

公司代码：600225

公司简称：天津松江

# 天津松江股份有限公司 2019 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、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	吴邈光	个人原因	李志辉

三、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

审计意见详见审计报告正文，本公司董事会、监事会对相关事项说明详见《天津松江股份有限公司董事会关于会计师事务所出具带强调事项段无保留意见审计报告涉及事项的专项说明》及《天津松江股份有限公司监事会对<董事会关于会计师事务所出具带强调事项段无保留意见审计报告涉及事项的专项说明>的意见》。

公司负责人阎鹏、主管会计工作负责人庞国栋及会计机构负责人（会计主管人员）张文敬声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 四、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

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019年度母公司实现的净利润为-449,511,997.90元，2019年初母公司未分配利润为290,298,589.11元，2019年末母公司未分配利润为-159,213,408.79元。

根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，基于公司2019年度净利润为负的实际情况下，综合考虑公司进一步的发展需求，公司本年度不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

### 五、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 六、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

### 七、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 八、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的相关风险，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析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。

## 九、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	22
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	43
第七节	优先股相关情况.....	50
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	51
第九节	公司治理.....	56
第十节	公司债券相关情况.....	59
第十一节	财务报告.....	60
第十二节	备查文件目录.....	224

## 第一节 释义

### 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		
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、本公司、天津松江	指	天津松江股份有限公司
滨海控股	指	天津滨海发展投资控股有限公司
津诚资本	指	天津津诚国有资本投资运营有限公司
市政集团	指	天津市政建设集团有限公司
华通置业	指	福建华通置业有限公司
华鑫通	指	华鑫通国际招商集团股份有限公司
天津证监局	指	中国证券监督管理委员会天津监管局
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
卓朗科技	指	天津卓朗科技发展有限公司
天津卓创	指	天津卓创众城企业管理合伙企业（有限合伙）
天津卓成	指	天津卓成企业管理合伙企业（有限合伙）
松江财富	指	天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	天津松江股份有限公司
公司的中文简称	天津松江
公司的外文名称	TIANJIN SONGJIANG CO.,LTD.
公司的外文名称缩写	TJ SONGJIANG
公司的法定代表人	阎鹏

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	詹鹏飞	贾潞洁
联系地址	天津市西青区友谊南路与外环线交口东北侧环岛西路天湾园公建1号楼	天津市西青区友谊南路与外环线交口东北侧环岛西路天湾园公建1号楼
电话	022-58915818	022-58915818
传真	022-58915816	022-58915816
电子信箱	songjiangzqb@sina.com	songjiangzqb@sina.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	天津华苑产业区海泰发展六道6号海泰绿色产业基地A座4—061室
公司注册地址的邮政编码	300384
公司办公地址	天津市西青区友谊南路与外环线交口东北侧环岛西路天湾园公建1号楼
公司办公地址的邮政编码	300221
公司网址	http://www.tjsjgf.com.cn

电子信箱	songjiangzqb@sina.com
------	-----------------------

#### 四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	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	天津市西青区友谊南路与外环线交口东北侧环岛西路天湾园公建1号楼

#### 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	天津松江	600225	

#### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	武汉市武昌区东湖路169号2-9层
	签字会计师姓名	黄秀娟、邵雯

#### 七、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	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
营业收入	1,183,486,214.79	3,193,158,888.73	-62.94	1,475,784,468.85
归属于上市公司股东的净利润	-912,300,649.89	-386,940,583.92	不适用	199,778,775.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-919,646,077.16	-387,134,051.62	不适用	-717,284,036.98
经营活动产生的现金流量净额	2,131,313,299.99	1,577,990,637.48	35.07	-684,537,939.48
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	316,257,119.77	1,237,048,022.55	-74.43	1,624,795,070.22
总资产	12,935,988,151.38	13,923,080,634.76	-7.09	14,820,874,130.08

说明：公司业务类型包括房地产业务、融资租赁业务和信息服务。房地产业务收入10904.67万元，成本6671.02万元；融资租赁业务收入3905.97万元，成本3853.90万元；信息服务收入97997.59万元，成本50184.36万元。公司2019年扣除非经常性损益大幅亏损主要是因为公司以间接融资方式为主，融资成本较高，同时房地产企业融资成本普遍高于其他行业，公司目前财务费用负担较重，从而形成了2019年归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润亏损较大的局面。

##### （二）主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益（元/股）	-0.98	-0.41	不适用	0.21
稀释每股收益（元/股）	-0.98	-0.41	不适用	0.21
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.98	-0.41	不适用	-0.77
加权平均净资产收益率（%）	-117.26	-27.03	减少90.23个百分点	14

扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-118.21	-27.05	减少91.16个百分点	-50.26
--------------------------	---------	--------	-------------	--------

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

#### 八、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) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

#### 九、2019 年分季度主要财务数据

单位: 元 币种: 人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	126,849,945.47	293,539,738.45	338,522,040.16	424,574,490.71
归属于上市公司股东的净利润	-98,757,342.61	-177,237,308.22	7,019,176.47	-643,325,175.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-169,774,200.71	-160,691,228.80	4,220,913.01	-593,401,560.66
经营活动产生的现金流量净额	-74,936,879.81	421,792,344.46	-257,668,443.48	2,042,126,278.82

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 十、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	2019 年金额	附注 (如适用)	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益		/	10,467,655.87	1,119,421,889.64
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免		/		2,667,321.81
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	8,874,722.94	/	7,058,479.27	52,092.22
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,327,265.98	/		14,370.78
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	13,683,802.95	/		
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		/		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		/		/
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		/		
对外委托贷款取得的损益	382,599.58	/	382,599.58	15,171,117.85
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	-1,488,361.77	/		283,018.87
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,973,738.73	/	-15,303,362.09	-21,604,232.43
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-258,238.50	/	1.49	
少数股东权益影响额		/	-1,868,224.84	-22,184,614.47
所得税影响额	-579,754.53	/	-543,681.58	-176,758,152.06
归属于少数股东的非经常性损益净额	-3,622,870.65	/		
合计	7,345,427.27	0	193,467.70	917,062,812.21

## 十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

## 十二、其他

适用 不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

**主要业务：**报告期内公司的主要业务类型包括房地产业务、信息服务业务。公司房地产业务以自主开发及销售为主，主要分为住宅开发和商业地产。2019 年公司房地产开发的业务范围主要集中在天津、广西，其中天津占较大比重。信息服务业务方面，主要利用虚拟化等云计算技术，为客户提供软件、云计算、系统集成、IDC 建设与托管、IT 产品分销五大“一站式”IT 服务。

