账款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	坏账准备
天津冶金集团轧三钢铁有限公司	非关联方	61,483,333.41	42.46	33,819,746.58
天津市汉沽区产业园区管理委员会	非关联方	5,172,684.00	3.57	5,172,684.00
一诺货运(天津)有限公司	非关联方	4,498,505.53	3.11	22,492.53
天津新金融投资管理有限公司	非关联方	4,448,497.86	3.07	71,997.49
天津天保控股有限公司	非关联方	2,937,032.68	2.03	14,685.16
合计		78,540,053.48	54.24	39,101,605.76

(6) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(7) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	14,819,226.40	97.21	8,958,333.95	96.12
1至2年	291,262.13	1.91		
2至3年			145,784.00	1.57
3年以上	133,770.26	0.88	215,630.48	2.31
合计	15,244,258.79	100.00	9,319,748.43	100.00

(2) 预付款项期末余额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项 期末余额的 比例(%)	账龄	未结算原因
天津鑫润航达进出口贸易有限公司	非关联方	13,868,802.50	90.98	1年以内	预付货款
天津市电力公司	非关联方	557,868.22	3.66	1年以内	尚未完成结算
天津同丰信息技术有限公司	非关联方	461,073.45	3.02	2年以内	尚未完成结算
天津泰达津联电力有限公司	非关联方	82,786.22	0.54	3年以上	尚未完成结算
天津皓云嘉葆机电设备安装有限公司	非关联方	62,540.00	0.41	3年以上	尚未完成结算
合计		15,033,070.39	98.61		

5、其他应收款

科目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	447,737,009.52	488,619,525.03
合计	447,737,009.52	488,619,525.03

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额
1年以内	103,763,899.19
1至2年	340,171,241.58
2至3年	416,054.19
3至4年	3,192,239.12
4至5年	324,999.42
5年以上	11,638,842.95
小计	459,507,276.45
减：坏账准备	11,770,266.93
合计	447,737,009.52

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金或押金	10,143,229.27	9,851,208.59
往来款	433,885,342.38	480,126,042.37
代垫费用	15,478,704.80	9,951,072.64
小计	459,507,276.45	499,928,323.60
减：坏账准备	11,770,266.93	11,308,798.57
合计	447,737,009.52	488,619,525.03

(3) 坏账准备计提情况

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）	
2020 年 1 月 1 日余额	32,433.14	1,640,997.90	9,635,367.53	11,308,798.57
2020 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段	-4,233.93	4,233.93		
——转入第三阶段		-998,158.78	998,158.78	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	48,293.37	297,292.08	249,539.72	595,125.17
本年转回	10,477.08	123,179.73		133,656.81
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2020 年 12 月 31 日余额	66,015.50	821,185.40	10,883,066.03	11,770,266.93

(4) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本年变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备的其他应收款	11,308,798.57	595,125.17	133,656.81			11,770,266.93
合计	11,308,798.57	595,125.17	133,656.81			11,770,266.93

(5) 本期无实际核销的应收账款

(6) 按欠款方归集的年期余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
天津滨堡房地产开发有限公司（注 1）	往来款	382,881,904.50	2 年以内	83.32	
泉州市众星合兴投资有限公司	往来款	30,000,000.00	1 年以内	6.53	
福建仟家置业有限公司	往来款	10,000,000.00	1 年以内	2.18	
天津开发区老年公寓筹备组	往来款	3,344,541.51	5 年以上	0.73	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	1-2 年	0.46	
合计	——	428,355,923.61	——	93.22	3,344,541.51

注 1. 详见本附注“十一、5.（2）”

(7) 本期其他应收款中无涉及政府补助的应收款项

(8) 本期其他应收款中无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(9) 本期其他应收款中无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

6、存货

(1) 存货分类：

项 目	期末余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值
原材料	923,928.39			923,928.39
开发成本	2,779,674,498.18	434,944,460.30	6,250,588.93	2,773,423,909.25
开发产品	1,594,003,289.57	81,828,290.56	145,420,865.61	1,448,582,423.96
低值易耗品	2,202,972.18			2,202,972.18
合同履约成本	827,838,244.54			827,838,244.54
合计	5,204,642,932.86	516,772,750.86	151,671,454.54	5,052,971,478.32

(续)

项 目	期初余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值
原材料	737,147.59			737,147.59
开发成本	4,294,143,411.94	530,159,173.80	43,046,912.02	4,251,096,499.92
开发产品	672,401,474.55	36,759,180.75	100,923,559.82	571,477,914.73
低值易耗品	2,379,990.24			2,379,990.24
合同履约成本	777,908,640.54			777,908,640.54
合计	5,747,570,664.86	566,918,354.55	143,970,471.84	5,603,600,193.02

A、开发成本

项 目	预计总投资(万元)	期末余额	期初余额
津滨时代国际①	575,000.00	2,222,936,714.13	2,604,607,983.66
津汇红树湾 B	216,775.00	556,737,784.05	1,689,535,428.28
合 计	791,775.00	2,779,674,498.18	4,294,143,411.94

注①：津滨时代国际项目的开发及变化情况见附注十六、3（2）。

B、开发产品

项目名称	完工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
金融街一期	2003 年 10 月	42,073,494.63			42,073,494.63
亲亲家园	2007 年 11 月	730,019.55			730,019.55
玛歌一期	2006 年 12 月	9,994,589.90			9,994,589.90
玛歌商业配 套服务区	2008 年 12 月	16,259,416.43			16,259,416.43
滨海国际(住 宅一期)	2010 年 9 月	7,440,000.00		80,000.00	7,360,000.00
滨海国际(商 业及写字楼)	2010 年 9 月	4,650,000.00			4,650,000.00

项目名称	完工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
滨海国际(住宅二期)	2012年6月	3,150,000.00		100,000.00	3,050,000.00
津滨时代国际(梅江H5项目)	2013年12月	6,940,572.66		20,073.22	6,920,499.44
汉沽科技园一期厂房	2008年11月	167,244,300.00			167,244,300.00
天津体院北住宅项目	2014年5月	15,052,999.77		16,833.01	15,036,166.76
津滨时代国际(梅江H6项目)	2015年9月	1,635,699.48		37,175.04	1,598,524.44
津汇红树湾A区	2016年12月	88,683,327.37			88,683,327.37
津滨时代国际(梅江H4项目)	2019年10月	308,547,054.76	359,764.29	92,576,410.36	216,330,408.69
津汇红树湾B2区			1,211,210,929.90	995,080,429.27	216,130,500.63
津滨时代国际(梅江H3项目)			797,942,041.73		797,942,041.73
合计		672,401,474.55	2,009,512,735.84	1,087,910,920.82	1,594,003,289.57

C、合同履约成本

项目	期末余额		期初余额	
	原值	跌价准备	原值	跌价准备
合同履约成本	827,838,244.54		777,908,640.54	
合计	827,838,244.54		777,908,640.54	

注：合同履约成本主要是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2020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

项目	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		计提	其他	转销	转回	其他	
开发成本	43,046,912.02					36,796,323.09	6,250,588.93
其中：津汇红树湾B1商业	8,902,388.04					2,651,799.11	6,250,588.93
津汇红树湾B2商业	34,144,523.98					34,144,523.98	
开发产品	100,923,559.82	7,700,982.70	36,796,323.09				145,420,865.61
其中：津汇红树湾B2商业			34,144,523.98				34,144,523.98
津汇红树湾B1商业			2,651,799.11				2,651,799.11

