

公司代码：600322

公司简称：天房发展

天津市房地产发展（集团）股份有限公司 2014 年年度报告

重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人张建台、主管会计工作负责人纪建刚及会计机构负责人（会计主管人员）毛铁声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
2014年母公司实现的净利润为66,900,614.90元，加年初未分配利润474,231,243.75元，扣除提取法定盈余公积金6,690,061.49元和已分配2013年普通股股利44,228,000.00元，截至2014年12月31日可供分配利润为490,213,797.16元。公司决定以2014年12月31日现有股本1,105,700,000股为基数，向全体股东每10股分配现金股利0.46元（含税），需用分红资金50,862,200元，剩余未分配利润结转至以后年度分配。
- 六、前瞻性陈述的风险声明
本公司2014年年度报告涉及的未来计划等陈述，该计划不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。
- 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况
否
- 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？
否

目录

第一节	释义及重大风险提示	3
第二节	公司简介	3
第三节	会计数据和财务指标摘要	4
第四节	董事会报告	6
第五节	重要事项	16
第六节	股份变动及股东情况	23
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	26
第八节	公司治理	33
第九节	内部控制	35
第十节	财务报告	37
第十一节	备查文件目录	114

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
“公司”或“本公司”	指	天津市房地产发展（集团）股份有限公司
控股股东、天房集团	指	天津房地产集团有限公司
天津市国资委	指	天津市人民政府国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《天津市房地产发展（集团）股份有限公司章程》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、 重大风险提示

公司已在本报告中描述存在的相关风险，请查阅“董事会报告”中关于公司未来发展的讨论与分析中“可能面对的风险”部分的内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	天津市房地产发展（集团）股份有限公司
公司的中文简称	天房发展
公司的外文名称	Tianjin Realty Development (Group) Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	TJRD
公司的法定代表人	张建台

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	杨新喆	丁艳
联系地址	天津市和平区常德道80号	天津市和平区常德道80号
电话	022-23317185	022-23317185
传真	022-23317185	022-23317185
电子信箱	tffz@sina.com	tffz@sina.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	天津市和平区常德道80号
公司注册地址的邮政编码	300050
公司办公地址	天津市和平区常德道80号
公司办公地址的邮政编码	300050
公司网址	http://www.tffzgroup.cn
电子信箱	tffz@sina.com

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	天房发展	600322	

六、公司报告期内注册变更情况

（一）基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

（二）公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见公司 2011 年年度报告公司基本情况。

（三）公司上市以来，主营业务的变化情况

公司上市以来，主营业务未发生变化。

（四）公司上市以来，历次控股股东的变更情况

公司控股股东天津市房地产开发经营集团有限公司按照天津市国资委《市国资委关于组建天津房地产集团有限公司的通知》（津国资企改[2014]134号）文件要求，对天津市房地产开发经营集团有限公司与天津市房地产信托集团有限公司进行整合重组，于 2014 年 6 月 25 日正式更名为天津房地产集团有限公司。法定代表人：邸达，注册资本增至 20 亿元。本次公司控股股东整合重组及名称变更不涉及公司实际控制人、控股股东持有本公司权益发生变化，继续持有天房发展 25.11%的股权，共计 277,661,690 股。

七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层
	签字会计师姓名	王会栓、苏志军

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年
		调整后	调整前		
营业收入	3,181,037,356.19	1,749,436,595.88	1,749,436,595.88	81.83	3,213,143,485.40
归属于上市公司股东的净利润	168,363,178.81	143,704,443.04	143,704,443.04	17.16	260,219,560.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	168,301,763.74	81,834,148.83	81,834,148.83	105.66	244,212,866.39

经营活动产生的现金流量净额	-3,236,371,724.64	-1,500,823,919.18	-1,500,823,919.18		-88,074,561.35
	2014年末	2013年末		本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	4,588,731,494.10	4,464,901,593.52	4,464,901,593.52	2.77	4,404,198,503.70
总资产	18,780,210,414.98	17,604,480,748.38	17,604,480,748.38	6.68	12,423,408,244.88

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年
		调整后	调整前		
基本每股收益(元/股)	0.15	0.13	0.13	15.38	0.24
稀释每股收益(元/股)	0.15	0.13	0.13	15.38	0.24
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.15	0.07	0.07	114.29	0.22
加权平均净资产收益率(%)	3.72	3.23	3.23	增加0.49个百分点	6.03
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.72	1.84	1.84	增加1.88个百分点	5.66

二、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014年金额	附注(如适用)	2013年金额	2012年金额
非流动资产处置损益	-235,620.33		48,251.15	800,823.49
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	339,351.46		82,193,624.96	21,187,544.88
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整				

合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
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	-5,028.22		328,919.64	86,754.27
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-12,612.11		-57,802.61	-549,647.50
所得税影响额	-24,675.73		-20,642,698.93	-5,518,780.66
合计	61,415.07		61,870,294.21	16,006,694.48

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014 年是公司本期发展战略规划执行期的首年，本年度公司按照规划部署和经营计划，完成了扩大土地储备、拓展融资渠道和融资规模等重点经济工作，年度营业收入和利润水平较上年同期显著提高。同时，全面建立了异地开发管控体系，为拓展异地项目做好了准备。2014 年度，公司主要经济指标完成情况如下：

（一）项目开发及施工情况

全年完成开发面积 272.52 万平方米。年度内实现竣工面积 39.17 万平方米。

（二）主营业务收入与实现利润情况

2014 年公司完成营业收入 31.81 亿元，同比增长 81.83%；实现归属于母公司所有者净利润 1.68 亿元，同比增长 17.16%。

（三）资产情况

截至 2014 年末，公司总资产为 187.80 亿元，归属于母公司所有者股东权益为 45.89 亿元。

2014 年度，公司继续借助资本市场助力公司发展，成功发行“13 天房债”，发行规模 12 亿元，期限 7 年（5+2），利率 8.9%，创造了房地产上市公司再融资重启后的三个第一：第一个通过土地核查，第一个获得发审会通过，第一个完成发行。公司在资本市场的良好形象，使投资者特别是金融机构对公司建立起较强的信心，为公司后续融资工作也带来积极的影响，为项目运营提供了有力的支撑。

为适应公司未来发展的需求，公司继续扩大土地储备规模。通过对天津市多宗出让地块的重点跟踪和严格论证，最终获得津北辰（挂）2014-049 号地块项目，建筑规模 44.7 万平方米。同时，公司通过建立《异地开发项目管理办法》等一系列制度，初步完成了异地开发管理体系的建立，为外埠开发打下了基础。

2014 年度，公司美域豪庭、新科园、新盈庄园以及新景园限价房项目成功实现了入住，公司其他在建项目施工均按照计划顺利展开。同时，公司加大四新技术和绿色建筑的实践应用，美域新城项目成为公司首个绿建三星项目。同时，美域豪庭项目再次荣获中国土木工程詹天佑奖，公司总计 24 个栋号荣获“结构海河杯”等多项荣誉，进一步提升了公司的项目品质和品牌价值。经营销售工作中，公司面对不明朗的市场形势，针对现有项目的不同特点制定不同的销售推广方案，千方百计寻求突破，也为后期新开盘项目创造有利条件；经营性资产运营方面，全年累计新增 37 项资产的招商经营任务，为公司整体经营成绩的提升起到了积极作用。

（四）公司房地产开发项目情况如下：

项目名称	项目位置	项目类型	项目金额 (亿元)	项目规划建 筑面积(万平 方米)	权益 比例	项目进度	项目状态 (待开发、在 建、竣工)	合同销售 面积(万 平方米)	合同销售 金额(亿 元)
天房美域二期 凌口项目	该项目位于河西区津 淄公路以西、王兰庄村 珠江道规划线北侧	商品房与限 价房	11.87	限价房 12 万 平方米，商品 房 4.25 万平 方米	100%	已竣工，正在 销售中	竣工	1.09	1.51
融邦大厦 (平诚大厦)	该项目位于友谊北路	商业金融	4.43	5.21	100%	已签署完毕有 关土地置换的 补充出让合同	待开发		
天欣锦园、天 欣颐园	该项目位于东丽区华 明新家园 06#地块	商品房	15	16.42	100%	天欣锦园已竣 工，正在销售 中；天欣颐园 配套施工基本 完成。	天欣锦园已 竣工、天欣 颐园在建	0.39	0.45
新科园	该项目位于津南区双 港新家园 124#地块	商品房	12.9	14.27	100%	已竣工，正在 销售中。	竣工	1.72	2.01
新盈庄园	该项目位于津南区双 港新家园 125#地块	商品房	13	15.27	100%	已竣工，正在 销售中。	竣工	0.57	0.81
新景园	该项目位于津南区双 港新家园 117#-121# 地块，共计五宗地块	限价商品房	12.62	17.92	100%	部分竣工，正 在销售中。	部分竣工	0.21	0.16
翠海佳园	该项目位于东丽区程 新道	商品房	6.9	10.7	100%	已竣工，正在 销售中。	竣工	0.95	1.19
栖塘佳苑(津 西陈塘 (挂)2013-029 号)	该项目位于河西区洞 庭路西侧	商品房和中 小学幼儿园 用地	9.67	5.02(居住用 地)	100%	已完成基础施 工和基础备 案。基本达到 可销售条件。	在建		
美塘佳苑(津 西陈塘 (挂)2013-030 号)	该项目位于河西区洞 庭路西侧	商品房	16.68	8.86	100%	已完成基础施 工和基础备 案。基本达到 可销售条件。	在建		
津北辰北(挂) 2014-049 号 地块项目	该项目位于北辰区北 辰道北侧	商业金融业 用地、居住用 地、中小学、 幼儿园用地	64.05	总建筑面积 约 44.7 万平 方米，其中住 宅 36.66 万平 方米(含配套 用房)、商业 金融 5.97 万 平方米、中学 和幼儿园约 2 万平方米	100%	正在办理前期 手续。	待开发		

滨海新区核心区天津汉沽河西旧城综合开发建设项目（包含澜岸雅苑、美域澜苑两个项目）	该项目位于滨海新区汉沽旅游度假区北侧	旧城综合开发建设	预计总投资 33.5 亿元。澜岸雅苑预计总投资 5.5 亿元，美域澜苑预计总投资 1.35 亿元。	土地整理区域 3300 亩，可出让面积 1711 亩。澜岸雅苑规划建设面积 8.98 万平方米，美域澜苑规划建设面积 2.3 万平方米	100%	澜岸雅苑高层主体竣工；美域澜苑达到土建竣工，已开始销售。	在建	0.14	0.13
美域新城	该项目位于蓟县津蓟高速出口东侧。该项目由控股子公司天津市天蓟房地产开发有限责任公司开发建设，公司占 60% 股份。	居住及商业金融	16.86	居住 29.16 商业金融 10.21	60%	正在进行主体施工和配套施工，正在销售中。	在建	1.74	1.33
天津湾	该项目是海河开发六大节点的水上运动世界，位于光华桥河西一侧海河与南北大街之间，项目由天房发展与北京首都开发股份有限公司各占 50% 股份的天津海景实业有限公司开发建设	住宅及商业用地	79.29	B 地块 19.83 C 地块 32.99 D 地块 44.52 E 地块 1.80	50%	C 地块海景文苑部分竣工，正在销售中。D 地块在建，其余已开工建设。	C 地块在建，D 地块在建，其余已竣工	3.22	7.26
大寺新家园公共租赁住房项目	该项目位于西青区大寺新家园，共七宗地块。由公司受天津市保障住房建设投资有限公司委托开发建设	公共租赁住房（委托开发）	委托开发	规划建筑面积 120 万平方米，建房总套数 2.2 万套	—	正在进行配套和装修施工。	在建		

（五）公司经营性房产情况

1. 吉利大厦

吉利大厦系我公司控股子公司天津吉利大厦有限公司持有经营，坐落于天津市南京路和滨江道交口，总建筑面积 6.1 万平方米，目前可出租面积 4.3 万平方米，报告期合同出租率 90%，平均租金单价 2.5 元/m²·日，合同期限 3 至 10 年。

2. 其他物业租赁情况

公司其他物业为公司开发项目所建设公建、底商、车库以及部分投资性房产。其中部分投资性房产已委托天津市天房物业管理有限公司经营管理，车库主要由天津市德霖停车场有限公司管理，其余由裕成分公司管理的底商、公建等物业为 4.64 万平方米，报告期末已出租面积为 3.22 万平方米，合同租赁金额 1569.20 万元。

公司经营性房产均按成本法计量。

（一）主营业务分析

1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	3,181,037,356.19	1,749,436,595.88	81.83
营业成本	2,124,989,225.45	1,085,857,184.28	95.70
销售费用	126,355,111.20	121,543,826.96	3.96
管理费用	151,066,833.94	162,262,882.00	-6.90
财务费用	139,220,089.17	92,442,557.95	50.60
经营活动产生的现金流量净额	-3,236,371,724.64	-1,500,823,919.18	-115.64
投资活动产生的现金流量净额	577,906.56	-9,225,249.82	106.26
筹资活动产生的现金流量净额	751,345,976.18	3,450,206,013.74	-78.22
研发支出			

2 收入

(1) 主要销售客户的情况

客户	业务内容	金额（元）
中天建设集团有限公司	销售建筑材料	8,161,723.91
天津市房信建筑工程总承包有限公司	销售建筑材料	8,597,489.19
天津市东天建筑工程有限公司	销售建筑材料	4,720,396.87
购房客户 A	房屋销售	4,713,385.00
购房客户 B	房屋销售	4,656,368.00

3 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发经营		2,032,300,205.06	95.64	899,952,310.91	82.88	125.82	
建筑材料		46,243,287.00	2.17	140,101,635.17	12.90	-66.99	
出租		38,217,143.98	1.80	39,235,771.68	3.61	-2.60	
物业管理及其他		8,228,589.41	0.39	6,567,466.52	0.61	25.29	
合计		2,124,989,225.45	100.00	1,085,857,184.28	100.00	95.70	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
商品房销售		2,032,300,205.06	95.64	823,601,216.21	75.85	125.82	
经济适用房销售				76,351,094.70	7.03	-100.00	
建筑材料		46,243,287.00	2.17	140,101,635.17	12.90	-66.99	
出租		38,217,143.98	1.80	39,235,771.68	3.61	-2.60	
物业管理及其他		8,228,589.41	0.39	6,567,466.52	0.61	25.29	
合计		2,124,989,225.45	100.00	1,085,857,184.28	100.00	95.70	

4 费用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	126,355,111.20	121,543,826.96	3.96
管理费用	151,066,833.94	162,262,882.00	-6.90
财务费用	139,220,089.17	92,442,557.95	50.60
所得税费用	123,958,088.19	64,925,419.02	90.92

财务费用较上期增长 50.60%，主要是由于本期融资额和较上期增加所致。

所得税费用较上期增长 90.92%，主要是由于本期利润总额较上期大幅增长所致。

5 现金流

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-3,236,371,724.64	-1,500,823,919.18	-115.64
投资活动产生的现金流量净额	577,906.56	-9,225,249.82	106.26
筹资活动产生的现金流量净额	751,345,976.18	3,450,206,013.74	-78.22

说明：① 经营活动产生现金流量净流出金额本期较上年同期增加 17.35 亿元，增幅达 115.64%。主要原因为本期加大土地储备力度，取得天津市北辰区地块，共计支付土地出让金 33.05 亿元所致。

② 投资活动产生的现金流量本期净流入金额 57.79 万元，较上年同期增加 980.32 万元，减幅达 106.26%。主要原因为本期未发生对外权益性投资且取得投资收益所致。

③ 筹资活动产生的现金流量净流入金额本期较上年同期减少 26.99 亿元，减幅达 78.22%。主要原因由于本期偿还贷款较上年同期增长所致。

④ 本期经营活动产生现金流量净额为-323,637.17 万元，本年度归属于母公司的净利润为 16,836.32 万元，存在重大差异的主要原因是由于行业特点决定的。房地产行业采用预售收款、建成交房的模式进行经营，周期跨度至少一年到两年，因此项目利润形成的时间与当期经营现金的流入并不配比。

6 其他

(1) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

报告期内，公司完成了“13 天房债”，募集资金总额 12 亿元。

(2) 发展战略和经营计划进展说明

公司本期发展战略规划已在 2013 年度报告中作出说明，报告期内，战略规划未做调整，公司所有在建项目的进展情况以及未来项目储备和管控体系建设均按照战略规划和年度经营计划的部署执行，执行情况正常。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发经营	3,043,671,677.49	2,032,300,205.06	33.23	101.03	125.82	减少 7.33 个百分点
建筑材料	46,963,306.76	46,243,287.00	1.53	-67.07	-66.99	-0.25
出租	65,429,411.51	38,217,143.98	41.59	6.53	-2.60	增加 5.47 个百分点
物业管理及其他	24,972,960.43	8,228,589.41	67.05	-20.28	25.29	减少 11.98 个百分点
合计	3,181,037,356.19	2,124,989,225.45	33.20	81.83	95.70	减少 4.73 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房销售	3,043,671,677.49	2,032,300,205.06	33.23	101.03	125.82	减少 7.33 个百分点
建筑材料	46,963,306.76	46,243,287.00	1.53	-67.07	-66.99	减少 0.25 个百分点
房屋出租	65,429,411.51	38,217,143.98	41.59	6.53	-2.60	增加 5.47 个百分点
物业管理及其他	24,972,960.43	8,228,589.41	67.05	-20.28	25.29	减少 11.98 个百分点
合计	3,181,037,356.19	2,124,989,225.45	33.20	81.83	95.70	减少 4.73 个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明：

本公司主营业务为房地产行业，开发的产品包括商品房、限价商品房及经济适用房。本期营业收入中利润较低的限价商品房比例较上年同期大幅增加，造成商品房毛利率有所下降。

2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
天津市	3,181,037,356.19	81.83

(三) 资产、负债情况分析**1 资产负债情况分析表**

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	775,619,956.13	4.13	3,159,647,798.03	17.95	-75.45	主要系期末银行偿还借款所致。
应收款项	76,399,652.88	0.41	165,644,230.49	0.94	-53.88	主要系子公司天津市海景实业有限公司收回北京首都开发股份有限公司借款 8,000.00 万元所致。
存货	16,440,151,668.13	87.44	12,851,716,381.20	73.00	27.92	
长期股权投资	41,677,034.29	0.22	44,584,053.51	0.25	-6.52	
投资性房地产	949,717,109.76	5.05	775,628,516.18	4.41	22.44	
固定资产	130,055,311.45	0.69	139,572,965.75	0.79	-6.82	
预收账款	2,808,623,592.02	14.94	4,011,088,499.58	22.78	-29.98	主要系本报告期内项目结算结转收入所致。
短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券	8,420,012,784.13	44.78	6,928,498,062.52	39.36	21.53	

(四) 核心竞争力分析

公司自成立以来，一直专注于房地产开发事业，通过数十年的成长，公司形成了资源整合能力、市场营销能力、产品开发设计能力、成本控制能力、风险控制能力、人才开发能力等核心竞争力。通过发挥这些核心竞争力，公司已经发展成为以房地产开发经营为主、物业管理为辅的房地产综合性企业。报告期内，公司核心竞争力未发生变化。在本战略期内，公司将按照在提升公司资源获取能力、提升运营效率、完善经营理念、提升公司管理水平等战略思路，进一步提升公司核心竞争力水平。

(五) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

单位：元 币种：人民币

报告期内投资额	本期金额		上期金额		投资增减变动额	投资额增减幅度 (%)
	被投资单位	金额	被投资单位	金额		
母公司报表内	天津市华景房地产开发有限公司	100,000,000.00	天津市华塘房地产开发有限公司	500,000,000.00		
			天津市华升物业管理有限公司	2,550,000.00		
	小计	100,000,000.00	小计	502,550,000.00	-402,550,000.00	-80.10

合并报表内			天津天保物业服务 有限公司	2,765,080.00		
	小计		小计	2,765,080.00	-2,765,080.00	
	合计	100,000,000.00	合计	505,315,080.00	-405,315,080.00	-80.21

被投资公司	主要经营活动	占被投资公司权益的比例%	备注
天津市华景房地产开发有限公司	房地产开发	51	注册资金 1.9608 亿元，其中本公司报告期投资 1 亿元

(1) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	报告期所有者权益变动（元）	会计核算科目	股份来源
天津银行股份有限公司	800,000	800,000	0.02	800,000			可供出售金融资产	
天津瑞银小额贷款有限公司	30,000,000	30,000,000	15	30,000,000			可供出售金融资产	
合计	30,800,000	30,800,000	/	30,800,000			/	/