#### 经营模式：

(1) 公司房地产开发方面分为住宅地产和商业地产，住宅地产开发业务的主要产品为各类住宅产品，包括高层住宅、多层洋房与别墅等。商业地产开发主要是以商铺、写字楼、公寓的开发和运营管理为主。

(2) 信息服务业方面，公司面向智能城市和智能制造等领域，为企业、政府和各类组织提供产品、服务与解决方案，同时从事 IDC 建设与托管服务。

#### 行业情况说明：

详见第四节“经营情况的讨论与分析”

### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

### 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

作为天津本地的知名房地产企业，公司自 2009 年在上海证券交易所上市以来，坚定以房地产开发为主业，强调规范运营，注重项目品质，拥有丰富的房地产开发经验与产品创新能力，先后成功开发了水岸公馆、水岸江南、武台松江城等各类优质住宅项目，得到了众多消费者的认可与厚爱。近几年来，随着公司津滨置地广场、松江置地广场、松江进步广场等商业项目的不断开发，公司良好的品牌优势与品牌效应也进一步显现。

公司在突出房地产主业的基础上，逐步推进智慧城市业务。公司控股子公司卓朗科技主要为各地方政府和企事业单位提供软件开发、系统集成解决方案及 IT 产品分销与增值服务等，致力于改善人和机器的工作，构建数字智能城市，推动数字经济发展。进军数据中心领域后，卓朗科技已经在国内建设运营了三座数据中心。同时，卓朗科技总结多年的系统集成与软件开发经验，结合数据中心打造了一系列产品，例如昆仑云这一与数据中心相辅相成的产品。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

#### 1、宏观经济形势分析

2019 年，面对国内外风险挑战明显上升的复杂局面，我国国民经济运行总体平稳，发展质量稳步提升，主要预期目标较好实现，为全面建成小康社会奠定了坚实基础。初步核算，2019 年全年国内生产总值 990865 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.1%，符合 6%-6.5%的预期目标。2019 年，天津市生产总值 14104.28 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.8%，增速比上年加快 1.2 个百分点。其中，第一产业增加值 185.23 亿元，增长 0.2%；第二产业增加值 4969.18 亿元，增长 3.2%；第三产业增加值 8949.87 亿元，增长 5.9%。全市经济运行稳中有进、稳中向好，高质量发展扎实推进，动能转换步伐加快，市场活力不断释放，人民生活水平持续提升。

#### 2、房地产行业概况

2019 年，全国房地产开发投资 132194 亿元，比上年增长 9.9%。

2019 年，房地产开发企业房屋施工面积 893821 万平方米，比上年增长 8.7%。其中，住宅施

工面积 627673 万平方米，增长 10.1%。房屋新开工面积 227154 万平方米，增长 8.5%。其中，住宅新开工面积 167463 万平方米，增长 9.2%。房屋竣工面积 95942 万平方米，增长 2.6%。其中，住宅竣工面积 68011 万平方米，增长 3.0%。

2019 年，商品房销售面积 171558 万平方米，比上年下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159725 亿元，比上年增长 6.5%。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

2019 年末，商品房待售面积 49821 万平方米，比 11 月末增加 600 万平方米，比上年末减少 2593 万平方米。其中，住宅待售面积比 11 月末增加 192 万平方米，办公楼待售面积增加 105 万平方米，商业营业用房待售面积增加 84 万平方米。

2019 年，房地产开发企业到位资金 178609 亿元，比上年增长 7.6%。其中，国内贷款 25229 亿元，增长 5.1%；利用外资 176 亿元，增长 62.7%；自筹资金 58158 亿元，增长 4.2%；定金及预收款 61359 亿元，增长 10.7%；个人按揭贷款 27281 亿元，增长 15.1%。

2019 年，房地产开发企业土地购置面积 25822 万平方米，比上年下降 11.4%；土地成交价款 14709 亿元，比上年下降 8.7%。

### 3、信息服务行业概况

2019 年以来，随着一系列“互联网+”政策文件的实施，互联网将加速融入到经济社会各领域，移动互联网、云计算、系统集成等新一代信息技术在各个社会经济领域得到深入应用。特别是国家大数据战略的实施，政府数据开放进程加快，未来，将有更多省市设立大数据管理机构，建设数据开放平台，研究制定大数据战略落地实施政策，为政府数据有效流动提供有力支撑，大数据应用将逐步深入到经济社会各领域。以此同时，越来越多的制造业企业意识到互联网对生产制造全过程、全产业链和产品全生命周期的改造提升作用，加速向基于互联网和数据驱动的新型生产模式转变。

2020 年 3 月 4 日中共中央政治局常务委员会召开会议，会议指出要加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度。新型基础设施建设（新基建）包括特高压、新能源汽车充电桩、5G 基站建设、大数据中心、人工智能、工业互联网和城际高速铁路和城市轨道交通等七大领域。据中国信通院预测，预计到 2025 年我国 5G 网络建设投资累计将达到 1.2 万亿元。未来 5 年工业企业开展网络化改造投资规模有望达到 5000 亿元。5G 网络建设将带动产业链上下游以及各行业应用投资超过 3.5 万亿元。

### 4、融资租赁行业概况

受宏观经济增速放缓、金融监管环境趋严、行业竞争加剧等因素影响，我国融资租赁行业企业数量、注册资金和业务量增速趋缓。截至 2019 年 9 月底，全国融资租赁企业（不含单一项目公司、分公司、SPV 公司和收购的海外公司，也不包括港澳台地区当地的租赁企业）总数约为 12027 家，较 2018 年底增长 2.1%；注册本金总额达 33309 亿元，较 2018 年底增长 1.7%；融资租赁合同余额约为 66800 亿元，比 2018 年底增长 0.5%。三类融资租赁企业中，外资租赁企业在数量和注册本金占比较高，是我国融资租赁业务重要的参与主体；但在业务体量方面，三类企业基本持平。其中：金融租赁约 25150 亿元；内资租赁约 20900 亿元；外商租赁约合 20750 亿元。

## 二、报告期内主要经营情况

### 1、2019 年度公司主要财务状况

公司 2019 年实现营业收入 11.83 亿元，较上年同期减少 62.94%；利润总额-7.37 亿元，较上年同期减少 71.68%；归属于上市公司股东的净利润-9.12 亿元，较上年同期减少 135.77%；每股收益-0.98 元，较上年同期减少 137.86%；加权平均净资产收益率 -117.26%，较上年同期下降 90.23 个百分点。

报告期，公司业绩较上年出现较大亏损，主要由于公司存量融资规模较大，且房地产企业融资成本持续增高，财务费用负担较重。此外，公司房地产业务板块 2019 年没有新项目完工且在售房源中存量较大的商业项目，去库存化周期较长、去库存化率低，导致房地产业务收入比去年减少约 95.16%。