项 目	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		计提	其他	转销	转回	其他	
玛歌商业配套服务区	10,775,542.02						10,775,542.02
津汇红树湾 A 区	34,320,861.70						34,320,861.70
汉沽科技园一期厂房	22,813,467.75	7,700,982.70					30,514,450.45
金融区一期	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	143,970,471.84	7,700,982.70	36,796,323.09			36,796,323.09	151,671,454.54

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。

(4) 利息资本化

项 目	本期金额	累计金额
津滨时代国际	66,076,469.83	369,566,648.45
津汇红树湾 B		65,377,811.85
合 计	66,076,469.83	434,944,460.30

本期用于确定借款利息资本化金额的资本化率为 7.59%。

(5) 截至 2020 年 12 月 31 日用于债务担保的存货余额为 927,848,664.79 元,见附注六、45 及附注十二。

7、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税及预缴税金	227,635,811.97	254,003,183.26
暂估进项税	19,521,814.29	17,923,033.13
合同取得成本	7,129,036.07	
合 计	254,286,662.33	271,926,216.39

8、长期股权投资

被投资单位	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一、联营企业						
惠州市粤阳房地产开发有限公司				56,555,910.61		56,555,910.61
天津津滨建泰企业管理有限公司	34,953,023.62		34,953,023.62	35,307,878.49		35,307,878.49
天津津和股权投资基金管理有限公司 (注①)						
小计	34,953,023.62		34,953,023.62	91,863,789.10		91,863,789.10
二、合营企业						
天津滨堡房地产开发有限公司	14,498,070.35		14,498,070.35	14,700,000.00		14,700,000.00
小计	14,498,070.35		14,498,070.35	14,700,000.00		14,700,000.00
合计	49,451,093.97		49,451,093.97	106,563,789.10		106,563,789.10

注①：详见本附注“八、3”；

(续)

被投资单位	本期增减变动						
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备
一、联营企业							
惠州市粤阳房地产开发有限公司		56,555,910.61					
天津津滨建泰企业管理有限公司			-354,854.87				
其他							

被投资单位	本期增减变动							
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
天津津和股权投资基金管理 有限公司			0.00					
小计		56,555,910.61	-354,854.87					
二、合营企业								
天津滨堡房地产开发有限公 司			-201,929.65					
小计			-201,929.65					
合计		56,555,910.61	-556,784.52					

9、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具情况：

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

(2) 非交易性权益工具投资情况

项 目	本年确认的股利收入	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	3,853,448.34					
合 计	3,853,448.34					

10、固定资产

(1) 固定资产情况:

项目	房屋及建筑物	办公设备	专用设备	通用设备	运输设备	其他设备	固定资产装修	融资租入固定资产	合计
一、账面原值:									
1.期初余额	10,338,739.37	7,046,769.62	1,188,825.01	7,900.00	6,873,141.30	482,328.38	115,374.00	140,000.00	26,193,077.68
2.本期增加金额		628,441.15	284,463.67			17,399.00			930,303.82
(1) 购置		488,441.15	284,463.67			5,850.00			778,754.82
(2) 在建工程转入									
(3) 企业合并增加									
(4) 其他增加		140,000.00				11,549.00			151,549.00
3.本期减少金额		81,297.00	3,100.00					140,000.00	224,397.00
(1) 处置或报废		69,748.00	3,100.00						72,848.00
(2) 其他减少		11,549.00						140,000.00	151,549.00
4.期末余额	10,338,739.37	7,593,913.77	1,470,188.68	7,900.00	6,873,141.30	499,727.38	115,374.00	0.00	26,898,984.50
二、累计折旧									
1.期初余额	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
2.本期增加金额	601,507.68	792,479.44	160,300.45		99,029.70	39,332.41		9,335.20	1,701,984.88
(1) 计提	601,507.68	654,785.24	160,300.45		99,029.70	37,752.49		9,335.20	1,562,710.76
(2) 其他增加		137,694.20				1,579.92			139,274.12
3.本期减少金额		67,296.58	3,007.00					137,694.20	207,997.78
(1) 处置或报废		65,716.66	3,007.00						68,723.66
(2) 其他减少		1,579.92						137,694.20	139,274.12

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
4.期末余额	6,134,842.30	5,970,782.88	730,031.92	7,663.00	6,610,538.57	432,244.41	111,912.78	0.00	19,998,015.86
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	4,203,897.07	1,623,130.89	740,156.76	237.00	262,602.73	67,482.97	3,461.22	0.00	6,900,968.64
2.期初账面价值	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) 暂时闲置的固定资产情况:

无

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况:

融资租入固定资产情况, 详见附注六、26

(4) 通过经营租赁租出的固定资产:

无

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况:

无

(6) 固定资产抵押情况:

详见附注十二

(7) 本期固定资产不存在减值迹象, 无需计提减值准备。

11、无形资产

(1) 无形资产情况:

项 目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	6,812,716.23	6,812,716.23
2.本期增加金额	307,493.81	307,493.81
(1)购置	307,493.81	307,493.81
(2)内部研发		
(3)企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1)处置		
(2)出售子公司		
4.期末余额	7,120,210.04	7,120,210.04
二、累计摊销		
1.期初余额	5,911,814.60	5,911,814.60
2.本期增加金额	210,235.40	210,235.40
(1)计提	210,235.40	210,235.40
3.本期减少金额		
(1)处置		
(2)出售子公司		
4.期末余额	6,122,050.00	6,122,050.00
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1)计提		
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	998,160.04	998,160.04
2.期初账面价值	900,901.63	900,901.63

本期无通过公司内部研发形成的无形资产。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况: 无

12、商誉

(1) 商誉账面原值

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

(2) 商誉减值准备

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

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。

13、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	处置子公司减少金额	期末余额
包厢权使用费	395,198.00		86,224.80		308,973.20
合计	395,198.00		86,224.80		308,973.20

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备引起的可抵扣暂时性差异	33,069,718.52	8,267,429.63	31,362,640.65	7,840,660.16
计提土地增值税引起的可抵扣暂时性差异	313,739,092.16	78,434,773.04	246,228,686.88	61,557,171.72
可抵扣亏损引起的可抵扣暂时性差异	8,788,593.48	2,197,148.37	27,541,810.22	6,885,452.56
其他	1,087,949,587.32	271,987,396.83	187,101,184.48	46,775,296.12
合计	1,443,546,991.48	360,886,747.87	492,234,322.23	123,058,580.56

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

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

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	203,574,495.25	256,826,008.36
其中：坏账准备	47,647,134.68	106,033,575.02
存货跌价准备	151,671,454.54	143,970,471.84
权益法核算投资损失	4,255,906.03	6,821,961.50
可抵扣亏损	327,900,390.84	632,213,029.44
合计	531,474,886.09	889,039,037.80

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2020 年		254,352,319.70	
2021 年	88,905,576.28	109,812,775.68	
2022 年	92,397,723.95	128,263,890.66	
2023 年	105,442,598.86	93,227,926.47	
2024 年	35,138,466.41	46,556,116.93	
2025 年	6,016,025.34		
合计	327,900,390.84	632,213,029.44	

15、短期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	100,000,000.00	95,000,000.00
保证借款		340,000,000.00
合计	100,000,000.00	435,000,000.00

短期借款分类的说明：

(1) 抵押借款说明：

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 9,500 万元，贷款期限自 2020 年 5 月 15 日至 2021 年 4 月 19 日，固定年利率为 5.51%。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 12 套房地产作为抵押物提供抵押担保。

②本公司之子公司天津津滨联合物业服务有限公司向锦州银行股份有限公司天津滨海支行贷款 500 万元，贷款期限自 2020 年 5 月 22 日至 2021 年 5 月 17 日，固定年利率为 5.5%。该项贷款以本公司之子公司天津津滨联合物业服务有限公司位于天津市开发区洞庭路 76 号写字楼二、三层（房地证津字第 114031302724 号）的房地产作为抵押物提供抵押担保。