2、集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2014	公司债	119,030.00	110,473.00	110,473.00	8,557.00	留存于公司账户
合计	/	119,030.00	110,473.00	110,473.00	8,557.00	/
募集资金总体使用情况说明			报告期内，公司完成了“13 天房债”发行工作，扣除承销保荐费和受托管理费募集资金总额 119,030 万元，其中 70,000 万元用于新景园保障性住房项目，剩余部分用于偿还金融机构借款。报告期内，已使用 61,443 万元用于新景园保障房项目，49,030 万元用于偿还金融机构借款，剩余款项将继续用于新景园保障房项目。			

(2) 募集资金承诺项目情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本年度投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
新景园保障性住房项目	否	70,000.00	61,443.00	61,443.00	是	新景园保障房项目已部分竣工，正在销售中。					
合计	/	70,000.00	61,443.00	61,443.00	/	/		/	/	/	/
募集资金承诺项目使用情况说明											

(3) 募集资金变更项目情况

□适用 √不适用

3、主要子公司、参股公司分析**1. 投资收益对公司净利润影响达到 10%以上子公司情况**

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津海景实业有限公司	房地产开发	房地产开发	500,000,000.00	2,318,394,283.68	1,211,876,115.55	901,322,227.71	373,612,074.63	279,763,745.82
天津市华亨房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	800,000,000.00	4,357,261,129.04	795,719,442.97	505,666.96	-15,059,584.78	-20,249,473.73

2. 其他子公司情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
天津吉利大厦有限公司	房地产开发	房屋出租	66,618,000.00	105,625,557.30	78,080,276.35	7,631,955.69
天津市天房海滨建设发展有限公司	房地产开发	房地产开发	1,200,000,000.00	2,075,766,973.04	1,355,026,164.49	-6,671,423.20
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	房地产开发	房地产开发	350,000,000.00	714,658,375.41	330,273,623.54	-6,463,678.69
天津市华驰租赁有限公司	租赁	房屋出租	3,000,000.00	16,028,563.36	1,660,696.19	-88,050.70
天津市华景房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	196,080,000.00	3,522,947,762.91	193,896,344.22	-2,183,655.78
天津市华升物业管理有限公司	物业管理	物业管理	3,000,000.00	13,941,074.22	4,151,258.93	-3,779,550.13
天津市华塘房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	500,000,000.00	2,114,680,615.79	500,183,490.30	-29,541.80
天津市凯泰建材经营有限公司	商品流通	建筑材料与构件	150,000,000.00	917,071,560.37	168,404,561.45	2,191,155.17
天津市华兆房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	1,300,000,000.00	2,197,643,781.62	1,278,142,498.48	-7,847,271.85

3. 参股子公司情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
天津市华富宫大饭店有限公司	旅店	旅店、餐饮服务	100,000,440.00	135,182,361.22	39,945,225.15	-15,034,800.19
天津市天房物业管理有限公司	物业管理	物业管理	20,000,000.00	268,311,078.39	51,156,608.55	2,066,418.80
天津大树房地产经营销售有限公司	服务	房屋代理销售	1,000,000.00	2,555,794.29	692,519.70	537,657.80
天津市天房房地产销售有限公司	服务	房屋代理销售	1,000,000.00	50,701,062.19	44,455,001.60	1,994,069.43

4、非募集资金项目情况

□适用 √不适用

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析**(一) 行业竞争格局和发展趋势**

随着近些年国家持续对房地产市场调控政策的延续，我国房地产行业增长速度开始放缓，房地产行业面临着销售趋缓和一定的去库存压力，房地产企业也在积极寻求通过调整产品结构、加速销售、加强成本管控等手段改善自身经营状况，提升运营水平。进入2014年以来，我国房地产景气指数逐月下滑，房地产投资增速显著放缓，房地产销售面积和销售额同比大幅下滑，房地产行业去库存压力较大。因此中央逐步松动房地产调控政策。随着限购、限贷政策逐渐退出，包括保障房建设、不动产统一登记、户籍制度改革、房地产税立法等在内的长效机制正稳步推进。未

来，国家对房地产市场宏观调控将更趋于长效、稳定，这有利于促进市场建立自身调节机制，保障长期稳定发展，这也为房地产企业的生存和发展带来了转机。

回顾2014年，天津全市共成交商品住宅91448套，同比降幅达21.11%；成交面积956.63万平米，同比降19.06%（数据来源“天津市房地产综合信息网”）。可见在调控政策的影响下，天津市房地产市场规模有所下滑，但天津城市定位的升级为房地产业的发展带来新的机遇，长期来看仍具有较大市场空间。特别是天津自贸区将成为北方第一个自贸区，预计将吸引一批企业、项目落户天津，相应的人才及就业人口的引进也有利于天津市商品住宅市场的继续扩容。预计未来一段时间内，天津对外来人口吸附力持续增强，同时城市升级改造工程，使得天津市房地产市场依然具有较大的空间。

（二）公司发展战略

公司发展战略总体规划已在2013年度报告中做了说明，2015年度发展战略规划任务为：强化管理基础，通过产品复制的方式启动异地扩张，即在固化相关管理经验，完成业务管理能力提升与内部管理能力提升，打造职责分工明确、工作流程顺畅的企业管理机制的基础上推进异地扩张。

（三）经营计划

2015年，公司计划全年施工面积为327.50万平方米，计划实现营业收入在上年基础上增幅不低于30%。

（四）因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2015年，公司将通过销售回笼资金、发行公司债券、银行贷款及其他融资手段等多渠道合理安排资金流入。公司2015年度资金支出将主要用于土地投资和项目开发建设以及偿还前期融资，其中，土地投资和开发建设预计支出金额为55.62亿元，预计偿还前期融资39.94亿元。如公司所需融资事项达到信息披露要求，公司将按照规定履行必要的审批及披露程序。

（五）可能面对的风险

1. 政策风险

公司主业为房地产开发，所处行业受国家宏观政策的影响较大，房地产价格随着宏观政策及金融政策的调整而发生波动，价格的波动进而影响房地产项目的销售，而开发成本又受土地政策影响，从而可能影响公司的经营业绩。公司尽最大努力在宏观调控的大背景下准确把握经济形势、政策导向，尽可能避免政策风险可能对公司未来发展造成不利影响。

2. 财务风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。特别是随着近年来土地出让价格不断走高，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，整个行业前期土地储备资金占用量也显著增加。而房地产商品变现受房地产市场和土地交易市场活跃度影响较大，且变现时间相对较长，对公司流动性稳定会产生一定的制约。

3. 开发建设过程风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广，合作单位多，要接受多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现不可控因素，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

4. 销售过程风险

随着国内房地产市场的快速发展，房地产开发企业将面临着更加激烈的市场竞争环境。市场需求、项目位置、户型设计等因素都将给房地产销售带来一定程度的不确定性。传统的销售旺季淡季可能会被政策和消费者预期打乱，一定程度上会加大推盘的难度。此外，诸如首付比例、住房按揭贷款等政策调整，以及未来可能出台征收物业税、房产税和利率波动等因素都会影响消费者购房行为，可能对公司项目的销售构成不利影响。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

1、执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的相关情况

根据《财政部关于印发修订〈企业会计准则第 2 号—长期股权投资〉的通知》要求，公司将持有的不具有控制、共同控制或重大影响且其在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资重分类调整至可供出售金融资产会计科目，并进行追溯调整。具体调整金额：母公司资产负债表本报告期末由长期股权投资重分类调整至可供出售金融资产 7,967,115.00 元、期初数由长期股权投资重分类调整至可供出售金融资产 7,967,115.00 元；合并资产负债表本报告期末由长期股权投资重分类调整至可供出售金融资产 41,338,195.00 元、期初数由长期股权投资重分类调整至可供出售金融资产 41,338,195.00 元。

本次变更对公司 2013 年度和本报告期财务状况、经营成果及现金流量未产生影响。

2、执行《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》的相关情况

根据《财政部关于印发修订〈企业会计准则第 30 号——财务报表列报〉的通知》要求，公司追溯调整合并资产负债表“长期待摊费用”项目，具体调整金额：期初数由“长期待摊费用”项目重分类调整至“一年内到期的非流动资产”项目 516,751.00 元。

本次变更对公司 2013 年度和本报告期财务状况、经营成果及现金流量未产生影响。

3、执行《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》的相关情况

公司本次会计政策变更之前财务报表中关于职工薪酬、合并财务报表、公允价值计量、合营安排及与在其他主体中权益的相关业务及事项，自 2014 年 7 月 1 日起按上述准则的规定进行核算与披露。由于新准则的实施而进行的会计政策变更不会对公司 2013 年度及本报告期财务状况、经营成果、现金流量产生影响，也无需进行追溯调整。

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

报告期内，公司未对现金分红政策进行调整。公司已执行的 2013 年度现金分红方案符合《公司章程》规定。

(二) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2014 年	0	0.46	0	50,862,200	168,363,178.81	30.21
2013 年	0	0.40	0	44,228,000	143,704,443.04	30.78
2012 年	0	0.75	0	82,927,500	260,219,560.87	31.87

五、积极履行社会责任的工作情况

(一)．社会责任工作情况

公司已披露《2014 年度履行社会责任报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)。

(二)．属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明不适用

六、其他披露事项

无

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

三、破产重整相关事项

不适用

四、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

六、重大关联交易

适用 不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
天津市房信建筑工程总承包有限公司（以下简称“房信建筑”）是本公司全资子公司天津市华塘房地产开发有限公司负责开发的天津市河西区美塘佳苑商品房项目的施工总承包单位。由于工程建设需要，且为了保证工程质量，本公司全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司 2014 至 2015 年拟向关联方房信建筑销售钢材不超过 7500 吨，合计金额不超过 2700 万元。该笔交易的定价基础为送货当日《我的钢铁网》最后一次公布的“天津市场建筑钢材工地采购价格行情”的河北钢铁、轧二、轧三的单价为基准价（如遇节假日网上没有公布价格，则按送货当天最近一天网上公布的价格执行）。该笔关联交易在公允、公平、自愿平等的原则下进行，本次定价与其他非关联方交易定价相同。该事项已经独立董事事前认可并发表独立意见，董事会预算与审计委员会出具了书面审核意见。公司董事会审议该笔关联交易时，关联董事回避表决。	关于天津市房地产发展（集团）股份有限公司全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司向关联方销售钢材的关联交易公告（公告编号：2014-026）
公司与控股股东子公司天津市天房物业管理有限公司于 2010 年签订了将部分固定资产和投资性房产继续委托给天津市天	天津市房地产发展（集团）股份有限公司日常关联交易公告（公告编号：2010-024、2013-031）

房物业管理有限公司经营管理的协议，此次委托给天津市天房物业管理有限公司经营管理的有友谊公寓、川北里、长寿公寓、环湖大厦、欣苑公寓、德恩里等地点的房产，合计面积 11067.19 平方米，帐面原值 21,339,040.11 元。委托经营管理期间，上述资产的日常维护、发生的相关费用及经营收入均由天房物业管理有限公司承担和享有，委托时间 2011 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日。委托经营管理期间，上述资产的日常维护、发生的相关费用及经营收入均由天房物业管理有限公司承担和享有。2013 年，公司经七届二十九次董事会会议审议通过并与天房物业续签了协议，关联董事回避表决。该协议委托时间：2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，协议其他条款不变。该事项已经独立董事事前认可并发表独立意见，董事会预算与审计委员会出具了书面审核意见。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

公司受天津市保障住房建设投资有限公司的委托，建设天津市大寺新家园公租房项目。天房建设是天津市大寺新家园公租房项目的施工总承包单位。因工程建设需要，且为了保证工程质量，公司全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司（以下简称“凯泰建材”）与天津天房建设工程有限公司（以下简称“天房建设”）签订了《钢材购销合作框架协议》，向其销售钢材不超过 40,000 吨，合计金额不超过 15,000 万元，合同期限 12 个月，用于大寺新家园公租房建设项目。该笔交易的定价基础为《我的钢铁网》送货当日天津市场建筑钢材工地采购价格行情的唐、承、宣钢的单价为基准价（如遇节假日按放假前最后一日网上的价格执行）。该笔关联交易在公允、公平、自愿平等的原则下进行，本次定价与其他非关联方交易定价相同。该事项已经独立董事事前认可并发表独立意见，董事会预算与审计委员会出具了书面审核意见。公司董事会审议该笔关联交易时，关联董事回避表决。截至本报告期末，该合同已执行完毕。

3、临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
天津市房信建筑工程总承包有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	双港新家园 06-03 号地块一标段（新盈庄园 1-31# 楼及地下车库兼人防）工程施工	招标		223,544,059		按工程进度统计完成产值的 60% 支付工程进度款。竣工验收合格后支付合同总价的 85%。结算完成后 1 个月内支付总价款的 95%。5% 作为保证金，保修期满后 30 日内付清。		
天津市房信建筑工程总承包有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	双港新景园 117、119-121 地块建设工程施工	招标		304,188,215		每月 25 日前支付已完工程实际工作量的 70%，竣工验收合格后 7 日内累计支付合同总价的 85%，结算完成后 7 日内支付总价款的 95%，剩余 5% 保修金，保修期满后 7 日内一次付清。		
天津市房信建筑工程总承包有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	陈塘 2013-030 地块 5-9 住宅楼、地下车库、变电室及公建工程	招标		188,860,929		每月 25 日前支付已完工程实际工作量的 70%，竣工验收合格后 30 日内累计支付合同总价的 85%，结算完成后 7 日内支付至结算总价款的 95%，剩余 5% 保修金，保修期满后 30 日内一次付		

								清。		
天津市房信建筑工程总承包有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	华明新家园6号地2标段天津市建设工程施工	招标		147,269,995		每月5日前支付已完工程实际工作量的60%，竣工验收合格后7日内累计支付合同总价的80%，结算完成后7日内支付总价款的95%，剩余5%质保金，保修期满后7日内一次付清。		
天津市房信建筑工程总承包有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	天房美域凌口地块限价商品房（美域豪庭36#-37#、42-46#楼及2#地下车库）工程施工	招标		162,891,109		1.基础工程：按照完成工程量的65%付款。基础完成验收合格备案后返还垫资的25%。2.主体、砌墙工程每三层支付一次工程款，按照完成工程量的65%付款。主体完成验收合格备案后返还垫资的25%。3.装修、水电、屋面工程每三层支付一次工程款，按照完成工程量的75%付款。4.竣工验收合格、具备入住条件后一个月内付至合同工程总造价的70%，结算并盖章后付至结算75%，竣工验收半年后付至结算80%，竣工验收一年后付至结算90%，两年后一个月内付至结算97%，留3%尾款作为质量保证金，质保金支付按国家相关规定。		
天津市房信建筑工程总承包有限公司	母公司的全资子公司	销售商品	天欣颐园1-16、47-63号楼钢筋销售	根据市场价格确定	3,800	14,013,754		累计供货每200万元为一个结算单位，供货满200万元买方付款一次。		
天津市房信建筑工程总承包有限公司	母公司的全资子公司	销售商品	美域豪庭36-37、42-46号楼（二标段）温控阀销售	根据市场价格确定	73.2	295,654.8		合同签订后买方支付总货款的10%。货到现场后支付至总货款的75%。验收合格后支付至总货款的95%。剩余5%作为质量保证金，两个采暖期后支付。		
天津市房信建筑工程总承包有限公司	母公司的全资子公司	销售商品	天欣颐园6-15、47-63号楼入户门销售	根据市场价格确定	4,383.3	1,840,992		合同签订后买受人支付合同总价款30%。验收合格后支付合同总价款的40%。验收合格后支付合同总价款的25%。剩余5%作为质保金，保修期满10天内付清。		
天津市房信建筑工程总承包有限公司	母公司的全资子公司	销售商品	双港新家园125地块新盈庄园钢材采购	根据市场价格确定	5,100	30,049,200		钢材按计划送至现场，复验合格并经买方确认后，贷款由建设单位直接支付给出卖人。		
天津市房信建筑工程总承包有限公司	母公司的全资子公司	销售商品	美域豪庭36#-37、42#-46#楼及2号地下车库钢材采购	根据市场价格确定	5,100	24,348,588		钢材按计划送至现场，复验合格并经买方确认后，贷款由建设单位直接支付给出卖人。		
天津市房信建筑工程总承包有限公司	母公司的全资子公司	销售商品	华明天欣颐园1-15、47-63号门窗采购	根据市场价格确定	2,213.78	1,292,847		合同签订后需方支付合同总价款的30%预付款。供方发货前，需方支付至该批次货物价款的85%。该批次		

							货物安装完毕后需方支付至该批次货物价款的95%。剩余5%作为质保金，自安装完毕之日一年内付清。		
天津市房信建筑工程总承包有限公司	母公司的全资子公司	销售商品	天欣颐园1-5号楼入户门销售	根据市场价格确定	4,386	324,564	合同签订后买受人支付合同总价款30%。产品送至现场验收合格后支付合同总价款的40%。安装调试完毕验收合格后支付合同总价款的25%。剩余5%作为质保金，保修期满无任何质量问题10天内付清。		
天津建设工程监理公司	母公司的控股子公司	接受劳务	天房美域凌口（1、2、11-15#）一标段监理工程	招标		886,130	基础完工备案后付10%，主体完成一半后付20%，主体完工后付20%，竣工备案后付到70%，入住后付到85%，工程保修阶段付15%，其中第一年付10%，保修期满将尾款付清。		
天津建设工程监理公司	母公司的控股子公司	接受劳务	王兰庄住宅小区14、15、16组团（W1-W6）号楼监理工程	招标		205,986	基础备案后付监理酬金的10%。主体完成一半后备案后付监理酬金的20%。主体完工后付监理酬金的20%。工程竣工验收备案后付监理酬金的20%。工程保修阶段付监理酬金的30%，第一年付监理酬金的25%，保修期满付清尾款。		
天津建设工程监理公司	母公司的控股子公司	接受劳务	双港新家园06-03号地块第二标段（新盈庄园32#-59#号楼、公建60#楼、地下车库兼人防）商品房监理工程	招标		1,393,840.05	基础完工备案后付10%，主体完成一半后付20%，主体完工后付20%，竣工备案后付到75%，入住后付到85%，工程保修阶段第一年付10%，第二年付2%，保修期满将尾款付清。		
天津建设工程监理公司	母公司的控股子公司	接受劳务	昆俞北路B地块限价商品房监理工程	招标		1,321,951.2	基础完工备案后付10%，主体完成一半后付20%，主体完工后付20%，竣工备案后付到70%，入住后付到85%，工程保修阶段付15%（其中第一年付10%，保修期满将尾款付清）。		
天津市房地产信托集团公司	母公司的全资子公司	销售商品	公司控股子公司天津海景实业有限公司将天津湾C2、C3项目出售给天津市房地产信托集团公司	根据市场价格确定		285,000,000	1. 在本协议正式签订后10个工作日内，支付价款总额的10%；2. 该项目取得《国有土地使用证》和修建性详规后5个工作日内，支付价款总额的30%；3. 项目具备出售条件后5个工作日内，支付金额累计不低于价款总额的90%；4. 办理完毕相关出售手续后5个工作日内，支付价款总额的5%；5. 剩余价款在办理完成全部手续后5个工作日内支付完毕。		

合计	/	/	1,387,727,814.05		/	/	/
大额销货退回的详细情况							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因		上述交易原先均系非关联交易，由于下述原因天津市房地产信托集团公司、天津市房信建筑工程总承包有限公司和天津建设工程监理公司成为上市公司的关联方，故上述交易由非关联交易转化为关联交易。					
关联交易对上市公司独立性的影响		上述关联交易不会对上市公司独立性产生影响。					
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）							
关联交易的说明		根据天津市国资委《关于组建天津房地产集团有限公司的通知》（津国资企改[2014]134号）的要求，天津市房地产开发经营集团有限公司（以下简称“天房集团”）与天津市房地产信托集团有限公司（简称“房信集团”）进行整合重组，2014年6月25日完成该事宜，天津市房地产开发经营集团有限公司更名为天津房地产集团有限公司。鉴于此，天津市房地产信托集团公司成为天津房地产集团有限公司的全资子公司；天津市房信建筑工程总承包有限公司和天津建设工程监理公司是房信集团的全资和控股的子公司，故天津市房信建筑工程总承包有限公司和天津建设工程监理公司合并入房地产集团，成为其全资和控股子公司，由原非关联方变更为关联方，公司及公司子公司与上述公司在该事项发生前签订的合同由原先的非关联交易转化为关联交易。					

（二） 资产收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

无

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

无

3、 临时公告未披露的事项

无

（三） 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

无

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

无

3、 临时公告未披露的事项

无

（四） 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

无

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

无

3、 临时公告未披露的事项

无

七、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

2 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	-33,703,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	1,302,619,000.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	1,302,619,000.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	28.39