### 2、2019 年度公司主要经营情况

报告期内，在经济形势放缓、房地产市场严控的宏观环境影响下，公司面临较大的经营困境。

2019 年，公司主要围绕加快房地产项目去库存进度、积极防范债务风险、化解各项不稳定因素，在推动业务发展的基础上，保障公司平稳运营。

### (1) 房地产业务方面

报告期内，受产业政策及项目布局影响，公司项目开发进度缓慢，商业地产和郊县住宅销售速度缓慢，去库存化率较低。房地产业务面临营业收入增长乏力、成本费用居高不下、业绩下滑的经营困境。2019 年公司实现新开工面积 5.89 万平方米，同比减少 9.9%。2019 年完成竣工 0.36 万平方米，同比减少 97.9%。截至 2019 年底，公司拥有在建拟建项目 9 个，同比无增减，权益建筑面积约 80 万平方米，同比增加 2.6%，其中在建面积约 35 万平方米，同比增加 9.4%。销售方面，2019 年实现签约销售面积 2.9 万平方米，同比减少 76.5%，签约销售额 2.5 亿元，同比下降 78.9%。2019 年结算销售面积 1.38 万平方米，同比减少 91.94%，结算销售收入 1.58 亿元，同比减少 92.98%。

### (2) 信息服务业务方面

报告期内，公司信息服务业务保持了较好的发展态势，系统集成业务以京津冀地区为依托，业务覆盖地域逐步扩大，同时逐步形成了以智能制造、金融、教育行业为核心的多行业解决方案。在数据中心运营方面，公司当前在北京、天津、江西在建及建成三个大型数据中心，目前在运营机柜数已超过 2000 个，客户范围覆盖政府、金融、互联网等各个领域，并持续为公司带来稳定的现金流。

自重大资产重组收购卓朗科技以来，公司逐步在业务、人员、公司治理、企业文化等方面与卓朗科技进行整合，协同效应逐步显现。但公司仍然可能面临因并购管理经验不足、企业文化融合不够导致的整合障碍，双方优势互补在短期内未能充分体现。根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2019 年卓朗科技审计报告，卓朗科技 2019 年度实现扣除非经常性损益后的净利润 12,760.52 万元，2017-2019 年度累计承诺净利润 33,000 万元，累计实现净利润 34,136.06 万元，累计超额完成金额为 1,136.06 万元。根据双方签署的《股权转让协议书》及补充协议中关于业绩承诺的相关约定，卓朗科技 2017-2019 年度累计实现净利润高于累计承诺净利润，业绩承诺方无需对公司进行业绩补偿。

### (3) 融资租赁业务方面

受公司战略发展方向及资金、人员等方面的影响，公司融资租赁业务规模不大。报告期内，公司控股子公司天津恒泰汇金融资租赁有限公司融资租赁业务运转正常，实现融资租赁业务收入 5869.80 万元。

## (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	1,183,486,214.79	3,193,158,888.73	-62.94
营业成本	679,393,420.77	2,524,276,529.55	-73.09
销售费用	83,586,466.43	58,209,470.87	43.60
管理费用	168,037,810.97	134,739,822.97	24.71
研发费用	72,469,125.96	38,649,533.91	87.50
财务费用	846,407,921.73	689,508,281.28	22.76
经营活动产生的现金流量净额	2,131,313,299.99	1,577,990,637.48	35.07
投资活动产生的现金流量净额	-1,115,661,359.24	-321,340,360.26	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,025,059,232.69	-1,634,460,723.41	不适用

### 2. 收入和成本分析

适用 不适用

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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(%)
房地产行业	109,046,710.77	66,710,243.50	38.82	-95.16	-96.40	增加 21.18 个百分点
融资租赁行业	39,059,737.17	38,538,966.66	1.33	-47.18	-21.15	减少 32.57 个百分点
信息服务	979,975,885.54	501,843,555.16	48.79	60.99	27.34	增加 13.53 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(%)
房地产行业	109,046,710.77	66,710,243.50	38.82	-95.16	-96.40	增加 21.18 个百分点
融资租赁业务	39,059,737.17	38,538,966.66	1.33	-47.18	-21.15	减少 32.57 个百分点
信息服务	979,975,885.54	501,843,555.16	48.79	60.99	27.34	增加 13.53 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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(%)
天津	1,037,232,757.39	534,566,293.42	48.46	-61.67	-74.45	增加 25.78 个百分点
广西钦州	28,883,795.81	20,367,622.42	29.48	-85.50	-88.66	增加 19.69 个百分点
江西抚州	40,887,527.50	36,272,164.43	11.29	176.51	156.30	增加 7 个百分点
北京	16,274,515.34	12,387,891.76	23.88	121.02	105.53	增加 5.74 个百分点
吉林	1,193,175.42	752,487.28	36.93	-80.22	-84.08	增加 15.27 个百分点
河南	3,610,562.02	2,746,306.01	23.94	386.62	486.47	减少 12.95 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明  
无

## (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3). 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
房地产行业	房地产开发成本	66,710,243.50	10.99	1,854,288,481.36	80.72	-96.40	无
融资租赁业务	融资租赁成本	38,538,966.66	6.35	48,875,601.49	2.13	-21.15	无
信息服务	信息服务成本	501,843,555.16	82.66	394,105,835.84	17.16	27.34	无
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
房地产行业	房地产开发成本	66,710,243.50	10.99	1,854,288,481.36	80.72	-96.40	无
融资租赁业务	融资租赁成本	38,538,966.66	6.35	48,875,601.49	2.13	-21.15	无
信息服务	信息服务成本	501,843,555.16	82.66	394,105,835.84	17.16	27.34	无

成本分析其他情况说明

无

#### (4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 39,905.10 万元，占年度销售总额 32.72%。

前五名供应商采购额 33,036.55 万元，占年度采购总额 47.03%。

其他说明

##### ①房地产业务

前五大客户情况

序号	客户名称	金额(万元)	占比	是否为关联方
1	业主-范女士	3,661.83	3.00%	否
2	天津市万江商业运营管理有限公司	1,899.44	1.56%	否
3	业主-邢先生	1,274.21	1.04%	否
4	业主-陈先生	769.10	0.63%	否
5	业主-王先生	704.76	0.58%	否
	合计	8,309.34	6.81%	

前五大供应商情况

序号	供应商名称	金额(万元)	占比	是否为关联方
1	天津市万江商业运营管理有限公司	1,383.77	1.97%	否
2	业主-范女士	1,081.21	1.54%	否
3	业主-陈先生	543.66	0.77%	否
4	内蒙松江房地产开发有限公司	492.67	0.70%	是
5	业主-邢先生	279.73	0.40%	否
	合并	3,781.04	5.38%	