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 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 1 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 4 套房地产作为抵押物提供抵押担保。本公司已于 2020 年 3 月 6 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 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 1 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。本公司已于 2020 年 3 月 26 日全部归还。

(2) 保证借款说明：

①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。本公司已于 2020 年 7 月 10 日全部归还。

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 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调整后的次月 1 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。本公司已于 2020 年 7 月 8 日全部归还。

16、应付票据

种 类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	21,807,132.80	1,000,000.00
银行承兑汇票		
合 计	21,807,132.80	1,000,000.00

17、应付账款

(1) 应付账款列示:

项 目	期末余额	期初余额
工程款	388,320,667.24	597,869,641.53
货款	79,554.49	99,700.49
服务费	31,872,388.10	30,150,803.33
合 计	420,272,609.83	628,120,145.35

(2) 重要的账龄超过 1 年的应付账款:

债务人	期末余额	未偿还或结转的原因
天津市建工工程总承包有限公司	62,043,647.11	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
苏州园林发展股份有限公司	4,791,493.78	合同尚未执行完
合计	77,864,740.89	

18、预收款项

(1) 预收款项列示:

项 目	期末余额	期初余额
预收售房款		273,561.57
房屋、厂房租金	16,771.38	456,328.73
物业管理费		
预收土地整理款		
合 计	16,771.38	729,890.30

(2) 重要的账龄超过 1 年的预收账款: 无

19、合同负债

(1) 合同负债金额

项 目	期末余额	期初余额
销售商品	12,458,882.52	
预收售房款	2,462,383,683.00	2,133,891,722.06
物业管理费	7,590,896.34	6,258,225.68
预收土地整理款	1,068,903,722.50	1,068,903,722.50
合 计	3,551,337,184.36	3,209,053,670.24

(2) 主要房地产项目预收房款

项目名称	期初余额	期末余额	预售比例 (%)
梅江 H3 项目	435,554,717.47	1,451,027,052.40	73.22
红树湾 B1 区	508,617,393.37	777,725,514.27	98.48

项目名称	期初余额	期末余额	预售比例 (%)
梅江 H2 项目		158,222,935.73	17.62
红树湾 B2 区	1,141,340,983.79	4,948,286.18	97.10
合计	2,085,513,094.63	2,391,923,788.58	

20、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	27,500,748.39	81,248,028.20	84,714,818.50	24,033,958.09
二、离职后福利-设定提存计划		4,553,025.35	4,553,025.35	
三、辞退福利		272,532.99	272,532.99	
四、一年内到期的其他福利				
合计	27,500,748.39	86,073,586.54	89,540,376.84	24,033,958.09

(2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	14,281,281.90	64,841,393.22	69,525,173.22	9,597,501.90
二、职工福利费		2,455,829.56	2,455,829.56	
三、社会保险费		4,259,557.16	4,259,557.16	
医疗保险费		3,989,392.98	3,989,392.98	
工伤保险费		10,107.15	10,107.15	
生育保险费		260,057.03	260,057.03	
四、住房公积金	3,584.40	6,305,558.40	6,309,142.80	
五、职工教育经费和工会经费	13,215,882.09	2,886,818.71	1,666,244.61	14,436,456.19
六、非货币性福利		498,871.15	498,871.15	
七、其他				
合计	27,500,748.39	81,248,028.20	84,714,818.50	24,033,958.09

(3) 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险①		701,193.30	701,193.30	
二、失业保险金①		-92,545.95	-92,545.95	
三、年金		3,856,574.00	3,856,574.00	
四、退休福利②		87,804.00	87,804.00	
合计		4,553,025.35	4,553,025.35	

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%、0.5%每月向该等计划缴存费用（2020 年 2 月至 2020 年 12 月由于疫情原因全部减免）；除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

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

(4) 辞退福利

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
辞退福利		272,532.99	272,532.99	
合计		272,532.99	272,532.99	

21、应交税费

项目	期末余额	期初余额
营业税	97,993.91	97,993.91
增值税	641,194.31	1,195,069.53
企业所得税	224,573,922.92	147,172,317.09
城市维护建设税	37,333.05	37,285.50
教育费附加	27,076.11	35,354.72
个人所得税	268,609.49	346,145.42
土地增值税	283,800,725.86	237,365,203.33
其他	14,812.84	14,812.84
合计	509,461,668.49	386,264,182.34

22、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	153,041.67	1,479,496.28
应付股利	982,913.96	982,913.96
其他应付款	84,301,956.64	173,200,686.67
合计	85,437,912.27	175,663,096.91

(1) 应付利息

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
短期借款应付利息	153,041.67	630,750.00
合计	153,041.67	1,479,496.28

重要的已逾期未支付的利息情况：无

(2) 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过1年未支付原因
普通股股利	3,530.13	3,530.13	股东未领取
源润控股集团股份有限公司	979,383.83	979,383.83	股东未领取
合计	982,913.96	982,913.96	

(3) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
购房意向金	17,460,173.01	3,240,942.00
代收费用	18,205,596.94	6,497,472.94
往来款	17,456,222.69	140,870,050.77
保证金、押金	7,099,131.00	7,613,147.96
延期交房违约金①	24,080,833.00	14,860,000.00
其他		119,073.00
合 计	84,301,956.64	173,200,686.67

注①详见附注十六、3（5）

（4）账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
延期交房违约金	14,860,000.00	尚未交房
天津水滴怡园商务酒店有限公司租赁款	3,741,114.60	二审判决已下，天津市高级人民法院裁定将案件发回天津市第二中级人民法院重审，目前等待判决
洛江区房地产管理处-公共维修基金	4,043,777.60	未结算
合 计	22,644,892.20	

23、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款①		613,000,000.00
一年内到期的应付债券		
合 计		613,000,000.00

注①：详见附注六、25。

（1）一年内到期的长期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款		613,000,000.00
保证借款		
合 计		613,000,000.00

24、其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税	192,036,643.20	125,923,235.38
合 计	192,036,643.20	125,923,235.38

25、长期借款

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	500,000,000.00	

项 目	期末余额	期初余额
保证借款		
合 计	500,000,000.00	

长期借款分类说明：

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（以下简称“津滨时代”）与本公司、天津津融资产管理有限公司（以下简称“津融资产”）签订编号为 TJJR-JBSD-001-01 的债权转让协议，协议约定，本公司将对津滨时代的部分债权转让给津融资产，金额为 50,020.00 万元，转让日为 2020 年 7 月 22 日。津滨时代与津融资产于 2020 年 7 月 22 日签订编号为 TJJR-JBSD-001-03 的抵押协议，将其坐落于天津市西青区李七庄街江湾路北侧共 426.97 平方米在建工程、162549 平方米土地使用权（权证编号为 2018 西青建证审字 5029 号/津（2016）西青区不动产权第 1008086 号）作为抵押物，抵押期限从 2020 年 7 月 24 日至 2022 年 1 月 23 日。津滨时代与津融资产于 2020 年 7 月 22 日签订编号为 TJJR-JBSD-001-02 的债务重组协议，债务重组金额为 50,000.00 万元，重组期限从 2020 年 7 月 24 日至 2022 年 1 月 23 日，重组年收益率为 13.5%。债务重组协议规定的还款期为 6 期，第 1 期应于 2020 年 9 月 10 日偿还借款利息 12,937,000.00 元，第 2 期应于 2020 年 12 月 10 日偿还借款利息 17,250,000.00 元，第 3 期应于 2021 年 3 月 10 日偿还借款利息 16,875,000.00 元，第 4 期应于 2021 年 6 月 10 日偿还借款利息 17,062,500.00 元，第 5 期应于 2021 年 9 月 10 日偿还借款利息 17,250,000.00 元，第 6 期应于重组到期日偿还剩余全部重组收益、重组本金及各项费用（如有）等重组债务。