3 其他重大合同

无

八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	天津房地产集团有限公司（原天津市房地产开发经营集团有限公司）	公司首次公开发行股票时控股股东出具了《放弃竞争和利益冲突的承诺书》。	该承诺明确了履行期限长期有效，直至集团公司不再处于本公司的控股股东地位为止。				

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目不适用

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	60	60
境内会计师事务所审计年限	11	11
	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	30

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

不适用

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

无

十一、面临暂停上市和终止上市风险的情况

(一) 导致暂停上市或终止上市的原因以及公司采取的消除暂停上市或终止上市情形的措施

不适用

(二) 终止上市后投资者关系管理工作的详细安排和计划

不适用

十二、可转换公司债券情况

适用 不适用

十三、执行新会计准则对合并财务报表的影响

1、执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的相关情况

根据《财政部关于印发修订〈企业会计准则第 2 号—长期股权投资〉的通知》要求，公司将持有的不具有控制、共同控制或重大影响且其在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资重分类调整至可供出售金融资产会计科目，并进行追溯调整。具体调整金额：母公司资产负债表本报告期末由长期股权投资重分类调整至可供出售金融资产 7,967,115.00 元、期初数由长期股权投资重分类调整至可供出售金融资产 7,967,115.00 元；合并资产负债表本报告期末由长期股权投资重分类调整至可供出售金融资产 41,338,195.00 元、期初数由长期股权投资重分类调整至可供出售金融资产 41,338,195.00 元。

本次变更对公司 2013 年度和本报告期财务状况、经营成果及现金流量未产生影响。

2、执行《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》的相关情况

根据《财政部关于印发修订〈企业会计准则第 30 号——财务报表列报〉的通知》要求，公司追溯调整合并资产负债表“长期待摊费用”项目，具体调整金额：期初数由“长期待摊费用”项目重分类调整至“一年内到期的非流动资产”项目 516,751.00 元。

本次变更对公司 2013 年度和本报告期财务状况、经营成果及现金流量未产生影响。

3、执行《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》的相关情况

公司本次会计政策变更之前财务报表中关于职工薪酬、合并财务报表、公允价值计量、合营安排及与在其他主体中权益的相关业务及事项，自 2014 年 7 月 1 日起按上述准则的规定进行核算与披露。由于新准则的实施而进行的会计政策变更不会对公司 2013 年度及本报告期财务状况、经营成果、现金流量产生影响，也无需进行追溯调整。

1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日归属于母公司股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融资产 (+/-)	归属于母公司股东权益 (+/-)
珠海经济特区中珠置业股份有限公司	持股比例 3.33%	6,667,115.00	-6,667,115.00	+6,667,115.00	

福州市土地房屋综合开发公司	持股比例 5.20%	500,000.00	-500,000.00	+500,000.00	
天津银行股份有限公司	持股比例 0.02%	800,000.00	-800,000.00	+800,000.00	
天津市华学房地产经营有限公司	持股比例 2.50%	50,000.00	-50,000.00	+50,000.00	
天津瑞银小额贷款有限公司	持股比例 15.00%	30,000,000.00	-30,000,000.00	+30,000,000.00	
天津天保物业服务服务有限公司	持股比例 10.00%	3,321,080.00	-3,321,080.00	+3,321,080.00	
合计	/	41,338,195.00	-41,338,195.00	+41,338,195.00	

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响的说明

根据《财政部关于印发修订〈企业会计准则第2号—长期股权投资〉的通知》要求，公司将持有的不具有控制、共同控制或重大影响且其在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资重分类调整至可供出售金融资产会计科目，并进行追溯调整。具体调整金额：合并资产负债表本报告期末由长期股权投资重分类调整至可供出售金融资产41,338,195.00元、期初数由长期股权投资重分类调整至可供出售金融资产41,338,195.00元。

本次变更对公司2013年度和本报告期财务状况、经营成果及现金流量未产生影响。

2 准则其他变动的影响

根据《财政部关于印发修订〈企业会计准则第30号——财务报表列报〉的通知》要求，公司追溯调整合并资产负债表“长期待摊费用”项目，具体调整金额：期初数由“长期待摊费用”项目重分类调整至“一年内到期的非流动资产”项目516,751.00元。

本次变更对公司2013年度和本报告期财务状况、经营成果及现金流量未产生影响。

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近3年历次证券发行情况

单位：亿元 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
13天房债	2014-4-25	8.90%	12	2014-5-23	12	2021-4-25

截至报告期末近3年历次证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

本公司于2014年4月25日发行（5+2年）期“13天房债”，债券面值12亿元，票面利率8.9%（年），每年付息一次。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况**(一) 股东总数:**

截止报告期末股东总数(户)	114,485
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	108,727

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例(%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
天津房地产集团有限公司	0	277,661,690	25.11%	0	质押	137,885,166	国有法人
上海锦江国际投资管理有 限公司	0	20,000,000	1.81%	0	未知	0	国有法人
深圳市津房物业发展有限 公司	-1,054,730	17,778,002	1.61%	0	未知	0	国有法人
华泰证券股份有限公司	16,152,507	16,152,507	1.46%	0	未知	0	未知
谢海标	4,207,754	4,207,754	0.38%	0	未知	0	未知
北京元翔恒基投资有限公 司	0	3,200,335	0.29%	0	未知	0	未知
赵磊	3,084,300	3,084,300	0.28%	0	未知	0	未知
张小霞	-1,210,489	2,789,511	0.25%	0	未知	0	未知
陈桂珍	2,659,900	2,659,900	0.24%	0	未知	0	未知
王晓玓	2,522,948	2,522,948	0.23%	0	未知	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
天津房地产集团有限公司	277,661,690	人民币普通股	277,661,690				
上海锦江国际投资管理有限公司	20,000,000	人民币普通股	20,000,000				
深圳市津房物业发展有限公司	17,778,002	人民币普通股	17,778,002				
华泰证券股份有限公司	16,152,507	人民币普通股	16,152,507				
谢海标	4,207,754	人民币普通股	4,207,754				
北京元翔恒基投资有限公司	3,200,335	人民币普通股	3,200,335				
赵磊	3,084,300	人民币普通股	3,084,300				
张小霞	2,789,511	人民币普通股	2,789,511				
陈桂珍	2,659,900	人民币普通股	2,659,900				
王晓玓	2,522,948	人民币普通股	2,522,948				
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知前十名无限售条件股东和前十名股东之间有何关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。						

四、 控股股东及实际控制人变更情况**(一) 控股股东情况****1 法人**

单位：亿元 币种：人民币

名称	天津房地产集团有限公司
单位负责人或法定代表人	邸达
成立日期	1999-07-06
组织机构代码	718225436

注册资本	20
主要经营业务	国家授权资产投资、控股；房地产开发、销售；建筑设计；工程承包；工程监理；物业经营及管理；建筑材料、设备的批发、零售；仓储；装饰装修；基础设施工程管理服务；建筑工程技术咨询、服务；房产交易中介服务；房屋租赁；房地产信息咨询服务；建筑智能化工程；因特网信息服务（限分支机构经营）（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。
未来发展战略	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	天津市天房科技发展股份有限公司（股票简称：天房科技，股票代码：430228）在全国股份转让系统（三板）上市，天房集团持有其 95,178,300.00 股股份，占其总股本的 69.98%。
其他情况说明	

2 报告期内控股股东变更情况索引及日期

《天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于控股股东更名的公告》（公告编号：2014-018）2014年6月27日《中国证券报》B006版、《上海证券报》B8版和上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

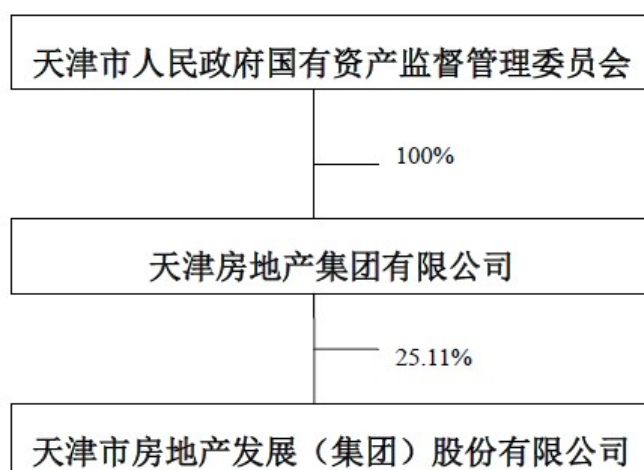
(二) 实际控制人情况

1 法人

单位：元 币种：人民币

名称	天津市人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	
成立日期	
组织机构代码	
注册资本	
主要经营业务	
未来发展战略	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）	报告期在其股东单位领薪情况
张建台	董事长	男	59	2014-05-26	2017-05-25	0	0	0		43.30	
毛铁	董事、总经理	男	55	2014-05-26	2017-05-25	0	0	0		40.56	
孙建峰	董事、副总经理	男	51	2014-05-26	2017-05-25	0	0	0		33.81	
杨宾	董事、总工程师	男	49	2014-05-26	2017-05-25	8,220	8,220	0		33.89	
王子惠	董事、副总经理	男	54	2014-05-26	2017-05-25	8,220	8,220	0		34.11	
杨新喆	董事、董事会秘书	男	41	2014-05-26	2017-05-25	0	0	0		33.27	
金正桥	董事	男	48	2014-05-26	2017-05-25	0	0	0			
武静	董事	女	55	2014-05-26	2017-05-25	0	0	0			
侯欣一	独立董事	男	54	2014-05-26	2017-05-25	0	0	0		8	
柴强	独立董事	男	53	2014-05-26	2017-05-25	0	0	0		8	
郑志刚	独立董事	男	44	2014-05-26	2017-05-25	0	0	0		8	
刘志远	独立董事	男	51	2014-09-12	2017-05-25	0	0	0		8	
王力	独立董事	男	55	2014-09-12	2017-05-25	0	0	0		8	
兰国茗	监事会主席	男	58	2014-05-26	2017-05-25	0	0	0			
李越	监事	男	54	2014-05-26	2017-05-25	9,590	9,590	0		34.11	
李岩	监事	男	49	2014-05-26	2017-05-25	0	0	0		23.92	
李春江	职工监事	男	53	2014-05-26	2017-05-25	0	0	0		25.00	
金静	职工监事	男	48	2014-05-26	2017-05-25	0	0	0		23.77	
杨杰	副总经理	男	47	2014-05-26	2017-05-25	0	0	0		33.80	
纪建刚	总会计师	男	52	2014-05-26	2017-05-25	0	0	0		29.75	
崔耀明	总经济师	男	58	2014-05-26	2017-05-25	0	0	0		34.03	
王大铮	董事、总会计师离任	男	61	2011-04-26	2014-05-26	8,220	8,220	0		5.68	
乔小明	董事离任	男	61	2011-04-26	2014-05-26	23,290	23,290	0			
王宁	监事离任	男	61	2011-04-26	2014-05-26	0	0	0		5.52	
陈长来	监事离任	男	61	2011-04-26	2014-05-26	0	0	0		0.00	

王福建	职工监事离任	男	59	2011-04-26	2014-05-26	0	0	0		25.62	
常修泽	独立董事离任	男	69	2011-04-26	2014-05-26	6,850	6,850	0			
漆腊水	独立董事离任	男	66	2011-04-26	2014-05-26	0	0	0			
王天举	独立董事离任	男	59	2011-04-26	2014-05-26	0	0	0			
张云集	独立董事离任	男	60	2011-04-26	2014-05-26	0	0	0			
张景泉	独立董事离任	男	61	2011-04-26	2014-05-26	0	0	0			
张嘉兴	独立董事离任	男	62	2014-05-26	2014-09-12	0	0	0			
张华	独立董事离任	男	62	2014-05-26	2014-09-12	0	0	0			
合计	/	/	/	/	/	64,390	64,390	0	/	500.14	/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
张建台	在职研究生，正高级工程师。现任公司董事长，天津房地产集团有限公司总经济师，中国房地产协会副会长、天津市房地产协会会长。曾任公司总经理助理、总经济师、总经理。
毛铁	硕士，高级工程师。现任公司董事、总经理。曾任公司华升公司、南门西项目部经理，公司党委副书记、纪检委书记。
孙建峰	硕士，正高级工程师。现任公司董事、副总经理。曾任公司一分公司开发科科长，公司投资策划部部长。
杨宾	硕士，正高级工程师。现任公司董事、总工程师。曾任公司一分公司副总工程师、总工程师。
王子惠	本科，高级工程师。现任公司董事、副总经理。曾任公司总经理助理兼二分公司经理。
杨新喆	硕士，经济师。现任公司董事、董事会秘书，天津上市公司协会副秘书长。曾任职于华融信托投资公司、中国旅游国际信托投资公司、首创证券、公司证券部部长。
金正桥	硕士，正高级工程师、注册一级建造师。现任公司董事，天津房地产集团有限公司副总经理，天津市天政基础设施建设有限公司董事长，天津市团泊湖投资发展有限公司董事长，天津天房北海投资公司董事长。
武静	在职研究生，高级统计师。现任公司董事。曾任天津房地产集团有限公司副总经济师、投资管理部部长；天津市天房科技发展股份有限公司监事会主席。
侯欣一	法学博士，现任公司独立董事，南开大学法学院教授，博士研究生导师；天津市法学会副会长，中国法律史学会执行会长。曾在西北政法大学法律系从事法律史教学与研究。
柴强	经济学博士，现任公司独立董事，中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长；上海新黄浦置业股份有限公司独立董事、招商局地产控股股份有限公司独立董事、北京城建投资发展股份有限公司独立董事。曾任中国城乡建设经济研究所城市经济研究室副主任，建设部政策研究中心房地产与住宅研究所所长、副总经济师。
郑志刚	经济学博士，现任公司独立董事，中国人民大学财政金融学院教授、博士生导师、应用金融系主任。曾任中国人民大学财政金融学院讲师、硕士生导师、副教授、应用金融系副主任。
刘志远	经济学博士，会计学教授，博士生导师。现任公司独立董事，南开大学商学院副院长，会计学教授，博士生导师；上海复旦复华科技股份有限公司独立董事、深圳立讯精密工业股份有限公司独立董事、北京尚洋环科股份有限公司独立董事和浙江中国小商品城集团股份有限公司独立董事。兼任中国内部审计协会副会长和质量评估委员会主任委员，全国会计研究生专业学位教育指导委员会委员，中国会计学会理事，中国会计学会教育分会常务理事，《中国会计评论》副主编，中国对外经济贸易会计学会学术委员会委员，天津市审计学会常务理事，天津市会计学会常务理事，天津市无形资产研究会副会长等学术性职务。曾任南开大学会计学系主任、公司治理中心副主任。
王力	现任公司独立董事，中国社会科学院经济学博士，北京大学经济学院博士后，中国博士后特华科研工作站执行站长，担任中国社会科学院金融研究所和上海商业发展研究院特聘研究员，中国社科院研究生院博士生导师，北京大学校外导师，享受国务院特殊津贴。

兰国茗	研究生，高级经济师。现任公司监事会主席，天津房地产集团有限公司党委副书记、董事。
李越	硕士，正高级工程师。现任公司监事，党委副书记、纪检委委员、书记、工会主席。曾任公司董事、副总经理；一分公司经理、党支部书记。
李岩	本科，经济师。现任公司监事，监察审计部部长。
李春江	大专，国家二级注册建筑师、高级建筑师。现任公司职工监事，副总工程师、总工程师办公室主任。曾任公司产品研究部部长。
金静	本科，高级经济师。现任公司监事，成本管理部部长。
杨杰	本科，工程师。现任公司副总经理。曾任天津吉利大厦有限公司副总经理，支援新疆和田地区于田县常务副县长。
纪建刚	本科，会计师、注册会计师。现任公司总会计师。曾任公司财务部部长。
崔耀明	本科，高级工程师。现任公司总经济师。曾任公司综合管理部部长、副总经济师。
王大铮	离任
乔小明	离任
王宁	离任
陈长来	离任
王福建	离任
常修泽	离任
漆腊水	离任
王天举	离任
张云集	离任
张景泉	离任
张嘉兴	离任
张华	离任

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
张建台	天津房地产集团有限公司	总经济师	2010-8-17	
兰国茗	天津房地产集团有限公司	党委副书记、董事	2001-7-10	
金正桥	天津房地产集团有限公司	副总经理		
武静	天津房地产集团有限公司	副总经济师、投资管理部部长（截至报告期末已离任）	2010-1-13	
乔小明	天津房地产集团有限公司	副总经理、总工程师（截至报告期末已离任）	2010-1-17	
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
张建台	中国房地产协会	副会长		
张建台	天津市房地产协会	会长		
张建台	天津市凯泰建材经营有限公司	董事长兼总经理		
张建台	天津海景实业有限公司	董事长		
张建台	天津天房津滨新城投资有限公司	董事长		
张建台	天津天房置地有限责任公司	董事长		
毛铁	天津吉利大厦有限公司	董事长		
孙建峰	天津市天房海滨建设发展有限公司	董事长		
杨宾	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	董事长		
杨新喆	天津上市公司协会	副秘书长		
李越	天津市华兆房地产开发有限公司	董事长		
李越	天津市华亨房地产开发有限公司	董事长		
李越	天津市华塘房地产开发有限公司	董事长		
崔耀明	天津市凯泰建材经营有限公司	执行董事兼经理		
杨杰	天津市华景房地产开发有限公司	董事长		
金正桥	天津市天政基础设施建设有限公司	董事长		
金正桥	天津市团泊湖投资发展有限公司	董事长		
金正桥	天津天房北海投资公司	董事长		
武静	天津市天房科技发展股份有限公司	监事会主席		
侯欣一	天津市法学会	副会长		
侯欣一	中国法律史学会	执行会长		
柴强	上海新黄浦置业股份有限公司	独立董事		
柴强	招商局地产控股股份有限公司	独立董事		
柴强	北京城建投资发展股份有限公司	独立董事		
刘志远	上海复旦复华科技股份有限公司	独立董事		
刘志远	深圳立讯精密工业股份有限公司	独立董事		
刘志远	北京尚洋环科股份有限公司	独立董事		
刘志远	浙江中国小商品城集团股份有限公司	独立董事		
刘志远	中国内部审计协会 质量评估委员会主任委员	副会长 主任委员		

刘志远	中国会计学会 中国会计学会教育分会	理事 常务理事		
刘志远	《中国会计评论》	副主编		
刘志远	中国对外经济贸易会计学会学术委员会	委员		
刘志远	天津市审计学会	常务理事		
刘志远	天津市会计学会	常务理事		
刘志远	天津市无形资产研究会	副会长		
刘志远	全国会计研究生专业学位教育指导委员会	委员		
王力	中国社会科学院金融研究所和上海商业发展研究院	特聘研究员		
王力	中国社科院研究生院	博士生导师		
王力	北京大学	校外导师		
在其他单位任职情况的说明				

二、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	薪酬与考核委员会根据公司年初核定的经营目标，年底按照考核评定程序对高级管理人员进行绩效考核，最后根据考核结果确定公司高级管理人员的薪酬标准。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据天津市房地产发展（集团）股份有限公司章程、董事会议事规则及薪酬与考核委员会工作细则的有关规定，制定的高级管理人员年度绩效考核方案。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	公司应付董事、监事和高级管理人员报酬金额为 500.14 万元。公司董事金正桥先生和武静女士（已离任），监事会主席兰国茗先生不在本公司领取报酬。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计金额为 500.14 万元。公司董事金正桥先生和武静女士（已离任），监事会主席兰国茗先生不在本公司领取报酬。

三、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王子惠	董事、副总经理	选举	董事会换届
杨新喆	董事、董事会秘书	选举	董事会换届
金正桥	董事	选举	董事会换届
侯欣一	独立董事	选举	董事会换届
柴强	独立董事	选举	董事会换届
郑志刚	独立董事	选举	董事会换届
刘志远	独立董事	选举	董事会换届
王力	独立董事	选举	董事会换届
李越	监事	选举	监事会换届

李春江	职工监事	选举	监事会换届
金静	职工监事	选举	监事会换届
杨杰	副总经理	聘任	新聘
纪建刚	总会计师	聘任	新聘
王大铮	董事、总会计师	离任	退休离任
乔小明	董事	离任	退休离任
常修泽	独立董事	离任	届满离任
漆腊水	独立董事	离任	届满离任
王天举	独立董事	离任	届满离任
张云集	独立董事	离任	届满离任
张景泉	独立董事	离任	届满离任
王宁	监事	离任	退休离任
陈长来	监事	离任	退休离任
王福建	职工监事	离任	届满离任
张嘉兴	独立董事	离任	辞职离任
张华	独立董事	离任	辞职离任