##### ②融资租赁业务

前五大客户情况

序号	客户名称	金额(万元)	占比	是否为关联方
1	大新华航空有限公司	2,933.94	2.41%	否
2	天津滨海发展建设有限公司	1,394.33	1.14%	是
	合并	4,328.27	3.55%	

### 前五大供应商情况

序号	供应商名称	金额（万元）	占比	是否为关联方
1	天津农村商业银行股份有限公司	2,473.08	3.52%	否
2	渤海汇金证券资产管理有限公司	608.51	0.87%	否
3	天津金城银行	756.59	1.08%	否
	合并	3,838.18	5.46%	

### ③信息服务业

#### 前五大客户情况

序号	客户名称	金额（万元）	占比	是否为关联方
1	江西森科实业股份有限公司	9,512.39	7.80%	否
2	吉林省高速公路集团有限公司	8,501.20	6.97%	否
3	广州科天视畅信息科技有限公司	7,825.66	6.42%	否
4	通号工程局集团电气工程有限公司	7,096.21	5.82%	否
5	北京来秀科技发展有限公司	6,969.63	5.71%	否
	合并	39,905.10	32.72%	

#### 前五大供应商情况

序号	供应商名称	金额（万元）	占比	是否为关联方
1	天津绰盈商贸有限公司	10,869.76	15.47%	否
2	吉林省诚联信息技术有限公司	6,639.43	9.45%	否
3	中建材信云智联科技有限公司	6,316.63	8.99%	否
4	北京神州数码有限公司	5,149.01	7.33%	否
5	大唐融合信息服务有限公司	4,061.72	5.78%	否
	合并	33,036.55	47.03%	

### 3. 费用

√适用 □不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
销售费用	83,586,466.43	58,209,470.87	43.60
管理费用	168,037,810.97	134,739,822.97	24.71
研发费用	72,469,125.96	38,649,533.91	87.50
财务费用	846,407,921.73	689,508,281.28	22.76

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	72,469,125.96
本期资本化研发投入	0
研发投入合计	72,469,125.96
研发投入总额占营业收入比例（%）	6.12
公司研发人员的数量	441
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	63.73
研发投入资本化的比重（%）	0

**(2). 情况说明**

□适用 √不适用

**5. 现金流**

√适用 □不适用

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	2,131,313,299.99	1,577,990,637.48	35.07
投资活动产生的现金流量净额	-1,115,661,359.24	-321,340,360.26	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,025,059,232.69	-1,634,460,723.41	不适用

**(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明**

□适用 √不适用

**(三) 资产、负债情况分析**

√适用 □不适用

**1. 资产及负债状况**

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
应收票据及应收账款	952,309,013.73	7.36	962,362,370.93	6.92	-1.04	无
预付款项	1,066,635,394.47	8.25	344,673,355.14	2.48	209.46	本期增加预付款项
一年内到期的非流动资产	7,020,000.00	0.05	249,024,000.00	1.79	-97.18	本期一年内到期售后回租款增加
长期股权投资	145,006,044.97	1.12	115,742,908.97	0.83	25.28	合并范围增加
投资性房地产	1,725,634,666.28	13.34	1,711,386,849.52	12.29	0.83	无
固定资产	569,258,241.04	4.40	448,761,325.22	3.22	26.85	卓朗科技园、4号楼数据中心在建工程转固定资产
在建工程	717,419,058.00	5.55	521,582,984.36	3.75	37.55	本期投入抚州数据中心、云平台、新疆数据中心
无形资产	286,732,608.07	2.22	315,891,157.49	2.27	-9.23	无
递延所得税资产	117,371,537.71	0.91	299,927,368.76	2.15	-60.87	预计未来五年利润减少
其他非流动资产	6,000,000.00	0.05	775,336,176.03	5.57	-99.23	售后回租款收回、其他长期投资纳入合并范围
应付票据及应付账款	2,332,445,178.42	18.03	2,276,423,316.56	16.35	2.46	无
预收款项	625,113,970.76	4.83	532,994,572.31	3.83	17.28	无
应付职工薪酬	19,083,754.48	0.15	7,383,268.04	0.05	158.47	本期人员增加薪酬增加
其他应付款	2,173,671,500.46	16.80	1,265,448,744.01	9.09	71.77	本期往来款增加

长期借款	1,508,406,978.29	11.66	2,130,168,728.00	15.30	-29.19	本期偿还贷款
长期应付款	140,729,800.39	1.09	263,044,208.33	1.89	-46.50	股权转让款转出
未分配利润	-1,961,847,553.23	-15.17	-1,046,636,025.70	-7.52	-87.44	本期亏损

其他说明

无

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	625,959,768.90	银行承兑汇票保证金、农民工工资与储账户资金、保函保证金、诉讼冻结资金及为业主按揭贷款提供担保而缴存银行的保证金
应收账款	206,506,398.46	质押
存货-开发成本	861,681,279.02	借款抵押
存货-开发产品	1,052,480,754.20	借款抵押
固定资产	212,249,853.75	借款抵押
投资性房地产	1,505,782,100.50	借款抵押
在建工程	521,040,600.68	借款抵押
无形资产	114,338,281.00	借款抵押
合计	5,100,039,036.51	/

## 3. 其他说明

适用 不适用

### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见本报告第四节中第一部分经营情况讨论与分析内容及第三部分关于公司未来发展的讨论与分析中行业格局与趋势部分内容。

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	南大附中地库项目	23,000	0	63,500	否	0	0
2	抚州信息技术产业园	158,562	0	158,770	是	158,770	71.2