b. 本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司天津分行签订编号为《7708201728007》的贷款合同，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年利率下浮 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。2019 年末将 2020 年到期的 10,900 万元调整至一年内到期的非流动负债，本公司于 2020 年 3 月 10 日归还剩余贷款 10,900 万元。截至本期末该笔贷款已结清。

c. 本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司与兴业银行股份有限公司天津分行签订编号为《兴津（开发）20170684》的借款合同，以归属于本公司位于西青区友谊南路与外环线交口的 H2 项目 115259.10 平方米土地使用权（权证编号津（2016）西青区不动产权第 1008088 号）作为抵押物，贷款人民币 103,000.00 万元，贷款期限为 2017 年 4 月 21 日至 2020 年 3 月 23 日，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 2019 年末，本公司已按照合同规定，归还贷款 9,600.00 万元。2019 年末将 2020 年到期的 50,400.00 万元调整至一年内到期的非流动负债。2020 年归还剩余贷款 50,400.00 万元。截至本期末该笔贷款已结清。

26、长期应付款

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

(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 2020 年 12 月 31 日，累计折旧为 137,694.20。截至本期末融资租入固定资产的全部款项已付清，2020 年 4 月公司按照协议将融资租入复印机购入。

(2) 分摊未确认融资费用采用实际利率法。截至 2020 年 12 月 31 日，未确认融资费用余额为零。

27、股本

项 目	期初余额		本次变动增减(+、-)					期末余额	
	金额	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例 (%)
一、有限售条件股份	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

28、资本公积

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

29、盈余公积

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

30、未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-769,736,759.34	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润		
加：本期归属于母公司所有者的净利润	201,253,480.15	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-568,483,279.19	

31、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	1,726,083,721.14	1,394,394,289.03	1,163,807,561.57	416,911,444.62
其他业务	115,878,483.12	98,366,190.74	118,475,143.43	102,927,317.87
合 计	1,841,962,204.26	1,492,760,479.77	1,282,282,705.00	519,838,762.49

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品销售	304,489,807.65	301,298,063.16	12,236,750.63	12,150,870.28
房屋租赁	6,724,535.74	1,714,094.47	6,327,558.22	1,312,136.56
房地产销售	1,414,869,377.75	1,091,382,131.40	1,145,243,252.72	403,448,437.78
合 计	1,726,083,721.14	1,394,394,289.03	1,163,807,561.57	416,911,444.62

(3) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
矿粉、钢材销售	304,489,807.65	301,298,063.16	12,236,750.63	12,150,870.28
天津体院北住宅项目	-6,260.71	16,833.01	28,576,942.17	11,879,366.07
滨海国际	338,095.25	180,000.00	700,000.01	205,000.00
梅江 H5 项目	119,047.62	20,073.22	23,722,857.99	10,581,377.12
梅江 H6 项目	95,238.10	37,174.96	8,333,333.63	3,467,875.74
房屋租赁	6,724,535.74	1,714,094.47	6,327,558.22	1,312,136.56
红树湾 A 区			9,413,372.37	8,049,954.64
梅江 H4 项目	270,466,175.84	95,541,882.24	1,074,496,699.99	369,264,832.16
亲亲家园			46.56	32.05
红树湾 B2 区	1,143,857,081.65	995,586,167.97		
合计	1,726,083,721.14	1,394,394,289.03	1,163,807,561.57	416,911,444.62

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
天津	582,226,639.49	398,808,121.06	1,154,394,189.20	408,861,489.98
福建	1,143,857,081.65	995,586,167.97	9,413,372.37	8,049,954.64
合计	1,726,083,721.14	1,394,394,289.03	1,163,807,561.57	416,911,444.62

(5) 按项目归集本年营业收入的前五名

产品名称	营业收入
红树湾 B2 区	1,143,857,081.65
梅江 H4 项目	270,466,175.84
滨海国际	338,095.25
梅江 H5 项目	119,047.62
梅江 H6 项目	95,238.10
合计	1,414,875,638.46

32、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	4,426,370.65	488,414.07
教育费附加	3,163,117.58	349,618.51
房产税	2,036,516.49	2,605,053.34
土地增值税	80,201,431.53	291,351,285.22
土地使用税	2,490,588.65	2,656,321.33
车船使用税	21,093.58	21,093.58

项 目	本期发生额	上期发生额
印花税	1,478,180.20	1,590,012.11
环境保护税	479,402.95	675,332.06
合 计	94,296,701.63	299,737,130.22

各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

33、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	11,962,015.38	20,531,439.57
办公及业务招待费	283,252.73	284,928.69
修理费	1,967,548.95	4,746,553.53
广告费	4,964,846.09	3,417,190.95
宣传费	10,569,960.51	13,292,838.64
销售代理费	2,026,309.62	11,924,857.21
物业管理及采暖费	9,064,178.79	7,494,596.30
折旧费	122,761.15	133,192.00
交通费	567,735.57	748,204.62
其他	3,521,334.15	3,229,515.98
合 计	45,049,942.94	65,803,317.49

34、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	36,690,334.05	32,627,541.00
办公及招待费	1,417,317.83	1,376,553.47
维修及保养采暖费	995,479.24	644,614.83
租赁费	4,147,587.40	4,233,784.85
差旅费	126,822.59	277,671.14
水电及物业费	616,989.37	418,150.76
交通费	1,652,741.94	1,823,216.94
折旧	891,018.62	920,980.18
无形资产摊销	147,675.39	52,252.76
长期待摊费用摊销	86,224.80	86,224.80
中介机构费用	5,688,171.44	4,971,897.76
深交所管理及公告费	355,284.55	440,633.84
其他	5,667,492.41	4,743,082.06
合 计	58,483,139.63	52,616,604.39

35、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	6,619,121.26	11,208,516.68
减：利息收入	19,246,220.14	7,461,369.52
其他	2,539,178.95	4,727,184.50
合计	-10,087,919.93	8,474,331.66

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。

36、其他收益

(1) 其他收益分类情况

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
下属物业公司增值税及附加计抵减	648,559.33	459,035.77	
个税返还及一次性吸纳就业补贴	60,675.63	12,822.69	8,000.00
合计	709,234.96	471,858.46	8,000.00

37、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-556,784.52	-3,720,167.46
处置长期股权投资损益	69,442,681.48	
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	399,881.09	4,085,562.37
债权投资持有期间取得的利息收入	348,931.49	
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	3,853,448.34	467,235.60
其他		
合计	73,488,157.88	832,630.51

38、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据及应收账款坏账损失	57,140,830.83	-730,594.84
其他应收款坏账损失	-461,468.36	2,390,082.99
合计	56,679,362.47	1,659,488.15

注：上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

39、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-7,700,982.70	-61,239,199.14
合计	-7,700,982.70	-61,239,199.14

注：上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

40、资产处置收益

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
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“-”）	-1,758.84	30,500.46	-1,758.84
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	-1,758.84	30,500.46	-1,758.84

41、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	349,203.74	241,937.06	349,203.74
违约金收入		6,775.43	
罚款收入		2,000.00	
其他收入	78,334.33	319,092.60	78,334.33
合计	427,538.07	569,805.09	427,538.07