四、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心团队及人员未发生变动。

五、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	216
主要子公司在职员工的数量	266
在职员工的数量合计	482
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	72
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	6
技术人员	65
财务人员	28
行政人员	31
管理人员	242
秩序维护、保洁人员（吉利大厦、华升物业公司物业人员）	110
合计	482
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	34
本科	170
专科	91
中专及以下	187
合计	482

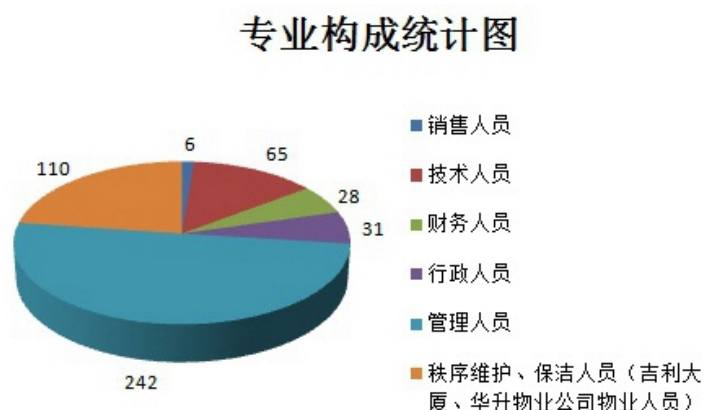
(二) 薪酬政策

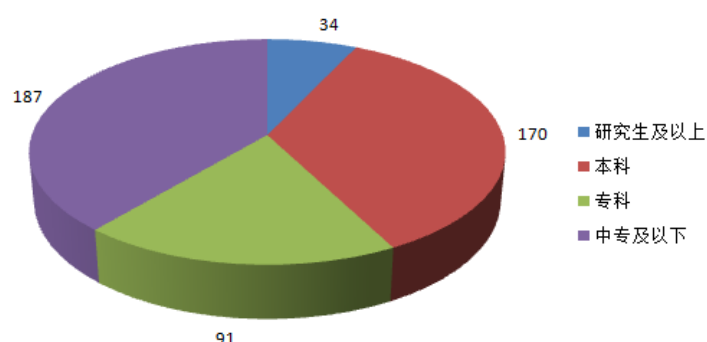
公司已经建立了比较完备的薪酬管理制度，员工工资分配按照公司《薪酬支付管理规定》、《绩效工资发放管理规定》和《公司一般管理人员薪酬管理细则》执行。

(三) 培训计划

根据公司《员工教育培训管理规定》、《新员工入职培训管理规定》、《员工教育委员会实施细则》以及《员工教育培训基金管理暂行规定》，人力资源部每年制定、组织、落实完成公司教育培训计划，实施并完善培训效果评估管理。

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图**教育程度统计图****(六) 劳务外包情况**

劳务外包的工时总数	无
劳务外包支付的报酬总额	无

第八节 公司治理**一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明**

公司已制定《内幕信息知情人登记管理制度》，该制度符合《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》等有关规定，以及中国证监会为进一步规范公司内幕信息管理行为，加强内幕信息保密工作的要求，其中明确界定了内幕信息的范围、知情人的界定、内幕信息知情人登记和备案办法以及知情人员保密义务及责任追究，从制度上更加细化了内幕信息的范围、涉及人员和违规的处罚。报告期内，公司严格执行该项制度，符合内幕信息知情人登记的规范要求。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。本年度，公司根据中国证监会天津监管局《天津辖区上市公司建立健全证券违法违规行为内部问责制度工作指引》等相关规定，制定了《天房发展证券违法违规行为内部问责制度》。制定该制度旨在进一步提升公司治理水平，健全内部约束和责任追究机制，促进公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员恪尽职守，规范运作，保持公司持续、稳定、健康发展。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年度股东大会	2014-5-26	1、审议公司 2013 年度董事会工作报告；2、审议公司 2013 年度监事会工作报告；3、审议公司 2013 年年度报告及报告摘要的议案；4、审议公司 2013 年度财务决算报告的议案；5、审议公司 2013 年度利润分配预案；6、审议公司 2014 年预算方案；7、审议公司关于授权经营层办理融资额度的议案；8、审议公司续聘 2014 年度财务和内控审计机构的议案；9、审议公司第八届董事会董事候选人的议案；10、审议公司第八届监事会监事	经审议议案全部通过	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2014-5-27

		候选人的议案；11、听取公司独立董事 2013 年度述职报告。			
2014 年第一次临时股东大会	2014-9-12	审议公司关于选举公司第八届董事会独立董事候选人的议案。	经审议议案全部通过	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2014-9-13
2014 年第二次临时股东大会	2014-12-29	1、审议公司关于公司符合发行公司债券条件的议案；2、逐项审议公司关于公开发行公司债券的议案；（1）、发行规模（2）、债券期限（3）、债券利率及其确定方式（4）、发行方式及发行对象（5）、债券价格（6）、募集资金的用途（7）、向公司股东配售的安排（8）、拟上市交易场所（9）、担保方式（10）、偿债保障措施（11）、决议的有效期 3、审议公司关于提请股东大会授权董事会办理本次发行公司债券相关事项的议案；4、审议公司关于制定《证券违法违规行为内部问责制度》的议案。	经审议议案全部通过	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2014-12-30

三、董事履行职责情况

（一）董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
张建台	否	7	4	3	0	0	否	3
毛铁	否	7	4	3	0	0	否	3
孙建峰	否	7	4	3	0	0	否	3
王子惠	否	6	3	3	0	0	否	2
杨宾	否	7	4	3	0	0	否	3
杨新喆	否	6	3	3	0	0	否	2
金正桥	否	6	1	3	2	0	否	2
武静	否	7	4	3	0	0	否	3
侯欣一	是	6	3	3	0	0	否	2
柴强	是	6	3	3	0	0	否	2
郑志刚	是	6	2	3	1	0	否	2
刘志远	是	3	1	2	0	0	否	1
王力	是	3	0	2	1	0	否	1
王大铮	否	1	1	0	0	0	否	1
李越	否	1	1	0	0	0	否	1
乔小明	否	1	0	0	1	0	否	0
常修泽	是	1	1	0	0	0	否	0
漆腊水	是	1	1	0	0	0	否	1
王天举	是	1	1	0	0	0	否	1
张云集	是	1	0	0	1	0	否	1
张景泉	是	1	1	0	0	0	否	1
张嘉兴	是	3	2	1	0	0	否	0
张华	是	3	1	1	1	0	否	0

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案提出异议。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，董事会提名委员会尽职尽责，积极开展工作，在经过大量审慎的讨论和判断后，通过决议形式向董事会提出了第八届董事会董事候选人。

预算与审计委员会针对公司按照有关规定调整会计政策的过程中，具体调整办法是否符合指引规定，以及是否会对投资者产生重大影响进行了谨慎判断，确保其能够客观、公允地反映公司的财务状况。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

不适用

因股份化改造、行业特点、国家政策、收购兼并等原因存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

根据《公司章程》的有关规定，公司结合本公司的实际情况，制定有一整套科学的绩效考评制度，使董事、高级管理人员的收益与公司的经济效益挂钩。公司董事、高级管理人员的薪酬由董事会薪酬与考核委员会决定，公司董事会根据公司年初核定的经营目标，年底按照考核评定程序对其进行绩效考核后确定公司高级管理人员的薪酬标准。报告期内，公司对高级管理人员的考评均按照相关制度和程序执行。

第九节 内部控制**一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况**

公司已按照财政部、证监会等部委发布的《企业内部控制基本规范》以及《配套指引》的要求，于 2011 年 11 月完成了内部控制体系建设工作，《内控手册》与《内控制度汇编》正式实施。公司已建立了较为完善和健全的内部管理制度，涵盖了公司治理和经营的重大环节。公司内控工作经过三年的运行，已经步入正轨，确保了公司各项工作高效有序运行。公司全体员工严格执行内控工作流程，事事留有痕迹，件件有据可查，形成了我公司特色的内控文化。内控工作涉及公司生产经营方方面面，特别是要形成有章可循的制度管人的组织体系，增加内部管理的公平性、公开性，使管理职能化、制度化，从而全面提高队伍整体执行力，构建和谐的风险防控环境。本年度未发现重大、重点内控执行缺陷，确保了内控工作正常有序高效的运行。公司董事会认为：公司现有内部控制制度完整、合理有效，能够适应公司现行管理的要求和公司发展的需要，并能得到有效实施；能够保证贯彻执行国家有关法律法规和单位内部规章制度以及公司各项业务活动的健康运行；能够保证公司财务报告及相关会计信息的真实性、准确性和完整性；能够保证公司经营目标的实现。能够按照法律、法规和公司章程规定的信息披露的内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送和披露信息；能够确保公开、公平、公正地对待所有投资者，切实保护公司和全体投资者的利益。公司已披露 2014 年度内部控制自我评价报告，报告全文报告请查阅上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。内部控制自我评价报告详见附件。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司 2014 年度内部控制已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中喜专审字【2015】第 0093 号内部控制审计报告，报告全文请查阅在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。内部控制审计报告详见附件

是否披露内部控制审计报告：是

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》。报告期内，公司未出现年报披露重大差错事项。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计报告

中喜审字【2015】第 0185 号

天津市房地产发展（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“天房发展”）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表、2014 年度的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并股东权益变动表和股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是天房发展管理层的责任，这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，天房发展财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天房发展 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 北京

中国注册会计师：王会栓
中国注册会计师：苏志军

二〇一五年三月十八日

二、财务报表

合并资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		775,619,956.13	3,159,647,798.03
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		3,858,938.36	3,883,288.46

预付款项		42,647,689.82	40,283,906.36
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		29,893,024.70	121,477,035.67
买入返售金融资产			
存货		16,440,151,668.13	12,851,716,381.20
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			516,751.00
其他流动资产		279,842,728.32	373,169,527.50
流动资产合计		17,572,014,005.46	16,550,694,688.22
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		41,338,195.00	41,338,195.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		41,677,034.29	44,584,053.51
投资性房地产		949,717,109.76	775,628,516.18
固定资产		130,055,311.45	139,572,965.75
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		6,355,181.46	6,498,801.38
开发支出			
商誉		10,548,333.22	10,548,333.22
长期待摊费用		12,133,548.78	13,853,572.78
递延所得税资产		16,371,695.56	21,761,622.34
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,208,196,409.52	1,053,786,060.16
资产总计		18,780,210,414.98	17,604,480,748.38
流动负债：			
短期借款		900,550,000.00	1,672,530,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		83,780,000.00	27,160,000.00
应付账款		711,761,932.07	523,862,473.99
预收款项		2,808,623,592.02	4,011,088,499.58
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		1,990,441.64	4,974,352.30
应交税费		60,546,234.63	13,764,249.07
应付利息		71,200,000.00	
应付股利		60,580,533.37	49,316,870.23
其他应付款		592,917,587.68	436,175,111.90
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			

代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		1,636,650,000.00	1,361,000,000.00
其他流动负债		619,764.86	619,764.86
流动负债合计		6,929,220,086.27	8,100,491,321.93
非流动负债：			
长期借款		4,691,434,594.00	3,647,570,000.00
应付债券		1,191,378,190.13	247,398,062.52
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		62,185.12	29,794.21
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债		15,324,073.50	15,324,073.50
递延收益		658,800.00	
递延所得税负债		1,815,734.67	1,815,734.67
其他非流动负债		8,020,246.16	8,020,246.16
非流动负债合计		5,908,693,823.58	3,920,157,911.06
负债合计		12,837,913,909.85	12,020,649,232.99
所有者权益			
股本		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,205,241,832.32	2,205,241,832.32
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		295,527,059.22	288,836,997.73
一般风险准备			
未分配利润		982,262,602.56	865,122,763.47
归属于母公司所有者权益合计		4,588,731,494.10	4,464,901,593.52
少数股东权益		1,353,565,011.03	1,118,929,921.87
所有者权益合计		5,942,296,505.13	5,583,831,515.39
负债和所有者权益总计		18,780,210,414.98	17,604,480,748.38

法定代表人：张建台

主管会计工作负责人：纪建刚

会计机构负责人：毛铁

母公司资产负债表

2014年12月31日

编制单位：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		42,890,136.06	847,480,674.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		3,629,063.18	3,643,645.80
预付款项		2,259,202.14	3,248,215.69
应收利息			
应收股利		4,889,269.60	3,122,787.50
其他应收款		3,304,918,610.80	2,458,941,283.56
存货		514,363,845.54	2,022,053,665.96
划分为持有待售的资产			

一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		82,685,498.74	216,844,706.52
流动资产合计		3,955,635,626.06	5,555,334,979.30
非流动资产:			
可供出售金融资产		7,967,115.00	7,967,115.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		4,119,307,994.25	4,022,215,013.47
投资性房地产		745,998,246.81	559,698,538.15
固定资产		86,296,210.71	94,291,602.84
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		6,355,181.46	6,498,801.38
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		8,750,804.78	10,518,804.78
递延所得税资产		15,109,939.70	15,492,690.62
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,989,785,492.71	4,716,682,566.24
资产总计		8,945,421,118.77	10,272,017,545.54
流动负债:			
短期借款		335,600,000.00	1,492,580,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		337,925,598.05	305,355,558.55
预收款项		432,221,033.50	2,204,811,377.74
应付职工薪酬		577,354.63	4,831,339.98
应交税费		11,911,305.57	4,958,482.07
应付利息		71,200,000.00	
应付股利		59,576,281.64	48,901,445.87
其他应付款		1,394,248,108.42	472,501,100.31
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			650,000,000.00
其他流动负债		619,764.86	619,764.86
流动负债合计		2,643,879,446.67	5,184,559,069.38
非流动负债:			
长期借款		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
应付债券		1,191,378,190.13	
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款		62,185.12	29,794.21
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债		15,324,073.50	15,324,073.50
递延收益			
递延所得税负债		1,815,734.67	1,815,734.67
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,208,580,183.42	1,017,169,602.38
负债合计		4,852,459,630.09	6,201,728,671.76
所有者权益:			

股本		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,205,127,733.83	2,205,127,733.83
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		291,919,957.69	285,229,896.20
未分配利润		490,213,797.16	474,231,243.75
所有者权益合计		4,092,961,488.68	4,070,288,873.78
负债和所有者权益总计		8,945,421,118.77	10,272,017,545.54

法定代表人：张建台

主管会计工作负责人：纪建刚

会计机构负责人：毛铁

合并利润表

2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		3,181,037,356.19	1,749,436,595.88
其中：营业收入		3,181,037,356.19	1,749,436,595.88
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,752,027,845.01	1,589,048,819.51
其中：营业成本		2,124,989,225.45	1,085,857,184.28
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		210,630,994.28	126,098,996.79
销售费用		126,355,111.20	121,543,826.96
管理费用		151,066,833.94	162,262,882.00
财务费用		139,220,089.17	92,442,557.95
资产减值损失		-234,409.03	843,371.53
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		2,356,969.44	718,086.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,907,019.22	502,248.33
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		431,366,480.62	161,105,862.40
加：营业外收入		689,643.74	82,770,676.03
其中：非流动资产处置利得		97,653.55	140,144.22
减：营业外支出		590,940.83	199,880.28
其中：非流动资产处置损失		333,273.88	91,893.07
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		431,465,183.53	243,676,658.15
减：所得税费用		123,958,088.19	64,925,419.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		307,507,095.34	178,751,239.13
归属于母公司所有者的净利润		168,363,178.81	143,704,443.04
少数股东损益		139,143,916.53	35,046,796.09
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产			

的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		307,507,095.34	178,751,239.13
归属于母公司所有者的综合收益总额		168,363,178.81	143,704,443.04
归属于少数股东的综合收益总额		139,143,916.53	35,046,796.09
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.15	0.13
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.15	0.13

法定代表人: 张建台

主管会计工作负责人: 纪建刚

会计机构负责人: 毛铁

母公司利润表

2014年1—12月

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		2,153,873,084.58	970,744,271.91
减: 营业成本		1,648,433,593.73	564,761,969.86
营业税金及附加		126,379,223.01	73,092,085.12
销售费用		46,769,526.33	54,644,196.20
管理费用		88,208,241.27	98,598,618.60
财务费用		154,129,150.09	103,367,191.02
资产减值损失		-1,049,802.69	180,069.83
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)		-891,493.62	1,964,359.12
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-2,907,019.22	502,248.33
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		90,111,659.22	78,064,500.40
加: 营业外收入		153,607.56	72,446.51
其中: 非流动资产处置利得		97,607.56	
减: 营业外支出		93,228.53	99,352.37
其中: 非流动资产处置损失		93,228.53	79,352.37
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		90,172,038.25	78,037,594.54
减: 所得税费用		23,271,423.35	19,003,443.94
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		66,900,614.90	59,034,150.60
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			

4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		66,900,614.90	59,034,150.60
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：张建台

主管会计工作负责人：纪建刚

会计机构负责人：毛铁

合并现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		1,681,409,319.81	2,941,806,896.28
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		188,318.86	15,420.30
收到其他与经营活动有关的现金		2,246,198,264.74	2,283,147,024.95
经营活动现金流入小计		3,927,795,903.41	5,224,969,341.53
购买商品、接受劳务支付的现金		4,840,963,455.89	3,786,320,393.84
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		121,602,823.95	116,170,974.44
支付的各项税费		221,922,927.95	388,629,079.36
支付其他与经营活动有关的现金		1,979,678,420.26	2,434,672,813.07
经营活动现金流出小计		7,164,167,628.05	6,725,793,260.71
经营活动产生的现金流量净额		-3,236,371,724.64	-1,500,823,919.18
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		5,263,988.66	215,837.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		77,910.00	2,380.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		5,341,898.66	218,217.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,763,992.10	6,628,387.52
投资支付的现金			2,815,080.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,763,992.10	9,443,467.52

投资活动产生的现金流量净额		577,906.56	-9,225,249.82
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		96,080,000.00	500,000,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		96,080,000.00	500,000,000.00
取得借款收到的现金		4,150,355,000.00	5,537,900,000.00
发行债券收到的现金		1,190,300,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		15,205,000.00	137,247,000.00
筹资活动现金流入小计		5,451,940,000.00	6,175,147,000.00
偿还债务支付的现金		3,852,820,406.00	2,051,110,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		710,408,729.20	534,706,456.28
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润			341,423.87
支付其他与筹资活动有关的现金		137,364,888.62	139,124,529.98
筹资活动现金流出小计		4,700,594,023.82	2,724,940,986.26
筹资活动产生的现金流量净额		751,345,976.18	3,450,206,013.74
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		-2,484,447,841.90	1,940,156,844.74
加:期初现金及现金等价物余额		3,146,067,798.03	1,205,910,953.29
六、期末现金及现金等价物余额		661,619,956.13	3,146,067,798.03

法定代表人:张建台

主管会计工作负责人:纪建刚

会计机构负责人:毛铁

母公司现金流量表

2014年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		241,340,347.75	957,740,510.91
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,735,359,878.34	6,826,630,360.28
经营活动现金流入小计		4,976,700,226.09	7,784,370,871.19
购买商品、接受劳务支付的现金		172,077,279.07	264,312,377.13
支付给职工以及为职工支付的现金		80,808,213.89	80,787,340.21
支付的各项税费		31,640,125.21	172,426,905.58
支付其他与经营活动有关的现金		4,468,062,980.11	7,241,402,245.68
经营活动现金流出小计		4,752,588,598.28	7,758,928,868.60
经营活动产生的现金流量净额		224,111,627.81	25,442,002.59
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		249,043.50	215,837.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		61,920.00	680.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		310,963.50	216,517.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		202,116.40	494,613.00
投资支付的现金		100,000,000.00	502,550,000.00
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			
投资活动现金流出小计		100,202,116.40	503,044,613.00
投资活动产生的现金流量净额		-99,891,152.90	-502,828,095.30
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		415,600,000.00	2,742,580,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,190,300,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,605,900,000.00	2,742,580,000.00

偿还债务支付的现金		2,222,580,000.00	1,299,310,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		310,915,986.46	308,165,269.95
支付其他与筹资活动有关的现金		1,215,026.66	3,288,116.00
筹资活动现金流出小计		2,534,711,013.12	1,610,763,385.95
筹资活动产生的现金流量净额		-928,811,013.12	1,131,816,614.05
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		-804,590,538.21	654,430,521.34
加：期初现金及现金等价物余额		847,480,674.27	193,050,152.93
六、期末现金及现金等价物余额		42,890,136.06	847,480,674.27