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	天津	汐岸国际	住宅	竣工项目	112,700	111,300	111,300	0	111,300	50,342	0
2	天津	百合春天三期	城镇单一住宅用地	竣工项目	23,451	37,166	37,166	0	37,166	28,486	0
3	天津	华盈大厦	商业金融用地	竣工项目	12,464	20,261	20,261	0	20,261	18,082	0
4	天津	团泊足球场	文体娱乐用地	竣工项目	134,255	46,032	46,032	0	46,032	61,516	0
5	天津	水岸公馆一二期	城镇单一住宅用地	竣工项目	149,282	218,000	218,000	0	218,000	188,921	0
6	天津	水岸公馆三期	住宅	竣工项目	72,039	96,800	96,800	0	96,800	101,704	0
7	天津	水岸江南	住宅	竣工项目	90,007	115,600	115,600	0	115,600	113,193	0
8	天津	百合阳光	城镇单一住宅用地	竣工项目	84,243	124,521	124,521	0	124,521	69,799	0
9	天津	松江之星空港9号	商业金融用地	竣工项目	18,690	61,163	61,163	0	61,163	51,200	0
10	天津	金色雅筑	城镇单一住宅用地、商业用地	竣工项目	90,792	171,281	171,281	0	171,281	139,192	0
11	天津	B#地梅江学校	科教用地	竣工项目	18,531	18,700	18,700	0	18,700	11,069	0
12	天津	津滨置地广场	商业用地	竣工项目	51,495	133,800	133,800	0	133,800	144,559	0
13	天津	东疆港项目	商业金融用地	竣工项目	52,481	52,481	52,481	0	52,481	79,591	0
14	天津	松江置地广场	商业金融用地	竣工项目	9,244	106,400	106,400	0	106,400	225,337	0
15	天津	武台松江城	城镇单一住宅用地	竣工项目	99,936	239,800	239,800	0	239,800	273,876	0
16	天津	天津卓朗科技园数据中心	工业用地	竣工项目	1,583	3,642	3,642	0	3,642	13,000	13,000
17	天津	高尔夫小镇	住宅用地	在建项目	146,775	154,650	154,650	123,750	30,900	176,221	0

18	天津	团泊西区松江之星	商业、居住用地	在建项目	63,345	156,740	156,740	18,201	30,533	138,036	0
19	天津	东湖小镇	城镇住宅用地、商务金融用地	在建项目	141,370	180,394	180,394	74,000	74,870	131,038	0
20	钦州	广西钦州宁越花园	商服、其他普通商品住房用地	在建项目	51,682	215,287	215,287	24,713	190,574	95,630	3,700
21	钦州	广西钦州宁越东园	商服、其他普通商品住房用地	在建项目	61,992	185,723	185,723	93,075	0	66,987	12,015
22	天津	东南角项目	商业金融用地	在建项目	9,686	53,000	53,000	53,000	0	174,080	0
23	抚州	抚州云数据技术中心	工业用地	在建项目	174,379	174,711	174,711	58,060	0	200,660	38,401

### 3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	天津	汐岸国际	住宅	527	0
2	天津	水岸公馆一二期	住宅	1,930.85	590.150
3	天津	水岸公馆三期	住宅	0	961
4	天津	松江之星空港9号	商业	41,712	0
5	天津	高尔夫小镇	住宅	51,249	198
6	天津	东湖小镇	住宅	52,764	224
7	天津	津滨置地广场	商业	103,482	1,739
8	天津	松江置地广场	商业	27,169	1,276
9	天津	团泊西区松江之星	住宅、底商	16,954	2,096
10	天津	东疆港	商业	45,700	0
11	天津	东南角	商业	54,546	0
12	钦州	广西钦州宁越花园	住宅、商业	25,988	6,773
13	钦州	广西钦州宁越东园	住宅	136,922	15,187

报告期内，公司共计实现销售金额 15,805.42 万元，销售面积 13,836.94 平方米。

### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积 (平方米)	出租房地产的 租金收入	是否采用公允 价值计量模式	租金收入 /房地产 公允价值 (%)
1	天津	水岸公馆一、二期	商业	1,195.69	92.69	否	
2	天津	松江城	商业	5,359.25	190.05	否	
3	天津	百合春天三期	商业	1,245.83	61.68	否	
4	天津	华盈大厦	商业	8,810.24	368.56	否	

5	广西	宁越花园	商业	6,129.09	95.66	否	
6	天津	空港九号	商业	25,930.55	1,143.53	否	
7	天津	自贸天成	商业	11,807.74	352.53	否	
8	天津	怡港中心	商业	21,953.06	631.67	否	
9	天津	水岸公馆三期	商业	2,692.87	125.81	否	
10	天津	B号地A号楼	商业	11,343.40	202.14	否	
11	天津	美湖里	商业	384.75	52.29	否	
12	天津	东丽湖	公建	314.64	1.44	否	

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
706,375.9	9.67	0

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

### (五) 投资状况分析

#### 1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

公司控股子公司江西松江智慧城市建设发展有限公司（已更名为：江西卓朗数字科技有限公司）参与设立的抚州智慧卓朗股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“抚州基金”）因合伙协议约定的解散事由出现，合伙目的无法实现，需依法解散，报告期内清算组着手相关清算注销工作。

#### (1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

公司于2017年12月5日、2017年12月21日分别召开第九届董事会第二十九次会议和2017年第六次临时股东大会均审议通过了《关于公司控股子公司参与设立抚州智慧松江基金的议案》，公司控股子公司江西松江智慧城市建设发展有限公司（以下简称“江西松江”）与北方国际信托股份有限公司、江西省发展升级引导基金、天津斯迈乐股权投资基金管理有限公司和尚信资本管有限公司共同投资设立抚州基金。抚州基金各方签署了《抚州智慧卓朗股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙协议》及《抚州智慧卓朗股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙协议之补充协议》（以下简称“合伙协议”），办理完成了抚州基金的工商注册登记手续并取得《营业执照》。2018年2月，抚州基金完成了在中国证券投资基金业协会的私募投资基金备案手续，备案编码为SCH195。江西松江完成了对抚州基金的部分实缴出资，金额为人民币13,700万元，抚州基金其他四方尚未实际出资。

抚州基金和江西松江、与江西松江的全资子公司江西松江信息技术有限公司、抚州大数据产业园建设发展有限公司分别签署了《增资扩股协议》。抚州基金拟通过增资方式对江西松江信息技

术有限公司、抚州大数据产业园建设发展有限公司进行投资，投资金额均为人民币 50,000 万元。投资完成后抚州基金将持有江西松江信息技术有限公司 40%的股权、抚州大数据产业园建设发展有限公司 40%的股权。由于相关金融市场政策调整，抚州基金中间级有限合伙人江西省发展升级引导基金（有限合伙）无法根据合伙协议进行出资，已正式提出退伙。有鉴于此，优先级有限合伙人北方国际信托股份有限公司也难以继续参加合伙，也已正式提出退伙。故此合伙协议约定的解散事由出现，合伙目的已无法实现，抚州基金需依法解散，自合伙人大会决议之日起停止营业。抚州基金将成立清算组开展后续清算注销相关工作。公司于 2018 年 11 月 20 日召开了第九届董事会第四十九次会议审议通过了上述《关于抚州智慧卓朗股权投资基金合伙企业（有限合伙）解散并清算的议案》，详见公司临 2018-112 号公告。抚州基金除办理完成工商登记及备案手续，江西松江完成部分实缴出资外，其他合伙人未实际出资，抚州基金与江西松江、与江西松江的全资子公司签署的《增资扩股协议》也未实质履行，抚州基金并未实质性实施和履行，目前抚州基金清算组着手相关清算注销工作。