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
天津港保税区管理委员会公寓补贴款	210,777.00	216,407.35	与收益相关
中新生态城财政局产业扶持资金		24,318.25	与收益相关
社保局稳岗补贴	138,426.74	1,211.46	与收益相关
合计	349,203.74	241,937.06	

42、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	2,065.50	9,709.46	2,065.50
罚款及滞纳金支出	4,450,494.79	931,343.89	4,450,494.79
违约金支出	1,150.02	7,376,221.16	1,150.02
其他支出	2,442,795.69	2,332,991.83	2,442,795.69
捐款支出	245,720.00	2,000.00	245,720.00
合计	7,142,226.00	10,652,266.34	7,142,226.00

43、所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	286,655,473.96	167,687,524.24

项目	本期发生额	上期发生额
递延所得税费用	-237,828,167.31	-63,584,792.71
合计	48,827,306.65	104,102,731.53

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期
利润总额	277,919,186.06
按适用税率计算的所得税费用	69,479,796.52
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	5,476,347.21
非应税收入的影响	-963,362.09
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,883,020.67
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-12,307,628.44
使用前期未确认递延所得税资产的暂时性差异的影响	-22,001,969.96
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	5,298,861.09
税法规定的额外可扣除费用的影响	-37,758.35
所得税费用	48,827,306.65

44、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,621,303.60	3,993,149.42
政府补助收入	357,203.74	241,937.06
购房定金、代收与购房相关费用	75,321,978.19	30,670,502.02
保证金、押金	1,138,525.00	6,638,420.70
物业公司代收费用	1,187,112.03	4,700,841.71
收到往来款	66,346,850.96	40,733,086.77
其中：惠州市粤阳房地产开发有限公司往来款		31,440,691.56
合计	145,972,973.52	86,977,937.68

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

项目	本期发生额	上期发生额
支付的各项费用	42,398,567.97	49,038,202.08
退施工单位投标保证金及购房定金、代购购房者支付各项购房费用等	86,300,634.24	43,605,843.91
支付保证金	627,629.00	6,862,424.79
物业代业主支付费用	600,577.63	9,516,844.63
滞纳金、违约金	4,968,629.90	
支付往来款	98,833,527.30	138,588,714.91
其中：惠州市粤阳房地产开发有限公司往来款		79,156.64

项目	本期发生额	上期发生额
合计	233,729,566.04	247,612,030.32

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金:

项目	本期发生额	上期发生额
收回理财产品收到的现金	951,000,000.00	750,000,000.00
收回国债逆回购等债券投资收到的现金	2,881,904,119.00	60,001,200.00
收回天津滨堡房地产开发有限公司资金拆借款	149,541,526.48	
合计	3,982,445,645.48	810,001,200.00

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金:

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品支付的现金	951,000,000.00	405,000,000.00
购买国债逆回购等债券投资支付的现金	2,881,904,119.00	60,001,200.00
向天津滨堡房地产开发有限公司支付拆借款	43,090,000.00	467,000,000.00
合计	3,875,994,119.00	932,001,200.00

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金:

项目	本期发生额	上期发生额
收到天津泰达建设集团有限公司拆借款	30,000,000.00	20,000,000.00
合计	30,000,000.00	20,000,000.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金:

项目	本期发生额	上期发生额
担保费	7,314,918.47	
融资租赁费	13,053.00	39,156.00
津汇公司支付少数股东减资款		64,000,000.00
归还天津泰达建设集团有限公司拆借款	50,000,000.00	
合计	57,327,971.47	64,039,156.00

(7) 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	229,091,879.41	163,382,644.41
加: 资产减值准备	7,700,982.70	61,239,199.14
信用减值损失	-56,679,362.47	-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	1,562,710.76	1,592,771.77
无形资产摊销	210,235.40	117,390.68
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)	1,758.84	-30,500.46

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,065.50	9,709.46
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	6,148,732.58	15,765,048.23
投资损失（收益以“-”号填列）	-73,488,157.88	-832,630.51
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-237,828,167.31	-63,584,792.71
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	640,889,139.11	-289,602,736.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-84,577,793.76	-41,239,928.47
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	342,171,281.55	650,866,433.28
其他		
经营活动产生的现金流量净额	775,291,529.23	496,109,344.52
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	595,470,068.84	186,918,652.84
减：现金的期初余额	186,918,652.84	711,082,317.60
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	408,551,416.00	-524,163,664.76

(8) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	595,470,068.84	186,918,652.84
其中：库存现金	32,646.46	43,249.14
可随时用于支付的银行存款	595,437,422.38	186,744,061.03
可随时用于支付的其他货币资金		131,342.67
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的理财产品		
三、期末现金及现金等价物余额	595,470,068.84	186,918,652.84
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

45、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末余额	受限原因
存货（开发产品和开发成本）	927,848,664.79	借款抵押
固定资产	624,332.98	借款抵押
合 计	928,472,997.77	

注：资产抵押明细详见附注十二

46、政府补助

(1) 政府补助基本情况

种 类	金 额	列报项目	计入当期损益的金额
天津港保税区管理委员会公寓补贴款	210,777.00	营业外收入	210,777.00
社保局稳岗补贴	138,426.74	营业外收入	138,426.74
人社局 2020 年一次性吸纳就业补贴	8,000.00	其他收益	8,000.00
合 计	357,203.74		357,203.74

(2) 政府补助退回情况

本期无政府补助退回情况

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本期无非同一控制下企业合并情况。

2、同一控制下企业合并

本期无同一控制下合并情况。

3、反向购买

本期无反向收购情况。

4、处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方式	丧失控 制权的 时点	丧失控 制权时 点的确 定依据	处置价款与处置投资对 应的合并报表层面享有 该子公司净资产份额的 差额
深圳津滨津鹏 投资有限公司	121,212,400.00	100%	挂牌转 让	2020 年 1月20日	股 权 转 让 手 续 已 经 办 理 完 毕	69,442,681.48

5、其他合并范围的变更

本期无其他合并范围的变更情况。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
天津津滨雅都置业发展有限公司	天津	天津	房地产开发、销售	100.00		100.00	投资设立
天津津滨创辉发展有限公司	天津	天津	房地产开发、商品房销售等	100.00		100.00	投资设立
天津津滨联合物业服务服务有限公司	天津	天津	物业管理	33.33	66.67	100.00	投资设立
天津津滨时代置业投资有限公司	天津	天津	房地产开发、销售	100.00		100.00	投资设立
天津津滨科技工业园投资有限公司	天津	天津	房屋买卖、租赁	100.00		100.00	投资设立
天津滨泰置业有限公司	天津	天津	房地产开发、销售	100.00		100.00	投资设立
天津金建益利投资有限公司	天津	天津	土地整理	85.71		85.71	投资设立
天津建金成贸易有限公司	天津	天津	贸易	100.00		100.00	投资设立
天津津滨富通投资有限公司	天津	天津	房地产投资、咨询服务	100.00		100.00	投资设立
福建津汇房地产开发有限公司	泉州	泉州	房地产开发、销售	60.00		60.00	投资设立
泉州市津联物业管理有限公司(津汇之全资子公司)	泉州	泉州	物业管理		60.00	60.00	投资设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	少数股东的表决权比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
天津金建益利投资有限公司	14.29	14.29	-226,228.90		8,782,019.12
福建津汇房地产开发有限公司(含全资子公司津联物业)	40.00	40.00	28,064,628.16		92,944,288.68

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津金建益利投资有限公司	1,150,510,811.95	904,199.14	1,151,415,011.09	1,089,938,320.40		1,089,938,320.40
福建津汇房地产开发有限公司(含全资子公司津联物业)	1,157,325,033.67	196,042.93	1,157,521,076.60	925,160,354.88		925,160,354.88