法定代表人：张建台

主管会计工作负责人：纪建刚

会计机构负责人：毛铁

合并所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,105,700,000.00				2,205,241,832.32				288,836,997.73		865,122,763.47	1,118,929,921.87	5,583,831,515.39
加:会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				2,205,241,832.32				288,836,997.73		865,122,763.47	1,118,929,921.87	5,583,831,515.39
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)								6,690,061.49			117,139,839.09	234,635,089.16	358,464,989.74
(一)综合收益总额											168,363,178.81	139,143,916.53	307,507,095.34
(二)所有者投入和减少资本												96,080,000.00	96,080,000.00
1. 股东投入的普通股												96,080,000.00	96,080,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三)利润分配								6,690,061.49			-51,223,339.72	-588,827.37	-45,122,105.60
1. 提取盈余公积								6,690,061.49			-6,690,061.49		
2. 提取一般风险准													

备															
3. 对所有者（或股东）的分配												-44,228,000.00	-588,827.37	-44,816,827.37	
4. 其他												-305,278.23		-305,278.23	
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				2,205,241,832.32							295,527,059.22	982,262,602.56	1,353,565,011.03	5,942,296,505.13

项目	上期															
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计				
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润			
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	1,105,700,000.00				2,205,241,832.32							282,933,582.67		810,323,088.71	584,348,550.14	4,988,547,053.84
加：会计政策变更																
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				2,205,241,832.32							282,933,582.67		810,323,088.71	584,348,550.14	4,988,547,053.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号												5,903,415.06		54,799,674.76	534,581,371.73	595,284,461.55

填列)														
(一)综合收益总额											143,704,443.04	35,046,796.09	178,751,239.13	
(二)所有者投入和减少资本												499,950,000.00	499,950,000.00	
1. 股东投入的普通股												499,950,000.00	499,950,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三)利润分配											5,903,415.06	-88,904,768.28	-415,424.36	-83,416,777.58
1. 提取盈余公积											5,903,415.06	-5,903,415.06		
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配												-82,927,500.00	-415,424.36	-83,342,924.36
4. 其他													-73,853.22	-73,853.22
(四)所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
(五)专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六)其他														
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				2,205,241,832.32						288,836,997.73	865,122,763.47	1,118,929,921.87	5,583,831,515.39

法定代表人：张建设

主管会计工作负责人：纪建刚

会计机构负责人：毛铁

母公司所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,105,700,000.00				2,205,127,733.83				285,229,896.20	474,231,243.75	4,070,288,873.78
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				2,205,127,733.83				285,229,896.20	474,231,243.75	4,070,288,873.78
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									6,690,061.49	15,982,553.41	22,672,614.90
(一)综合收益总额										66,900,614.90	66,900,614.90
(二)所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三)利润分配									6,690,061.49	-50,918,061.49	-44,228,000.00
1. 提取盈余公积									6,690,061.49	-6,690,061.49	
2. 对所有者(或股东)的分配										-44,228,000.00	-44,228,000.00
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资											

本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				2,205,127,733.83			291,919,957.69	490,213,797.16	4,092,961,488.68

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,105,700,000.00				2,205,127,733.83				279,326,481.14	504,028,008.21	4,094,182,223.18
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				2,205,127,733.83				279,326,481.14	504,028,008.21	4,094,182,223.18
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								5,903,415.06	-29,796,764.46	-23,893,349.40	
（一）综合收益总额									59,034,150.60	59,034,150.60	
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配								5,903,415.06	-88,830,915.06	-82,927,500.00	

1. 提取盈余公积									5,903,415.06	-5,903,415.06	
2. 对所有者（或股东）的分配										-82,927,500.00	-82,927,500.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				2,205,127,733.83				285,229,896.20	474,231,243.75	4,070,288,873.78

法定代表人：张建台

主管会计工作负责人：纪建刚

会计机构负责人：毛铁

三、公司基本情况

(1) 公司概况

天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称公司或本公司），创建于1981年，前身为天津市政府住宅统一建设办公室，后改建为天津市建设开发公司，1988年1月在建设开发公司的基础上，组建了天津市房地产开发经营集团，是天津市最早成立的房地产综合开发企业。1992年5月30日经天津市经济体制改革委员会以津体改委字（1992）33号文批准，实行股份制试点，更名为天津市房地产发展（集团）股份有限公司，并经中国人民银行天津市分行津银金（1992）479号文件批复，通过定向募集的方式向法人单位和内部职工发行股票，正式改组为股份有限公司，成为天津市第一批股份制试点企业之一，1999年经天津市人民政府以津股批（1999）8号文件批复，公司注册资本由627,414,835.00元按50%比例进行缩减，缩减后的股本为313,707,417.00元。根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2001]50号《关于核准天津市房地产发展（集团）股份有限公司公开发行股票的通知》，公司利用上海证券交易所交易系统，于2001年8月6日采用上网定价发行方式向社会公开发行人民币普通股股票11000万股，公司股本金为423,707,417.00元；2007年6月8日公司按照2006年度股东大会决议，以2006年年末股本总额为基数，用资本公积向全体股东每10股转增10股股份，本次以资本公积转增股本后，股本总额达到847,414,834.00元。经2007年3月24日召开的第五届董事会十二次会议和2007年4月16日召开的2006年度股东大会审议通过，公司决定2007年非公开发行股票，并经中国证监会“证监发行字[2007]314号”文件核准。公司向本次非公开发行确认的特定投资者发行股份258,285,166股。本次发行后，公司股本变更为人民币1,105,700,000元。

公司是天津市首家以房地产为主，贸易流通为辅的大型企业集团，其经营范围为房地产开发及商品房销售、危房改造、基础设施建设、建筑设计、物业管理、咨询、商业（内贸）、物资供销及仓储业、货物运输、工程项目管理及咨询服务等。

(2) 合并财务报表范围

报告期内本公司新成立控股子公司天津市华景房地产开发有限公司，本公司能够对上述公司实施控制，从成立之日起纳入合并范围。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

本公司未发生影响持续经营能力事项。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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》、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（以下简称“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）的披露规定编制财务报表。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司无特殊营业周期。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(三) 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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

(1) 确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

(2) 长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，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（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

(3) 合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注三、（六）。

(四) 非同一控制下企业合并

参与合并的各方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。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方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差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。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，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，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；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。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司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，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注三、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

（五） 将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- （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）一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

6. 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，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其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，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。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指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。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

1. 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
2. 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
3. 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
4. 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
5. 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

(一) 外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

(二) 外币报表折算

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

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

10. 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为可供出售金融资产列报，按成本进行后续计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6. 金融资产（不含应收款项）减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于可供出售金融资产由于下列损失事项影响其预计未来现金流量减少，并且能够可靠计量，将认定其发生减值：

- (1) 债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- (3) 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (7) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额大于 300 万的应收款项
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
关联方	不计提坏账准备
其他一般客户	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	15.00	15.00
3 年以上	30.00	30.00
3-4 年		
4-5 年		
5 年以上		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	单项金额虽不重大但按账龄分析法不能反映其风险特征
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于账面价值的差额计提坏账准备

12. 存货

1、存货的分类

存货分类为原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品等，主要包括土地开发、房屋开发、公共配套设施和代建工程的开发过程中所发生的各项费用。开发成本按土地开发、房屋开发、公共配套设施和代建工程等分类，并按成本项目进行明细核算。

① 对开发产品成本核算采用品种法，直接费用按成本核算对象归集，开发间接费用按一定比例的分配标准分配，计入有关开发产品成本。

应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定处理。

② 投资者投入的存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。投资者投入的存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

企业合并、非货币性资产交换和债务重组取得的存货的成本，应当分别按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》和《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

2、存货发出时的计价方法

① 原材料发出时采用加权平均法；

② 开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

3、低值易耗品采用一次摊销法核算。

4、开发用地的核算方法

对纯土地开发项目，在开发成本科目中单独设置土地开发明细科目，核算土地开发过程中所发生的各项费用，包括土地征用及拆迁补偿费、购入土地使用权价款、交纳土地使用权出让金、过户费及三通一平前期工程费等直接或间接费用，计算每平米的土地开发单位成本，根据用途及使用面积，分别计算转入开发产品一各明细项目。

对连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，一般按实际占用面积分摊计入商品房成本。

5、公共配套设施费用的核算方法

因建设商品房住宅小区而一并开发建设的配套设备，按其性质和用途不同分为两类：一类是开发小区内的公共配套设施，包括开发住宅小区内的道路、商店、银行、邮局、派出所、消防、水塔等非营业性文教、卫生、行政管理等；另一类是开发小区外的无偿交付管理部门使用的市政公共配套设施，其所需建设费用通过开发成本核算。

公共配套设施费用的核算内容是指非经营性公共配套设施发生的支出，凡与小区住宅建设同步开发的列入当期开发成本；凡与小区住宅设施不同步进行的，将尚未发生的公共配套设施一般

采取预提的方法，首先确定预提数额，根据预算成本经批准后从开发成本科目预先提取，待以后各期支付。

6、存货计提跌价准备的确认标准、计提方法

(1) 资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。

(2) 原材料和低值易耗品按照存货类别计提存货跌价准备，对开发产品按存货单项计提存货跌价准备。

(3) 资产负债表日，公司应当确定存货的可变现净值。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

13. 划分为持有待售资产

同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产，下同）确认为持有待售：该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项转让将在一年内完成。

14. 长期股权投资

(1) 长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

(2) 长期股权投资类别的判断依据

(1) 确定对被投资单位控制的依据详见本附注三、（六）；

(2) 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

1. 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

2. 参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

3. 与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

4. 向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

5. 向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

(3) 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注三、（七）。

（1） 长期股权投资初始成本的确定

（1） 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，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（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为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。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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、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。

（2） 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

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。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

（3） 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，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；本公司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；本公司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所有者权益。

本公司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可辨认净资产的公允价值为基础，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等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

本公司因处置部分权益性投资等原因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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权采用与本公司与无形资产相同的摊销政策。

16. 固定资产

(1). 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、办公设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2). 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	15-30	3.00	6.47-3.23
办公设备	年限平均法	5-10	3.00	19.4-9.7
运输设备	年限平均法	6	3.00	19.30
生产设备	年限平均法	8	3.00	12.13

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

在承租开始日，将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，其差额作为未确认的融资费。融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

17. 在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

18. 借款费用**(1) 借款费用资本化的确认原则**

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

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （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

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(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的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

19. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

(1) 取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(2). 内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

20. 长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

21. 长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。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当期损益。

22. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2)、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

(3)、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业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) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

23. 预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价

值的增加金额，确认为利息费用。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。

24. 股份支付

(1) 股份支付的种类及会计处理

股份支付是公司为了获取职工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

股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

2、以现金结算的股份支付

股票增值权计划为以现金结算的股份支付，按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付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) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，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。

(4) 修改和终止股份支付计划的处理

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的公允价值，应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的数量，应将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。

如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非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，对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，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，将其作为授予权益工具的取消处理。

25. 优先股、永续债等其他金融工具

公司发行的优先股或永续债根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将其分类为金融负债或权益工具。

优先股或永续债属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，计入当期损益。

优先股或永续债属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，作为权益的变动处理。对权益工具持有方的分配应作利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。交易费用，是指可直接归属于购买、发行或处置优先股或永续债的增量费用。增量费用，是指企业不购买、发行或处置金融工具就不会发生的费用。

发行或取得自身权益工具时发生的交易费用（例如登记费，承销费，法律、会计、评估及其他专业服务费用，印刷成本和印花税等），可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。终止的未完成权益性交易所发生的交易费用计入当期损益。

26. 收入

1. 转让、销售土地和商品房

- (1) 商品房竣工验收具备入住交房条件，并具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- (2) 履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- (3) 成本能够可靠计量，确认为营业收入的实现。

2. 分期收款方式销售土地和商品房

按合同规定的收款数额，根据应当收取的款项的公允价值确定为实现的营业收入。应收的合同或协议的价款与其公允价值之间的差额，确认为未确认融资收益。在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，作为当期财务费用的抵减，计入当期损益。

3. 对接受委托代建房屋或其他工程

(1) 如工程开始与完成在同一会计年度工程竣工验收并办妥交接手续，开具“代建工程价款结算账单”，经委托单位签字认可后，确认为营业收入的实现；

(2) 如工程开始与完成不在同一会计年度，在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，应当根据完工百分比法确认合同收入和费用。

① 公司在资产负债表日，应当按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

② 当期完成的建造合同，应当按照实际合同总收入扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照累计实际发生的合同成本扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

(3) 如工程开始与完成不在同一会计年度，在资产负债表日，建造合同的结果不能够可靠估计的，应当区别以下情况处理：

① 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

② 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认收入。

4. 物业出租收入

有承租人认可的租赁合同、协议或者其他结算通知书；履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；成本能够可靠计量，确认为营业收入的实现。

5. 物业管理收入

在物业管理服务已提供，对物业管理服务相关的经济利益能够流入公司，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量，确认物业管理收入的实现。

6. 提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- (1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- (2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

7. 让渡资产使用权收入的确认

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

8. 建造合同收入的确认

- (1) 建造合同的结果能够可靠估计

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和费用。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认收入与费用的方法。采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度根据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计确定依据为：

- (1) 合同总收入能够可靠地计量；
- (2) 与合同相关的经济利益很可能流入本公司；
- (3) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- (4) 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，确定依据为：

- (1) 与合同相关的经济利益很可能流入本公司；
- (2) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

- (2) 建造合同的结果不能可靠估计

建造合同的结果不能可靠估计的，分别情况进行处理：

- (1) 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；
- (2) 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

27. 政府补助

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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属于与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

(1) 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

(2) 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

28. 递延所得税资产/递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非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。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。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。

除与直接计入其他综合收益或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。

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。

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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

29. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

(1) 租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2)、融资租赁的会计处理方法

1. 融资租入资产：公司在承租开始日，将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，其差额作为未确认的融资费用。

采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

30. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
根据《财政部关于印发修订〈企业会计准则第 2 号—长期股权投资〉的通知》要求，公司将持有的不具有控制、共同控制或重大影响且其在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资重分类调整至可供出售金融资产会计科目，并进行追溯调整，调减 2014 年度合并资产负债表长期股权投资年初数，同时调增可供出售金融资产年初数。	董事会审议批准	长期股权投资、可供出售金融资产 41,338,195.00 元
根据《财政部关于印发修订〈企业会计准则第 30 号——财务报表列报〉的通知》要求，公司追溯调整合并资产负债表“长期待摊费用”项目，调减 2014 年合并资产负债表长期待摊费用年初数，调增一年内到期的非流动资产年初数。	董事会审议批准	长期待摊费用、一年内到期的非流动资产 516,751.00 元

其他说明

本次变更对公司 2013 年度和本报告期财务状况、经营成果及现金流量未产生影响。

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实缴增值税、消费税、营业税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	实缴增值税、消费税、营业税	3%
地方教育费附加	实缴增值税、消费税、营业税	2%
防洪费	实缴增值税、消费税、营业税	1%
土地增值税	按应税收入的 2%、3%、5% 计算预缴，达到清算条件后据实清算	超率累进税率

2. 税收优惠

无

七、合并财务报表项目注释**1、货币资金**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	141,603.64	285,389.35
银行存款	651,409,255.16	3,145,648,389.96
其他货币资金	124,069,097.33	13,714,018.72
合计	775,619,956.13	3,159,647,798.03
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

- 1: 本报告期期末数较期初减少 75.45%，主要系期末银行偿还借款所致。
- 2: 其他货币资金中 44,000,000.00 元为公司全资子公司-天津市凯泰建材经营有限公司银行承兑汇票的保证金；
- 3: 其他货币资金中 70,000,000.00 元为全资子公司-天津市凯泰建材经营有限公司质押存款。

2、衍生金融资产

□适用 √不适用

3、应收账款**(1). 应收账款分类披露**

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,457,928.78	55.55	1,598,990.42	29.30	3,858,938.36	5,468,860.38	55.60	1,585,571.92	28.99	3,883,288.46
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	4,366,846.80	44.45	4,366,846.80	100.00		4,366,846.80	44.40	4,366,846.80	100.00	
合计	9,824,775.58	/	5,965,837.22	/	3,858,938.36	9,835,707.18	/	5,952,418.72	/	3,883,288.46

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
1 年以内			
其中：1 年以内分项			

1 年以内小计	106,626.31	5,331.32	5.00
1 至 2 年	58,658.20	5,865.82	10.00
2 至 3 年			
3 年以上	5,292,644.27	1,587,793.28	30.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	5,457,928.78	1,598,990.42	29.30

确定该组合依据的说明：

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 13,418.50 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额比例%
红桥危改指挥部	3,079,790.69	3 年以上	31.35
振兴轧钢厂	1,915,284.49	3 年以上	19.49
铁城公寓	1,207,413.28	3 年以上	12.29
津联线材厂	1,164,820.07	3 年以上	11.86
刘晓波（欣）	459,172.00	3 年以上	4.67
合计	7,826,480.53		79.66

说明：应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

4、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	34,948,987.89	81.95	37,347,847.22	92.71
1 至 2 年	4,762,642.79	11.17	2,700,000.00	6.70
2 至 3 年	2,700,000.00	6.33	206,857.00	0.51
3 年以上	236,059.14	0.55	29,202.14	0.07
合计	42,647,689.82	100.00	40,283,906.36	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占预付账款期末余额合计数的比例(%)	未结算原因
天津市繁荣昌盛钢铁贸易有限公司（华塘）	材料款	18,152,534.61	1 年以内	42.56	未到结算期

北京斯维克工程设计研究院有限公司	工程款	1,700,000.00	2 至 3 年	3.99	未到结算期
天津大树房地产经营销售有限公司	代理费	4,499,983.73	1 年以内	10.55	未到结算期
国网天津电力公司	电费	3,569,661.98	1 年以内, 1 至 2 年	8.37	未到结算期
中天建设集团有限公司天津分公司	工程款	2,000,000.00	1 至 2 年	4.69	未到结算期
合计		29,922,180.32		70.16	

其他说明

- 1: 本公司预付账款期末余额中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。
- 2: 北京斯维克工程设计研究院有限公司 170 万元, 系天房大厦设计费, 但该项目尚未开工, 未办理结算手续; 本公司子公司天津市天蓟房地产开发有限责任公司预付临电费用 100 万元, 系开工预付款项, 待完工后结算。

5、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	37,092,903.85	49.49	37,092,903.85	100.00		117,092,903.85	70.21	37,092,903.85	31.68	80,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	36,181,141.05	48.28	6,288,116.35	17.38	29,893,024.70	48,012,979.55	28.79	6,535,943.88	13.61	41,477,035.67
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,669,335.75	2.23	1,669,335.75	100.00		1,669,335.75	1.00	1,669,335.75	100.00	
合计	74,943,380.65	/	45,050,355.95	/	29,893,024.70	166,775,219.15	/	45,298,183.48	/	121,477,035.67

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
华钜房地产有限责任公司	12,907,938.41	12,907,938.41	100.00	款项时间长, 预计难以收回
北京中益国际经济集团有限责任公司	10,120,000.00	10,120,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
天津华升房地产发展有限公司	9,551,889.42	9,551,889.42	100.00	款项时间长, 预计难以收回
天津市华昌新联经贸公司	4,513,076.02	4,513,076.02	100.00	款项时间长, 预计难以收回
合计	37,092,903.85	37,092,903.85	/	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	12,465,263.99	623,263.20	5.00
1 至 2 年	3,389,899.30	338,989.94	10.00
2 至 3 年	5,146,200.83	771,930.13	15.00
3 年以上	15,179,776.93	4,553,933.08	30.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	36,181,141.05	6,288,116.35	17.38

确定该组合依据的说明：

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额-247,827.53 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	41,327,333.63	123,322,366.88
押金及保证金	19,897,609.64	18,123,110.69
代垫款项	9,291,781.40	21,088,655.23
零星借支	2,900,999.40	3,118,247.46
散装水泥基金	504,636.58	350,915.02
其他	1,021,020.00	771,923.87
合计	74,943,380.65	166,775,219.15

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
华钜房地产有限责任公司	往来款	12,907,938.41	3 年以上	17.22	12,907,938.41
北京中益国际经济集团有限责任公司	往来款	10,120,000.00	3 年以上	13.50	10,120,000.00
天津华升房地产发展有限公司	往来款	9,551,889.42	3 年以上	12.75	9,551,889.42
天津市华昌新联经贸公司	往来款	4,513,076.02	3 年以上	6.02	4,513,076.02
天津建筑工程渣土管理站	渣土保证金	3,500,000.00	1 年以内, 1 至 2 年, 2 至 3 年	4.67	775,000.00
合计	/	40,592,903.85	/	54.16	37,867,903.85

其他说明：

1：其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

2：本公司其他应收款期末较期初减少 75.39%，其他应收款减少的主要原因为子公司天津市海景实业有限公司收回北京首都开发股份有限公司借款 8,000.00 万元。