## (2) 重大的非股权投资

适用 不适用

## (3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

## (六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

## (七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

详见附注九、1、在子公司中的权益及附注九、3、在合营企业或联营企业中的权益

## (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2019 年底召开的中央经济工作会议强调“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展”，表明房地产行业基调没有转向。2020 年是长效管理调控机制全面落实的一年，“三稳”仍是政策核心目标，灵活性体现在各地坚持“房住不炒”基础上，根据房地产市场的不同情况因城施策。中长期来看，未来行业的定位也将逐步转化，将“更好解决群众住房问题”作为首要目标，最终实现人民对“有房住、住好房、宜居房”的美好生活愿景。展望未来，预计“房住不炒+精准调控+长效机制”仍将成为房地产市场今后几年的政策基调，租购并举、完善供应体系、回归居住属性将成为工作重点。

## (二) 公司发展战略

适用 不适用

公司将立足房地产开发主业，以公司整体利益为核心，以实现盈利为目标，加快房地产项目的销售力度和销售进度，尽快盘活商业资产。并积极调整产业布局，优化资源配置，扩充新项目储备，加强与信息服务产业的有效融合。同时，在盘活巩固现有产业基础上，通过加快回收应收账款、盘活闲置资产等方式，加快资金回笼进度，保障公司资金流动性平稳有序，促进公司平稳健康运营。

## (三) 经营计划

适用 不适用

2020 年，公司将以扭亏为盈为主要经营目标，围绕经营计划有序开展各项工作，进一步落实项目去库存、加强成本管控、严控资金债务风险、加快盘活闲置资产，保障公司平稳健康运营。公司将根据市场情况制定相应的销售策略，加快房地产项目的去库存，通过出让、合作、租售并举等商业经营模式，尽快盘活商业资产。灵活运用融资手段，筹措偿债资金，努力降低融资成本，同时，通过加快应收账款回收、处置闲置低效资产，保障公司资金流动性平稳有序，防范债务风险的发生。

2020 年，公司计划投资约 6.20 亿元，其中房地产开发投资 2.58 亿元，智慧城市投资 3.12 亿元，股权及其他投资 0.50 亿元。其中智慧城市投资包括：抚州云数据技术中心及抚州信息技术产业园合计投资 1.8 亿元；新疆电信数据中心及金霞路数据中心建设投资合计 1.32 亿元。公司将继续对东南角项目、东湖小镇、团泊东区、团泊西区、广西钦州宁越花园、宁越东园等项目进行投资，保持在智慧城市建设领域的投资规模。

房地产业务方面，公司 2020 年计划新开工面积 8.81 万平米，竣工面积 24.8 万平米，计划签约销售面积 10.7 万平米，签约销售额 10.9755 亿元；信息服务业务方面，2020 年将坚持稳中求进总基调，在巩固京津冀市场占比的同时加强全国区域重点布局，加大新客户拓展力度，逐步扩大在全国市场的影响力和占有率。融资租赁业务方面，2020 年计划开展融资租赁业务金额不超过 3 亿元人民币。

## (四) 可能面对的风险

适用 不适用

### 宏观政策风险：

房地产行业受宏观政策的影响较大，相关土地政策和金融政策的调整都对房地产企业的发展具有深远影响，对公司项目建设进度、开发成本、销售、融资等各环节都造成较大波动。2019 年底的中央经济工作会议中，再次强调了“房住不炒”的产业发展原则，同时全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展，2020 年房地产市场仍将处于调控周期内。公司将密切关注宏观形势，把握政策走向，加强对政策的研究与跟踪，理性分析市场，顺应市场调整变化，及时调整产品结构以及开发节奏。

信息服务业务方面，宏观政策风险可能导致社会和企业 IT 需求以及信息消费投入下降，进一步加剧市场竞争，为公司发展带来困难和挑战。为此，公司将以核心知识资产为驱动，继续坚定推进业务创新，形成可持续发展的长效机制，以抵御复杂的外部环境带来的挑战。

### 市场风险：

房地产方面，全国房地产市场的销售形势严峻，去库存压力大。天津市内，房产销售受区位影响较大，市区住宅与郊区住宅差异明显，学区房与非学区房也存在较大差异，同时产业调控政策抑制了部分购买力，购买力流向单一，商业地产遇冷等问题增大了公司去库存难度。针对面临的市场风险，公司将加大产品的营销力度，加快产品周转速度和资金回收速度；另外通过增加产

品的附加值、提升产品品质等方式提升公司竞争力以抵御市场风险。

信息服务行业方面，围绕技术路线主导权、价值链分工、产业生态的竞争日益激烈，来自国内同业及跨国公司的双重竞争日益加剧。随着公司业务持续转型升级，公司业务与智能制造等宏观消费能力强的产业的联动关系不断加强，同时智能制造和智慧城市对云计算、物联网、移动互联网等新业态的需求和市场仍有待进一步培育，这些都将对公司业务发展产生直接影响。为此，公司将加强对产业前沿的跟踪和前瞻性研究，提高市场策划的主动性，与合作伙伴共建健康、共赢的生态系统。同时加强业务创新活动的统筹规划与风险管理，进一步加强研发创新和成本控制，推动公司业务的高质量发展。

#### **经营管理风险：**

公司在突出房地产主业的基础上，逐步推进智慧城市业务，可能会遇到行业认知、专业人才储备、产业融合等方面的障碍。业绩承诺期满后，公司与重大资产重组收购标的卓朗科技未来能否实现更加有效的整合，以实现协同效应形成规模化发展尚具有不确定性，并可能涉及标的公司商誉产生减值风险。整合工作对公司经营管理水平提出了较高的要求，若公司无法进行有效整合，将制约公司未来发展。

#### **资金风险：**

房地产行业是资金密集型行业，充足的现金流对公司的运营和发展起到重要作用。随着货币政策的变化和金融市场的不断收紧，公司的融资成本不断上升，面临较大压力，而公司的经营发展需要又要求公司加快融资节奏，两者叠加将对公司的融资能力和债务风险防范能力提出更高的要求。为此，公司将进一步拓宽融资渠道，改善债务结构，加强应收账款的管理，多渠道回笼资金，为公司运营提供资金保障。

#### **人力资源风险：**

面对激烈的市场竞争，如何控制保持核心团队的人才流失的风险，是目前公司所需要关注的。对此，公司将建立健全人才培养制度，进一步加强核心团队建设，营造人才快速成长与发展的良好氛围，推进有效的绩效管理体系，强化团队人文关怀等措施，保障公司的活力和竞争力，降低人力资源风险。