(续)

子公司名称	期初余额					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	
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
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

子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津金建益利投资有限公司		-1,583,127.39	-1,583,127.39	2,116,544.96
福建津汇房地产开发有限公司(含全资子公司津联物业)	1,147,835,707.97	70,161,570.41	70,161,570.41	28,317,823.75

(续)

子公司名称	上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津金建益利投资有限公司	441,747.57	-1,406,897.42	-1,406,897.42	-5,094,269.00
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	-26,199,206.08	152,431,680.09

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要合营企业和联营企业的基础信息

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
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

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
天津滨堡房地产开发有限公司	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

(2) 重要的合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	滨堡房地产	滨堡房地产
流动资产	562,579,989.02	500,658,577.34
非流动资产	170,039.33	13,604.73
资产合计	562,750,028.35	500,672,182.07
流动负债	383,162,129.67	470,672,202.07
非流动负债	150,000,000.00	
负债合计	533,162,129.67	470,672,202.07
少数股东权益	14,498,070.35	14,699,990.20
归属于母公司所有者的股东权益	15,089,828.33	15,299,989.80
按持股比例计算的净资产份额	14,498,070.35	14,699,990.20
对合营企业权益投资的账面价值	14,498,070.35	14,700,000.00
营业收入		
净利润	-412,081.32	-20.00
其中：终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-412,081.32	-20.00
本期收到的来自合营企业的股利		

(3) 重要的联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	粤阳房地产 ①	津和公司	津滨建泰公司	粤阳房地产	津和公司	津滨建泰公司
流动资产		4,060,588.57	212,121.97	156,857,001.00	4,192,523.10	1,278,839.09
非流动资产		38,711.76	104,636,756.60	23,176,987.38	57,069.72	104,637,242.60
资产合计		4,099,300.33	104,848,878.57	180,033,988.38	4,249,592.82	105,916,081.69
流动负债		12,180,327.18	10,775.32	64,613,762.64	10,254,338.88	13,626.72
非流动负债						
负债合计		12,180,327.18	10,775.32	64,613,762.64	10,254,338.88	13,626.72
少数股东权益		-3,232,410.74	34,953,023.62	56,555,910.61	-2,401,898.42	35,307,878.49

项目	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	粤阳房地产 ①	津和公司	津滨建泰公 司	粤阳房地产	津和公司	津滨建泰公 司
归属于母 公司所有 者的股东 权益		-4,848,616.11	69,885,079.63	58,864,315.13	-3,602,847.64	70,594,576.48
按持股比 例计算的 净资产份 额		-3,232,410.74	34,953,023.62	56,555,910.61	-2,401,898.42	35,307,878.49
对联营企 业权益投 资的账面 价值			34,953,023.62	56,555,910.61		35,307,878.49
营业收入				6,838,342.86		
净利润		-2,076,280.79	-1,064,351.72	-6,610,336.26	-5,502,451.29	-1,443,019.47
其中：终 止经营的 净利润						
其他综合 收益						
综合收益 总额		-2,076,280.79	-1,064,351.72	-6,610,336.26	-5,502,451.29	-1,443,019.47
本期收到 的来自联 营企业的 股利						

注①粤阳房地产系公司原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”）的联营企业，2020 年公司已完成处置深圳津鹏股权，不再将其纳入合并报表范围，故无需列式粤阳公司财务信息。

(4) 重要的合营企业、联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	34,953,023.62	91,863,789.10
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-354,854.87	-5,921,147.97
—其他综合收益		
—综合收益总额	-354,854.87	-5,921,147.97
合营企业：		
投资账面价值合计	14,498,070.35	14,700,000.00
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-201,929.65	
—其他综合收益		
—综合收益总额	-201,929.65	

(5) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

无

(6) 联营企业发生的超额亏损

联营企业名称	期初累积未确认的损失	本年未确认的损失(或本年分享的净利润)	本年末累积未确认的损失
天津津和股权投资基金管理有限公司	2,401,898.43	830,512.31	3,232,410.74

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

(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

2020 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

利率风险是指公司的财务状况和现金流量受市场利率变动而发生波动的风险。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借款有关。

2020 年度本公司无以浮动利率计息的借款，因此不存在利率方面的风险。

(2) 汇率风险

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

本公司无外币金融资产和负债，无汇率风险。

(3) 其他价格风险

本公司无高风险投资，无重大的其他市场风险。

3、流动性风险

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

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

本公司各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

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

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

项目	期末余额				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合计
长期借款		500,000,000.00			500,000,000.00

(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	613,000,000.00				613,000,000.00

(二) 金融资产转移

无

(三) 金融资产与金融负债的抵销

无

十、公允价值的披露

以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	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				
其他权益工具投资			35,562,484.98	35,562,484.98

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
天津泰达建设集团有限公司	有限责任公司	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）。	207,900.00	20.92	20.92

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、3、在合营安排或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
天津泰达格调物业管理有限公司	与本公司同属天津泰达建设集团有限公司控制下的公司

5、关联交易情况

(1) 关联担保情况

①本公司作为担保方：

被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津津滨时代置业投资有限公司	380,000,000.00		2017/4/27	2020/3/10	是
天津津滨时代置业投资有限公司	1,030,000,000.00		2017/4/21	2020/3/23	是
天津津滨时代置业投资有限公司	504,000,000.00		2020/3/24	2020/12/15	是
合计	1,914,000,000.00				

②本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津泰达建设集团有限公司	140,000,000.00		2019/7/12	2020/7/10	是
天津泰达建设集团有限公司	200,000,000.00		2019/7/09	2020/7/08	是

担保方	担保金额	期末担保 余额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
天津泰达建设集团有限公司	50,000,000.00		2019/3/28	2020/3/26	是
天津泰达建设集团有限公司	95,000,000.00	95,000,000.00	2020/5/15	2021/4/19	否
合计	485,000,000.00	95,000,000.00			

③本期本公司计提关联方担保费情况如下

关联方	本期金额	上期金额
天津泰达建设集团有限公司	2,489,754.09	4,825,164.38

天津泰达建设集团有限公司担保费按照担保金额 0.5%-1%（按照担保时间不同确定）计算。

(2) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	其中：本期 拆借金额	拆借期末余 额	起始日	到期日	说明
资金拆入：						
天津泰达建设集团 有限公司	20,000,000.00			2019.11.6	2020.07.28	贷款年利率为 4.20%。
	30,000,000.00	30,000,000.00		2020.03.06	2020.07.28	本笔资金拆借不计息。
资金拆出：						
泉州市众星合兴 投资有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00	18,000,000.00	2020.06.28	2021.9.27	借款期限内免息
	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	2020.09.01	2021.11.30	
福建仟家置业有 限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00	2020.06.28	2021.9.27	借款期限内免息
	4,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00	2020.12.15	2021.9.14	
天津滨堡房地 产开发有限公司	467,000,000.00		337,000,000.00	2019.10.25	2021.10.24	借款利率按实际借款金 额银行同期贷款基准利 率，拆借余额不包含利 息
	14,900,000.00	14,900,000.00	14,900,000.00	2020.01.09	2021.10.24	
	250,000.00	250,000.00	250,000.00	2020.04.22	2021.10.24	
	230,000.00	230,000.00	230,000.00	2020.04.30	2021.10.24	
	40,000.00	40,000.00	40,000.00	2020.05.13	2021.10.24	
	1,410,000.00	1,410,000.00	1,410,000.00	2020.05.15	2021.10.24	
	100,000.00	100,000.00	100,000.00	2020.05.20	2021.10.24	
	500,000.00	500,000.00	500,000.00	2020.06.04	2021.10.24	
	200,000.00	200,000.00	200,000.00	2020.06.11	2021.10.24	
	40,000.00	40,000.00	40,000.00	2020.06.28	2021.10.24	
	420,000.00	420,000.00	420,000.00	2020.07.28	2021.10.24	
	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	2020.08.18	2021.10.24	
	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	2020.09.22	2021.10.24	