6、 存货

(1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	14,676,799,449.78		14,676,799,449.78	11,683,943,006.74		11,683,943,006.74
开发产品	1,763,352,218.35		1,763,352,218.35	1,167,773,374.46		1,167,773,374.46
合计	16,440,151,668.13		16,440,151,668.13	12,851,716,381.20		12,851,716,381.20

(2). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

本公司 2014 年度存货中包含利息资本化金额为 1,522,104,965.26 元。

7、 一年内到期的非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
吉利大厦改造工程		516,751.00
合计		516,751.00

8、 其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
吉利大厦采暖费	1,914,900.00	1,721,160.00
鹤山里大厦维修		122,406.50
预交营业税	130,131,488.59	193,175,225.12
预交城建税	9,109,204.23	13,425,867.63
预交教育费附加	3,903,944.71	5,795,290.43
预交地方教育费附加	2,559,976.80	3,820,873.93
预交防洪费	1,301,314.86	1,931,763.43
预交土地增值税	83,103,370.34	91,262,436.32
预交企业所得税	47,792,850.05	61,021,075.97
预交房产税及其他	25,678.74	893,428.17
合计	279,842,728.32	373,169,527.50

其他说明

为准确地表述公司预交税费，会计报表中将预交税费重新分类至其他流动资产列示。

9、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	41,338,195.00		41,338,195.00	41,338,195.00		41,338,195.00
按公允价值计量的						
按成本计量的	41,338,195.00		41,338,195.00	41,338,195.00		41,338,195.00
合计	41,338,195.00		41,338,195.00	41,338,195.00		41,338,195.00

(2). 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
珠海经济特区中珠置业股份有限公司	6,667,115.00			6,667,115.00					3.33	
福州市土地房屋综合开发公司	500,000.00			500,000.00					5.20	
天津银行股份有限公司	800,000.00			800,000.00					0.02	249,043.50
天津市华学房地产有限公司	50,000.00			50,000.00					2.50	
天津瑞银小额贷款有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00					15.00	5,014,945.16
天津天保物业服务服务有限公司	3,321,080.00			3,321,080.00					10.00	
合计	41,338,195.00			41,338,195.00					/	5,263,988.66

10、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
天津市华富宫大饭店有限公司	25,671,585.25			-7,164,962.44						18,506,622.81	
天津市天房物业管理服务有限公司	8,885,922.69			2,664,347.83						11,550,270.52	
天津大树房地产经营销售有限公司	61,944.77			215,063.11						277,007.88	
天津市天房房地产销售有限公司	9,964,600.80			1,378,532.28						11,343,133.08	
小计	44,584,053.51			-2,907,019.22						41,677,034.29	
合计	44,584,053.51			-2,907,019.22						41,677,034.29	

11、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	993,074,957.27			993,074,957.27
2. 本期增加金额	209,436,275.86			209,436,275.86
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	209,436,275.86			209,436,275.86
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	1,202,511,233.13			1,202,511,233.13
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	211,637,469.68			211,637,469.68
2. 本期增加金额	35,347,682.28			35,347,682.28
(1) 计提或摊销	35,347,682.28			35,347,682.28
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	246,985,151.96			246,985,151.96
三、减值准备				
1. 期初余额	5,808,971.41			5,808,971.41
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	5,808,971.41			5,808,971.41
四、账面价值				
1. 期末账面价值	949,717,109.76			949,717,109.76
2. 期初账面价值	775,628,516.18			775,628,516.18

其他说明：

本公司投资性房地产期末较期初增加 22.44%，增加的主要原因为本公司将开发部分产品转为投资性房地产所致。

12、固定资产**(1). 固定资产情况**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	220,523,841.22	2,212,434.10	17,033,417.80	68,847,173.90	308,616,867.02

2. 本期增加金额		281,651.40	440,216.00	2,906,911.70	3,628,779.10
(1) 购置		281,651.40	440,216.00	2,906,911.70	3,628,779.10
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	5,024,000.00	302,860.00	1,174,414.02	4,480,833.49	10,982,107.51
(1) 处置或报废	5,024,000.00	302,860.00	1,174,414.02	4,480,833.49	10,982,107.51
4. 期末余额	215,499,841.22	2,191,225.50	16,299,219.78	67,273,252.11	301,263,538.61
二、累计折旧					
1. 期初余额	97,315,801.15	1,296,191.05	12,166,519.12	58,265,389.95	169,043,901.27
2. 本期增加金额	6,526,884.13	195,919.75	1,916,605.89	1,349,606.30	9,989,016.07
(1) 计提	6,526,884.13	195,919.75	1,916,605.89	1,349,606.30	9,989,016.07
3. 本期减少金额	2,314,237.56	268,674.16	1,119,453.31	4,122,325.15	7,824,690.18
(1) 处置或报废	2,314,237.56	268,674.16	1,119,453.31	4,122,325.15	7,824,690.18
4. 期末余额	101,528,447.72	1,223,436.64	12,963,671.70	55,492,671.10	171,208,227.16
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	113,971,393.50	967,788.86	3,335,548.08	11,780,581.01	130,055,311.45
2. 期初账面价值	123,208,040.07	916,243.05	4,866,898.68	10,581,783.95	139,572,965.75

13、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

14、无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术		合计
一、账面原值					
1. 期初余额	7,180,996.00				7,180,996.00
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	7,180,996.00				7,180,996.00
二、累计摊销					
1. 期初余额	682,194.62				682,194.62

2. 本期增加金额	143,619.92				143,619.92
(1) 计提	143,619.92				143,619.92
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	825,814.54				825,814.54
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	6,355,181.46				6,355,181.46
2. 期初账面价值	6,498,801.38				6,498,801.38

15、商誉

(1). 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
天津吉利大厦有限公司	10,548,333.22					10,548,333.22
合计	10,548,333.22					10,548,333.22

其他说明

根据执行《企业会计准则 38 号——首次执行企业会计准则》和《企业会计准则解释第一号》的相关规定，合并时将非同一控制下企业投资形成的支付对价超出公司享有天津吉利大厦有限公司可辨认净资产公允价值份额的部分作为商誉。

截止 2014 年 12 月 31 日，天津吉利大厦有限公司账面净资产为 78,080,276.35 元。天津吉利大厦已提足折旧，目前该大厦年均租金收入 4000 余万元，处于天津市市中心，公司可收回的资产公允价值扣除账面净资产的余额远大于上述商誉的金额，故该商誉不存在减值情况。

16、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
大理道 100 号租赁费	5,160,804.78		400,000.00		4,760,804.78
工程项目管理软件技术服务费	5,358,000.00		1,368,000.00		3,990,000.00
吉利大厦装修改造工程	3,334,768.00		1,111,624.00		2,223,144.00
吉利大厦管道改造工程		618,600.00			618,600.00
吉利大厦装修改造工程		541,000.00			541,000.00
合计	13,853,572.78	1,159,600.00	2,879,624.00		12,133,548.78

17、递延所得税资产/递延所得税负债**(1). 未经抵销的递延所得税资产**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	56,825,164.58	14,206,291.13	57,059,573.61	14,264,893.39
内部交易未实现利润	8,661,617.72	2,165,404.43	9,142,818.68	2,285,704.67
可抵扣亏损			20,844,097.12	5,211,024.28
合计	65,486,782.30	16,371,695.56	87,046,489.41	21,761,622.34

(2). 未经抵销的递延所得税负债

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
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动				
已转销的股权投资差额贷方数	7,262,938.68	1,815,734.67	7,262,938.68	1,815,734.67
合计	7,262,938.68	1,815,734.67	7,262,938.68	1,815,734.67

其他说明：

本公司递延所得税资产期末较期初减少了 24.77%，减少的主要原因为本公司子公司天津市华享房地产开发有限公司转回原已确认的亏损确认的递延所得税资产所致。

18、短期借款**(1). 短期借款分类**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	68,950,000.00	
抵押借款		250,000,000.00
保证借款	306,000,000.00	179,950,000.00
信用借款	525,600,000.00	1,242,580,000.00
合计	900,550,000.00	1,672,530,000.00

19、衍生金融负债

□适用 √不适用

20、应付票据

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	83,780,000.00	27,160,000.00
合计	83,780,000.00	27,160,000.00

21、应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	429,775,126.02	128,480,426.67
1-2年（含2年）	29,575,715.00	162,996,815.18
2-3年（含3年）	81,622,788.98	110,922,712.02
3年以上	170,788,302.07	121,462,520.12
合计	711,761,932.07	523,862,473.99

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
昆俞路B	46,391,372.60	尚未到付款期
王兰庄西区	41,334,962.92	尚未到付款期
试剂二厂	29,318,884.60	尚未到付款期
王兰庄二期	24,382,554.07	尚未到付款期
昆俞路A	9,359,455.20	尚未到付款期
南门西公建	8,992,409.71	尚未到付款期
吉利A区	7,748,143.03	尚未到付款期
宜宾道	5,068,273.00	尚未到付款期
合计	172,596,055.13	/

其他说明

- 1: 应付账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。
- 2: 应付账款期末较期初增加 35.87%，增加的主要原因为本期已结算但尚未付款增加所致。

22、预收款项

(1). 预收账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	1,229,383,674.34	1,845,652,429.25
1-2年（含2年）	1,194,778,469.41	397,715,213.32
2-3年（含3年）	331,492,403.53	1,435,645,903.00
3年以上	52,969,044.74	332,074,954.01
合计	2,808,623,592.02	4,011,088,499.58

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津湾 C2、C3 地块	209,000,000.00	尚未完成转让
合计	209,000,000.00	/

其他说明

预收账款期末余额比期初余额减少 29.98%，是由于本期公司商品房实现对外销售，确认收入所致。

23、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示:**

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	4,989,031.17	98,760,163.83	102,149,524.81	1,599,670.19
二、离职后福利-设定提存计划	-14,678.87	19,858,749.46	19,453,299.14	390,771.45
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	4,974,352.30	118,618,913.29	121,602,823.95	1,990,441.64

(2). 短期薪酬列示:

单位：元 币种：人民币

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	4,595,289.91	67,514,047.52	71,457,592.43	651,745.00
二、职工福利费		3,252,714.08	3,252,714.08	
三、社会保险费	52,930.22	6,246,993.48	6,099,337.74	200,585.96
其中：医疗保险费	52,930.22	6,017,472.57	5,869,736.50	200,666.29
工伤保险费		96,505.02	96,535.92	-30.90
生育保险费		133,015.89	133,065.32	-49.43
四、住房公积金	17,601.06	19,836,778.00	19,901,695.00	-47,315.94
五、工会经费和职工教育经费	213,935.64	1,604,352.52	1,438,185.56	380,102.60
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、职工福利及奖励基金	109,274.34	305,278.23		414,552.57
合计	4,989,031.17	98,760,163.83	102,149,524.81	1,599,670.19

(3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	-19,367.78	13,352,486.73	13,355,214.44	-22,095.49
2、失业保险费	4,688.91	1,408,382.09	1,408,949.36	4,121.64
3、企业年金缴费		5,097,880.64	4,689,135.34	408,745.30
合计	-14,678.87	19,858,749.46	19,453,299.14	390,771.45

其他说明:

1: 本公司控股子公司天津吉利大厦有限公司为外商投资企业, 2014 年度按照董事会决议按照 3%、3%、4% 分别提取储备基金、企业发展基金、职工奖励及福利基金, 本年度共计提 305,278.23 元职工福利及奖励基金。

2: 本公司本年度无拖欠员工工资情况。

3: 本公司年金采用缴费确定型模式, 与公司签订正式劳动合同的员工, 企业年金缴费由公司和参加人共同缴纳, 实行全额积累。个人账户金额=公司缴费划入部分+员工个人缴费部分+投资收益。企业年金账户基金实行个人账户方式进行管理, 同时建立公司账户用于归集公司缴费部分的未归属权益。

企业年金基金实行完全积累, 采用个人账户方式进行管理, 按照国家规定投资运营, 其收益并入企业年金基金; 本方案归集的企业年金基金将委托给企业年金受托人进行受托管理。公司成立企业年金理事会, 作为企业年金受托人, 负责制定企业年金基金投资策略, 编制企业年金基金管理和财务会计报告, 并对企业年金基金管理进行监督。企业年金理事会由公司和职工代表组成, 其中职工代表不少于 1/3; 企业年金理事会设立企业年金基金账户用于归集当年提取和收缴的企业年金, 归集完毕后将公司和个人缴费款项直接足额汇至托管人处开立的受托财产托管专户, 由托管人进行基金托管管理; 企业年金基金与受托人、托管人、账户管理人、投资管理人的自有资产或其他资产分开管理, 不得挪作其他用途。企业年金基金投资运营净收益, 按照员工系数比例分

配计入个人账户。符合下列条件之一的参加人，可以领取本方案的企业年金待遇：(1) 达到国家规定的退休年龄，根据相关法律、法规和政策办理了退休手续；(2) 在退休前死亡；(3) 出国定居。

4: 本公司应付职工薪酬期末较期初减少了59.99%，减少的主要原因为本年发放了2013年度奖金所致。

24、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	33,188.15	17,973.89
消费税		
营业税	14,173,092.23	6,956,580.08
企业所得税	37,470,192.34	761,725.94
个人所得税	633,108.73	140,693.98
城市维护建设税	976,892.55	418,417.05
房产税	213,947.38	410,471.25
教育费附加	420,869.57	204,070.16
地方教育费附加	281,128.08	136,341.16
土地增值税	6,203,355.56	4,649,936.95
其他	140,460.04	68,038.61
合计	60,546,234.63	13,764,249.07

其他说明：

本期应交税费期末较期初增加 339.88%，增加的主要原因为本公司子公司天津海景实业有限公司所售楼盘实现对外销售确认已计提但尚未缴纳的企业所得税、当期预收款增加预计的营业税金增加所致。

25、 应付利息

单位：元 币种：人民币

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		
企业债券利息	71,200,000.00	
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	71,200,000.00	

其他说明：

1: 本公司本期共发行债券面值 12 亿元，按照票面利率 8.9%计提本年度应付利息，此利息于 2015 年 4 月 25 日支付。

2: 本公司应付利息期末较期初增加 100.00%，增加的原因为本期新发行的债券计提的利息所致。

26、 应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	59,576,281.64	48,901,445.87
应付其他股东股利	1,004,251.73	415,424.36
合计	60,580,533.37	49,316,870.23

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

1: 本公司应付股利期末较期初增加了 22.84%，增加的主要原因为股票持有人未领取所致。

2: 应付其他股东股利为应付吉利大厦少数股东津联投资有限公司股利；超过 1 年未支付股利的原因是股票持有人未领取。

27、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	495,053,995.18	257,339,957.07
保证金	63,766,355.70	159,411,456.53
维修基金	5,128,331.99	5,125,846.99
代理费	4,911,835.82	1,466,030.09
押金	1,051,316.34	2,037,816.34
其他往来	20,859,744.09	9,111,605.32
代收代垫款项	1,461,259.73	997,650.73
个税手续费	684,748.83	684,748.83
合计	592,917,587.68	436,175,111.90

(2). 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
汉滨公司	130,000,000.00	未到还款期
汉沽区财政局	27,302,000.00	未到还款期
天津市茶淀镇政府	10,715,427.00	未到还款期
滨河公司	9,749,347.33	未到还款期
施工保证金	6,000,000.00	未到还款期
天津市房信建筑工程总承包有限公司	5,477,129.00	未到还款期
维修基金	5,104,647.99	预计的维修基金，未办理权利变更登记，尚未缴纳
合计	194,348,551.32	/

其他说明

本期其他应付款期末较期初增加了 35.94%，增加的主要原因为本公司从天津房地产集团公司取得往来款 15,550.00 万元增加所致。

28、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,636,650,000.00	1,361,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	1,636,650,000.00	1,361,000,000.00

29、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
配套开发成本	619,764.86	619,764.86
合计	619,764.86	619,764.86

30、长期借款

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	944,569,594.00	1,031,200,000.00

保证借款	152,830,000.00	800,000,000.00
信用借款		
保证及质押借款	2,903,920,000.00	1,000,000,000.00
保证及抵押借款	690,115,000.00	816,370,000.00
合计	4,691,434,594.00	3,647,570,000.00

其他说明，包括利率区间：

1：本公司长期借款期末较期初增加了 28.62%，增加的主要原因本公司子公司天津市华景房地产开发公司借款 19.0392 亿元所致。

2：利率区间为银行同期贷款利率上浮 10%-30%。

31、应付债券

(1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
面值	1,200,000,000.00	250,000,000.00
利息调整	-8,621,809.87	-2,601,937.48
合计	1,191,378,190.13	247,398,062.52

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

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
13 天房债	12 亿元	2014.4.25	5+2 年	1,200,000,000		1,190,300,000.00		1,078,190.13		1,191,378,190.13
中小企业私募债券	2.5 亿元	2012.12	2+1 年	250,000,000	247,398,062.52			2,601,937.48	250,000,000.00	
合计	/	/	/	1,450,000,000	247,398,062.52	1,190,300,000.00		3,680,127.61	250,000,000.00	1,191,378,190.13

其他说明：

1：本公司全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司于 2012 年 12 月发行（2+1 年）期中小企业私募债券，债券面值 250,000,000.00 元，发行费用 3,750,000.00 元，票面利率 7.80%（年），每年付息一次。此债券本息已于 2014 年 12 月偿还完毕。

2：本公司于 2014 年 4 月 25 日发行（5+2 年）期“13 天房债”，债券面值 12 亿元，发行费用等 970 万元，票面利率 8.9%（年），每年付息一次。

32、长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
大寺公租房项目	62,185.12	29,794.21

其他说明：

本公司于 2011 年承揽了天津市大寺公租房代建项目，该项目建设主体为天津市保障住房建设投资有限公司，本报告期该建设主体拨付公司项目建设款 837,195,710.65 元，本公司已支付

837,195,710.65 元于该项目施工单位。本期增加额及余额为项目建设资金产生的利息收入扣除付款手续费后的余额。

33、 预计负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
其他	15,324,073.50	15,324,073.50	
合计	15,324,073.50	15,324,073.50	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

根据《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发[2006]187号）及天津市《天津市房地产开发企业土地增值税清算管理办法（试行）》津地税地[2007]25号文件的规定，预计待清算土地增值税金额。

34、 递延收益

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助		732,000.00	73,200.00	658,800.00	
合计		732,000.00	73,200.00	658,800.00	/

涉及政府补助的项目：

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
公建建筑节能环保改造补贴款		732,000.00	73,200.00		658,800.00	与资产相关
合计		732,000.00	73,200.00		658,800.00	/

其他说明：

公司子公司天津吉利大厦有限公司本期收到天津市墙体材料革新和建筑节能管理中心节能环保补贴 732,000.00 元，公司按照资产受益期 5 年进行摊销。

35、 其他非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
筹建期间汇兑损失	4,559,209.57	4,559,209.57
待转销汇兑损益	3,461,036.59	3,461,036.59
合计	8,020,246.16	8,020,246.16

36、 股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,105,700,000.00						1,105,700,000.00

37、资本公积

单位：元 币种：人民币

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）	2,150,744,621.06			2,150,744,621.06
其他资本公积	54,497,211.26			54,497,211.26
合计	2,205,241,832.32			2,205,241,832.32

38、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	213,513,465.93	6,690,061.49		220,203,527.42
任意盈余公积	71,716,430.27			71,716,430.27
储备基金	1,803,550.76			1,803,550.76
企业发展基金	1,803,550.77			1,803,550.77
其他				
合计	288,836,997.73	6,690,061.49		295,527,059.22

39、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	865,122,763.47	810,323,088.71
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	865,122,763.47	810,323,088.71
加：本期归属于母公司所有者的净利润	168,363,178.81	143,704,443.04
减：提取法定盈余公积	6,690,061.49	5,903,415.06
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	44,228,000.00	82,927,500.00
转作股本的普通股股利		
提取职工福利及奖励基金	305,278.23	73,853.22
期末未分配利润	982,262,602.56	865,122,763.47

40、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,043,671,677.49	2,032,300,205.06	1,514,054,058.94	899,952,310.91
其他业务	137,365,678.70	92,689,020.39	235,382,536.94	185,904,873.37
合计	3,181,037,356.19	2,124,989,225.45	1,749,436,595.88	1,085,857,184.28

41、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	156,176,676.34	79,680,403.40
城市维护建设税	10,936,732.26	5,577,210.09
教育费附加	7,807,580.04	3,963,125.26
资源税		
土地增值税	35,688,194.22	36,857,305.61
其他	21,811.42	20,952.43
合计	210,630,994.28	126,098,996.79