#### **(五) 其他**

适用 不适用

#### **四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明**

适用 不适用

## **第五节 重要事项**

### **一、普通股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**

适用 不适用

公司根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）以及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，经公司第八届董事会第十三次会议及2014年第二次临时股东大会审议通过制定《分红管理制度》，制度具体内容详见上海证券交易所网站。

根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》要求，结合公司实际情

况,经公司第八届董事会第十五次会议及 2014 年度第三次临时股东大会审议通过,对《公司章程》中涉及利润分配及现金分红的相关条款进行了修订,详见公司临 2014-061 号公告。

## (二) 公司近三年(含报告期)的普通股股利分配方案或预案、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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2019 年	0	0	0	0	-912,300,649.89	0
2018 年	0	0	0	0	-386,940,583.92	0
2017 年	0	0	0	0	199,778,775.23	0

## (三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

## (四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正,但未提出普通股现金利润分配方案预案的,公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

## 二、承诺事项履行情况

### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

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
与股改相关的承诺	其他	华通置业、华鑫通	就本次重组,华通置业和华鑫通共同承诺:华通置业同意受让天香集团的资产,且华通置业承接或最终承接天香集团全部负债、或有负债。若因该等资产、负债、或有负债不能完全剥离出上市公司或者由于本次重大资产重组前的事宜而给本次重大资产重组完成后的上市公司造成损失的,华通置业在该等损失实际产生(重组后天香集团需要实际承担责任、义务或重组后天香集团实际丧失应享有的权利、利益时就视为损失实际产生)之日起十日内,以现金的形式足额赔付予上市公司。	承诺时间:2008年10月22日;期限:长期有效	否	是		

与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成	关于减少和规范关联交易的承诺“1、本人/本企业承诺不利用卓朗科技原股东地位谋求其与本人/本企业或本人/本企业控制的其他企业达成交易的优先权利。2、本人/本企业承诺杜绝本人/本企业或本人/本企业控制的其他企业非法占用卓朗科技资金、资产的行为，在任何情况下，不要求卓朗科技违规向本人/本企业或本人/本企业控制的其他企业提供任何形式的担保。3、如卓朗科技与本人/本企业或本人/本企业控制的其他企业确需发生不可避免的关联交易，本人/本企业保证：（1）配合卓朗科技按照相关法律、法规及规范性文件的要求和上市公司章程及内部管理文件的规定，签署书面协议，并履行相关关联交易的决策程序；（2）遵循平等互利、诚实信用、等价有偿、公平合理的交易原则，按政府定价、政府指导价、市场价格或协议价格等公允定价方式与本人/本企业或本人/本企业控制的其他企业进行交易，不利用该类交易从事任何损害卓朗科技及上市公司利益的行为。”	承诺时间：2017年4月6日；期限：长期有效	否	是		
	解决同业竞争	张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成	关于避免同业竞争的承诺“1、截至本承诺签署之日，除卓朗科技及其控制的其他企业外，本人/本企业目前在中国境内外任何地区没有以任何形式直接或间接从事和经营与卓朗科技及其控制的其他企业构成或可能构成竞争的业务。2、本次重组完成后，张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成四方作为卓朗科技的核心管理团队承诺在业绩承诺期期间（2017年-2019年）不会以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资/合伙经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益等方式）直接或间接从事或参与任何与卓朗科技及其下属子公司相同、相似或在商业上构成任何竞争的业务及活动；亦不会为与卓朗科技及其下属子公司业务构成竞争关系的经济实体、机构、经济组织以劳务、顾问或咨询等方式提供服务。若承诺期满后上市公司对核心管理团队剩余股权进行收购，则张坤宇承诺将承诺期限延长至不少于上市公司与其签订的劳动合同时间。3、在承诺有效期间，如本人/本企业或本人/本企业控制的其他企业获得的商业机会与卓朗科技及其下属公司主营业务构成同业竞争或可能构成同业竞争的，本人/本企业将立即通知上市公司，并优先将该商业机会给予卓朗科技及其下属子公司，避免与卓朗科技及其下属公司业务构成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害。4、在承诺有效期间，本承诺函不可撤销。5、如上述承诺被证明是不真实的或未被遵守，本人/本企业愿意承担因违反上述承诺而给上市公司造成的全部经济损失。”	承诺时间：2017年4月6日；期限：三年	是	是		

	盈利预测及补偿	张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成	张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成（以下简称“业绩承诺方”）承诺卓朗科技 2017 年、2018 年及 2019 年的承诺净利润（扣除非经常性损益，且不包含标的公司因承接天津松江控股子公司江西松江智慧城市建设发展有限公司数据中心建设业务所产生的利润）分别不低于 9,000 万元、11,000 万元及 13,000 万元（以下简称“承诺净利润”）。若卓朗科技的实际净利润不足承诺净利润，则业绩承诺方应承担业绩补偿责任。	承诺时间：2017 年 4 月 6 日；期限：三年	是	是		
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	市政集团	1、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司所控制的除天津松江以外的公司及其他任何类型的企业未从事任何在商业上对天津松江或其所控制的子公司、分公司、合营或联营公司构成直接或间接竞争的业务或活动；2、本公司作为天津松江的实际控制人期间，不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或通过拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与天津松江构成竞争的业务或活动。3、如有任何违反上述承诺的事项发生，本公司愿承担由此给天津松江造成的一切损失（包括直接损失和间接损失）。	承诺时间：2013 年 12 月 6 日和 2015 年 6 月 1 日；期限：长期有效	否	是		
	解决同业竞争	滨海控股	1、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司所控制的除天津松江以外的公司及其他任何类型的企业未从事任何在商业上对天津松江或其所控制的子公司、分公司、合营或联营公司构成直接或间接竞争的业务或活动；2、本公司作为天津松江的控股股东期间，不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或通过拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与天津松江构成竞争的业务或活动。3、如有任何违反上述承诺的事项发生，本公司愿承担由此给天津松江造成的一切损失（包括直接损失和间接损失）	承诺时间：2013 年 12 月 6 日和 2015 年 6 月 1 日；期限：长期有效	否	是		
	解决同业竞争	滨海控股	本公司主要从事市政建设、土地一级开发等业务，基于国家房地产行业管理政策和有关地区房地产政策的特殊情况，为实现土地转让目的，加快回收土地一级整理成本，本公司及部分控股公司存在经营范围有房地产开发、持有房地产开发资质及对持有的土地项目进行少量前期开发的问题，但不存在实际的商品房销售行为。为避免与天津松江产生同业竞争及潜在的同业竞争，梳理和规范现有业务体系，现承诺如下：一、本公司承诺于 2015 年 12 月 31 日前将上述企业的股权或土地转让，天津松江在同等条件下具有优先受让权；二、本公司承诺，除天津松江外，本公司及本公司的其他关联方均不进行房地产的开发和销售。本公司将严格履行已出具的《避免同业竞争的承诺函》，如有任何违反上述承诺的事项发生，本公司愿承担由此给天津松江造成的相关损失。	承诺时间：2013 年 12 月 10 日；期限：长期有效	否	是		