(3) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,132,326.00	2,122,056.00

(4) 其他关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津泰达建设集团有限公司	应付资金占用费	487,666.66	130,666.67
天津泰达建设集团有限公司	为本公司下属物业公司提供房屋租赁	10,000.00	40,000.00
天津泰达格调物业管理有限公司①	物业管理服务费	5,508,509.58	3,465,482.18
天津滨堡房地产开发有限公司	应收资金占用费	17,599,816.44	3,469,457.55
福建省汇龙生物科技有限公司	应付资金占用费		166,831.67

注①见十一、6(2)注①

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额	期初余额
其他应收款：		
天津泰达建设集团有限公司	15,000.00	15,000.00
天津泰达格调物业管理有限公司①	642,758.13	112,323.60
天津滨堡房地产开发有限公司	382,881,904.50	470,677,625.00
福建仟家置业有限公司	10,000,000.00	
泉州市众星合兴投资有限公司	30,000,000.00	

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、采暖费。

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
其他应付款：		
惠州市粤阳房地产开发有限公司		50,963,197.51
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	4,826,175.47	3,014,838.67

注①：2020 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梅江项目提供物业管理服务共计 5,508,509.58 元(含税金额 5,839,020.24 元)，天津津滨时代置业投资有限公司支付了 4,027,683.44 元。

7、关联方承诺

无

十二、资产抵押情况

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司的资产抵押及质押情况如下：

抵押物	账面价值	取得贷款、银行 票据的金额	所属资产负债表 列示项目
梅江 H1 项目 426.97 m ² /162549 m ² 在建工程连同整宗土地使用权	799,610,850.30	500,000,000.00	存货
津滨科技园汉沽区黄山北路 18 号增 2#-11#、13#、18#号房地产	128,237,814.49	95,000,000.00	存货
津滨物业位于天津市开发区洞庭路 76 号写字楼二、三层房地产	624,332.98	5,000,000.00	固定资产
合 计	928,472,997.77	600,000,000.00	

十三、股份支付

无

十四、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(1) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的重要的长期租赁合同情况如下：

本公司之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 2020 年 12 月 31 日，公司无需披露的其他承诺事项。

2、或有事项

(1) 未决诉讼

截至 2020 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 12.60 亿元。截至 2020 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 2020 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十一、5（1）关联方担保情况。

十五、资产负债表日后事项

1、公司于 2021 年 3 月 29 日召开第七届董事会 2021 年第一次通讯会议，会议通过以下决议：

根据 2021 年 3 月 29 日第七届董事会 2021 年第一次通讯会议决议，本年度公司不进行利润分配。

2、其他重要的资产负债表日后非调整事项

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、控股股东持有公司股份质押情况

截至 2020 年 12 月 31 日，泰达建设集团持有本公司股份 338,312,340 股，占本公司总股本的 20.92%，不存在股份质押情况。

2、报告分部

公司目前无明确的财务报告分部，公司主营业务收入、主营业务成本分行业及分地区情况详见本附注六、31 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。公司于 2020 年 6 月 28 日已收到天津开发区管理委员会支付的上述房屋租金欠款 5,850.00 万元，同时冲回了相应的坏账准备 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 万平方米，建筑面积为 65.87 万平方米，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。

调整梅江项目剩余地块的建筑规模，为梅江项目调增了 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，截至 2020 年 12 月 31 日 H3 地块已竣工。其他延期相关事宜依据津政办发（2020）1 号文件自动顺延。

(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》, 渤海系企业采用“出售式重整”模式, 重整后, 渤海系企业将一分为二, 分别重组为“钢铁资产平台(新渤海)”和“非钢资产平台(老渤海)”。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(新渤海)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。

公司于 2019 年度收到现金受偿部分 500,000.00 元, 本报告期收到渤海集团转来现金 97,310.33 元。截至 2020 年 12 月 31 日累计计提坏账准备 33,819,746.58 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 6 月 30 日。由此公司依照合同约定, 公司应向客户支付延期交付违约金, 截至 2020 年 12 月 31 日公司尚欠 B2 区业主延期交付违约金 24,080,833.00 元。

(6) 公司之控股股东天津泰达建设集团有限公司已实施混合所有制改革。以增资扩股和股权转让相结合的方式引入 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%，津联海胜持股 40%，中科泰富持股 30%（2 家战略投资者不为一致行动人）。

在交易各方签订《合资合作协议》等交易协议，且该事项已获得天津市国资委就此次混合所有制改革涉及的泰达建设所持上市公司津滨发展股份间接转让事宜的批复后，泰达建设集团已就增资扩股和股权转让事宜完成了工商变更登记手续，并于 2020 年 10 月 16 日领取了变更后的《营业执照》。由于股权转让款及增资款采取分期付款，泰达建设集团将按照天津市国资委批复要求，在股权转让款及增资款全部缴付完毕后，依照规定到证券登记结算公司等部门办理有关手续。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额
1 年以内	6,000.00
1 至 2 年	0.00
2 至 3 年	52,083,333.35
3 至 4 年	5,000,000.04
4 至 5 年	4,400,000.02
5 年以上	7,147,940.77
小 计	68,637,274.18
减：坏账准备	40,967,717.35
合 计	27,669,556.83

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	63,153,343.05	92.01	35,489,756.22	56.20	27,663,586.83
按组合计提坏账准备的应收账款	5,483,931.13	7.99	5,477,961.13	99.89	5,970.00
其中：信用风险组合	5,483,931.13	7.99	5,477,961.13	99.89	5,970.00
合并范围内关联方组合					
合 计	68,637,274.18	100.00	40,967,717.35	—	27,669,556.83

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	63,153,343.05	49.49	35,489,756.22	56.2	27,663,586.83
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
其中：信用风险组合	63,983,931.13	50.14	63,977,961.13	99.99	5,970.00
合并范围内关联方组合	471,390.00	0.37			471,390.00
合计	127,608,664.18	100.00	99,467,717.35	—	28,140,946.83

①年末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津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		

②组合中，按信用风险组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	6,000.00	30.00	0.50
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	5,477,931.13	5,477,931.13	100.00
合计	5,483,931.13	5,477,961.13	

(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	0.50
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	

(3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		计提	合并范围变动	收回或转回	核销	其他减少	
按单项计提坏账准备的应收账款	35,489,756.22						35,489,756.22

类别	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		计提	合并范围变动	收回或转回	核销	其他减少	
按组合计提坏账准备的应收账款	63,977,961.13			58,500,000.00			5,477,961.13
合计	99,467,717.35			58,500,000.00			40,967,717.35

其中：本年坏账准备收回或转回金额重要的

单位名称	收回或转回金额	收回方式
天津经济技术开发区管理委员会	58,500,000.00	货币资金
合计	58,500,000.00	—

(4) 本期无实际核销的应收账款情况。

(5) 按欠款方归集的前五名的应收账款情况：

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	坏账准备
天津冶金集团轧三钢铁有限公司	非关联方	61,483,333.41	89.58	33,819,746.58
天津市津苑纺织有限公司	非关联方	1,670,009.64	2.43	1,670,009.64
天津绿禾植物制剂有限公司	非关联方	997,956.56	1.45	997,956.56
开发区泛美联生物有限公司	非关联方	764,834.00	1.11	764,834.00
广东八建天津分公司	非关联方	675,126.73	0.98	675,126.73
合计		65,591,260.34	95.55	37,927,673.51