42、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费及业务宣传费	35,687,857.94	43,995,765.80
职工薪酬	7,189,340.47	2,311,077.71
代理费	34,750,742.23	21,234,484.47
维修基金	22,559,910.29	31,436,407.31
物业管理费	7,932,318.02	6,580,830.90
折旧费	1,355,330.39	1,186,853.37
样板间装修费	3,783,348.50	5,178,754.00
策划费	2,501,128.00	160,000.00
空房采暖费		342,096.73
办公费	3,061,672.36	993,824.37
产权登记及测量费	34,607.73	699,170.63
其他	7,498,855.27	7,424,561.67
合计	126,355,111.20	121,543,826.96

43、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	86,250,538.46	93,266,347.74
办公费	9,395,091.58	10,947,034.69
市内交通费及差旅费	3,344,791.28	3,468,119.57
董事会费	270,522.40	932,068.00
业务招待费	1,769,336.87	4,064,049.82
折旧费用及投资性房地产摊销	8,022,322.40	8,614,298.13
修理费	3,688,360.71	2,216,107.96
低值易耗品	550,791.67	285,551.70
财产保险费	345,091.99	474,083.30
劳动保护费	1,119,859.30	881,680.59
审计咨询费	4,841,268.88	6,360,136.20
房产税、土地使用税、印花税、车船使用税等税费	15,563,664.48	16,532,000.35
长期待摊费用摊销	1,628,375.00	960,803.16
无形资产摊销	143,619.92	143,619.92
会务费	434,562.00	918,946.50
水电及采暖费	4,512,379.26	4,725,778.99
环境保护费	1,611,236.50	1,402,502.00
其他	7,575,021.24	6,069,753.38
合计	151,066,833.94	162,262,882.00

44、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	160,632,947.74	110,066,249.73
利息收入	-21,817,883.89	-18,230,853.39
手续费支出	405,025.32	607,161.61
合计	139,220,089.17	92,442,557.95

45、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-234,409.03	843,371.53
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-234,409.03	843,371.53

46、投资收益

单位：元 币种：人民币

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	-2,907,019.22	502,248.33
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	5,263,988.66	215,837.70
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	2,356,969.44	718,086.03

47、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	97,653.55	140,144.22	97,653.55
其中：固定资产处置利得	97,653.55	140,144.22	97,653.55
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	339,351.46	82,193,624.96	339,351.46
违约金	207,397.00	106,691.84	207,397.00
其他	45,241.73	330,215.01	45,241.73
合计	689,643.74	82,770,676.03	689,643.74

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
土地整理政府返还收益		81,430,000.00	与收益相关
社保返还款	266,151.46	763,624.96	与收益相关
节能环保补助	73,200.00		与资产相关
合计	339,351.46	82,193,624.96	/

其他说明：

本公司营业外收入本期较上期减少 99.17%，减少的主要原因为上年收到的土地整理政府返还收益，而本年政府补助较少。

48、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	333,273.88	91,893.07	333,273.88
其中：固定资产处置损失	333,273.88	91,893.07	333,273.88
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	227,245.72	67,371.00	227,245.72
其他支出	30,421.23	40,616.21	30,421.23
合计	590,940.83	199,880.28	590,940.83

49、所得税费用

(1). 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	118,597,428.18	70,227,949.42
递延所得税费用	5,360,660.01	-5,302,530.40
合计	123,958,088.19	64,925,419.02

(2). 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	431,465,183.53
按法定/适用税率计算的所得税费用	107,866,295.89
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	347.31
非应税收入的影响	-1,253,736.29
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	603,025.17
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	11,374,760.45
内部交易抵销增加当期费用	6,735.65
本期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	5,360,660.01
所得税费用	123,958,088.19

50、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	21,817,883.89	18,230,853.39
违约金及其他收入	517,112.52	82,239,210.16
往来款	2,223,863,268.33	2,182,676,961.40
合计	2,246,198,264.74	2,283,147,024.95

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	1,850,887,642.61	2,288,018,263.02
维修基金	22,102,276.78	45,677,299.71
广告及宣传费	38,870,823.12	41,334,765.80
代理费	16,662,844.65	9,398,918.71
手续费	501,489.33	1,754,652.46
售楼处装修费	3,783,348.50	5,339,971.00
办公费	16,069,084.73	9,843,726.42
水电及采暖费	4,376,011.22	7,746,576.39
物业管理费	7,259,701.42	5,303,147.96
审计及咨询费	4,719,268.88	5,914,240.00
招待费	1,430,643.88	3,114,519.80
董事会费	270,522.40	823,700.00
修理费	3,669,542.71	3,046,357.09
市内交通费及差旅费	1,277,797.11	1,303,668.72
会议费	395,762.00	797,246.50
财产保险费	261,421.99	462,318.30
低值易耗品	330,721.00	339,175.22
劳动保护费	29,145.00	21,265.00
车船使用费		5,081.70
营业外支出	257,666.95	99,636.21
其他	6,522,705.98	4,328,283.06
合计	1,979,678,420.26	2,434,672,813.07

(3). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
银行承兑汇票保证金	15,205,000.00	137,247,000.00
合计	15,205,000.00	137,247,000.00

(4). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
财务顾问费	20,224,506.33	77,140,743.00
评估费	310,000.00	452,000.00
保险及抵押登记费	1,205,382.29	1,104,786.98
银行承兑汇票保证金	45,625,000.00	60,427,000.00
银行质押存款	70,000,000.00	
合计	137,364,888.62	139,124,529.98

51、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	307,507,095.34	178,751,239.13
加：资产减值准备	-234,409.03	843,371.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	45,336,698.35	51,088,852.23
无形资产摊销	143,619.92	143,619.92
长期待摊费用摊销	3,396,375.00	2,728,803.16
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）	226,578.84	-48,251.15
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	9,041.49	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	160,632,947.74	110,066,249.73
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,356,969.44	-718,086.03
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,389,926.78	-5,330,868.75
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）	-3,185,372,080.82	-2,709,449,918.87
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	182,864,568.08	-58,538,233.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-753,915,116.89	929,639,303.38
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,236,371,724.64	-1,500,823,919.18
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	661,619,956.13	3,146,067,798.03
减：现金的期初余额	3,146,067,798.03	1,205,910,953.29
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	-2,484,447,841.90	1,940,156,844.74

(2). 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	661,619,956.13	3,146,067,798.03
其中：库存现金	141,603.64	285,389.35
可随时用于支付的银行存款	651,409,255.16	3,145,648,389.96
可随时用于支付的其他货币资金	10,069,097.33	134,018.72
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：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	661,619,956.13	3,146,067,798.03
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		

52、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	114,000,000.00	承兑保证金及质押存款
应收票据		
存货	4,925,854,594.00	抵押借款
固定资产		
无形资产		
合计	5,039,854,594.00	/

53、外币货币性项目

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

适用 不适用

八、合并范围的变更

(1). 非同一控制下企业合并

1. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(2). 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

(3). 其他

本公司本期合并范围中新增 1 家控股子公司天津市华景房地产开发有限公司。

九、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
天津吉利大厦有限公司	天津市	天津市	房地产开发	75.00		设立
天津市华驰租赁有限公司	天津市	天津市	租赁	90.00		设立
天津海景实业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	50.00		设立
天津市华升物业管理有限公司	天津市	天津市	物业管理	100.00		设立
天津市凯泰建材经营有限公司	天津市	天津市	商品流通	100.00		设立
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华兆房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	61.54		设立
天津市华亨房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市德霖停车场有限公司	天津市	天津市	物业管理	100.00		设立
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发	60.00		设立
天津市海景游艇俱乐部有限公司	天津市	天津市	服务	100.00		设立
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华景房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	51.00		设立

2. 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
天津吉利大厦有限公司	25.00	1,856,295.43	1,004,251.73	19,271,409.50
天津市华驰租赁有限公司	10.00	-8,780.33		166,094.37
天津海景实业有限公司	50.00	139,881,872.91		605,938,057.74
天津市华兆房地产开发有限公司	38.46			500,000,000.00
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	40.00	-2,585,471.48		132,109,449.42
天津市华景房地产开发有限公司	49.00			96,080,000.00

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津吉利大厦有限公司	56,190,968.17	49,434,589.13	105,625,557.30	18,866,234.79	8,679,046.16	27,545,280.95	42,744,281.90	53,271,507.19	96,015,789.09	14,886,634.57	8,020,246.16	22,906,880.73
天津市华驰租赁有限公司	6,058,119.73	9,970,443.63	16,028,563.36	14,367,867.17		14,367,867.17	5,349,298.78	10,466,392.15	15,815,690.93	14,066,944.04		14,066,944.04
天津海景实业有限公司	2,107,929,288.97	210,464,994.71	2,318,394,283.68	755,038,574.13	351,479,594.00	1,106,518,168.13	2,258,425,863.52	219,651,783.86	2,478,077,647.38	1,298,965,277.65	247,000,000.00	1,545,965,277.65
天津市华兆房地产开发有限公司	2,197,498,355.33	145,426.29	2,197,643,781.62	2,708,451,686.07	853,090,000.00	3,561,541,686.07	2,056,004,394.82	140,802.90	2,056,145,197.72	270,155,427.39	500,000,000.00	770,155,427.39
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	709,970,337.45	4,688,037.96	714,658,375.41	304,269,751.87	80,115,000.00	384,384,751.87	574,665,185.86	4,945,811.68	579,610,997.54	186,503,695.31	56,370,000.00	242,873,695.31
天津市华景房地产开发有限公司	3,522,947,762.91		3,522,947,762.91	1,425,131,418.69	1,903,920,000.00	3,329,051,418.69						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津吉利大厦有限公司	43,777,839.65	7,631,955.69	7,631,955.69	-28,495,333.93	42,029,880.31	1,846,330.49	1,846,330.49	10,581,681.08
天津市华驰租赁有限公司	3,965,180.00	-88,050.70	-88,050.70	1,034,062.95	3,538,618.00	-4,989.56	-4,989.56	716,354.82
天津海景实业有限公司	901,322,227.71	279,763,745.82	279,763,745.82	497,267,227.16	391,540,229.76	74,445,260.97	74,445,260.97	-17,756,078.38
天津市华兆房地产开发有限公司	522,617.10	-7,847,271.85	-7,847,271.85	-197,960,034.60	90,369,437.00	-6,842,233.41	-6,842,233.41	-751,571,635.87
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	0.00	-6,463,678.69	-6,463,678.69	-21,535,830.83	0.00	-6,037,922.57	-6,037,922.57	-4,959,121.99
天津市华景房地产开发有限公司	0.00	-2,183,655.78	-2,183,655.78	-1,984,654,658.79				

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1.1.1. 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
天津市华富宫大饭店有限公司	天津市和平区	天津市和平区	服务业	46.33		权益法
天津市天房物业管理有限公司	天津市河西区	天津市河西区	物业管理	31.89		权益法

1.1.2. 重要联营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	天津市华富宫大饭店有限公司	天津市天房物业管理有限公司	天津市华富宫大饭店有限公司	天津市天房物业管理有限公司
流动资产	5,138,360.85	222,950,860.05	4,368,986.54	265,759,039.92
非流动资产	130,044,000.37	45,360,218.34	134,364,717.30	45,682,524.79
资产合计	135,182,361.22	268,311,078.39	138,733,703.84	311,441,564.71
流动负债	95,237,136.07	205,333,993.66	83,323,418.38	254,430,468.81
非流动负债		11,820,476.18		11,561,771.15
负债合计	95,237,136.07	217,154,469.84	83,323,418.38	265,992,239.96
少数股东权益		14,937,510.02		17,585,032.83
归属于母公司股东权益	39,945,225.15	36,219,098.53	55,410,285.46	27,864,291.92
按持股比例计算的净资产份额	18,506,622.81	11,550,270.52	25,671,585.25	8,885,922.69
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	18,506,622.81	11,550,270.52	25,671,585.25	8,885,922.69
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	21,054,982.33	122,596,323.49	26,858,065.01	110,244,644.81
净利润	-15,034,800.19	2,066,418.80	-9,403,202.47	4,280,384.59
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-15,034,800.19	2,066,418.80	-9,403,202.47	4,280,384.59
本年度收到的来自联营企业的股利				

1.1.3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业:		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业:		
投资账面价值合计	11,620,140.96	10,026,545.57
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	1,593,595.39	4,486,009.79

—其他综合收益		
—综合收益总额	1,593,595.39	4,486,009.79

十、与金融工具相关的风险

(1) 风险管理主要内容及政策

本公司的主要金融工具包括应收款项、应付款项、银行借款、公司债券等。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。

(1) 市场风险

(1) 利率风险—公允价值变动风险，本公司的因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要来自固定利率的短期借款。由于固定利率借款主要为短期借款，因此本公司认为公允利率风险并不重大。本公司目前并无利率对冲的政策。

(2) 利率风险—现金流量变动风险，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以浮动利率计息的短期借款和长期借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率的公允价值变动风险。

(2) 信用风险

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方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失。

公司合并报表的金融资产主要为应收款项，公司应收款项金额较小，且变动不大，为了降低信用风险，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。

(3) 流动风险

本公司保持管理层对现金及现金等价物进行适时监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本公司资金管理部门持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

综上所述，本公司管理层认为本公司所承担的流动风险已经大为降低，对本公司的经营和财务报表不构成重大影响，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-3 年	3 年以上
货币资金	775,619,956.13	775,619,956.13	775,619,956.13		
应收款项	33,751,963.06	84,768,156.23	12,571,890.30	8,594,758.33	63,601,507.60
小计	809,371,919.19	860,388,112.36	788,191,846.43	8,594,758.33	63,601,507.60
银行借款	7,228,634,594.00	7,228,634,594.00	3,705,059,594.00	3,523,575,000.00	
应付债券	1,191,378,190.13	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00		
应付款项	1,388,459,519.75	1,388,459,519.75	625,580,767.93	405,144,782.79	357,733,969.03
应付利息	71,200,000.00	71,200,000.00	71,200,000.00		
小计	9,879,672,303.88	9,888,294,113.75	5,601,840,361.93	3,928,719,782.79	357,733,969.03

续表：

项目	期初余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-3 年	3 年以上
货币资金	3,159,647,798.03	3,159,647,798.03	3,159,647,798.03		
应收款项	125,360,324.13	176,610,926.33	105,016,038.89	4,991,134.32	4,471,997.40
小计	3,285,008,122.16	3,336,258,724.36	3,264,663,836.92	4,991,134.32	4,471,997.40
银行借款	6,681,100,000.00	6,681,100,000.00	5,390,100,000.00	1,291,000,000.00	
应付债券	247,398,062.52	250,000,000.00		250,000,000.00	

项目	期初余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付款项	987,197,585.89	987,197,585.89	234,807,929.95	410,556,885.73	341,832,770.21
小计	7,915,695,648.41	7,918,297,585.89	5,624,907,929.95	1,951,556,885.73	341,832,770.21

(4) 违约风险

公司信用等级为 AA 级，公司近几年来未发生过逾期归还金融机构借款的情况。

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	注册地	业务性质	注册资本 (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 (%)
天津房地产集团有限公司	天津市	国家授权的资产投资、控股；房地产开发、销售；建筑设计；工程承包；工程监理；物业管理等。	2,000,000,000.00	25.11	25.11

企业最终控制方是天津市人民政府国有资产监督管理委员会

(2). 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

九. (一)

(3). 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

九. (二)

(4). 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津市大树房地产经营销售有限公司	参股股东
天津市天房房地产销售有限公司	参股股东
天津市房信建筑工程总承包有限公司	母公司的全资子公司
天津市建设工程监理公司	母公司的全资子公司
天津天房建设工程有限公司	母公司的全资子公司
天津市房地产信托集团公司	母公司的全资子公司
天津市天房物业管理有限公司	母公司的控股子公司
天津天房置地有限责任公司	母公司的全资子公司

(5). 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津市大树房地产经营销售有限公司	代理销售		40,783.56
天津市天房房地产销售有限公司	代理销售	23,641,850.89	16,985,467.34
天津市房信建筑工程总承包有限公司	工程施工	197,545,783.87	424,907,982.24
天津市建设工程监理公司	工程监理	310,000.00	700,000.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津天房建设工程有限公司	销售钢材		41,278,810.03
天津市房信建筑工程总承包有限公司	销售钢材、入户门、门窗	10,059,062.35	27,220,304.56

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

说明 1:

本公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司与天津市大树房地产经营销售有限公司于 2009 年 10 月签订了《商品房销售代理协议》，双方约定，天津市华亨房地产开发有限公司开发建设的天房彩郡项目由该公司代理销售，按销售额款的 1% 计提代理费。

说明 2:

①公司与天津市天房房地产销售有限公司于 2007 年 4 月签订《商品房销售代理协议》，双方约定，公司建设的天房美域项目由该公司代理销售，其价格按双方认可的价格销售，并按售价总额计提 1.5% 的代理费。该协议于 2010 年 8 月续签。该协议目前仍在执行过程中。

②公司与天津市天房房地产销售有限公司于 2010 年 6 月签订了《商品房销售代理协议》，双方约定，公司建设的天房翠海红山项目由该公司代理销售，按销售额款的 1.5% 计提代理佣金。该协议目前仍在执行过程中。

③公司与天津市天房房地产销售有限公司于 2009 年 6 月签订了《商品房销售代理协议》，双方约定，公司建设的天房雅韵项目由该公司代理销售，按销售额款的 1% 计提代理佣金。

④公司全资子公司天津市天房海滨建设发展有限公司与天津市天房房地产销售有限公司于 2008 年签订了《商品房销售代理协议》，双方约定，天津市天房海滨建设发展有限公司建设的汉沽区泰安里项目由该公司代理销售，按销售额款的 1.5% 计提代理佣金。该协议目前仍在执行过程中。

说明 3:

1. 公司与天津市房信建筑工程总承包有限公司（公司控股股东天津房地产集团有限公司的全资子公司）于 2011 年 8 月签订了《天津市建设工程施工合同》，双方约定由天津市房信建筑工程总承包有限公司承包公司开发的天房美域凌口地块限价商品房（美域豪庭 36#-37#、42#-46# 楼及 2# 地下车库）基础、土建、水暖电施工、弱电、消防管线预留预埋工程，合同金额 162,891,109.00 元。本报告期内，公司向天津市房信建筑工程总承包有限公司支付工程款 17,012,607.00 元，上年同期支付工程款 62,763,823.35 元。

2. 公司全资子公司天津市华兆房地产开发有限公司与天津市房信建筑工程总承包有限公司（公司控股股东天津房地产集团有限公司的全资子公司）于 2012 年 11 月签订了《天津市建设工程施工合同》，双方约定由天津市房信建筑工程总承包有限公司承包公司全资子公司天津市华兆房地产开发有限公司开发的华明新家园居住区 6 号地项目施工第 2 标段（天欣颐园 1#-15#、47#-63# 楼）基础、土建、水暖电施工，以及各种管线预留预埋工程，合同金额 147,269,995.00 元。本报告期内，公司向天津市房信建筑工程总承包有限公司支付工程款 33,079,354.52 元，上年同期支付工程款 81,135,792.47 元。

3. 公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司与天津市房信建筑工程总承包有限公司（公司控股股东天津房地产集团有限公司的全资子公司）于 2012 年 10 月签订了《天津市建设工程施工合同》，双方约定由天津市房信建筑工程总承包有限公司承包公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司开发的双港新景园 117、119、120、120 地块及地下车库包括基础、土建、水暖电施工、弱电、消防管线预留预埋工程，合同金额 304,188,215.00 元。本报告期内，公司向天津市房信建筑工程总承包有限公司支付工程款 87,454,858.00 元，上年同期支付工程款 137,370,000.00 元。

4. 公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司与天津市房信建筑工程总承包有限公司（公司控股股东天津房地产集团有限公司的全资子公司）于 2011 年 9 月签订了《天津市建设工程施工合同》，双方约定由天津市房信建筑工程总承包有限公司承包公司全资子公司天津市华亨房

地产开发有限公司开发的双港新家园 06-03 号地块商品房施工工程第 1 标段（新盈庄园 1#-31# 楼、地下车库兼人防）桩基、土建、水暖电施工、弱电、消防管线预留预埋工程，合同金额 223,544,059.00 元。本报告期内，公司向天津市房信建筑工程总承包有限公司支付工程款 39,139,919.47 元，上年同期支付工程款 143,638,366.42 元。

5. 公司全资子公司天津市华塘房地产开发有限公司与天津市房信建筑工程总承包有限公司（公司控股股东天津房地产集团有限公司的全资子公司）于 2014 年 6 月签订了《天津市建设工程施工合同》，双方约定由天津市房信建筑工程总承包有限公司承包公司全资子公司天津市华塘房地产开发有限公司开发的陈塘 2013-030 地块桩基、土建、水暖电施工、弱电、消防管线预留预埋工程，合同金额 188,860,929.00 元。本报告期内，公司向天津市房信建筑工程总承包有限公司支付工程款 20,859,044.88 元，上年同期未支付工程款。

说明 4:

①公司与天津市建设工程监理公司签订了《天津市建设工程委托监理合同》，双方约定由天津市建设监理公司负责公司开发的王兰庄凌口商品房（1、2、11-15#）项目一标段工程建设监理，合同金额 886,130.00 元。本报告期内，公司向天津市建设监理公司支付监理费 31 万元，上年同期未支付监理费。

②公司与天津市建设工程监理公司签订了《天津市建设工程委托监理合同》，双方约定由天津市建设监理公司负责公司开发的天房美域豪庭商品房 14-16 组团工程建设监理，合同金额 205,986.00 元。本报告期内，公司未向天津市建设监理公司支付监理费，上年同期未支付监理费。

③公司与天津市建设工程监理公司签订了《天津市建设工程委托监理合同》，双方约定由天津市建设监理公司负责公司开发的昆俞路 B 地块限价商品房一标段工程建设监理，合同金额 1,321,951.20 元。本报告期内，公司未向天津市建设监理公司支付监理费，上年同期未支付监理费。

④公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司与天津市建设工程监理公司签订了《天津市建设工程委托监理合同》，双方约定由天津市建设监理公司负责华亨公司开发双港新盈庄园商品房二标段工程建设监理，合同金额 1,393,840.05 元。本报告期内，公司未向天津市建设监理公司支付监理费，上年同期支付监理费 70 万元。

说明 5:

公司受天津市保障住房建设投资有限公司的委托，代为建设天津市大寺新家园公租房项目。天津天房建设工程有限公司（公司控股股东天津房地产集团有限公司的控股子公司）是天津市大寺新家园公租房项目的施工总承包单位。为了保证公租房项目的建材供应和施工需要，公司全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司拟向天津天房建设工程有限公司销售钢材不超过 40,000 吨，合计金额不超过 15,000 万元，用于大寺新家园公租房建设项目。本报告期内，天津市凯泰建材经营有限公司未向天津天房建设工程有限公司销售各类钢材。

说明 6:

①公司全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司与天津市房信建筑工程总承包有限公司签订了《工业品买卖合同》，双方约定凯泰建材经营有限公司向天津市房信建筑工程总承包有限公司销售钢材 5,892.00 吨，金额 3,004.92 万元，用于双港新家园 125 地块新盈庄园商品房建设项目。本报告期内，天津市凯泰建材经营有限公司向天津市房信建筑工程总承包有限公司销售钢材取得收入 2,392,483.47 元（不含税金额为 2,044,857.67 元），上年同期取得销售收入 23,281,216.41 元（不含税金额为 19,898,475.56 元）。

②公司全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司与天津市房信建筑工程总承包有限公司签订了《工业品买卖合同》，双方约定凯泰建材经营有限公司向天津市房信建筑工程总承包有限公司销售钢材 4,774.233 吨，金额 24,348,588.00 元，用于天房美域商品房建设项目。本报告期内，天津市凯泰建材经营有限公司未向天津市房信建筑工程总承包有限公司销售钢材，上年同期取得销售收入 2,196,218.55 元（不含税金额为 1,877,109.87 元）。

③公司全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司与天津市房信建筑工程总承包有限公司于 2013 年 4 月签订了《温控阀销售合同》，双方约定凯泰建材经营有限公司向天津市房信建筑工程总承包有限公司销售温控阀 4039 个，金额 295,654.80 元，用于天房美域豪庭 36-37、42-46 号楼温控阀采购。本报告期内，天津市凯泰建材经营有限公司未向天津市房信建筑工程总承包有限公司销售，上年同期取得销售收入 280,305.60 元（不含税金额为 239,577.44 元）。

④公司全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司与天津市房信建筑工程总承包有限公司于 2013 年 11 月签订了《入户门买卖合同》，双方约定凯泰建材经营有限公司向天津市房信建筑工程总承包有限公司销售入户门 494 个，金额 2,165,556.00 元，用于华明镇天欣颐园 1-15、47-63 号楼号入户门采购。本报告期内，天津市凯泰建材经营有限公司向天津市房信建筑工程总承包有限公司销售入户门取得收入 1,722,063.00 元（不含税金额为 1,471,848.72 元），上年同期取得销售收入 324,564.00 元（不含税金额 277,405.13 元）。

⑤公司全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司与天津市房信建筑工程总承包有限公司于 2013 年 9 月签订了《威卢克斯窗购销合同》，双方约定凯泰建材经营有限公司向天津市房信建筑工程总承包有限公司销售威卢克斯窗 584 个，金额 1,292,847.00 元，用于华明镇天欣颐园 1-15、47-63 号楼号门窗采购。本报告期内，天津市凯泰建材经营有限公司向天津市房信建筑工程总承包有限公司销售威卢克斯窗取得收入 90,204.00 元（不含税金额为 77,097.43 元），上年同期取得销售收入 1,138,000.00 元（不含税金额为 972,649.57 元）。

⑥公司全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司与天津市房信建筑工程总承包有限公司于 2013 年 3 月 5 日签订了《工业品买卖合同》，双方约定凯泰建材经营有限公司向天津市房信建筑工程总承包有限公司销售钢材 3,687.83 吨，金额 14,013,754.00 元，用于天欣颐园 1-16、47-63 号楼商品房建设项目。本报告期内，天津市凯泰建材经营有限公司未向天津市房信建筑工程总承包有限公司销售钢材，上年同期未取得销售收入。

⑦公司全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司与天津市房信建筑工程总承包有限公司于 2014 年 8 月签订了《钢材购销合作框架协议》，双方约定凯泰建材经营有限公司向天津市房信建筑工程总承包有限公司销售钢材不超过 7,500 吨、金额不超过 2,700 万元，用于美塘佳苑商品房建设项目。本报告其内天津市凯泰建材经营有限公司向天津市房信建筑工程总承包有限公司销售钢材取得收入 5,854,311.88 元（不含税金额为 5,003,685.37 元）。

说明 7:

公司控股子公司天津海景实业有限公司与天津市房地产信托集团公司于 2010 年 3 月 10 日签订协议，将天津湾 C2、C3 项目出售给天津市房地产信托集团公司，总价款暂定为 28,500 万元。截至本报告期末已预收款项 209,000,000 元。

(1). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

关联托管/承包情况说明

无

本公司委托管理/出包情况表:

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/出包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
天津市房地产发展（集团）股份有限公司	天津市天房物业管理有限公司	其他资产托管	2014.1.1	2016.12.31	按市场价	

关联管理/出包情况说明

公司与天津市天房物业管理有限公司签订了《委托资产经营管理合同》，委托经营管理友谊公寓、川北里、长寿公寓、环湖大厦、欣苑公寓、德恩里等地点的房产，合计面积 11,067.19 平方米，委托年限为 3 年，从 2014 年 1 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日止。委托经营管理期间，上述资产的日常维护、发生的相关费用及经营收入均由天津市天房物业管理有限公司承担和享有。

2、 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津市华亨房地产开发有限公司	7,915.00	2012.12.03	2015.12.02	否

天津市华亨房地产开发有限公司	7,000.00	2013.12.24	2015.12.02	否
天津市华亨房地产开发有限公司	10,000.00	2012.12.27	2015.12.20	否
天津市华亨房地产开发有限公司	1,500.00	2013.01.23	2015.12.20	否
天津市华亨房地产开发有限公司	8,500.00	2013.01.23	2015.12.20	否
天津市华亨房地产开发有限公司	11,000.00	2013.02.28	2015.12.20	否
天津市华亨房地产开发有限公司	2,000.00	2013.02.28	2015.12.20	否
天津市华亨房地产开发有限公司	3,000.00	2013.05.29	2015.12.20	否
天津市华亨房地产开发有限公司	4,000.00	2013.06.09	2015.12.20	否
天津市华亨房地产开发有限公司	1,000.00	2013.08.07	2015.12.20	否
天津市华亨房地产开发有限公司	1,010.00	2014.04.03	2015.12.20	否
天津市华亨房地产开发有限公司	1,000.00	2014.05.05	2015.12.20	否
天津市天房海滨建设发展有限公司	25,000.00	2014.4.30	2016.4.29	否
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	4,806.90	2013.8.12	2016.8.12	否
天津市华亨房地产开发有限公司	20,000.00	2013.03.22	2015.03.20	否
天津市华亨房地产开发有限公司	12,530.00	2013.03.28	2016.03.21	否
天津市华景房地产开发有限公司	10,000.00	2014.07.31	2016.07.29	否

本公司作为被担保方:

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津房地产集团有限公司	2,000.00	2014.05.23	2015.05.20	否
天津房地产集团有限公司	5,000.00	2014.12.26	2015.03.25	否
天津房地产集团有限公司	120,000.00	2014.04.26	2019.04.25	否
天津房地产集团有限公司	20,000.00	2013.03.22	2015.03.20	否
天津房地产集团有限公司	30,000.00	2013.08.02	2015.08.02	否
天津房地产集团有限公司	26,000.00	2014.10.10	2019.10.09	否
天津房地产集团有限公司	49,990.00	2013.12.03	2015.12.01	否
天津房地产集团有限公司	1,000.00	2014.07.04	2015.06.25	否
天津房地产集团有限公司	3,600.00	2014.07.04	2015.06.25	否
天津房地产集团有限公司	3,000.00	2014.08.15	2015.08.14	否
天津房地产集团有限公司	2,000.00	2014.08.21	2015.08.21	否
天津房地产集团有限公司	2,000.00	2014.09.16	2015.09.16	否
天津房地产集团有限公司	3,000.00	2014.11.12	2015.11.11	否
天津房地产集团有限公司	4,000.00	2014.11.26	2015.11.25	否
天津房地产集团有限公司	5,000.00	2014.12.26	2015.03.25	否
天津房地产集团有限公司	190,392.00	2014.07.31	2016.07.29	否
天津房地产集团有限公司	10,000.00	2014.12.16	2018.11.12	否
天津房地产集团有限公司	15,393.00	2014.3.31	2016.3.30	否
天津房地产集团有限公司	200.00	2014.09.04	2015.03.04	否
天津房地产集团有限公司	2,950.00	2014.10.23	2015.04.23	否
天津房地产集团有限公司	39.00	2014.11.20	2015.05.20	否
天津房地产集团有限公司	1,000.00	2014.12.17	2015.06.17	否
天津房地产集团有限公司	100,000.00	2013.08.16	2016.08.16	否

3、关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
天津房地产集团有限公司	155,500,000.00	2014.9		
天津天房建设工程有限公司	97,600,000.00	2014.12		

4、关键管理人员报酬

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	460.14	437.09

(6). 关联方应收应付款项**1、 应收项目**

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付帐款	天津大树房地产经营销售有限公司	4,499,983.73			

2、 应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付帐款	天津市天房物业管理有限公司	356,965.00	1,494,921.35
应付帐款	天津市房信建筑工程总承包有限公司	18,968,387.04	
应付帐款	天津市建设工程监理公司	193,116.00	
预收帐款	天津市房地产信托集团公司	209,000,000.00	129,000,000.00
其他应付款	天津大树房地产经营销售有限公司	346,958.16	378,127.69
其他应付款	天津市天房房地产销售有限公司	17,088,318.81	1,603,038.65
其他应付款	天津房地产集团有限公司	155,500,000.00	
其他应付款	天津天房置地有限责任公司	884,438.50	
其他应付款	天津天房建设工程有限公司	97,600,000.00	

十二、 股份支付**(2). 股份支付总体情况**适用 不适用**(3). 以权益结算的股份支付情况**适用 不适用**(4). 以现金结算的股份支付情况**适用 不适用**十三、 承诺及或有事项****(1). 重要承诺事项**资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额
无**(2). 或有事项****1、 资产负债表日存在的重要或有事项**

无

2、 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

无

(3). 其他

无

十四、 资产负债表日后事项

1、 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	50,862,200.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,184,375.97	54.28	1,555,312.79	30.00	3,629,063.18	5,205,208.28	54.38	1,561,562.48	30.00	3,643,645.80
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	4,366,846.80	45.72	4,366,846.80	100.00		4,366,846.80	45.62	4,366,846.80	100.00	
合计	9,551,222.77	/	5,922,159.59	/	3,629,063.18	9,572,055.08	/	5,928,409.28	/	3,643,645.80

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	5,184,375.97	1,555,312.79	30.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			

合计	5,184,375.97	1,555,312.79	30.00
----	--------------	--------------	-------

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额-6,249.69 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

2、 他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	37,092,903.85	1.11	37,092,903.85	100.00		37,092,903.85	1.11	37,092,903.85	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,306,203,381.31	98.84	1,284,770.51	18.43	3,304,918,610.80	2,461,269,607.07	98.45	2,328,323.51	23.63	2,458,941,283.56
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,669,335.75	0.07	1,669,335.75	100.00		1,669,335.75	0.07	1,669,335.75	100.00	
合计	3,344,965,620.91	/	40,047,010.11	/	3,304,918,610.80	2,500,031,846.67	/	41,090,563.11	/	2,458,941,283.56

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
华钜房地产有限责任公司	12,907,938.41	12,907,938.41	100.00	款项时间长，预计难以收回
北京中益国际经济集团有限责任公司	10,120,000.00	10,120,000.00	100.00	款项时间长，预计难以收回
天津华升房地产发展有限公司	9,551,889.42	9,551,889.42	100.00	款项时间长，预计难以收回
天津市华昌新联经贸公司	4,513,076.02	4,513,076.02	100.00	款项时间长，预计难以收回
合计	37,092,903.85	37,092,903.85	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
1 年以内小计	520,786.82	26,039.34	5.00

1 至 2 年	7,123.51	712.35	10.00
2 至 3 年	777,658.18	116,648.73	15.00
3 年以上	5,665,012.08	1,141,370.09	20.15
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	6,970,580.59	1,284,770.51	18.43

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

关联方往来 3,299,232,800.72 元不计提坏账准备。

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额-1,043,553.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	3,339,473,264.91	2,491,857,477.27
保证金	1,813,408.48	4,650,028.53
押金	520,442.95	279,758.00
水电费	315,966.93	162,245.37
其他	2,842,537.64	3,082,337.50
合计	3,344,965,620.91	2,500,031,846.67

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
天津市华驰租赁有限公司	往来款	13,676,817.88	3 年以上	0.41	
天津市华亨房地产开发有限责任公司	往来款	292,014,307.25	1 年以内	8.73	
天津市华景房地产开发有限公司	往来款	1,425,131,418.69	1 年以内	42.61	
天津市华塘房地产开发有限公司	往来款	1,462,997,125.49	1 年以内， 1-2 年	43.74	
天津市天房海滨建设发展有限公司	往来款	102,958,227.01	1 年以内	3.08	
合计	/	3,296,777,896.32	/	98.57	

3、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

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	4,077,630,959.96		4,077,630,959.96	3,977,630,959.96		3,977,630,959.96
对联营、合营企业投资	41,677,034.29		41,677,034.29	44,584,053.51		44,584,053.51
合计	4,119,307,994.25		4,119,307,994.25	4,022,215,013.47		4,022,215,013.47

(1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

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
天津市华驰租赁有限公司	2,700,000.00			2,700,000.00		
天津市华升物业管理有限公司	3,123,126.74			3,123,126.74		
天津市吉利大厦有限公司	61,807,833.22			61,807,833.22		
天津市海景实业有限公司	250,000,000.00			250,000,000.00		
天津市凯泰建材经营有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
天津市华兆房地产开发有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00		
天津市华亨房地产开发有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00		
天津市天房海滨建设发展有限公司	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00		
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	210,000,000.00			210,000,000.00		
天津市华塘房地产开发有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
天津市华景房地产开发有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
合计	3,977,630,959.96	100,000,000.00		4,077,630,959.96		

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
天津市华富宫大饭店有限公司	25,671,585.25			-7,164,962.44						18,506,622.81	
天津市天房物业管理有限公司	8,885,922.69			2,664,347.83						11,550,270.52	
天津大树房地产经营销售有限公司	61,944.77			215,063.11						277,007.88	
天津市天房房地产销售有限公司	9,964,600.80			1,378,532.28						11,343,133.08	
小计	44,584,053.51			-2,907,019.22						41,677,034.29	
合计	44,584,053.51			-2,907,019.22						41,677,034.29	

4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,133,928,456.57	1,623,069,043.81	945,717,189.43	538,364,575.98

其他业务	19,944,628.01	25,364,549.92	25,027,082.48	26,397,393.88
合计	2,153,873,084.58	1,648,433,593.73	970,744,271.91	564,761,969.86

5、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,766,482.10	1,246,273.09
权益法核算的长期股权投资收益	-2,907,019.22	502,248.33
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	249,043.50	215,837.70
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-891,493.62	1,964,359.12

十六、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-235,620.33	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	339,351.46	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	-5,028.22	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-24,675.73	
少数股东权益影响额	-12,612.11	
合计	61,415.07	

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	3.72	0.15	0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.72	0.15	0.15

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

4、会计政策变更相关补充资料

√适用 □不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,296,310,953.29	3,159,647,798.03	775,619,956.13
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3,750,587.27	3,883,288.46	3,858,938.36
预付款项	70,951,158.43	40,283,906.36	42,647,689.82
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	38,546,904.03	121,477,035.67	29,893,024.70
买入返售金融资产			
存货	9,698,584,268.21	12,851,716,381.20	16,440,151,668.13
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	1,447,554.16	516,751.00	
其他流动资产	226,950,590.49	373,169,527.50	279,842,728.32
流动资产合计	11,336,542,015.88	16,550,694,688.22	17,572,014,005.46
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	38,573,115.00	41,338,195.00	41,338,195.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	44,081,805.18	44,584,053.51	41,677,034.29
投资性房地产	811,772,520.80	775,628,516.18	949,717,109.76
固定资产	146,500,475.13	139,572,965.75	130,055,311.45

在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	6,642,421.30	6,498,801.38	6,355,181.46
开发支出			
商誉	10,548,333.22	10,548,333.22	10,548,333.22
长期待摊费用	12,316,804.78	13,853,572.78	12,133,548.78
递延所得税资产	16,430,753.59	21,761,622.34	16,371,695.56
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,086,866,229.00	1,053,786,060.16	1,208,196,409.52
资产总计	12,423,408,244.88	17,604,480,748.38	18,780,210,414.98
流动负债：			
短期借款	558,210,000.00	1,672,530,000.00	900,550,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	50,000,000.00	27,160,000.00	83,780,000.00
应付账款	650,059,738.05	523,862,473.99	711,761,932.07
预收款项	2,743,461,018.69	4,011,088,499.58	2,808,623,592.02
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	4,896,353.45	4,974,352.30	1,990,441.64
应交税费	57,320,877.58	13,764,249.07	60,546,234.63
应付利息			71,200,000.00
应付股利	27,376,905.47	49,316,870.23	60,580,533.37
其他应付款	413,080,136.74	436,175,111.90	592,917,587.68
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	343,000,000.00	1,361,000,000.00	1,636,650,000.00
其他流动负债	619,764.86	619,764.86	619,764.86
流动负债合计	4,848,024,794.84	8,100,491,321.93	6,929,220,086.27
非流动负债：			
长期借款	2,293,100,000.00	3,647,570,000.00	4,691,434,594.00
应付债券	246,250,000.00	247,398,062.52	1,191,378,190.13
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	12,326,341.87	29,794.21	62,185.12
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	25,324,073.50	15,324,073.50	15,324,073.50
递延收益			658,800.00
递延所得税负债	1,815,734.67	1,815,734.67	1,815,734.67
其他非流动负债	8,020,246.16	8,020,246.16	8,020,246.16
非流动负债合计	2,586,836,396.20	3,920,157,911.06	5,908,693,823.58
负债合计	7,434,861,191.04	12,020,649,232.99	12,837,913,909.85
所有者权益：			
股本	1,105,700,000.00	1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,205,241,832.32	2,205,241,832.32	2,205,241,832.32
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	282,933,582.67	288,836,997.73	295,527,059.22
一般风险准备			
未分配利润	810,323,088.71	865,122,763.47	982,262,602.56
归属于母公司所有者权益	4,404,198,503.70	4,464,901,593.52	4,588,731,494.10
合计			
少数股东权益	584,348,550.14	1,118,929,921.87	1,353,565,011.03
所有者权益合计	4,988,547,053.84	5,583,831,515.39	5,942,296,505.13
负债和所有者权益总计	12,423,408,244.88	17,604,480,748.38	18,780,210,414.98

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、总会计师、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：张建台

董事会批准报送日期：2015-3-20



修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容