(6) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(7) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

2、其他应收款

科目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	927,713,028.84	1,015,943,969.17
合计	927,713,028.84	1,015,943,969.17

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额
1年以内	590,713,028.84
1至2年	337,000,000.00
2至3年	
3至4年	
4至5年	

账龄	期末余额
5年以上	5,039,735.81
小计	932,752,764.65
减：坏账准备	5,039,735.81
合计	927,713,028.84

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金		
其他往来	932,218,247.63	1,020,557,018.40
代垫费用	534,517.02	426,697.26
小计	932,752,764.65	1,020,983,715.66
减：坏账准备	5,039,735.81	5,039,746.49
合计	927,713,028.84	1,015,943,969.17

(3) 坏账准备计提情况

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）	
2020年1月1日余额	10.68		5,039,735.81	5,039,746.49
2020年1月1日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-10.68			-10.68
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2020年12月31日余额			5,039,735.81	5,039,735.81

(4) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本年变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备的其他应收款	5,039,746.49	-10.68				5,039,735.81
合计	5,039,746.49	-10.68				5,039,735.81

(5) 本年无实际核销的其他应收款

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
天津津滨时代置业投资有限公司	往来款	501,160,302.93	1 年以内	53.73	
天津滨堡房地产开发有限公司	往来款	382,881,904.50	2 年以内	41.05	
天津津滨科技工业园投资有限公司	往来款	43,670,821.41	1 年以内	4.68	
天津开发区老年公寓筹备组	往来款	3,344,541.51	5 年以上	0.36	3,344,541.51
客户 1	往来款	778,358.74	5 年以上	0.08	778,358.74
合计	—	931,835,929.09		99.90	4,122,900.25

(7) 本期无涉及政府补助的应收款项。

(8) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(9) 本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

3、长期股权投资

长期股权投资分类披露：

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,218,587,510.00	193,198,055.87	2,025,389,454.13	2,273,978,310.00		2,273,978,310.00
对联营、合营企业投资	49,451,093.97		49,451,093.97	50,007,878.49		50,007,878.49
合计	2,268,038,603.97	193,198,055.87	2,074,840,548.10	2,323,986,188.49		2,323,986,188.49

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天津津滨雅都置业发展有限公司	111,480,000.00			111,480,000.00	13,612,229.72	13,612,229.72
天津津滨创辉发展有限公司	440,000,000.00			440,000,000.00	83,921,133.35	83,921,133.35
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	95,664,692.80	95,664,692.80
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		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
福建津汇房地产开发有限公司	274,952,310.00			274,952,310.00		
合计	2,273,978,310.00		55,390,800.00	2,218,587,510.00	193,198,055.87	193,198,055.87

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一、联营企业						
天津津滨建泰企业管理有限公司	34,953,023.62		34,953,023.62	35,307,878.49		35,307,878.49
二、合营企业						
天津滨堡房地产开发有限公司(注)	14,498,070.35		14,498,070.35	14,700,000.00		14,700,000.00
合计	49,451,093.97		49,451,093.97	50,007,878.49		50,007,878.49

(续)

被投资单位	本期增减变动							
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
一、联营企业								
天津津滨建泰企业管理有限公司			-354,854.87					
二、合营企业								
天津滨堡房地产开发有限公司(注)			-201,929.65					
合计			-556,784.52					

注：详见本附注“八、3”。

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	305,185,526.26	304,304,562.94	13,316,659.21	12,454,182.49
其他业务	276,190.49			
合计	305,461,716.75	304,304,562.94	13,316,659.21	12,454,182.49

(2) 公司 2020 年度前五名客户营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
客户 1	207,501,690.36	67.93
客户 2	96,988,117.29	31.75
客户 3	276,190.49	0.09
客户 4	212,395.43	0.07
客户 5	114,285.72	0.04

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
合 计	305,092,679.29	99.88

5、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-556,784.52	-481,102.69
处置长期股权投资产生的投资收益	65,821,600.00	
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	399,881.09	4,085,562.37
债权投资持有期间取得的利息收入	348,931.49	
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	3,853,448.34	467,235.60
合 计	69,867,076.40	4,071,695.28

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-1,758.84	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	357,203.74	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	17,624,916.54	
本公司取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与本公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	58,500,000.00	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,063,891.67	

项 目	金 额	说 明
处置股权产生的投资收益	69,442,681.48	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
购买理财产品产生的投资收益	748,812.58	
小 计	139,607,963.83	
所得税影响额	-504,216.00	
少数股东权益影响额（税后）	-108,836.40	
合 计	140,221,016.23	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	15.21	0.1244	0.1244
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.61	0.0377	0.0377

本页无正文



天津津滨发展股份有限公司

法定代表人:

总经理:



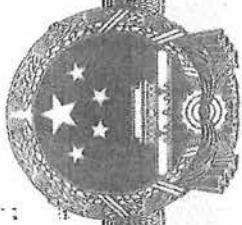
主管会计机构负责人:



会计机构负责人:

二〇二一年三月二十九日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91420106081978608B

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统',
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



3-5

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层



名称 中审众环会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 石文先

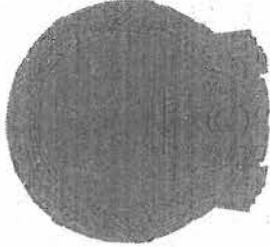
经营范围
审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报
告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报
告;基本建设年度财务审计、基本建设决(结)算审核;法律、法
规规定的其他业务;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、
会计培训。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经
营活动)



登记机关

2020年12月10日

证书序号: 0002385



说明

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

会计师事务所



名称: 中审众环会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 石文先

主任会计师:

经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 42010005

批准执业文号: 鄂财会发(2013) 25号

批准执业日期: 2013年10月28日



发证机关: 湖北省财政厅
 二〇一八年九月三日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000387

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



中国证券监督管理委员会审查, 批准
执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 石文先



证书号: 53

发证时间:

证书有效期至: 二〇一二年十一月十八日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 220300010682
No. of Certificate

批准注册协会: 吉林省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998年12月20日
Date of Issuance



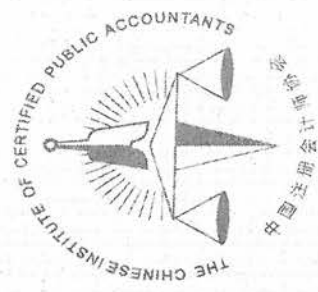
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

年 月 日



姓名 黄秀娟

性别 女

出生日期 1968-03-08

工作单位 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所

身份证号码 220104196803080964



姓名 name

性别 Sex

出生日期 Date of birth

工作单位 Working unit

身份证号码 Identity card No.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 420100000108

批准注册协会: 天津市注册会计师协会

Authorized Institution of CPAs

发证日期: 2016 年 04 月 27 日

Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2020 年 6 月 19 日

日

月

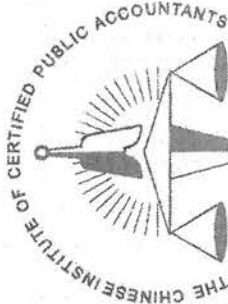
年

年

月

日

日



中国注册会计师协会

姓名: 王艳妍
 Full name: 王艳妍
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1976-07-15
 Date of birth: 1976-07-15
 工作单位: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所
 Working unit: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所
 身份证号码: 120224197607150625
 Identity card No.: 120224197607150625