解决关联交易	市政集团	1、本公司将尽力减少本公司以及本公司所控制的除天津松江以外的公司及其他任何类型的企业与天津松江之间的关联交易。对于无法避免的任何业务来往或交易均应按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格严格按市场公认的合理价格确定，并按规定履行信息披露义务。双方就相互间关联事务及交易事务所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。2、本公司保证严格遵守中国证监会、证券交易所有关规章及《公司章程》、《公司关联交易管理办法》等公司管理制度的规定，不利用实际控制人的地位谋取不当的利益，不损害天津松江及其他股东的合法权益。	承诺时间:2013年12月6日和2015年6月1日;期限:长期有效	否	是		
解决关联交易	滨海控股	1、本公司将尽力减少本公司以及本公司所控制的除天津松江以外的公司及其他任何类型的企业与天津松江之间的关联交易。对于无法避免的任何业务来往或交易均应按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格严格按市场公认的合理价格确定，并按规定履行信息披露义务。双方就相互间关联事务及交易事务所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。2、本公司保证严格遵守中国证监会、证券交易所有关规章及《公司章程》、《公司关联交易管理办法》等公司管理制度的规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用控股股东的地位谋取不当的利益，不损害天津松江及其他股东的合法权益。	承诺时间:2013年12月6日和2015年6月1日;期限:长期有效	否	是		
其他	市政集团	就公司开发的宁越东园、武清柴官、芳湖园、依山郡、张贵庄南A地块等5个房地产项目作出如下承诺:上述5个房地产项目在开发过程中，如因违反国家土地管理法律法规和政策等问题而受到相关政府机关的行政处罚的，或者有其他损害发行人利益的情形的，本公司愿承担由此给发行人造成的相关损失。本公司将按照发行人公司治理的有关规定，切实履行作为发行人实际控制人的责任，配合发行人切实有效的做好保护中小投资者权益的有关工作。	承诺时间:2014年5月28日;期限:长期有效	否	是		
其他	滨海控股	就公司开发的宁越东园、武清柴官、芳湖园、依山郡、张贵庄南A地块等5个房地产项目作出如下承诺:上述5个房地产项目在开发过程中，如因违反国家土地管理法律法规和政策等问题而受到相关政府机关的行政处罚的，或者有其他损害发行人利益的情形的，本公司愿承担由此给发行人造成的相关损失。本公司将按照发行人公司治理的有关规定，切实履行作为发行人控股股东的责任，配合发行人切实有效的做好保护中小投资者权益的有关工作。	承诺时间:2014年5月28日;期限:长期有效	否	是		

	其他	市政集团	如天津松江存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给天津松江和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	承诺时间：2015年6月1日和2016年8月24日； 期限：长期有效	否	是		
	其他	滨海控股	如天津松江存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给天津松江和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	承诺时间：2015年6月1日和2016年8月24日； 期限：长期有效	否	是		
其他承诺	解决同业竞争	市政集团、滨海控股、滨海建设、内蒙滨海	市政集团、滨海控股、天津滨海发展建设有限公司（以下简称“滨海建设”）由其控制的内蒙古滨海投资股份有限公司（以下简称“内蒙滨海”）购买公司子公司天津松江集团有限公司持有的内蒙古松江房地产开发有限公司（以下简称“内蒙松江”）100股权，股权转让完成后内蒙松江将成为内蒙滨海的全资子公司。为避免内蒙滨海受让内蒙松江100股权后与天津松江产生潜在的同业竞争，市政集团、滨海控股、滨海建设和内蒙滨海承诺如下：内蒙松江成为内蒙滨海的全资子公司后，内蒙松江仅继续经营原有存量房地产开发项目（包括在建项目和已完工项目），不进行新的房地产项目开发建设。具体如下：1、对于内蒙松江的在建项目，由天津松江代为建设，并在达到销售条件后由天津松江代为销售，天津松江按照市场价格向内蒙松江收取代建费用和代理销售费用。2、对于内蒙松江的已完工项目，由天津松江代为销售，天津松江按照市场价格向内蒙松江收取代理销售费用。3、对于内蒙松江尚未开工建设的房地产项目用地，内蒙松江将按照国家法律法规的规定进行转让或者转为自行持有。	承诺时间：2016年11月24日； 期限：长期有效	否	是		

**(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，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到 未达到 不适用

2017年9月16日，公司发布《天津松江重大资产购买暨关联交易实施情况报告书》，公司以支付现金方式收购了卓朗科技股东张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成、松江财富、郭守德合计持有的卓朗科技80%的股权，卓朗科技完成相关股权过户及工商变更登记手续，卓朗科技成为公司控股子公司。

根据公司与本次重大资产重组交易对方签署的《股权转让协议书》及补充协议中关于业绩承诺的相关约定，本次股权转让业绩承诺方张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成承诺卓朗科技2017年、2018年及2019年的承诺净利润（扣除非经常性损益，且不包含标的公司因承接天津松江控股子公司江西松江智慧城市建设发展有限公司数据中心建设业务所产生的利润）分别不低于9,000万元、11,000万元及13,000万元。

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2019 年卓朗科技审计报告，卓朗科技 2019 年度实现扣除非经常性损益后的净利润 12,760.52 万元，2017-2019 年度累计承诺净利润 33,000 万元，累计实现净利润 34,136.06 万元，累计超额完成金额为 1,136.06 万元。根据双方签署的《股权转让协议书》及补充协议中关于业绩承诺的相关约定，卓朗科技 2017-2019 年度累计实现净利润高于累计承诺净利润，业绩承诺方无需对公司进行业绩补偿。

### （三）业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

公司聘请的中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对卓朗科技 2019 年度财务报表进行了审计，并于 2020 年 4 月 18 日出具了审计报告，卓朗科技 2019 年度实现扣除非经常性损益后的净利润 12,760.52 万元，2017-2019 年度累计承诺净利润 33,000 万元，累计实现净利润 34,136.06 万元，累计超额完成金额为 1,136.06 万元。根据双方签署的《股权转让协议书》及补充协议中关于业绩承诺的相关约定，卓朗科技 2017-2019 年度累计实现净利润高于累计承诺净利润，业绩承诺方无需对公司进行业绩补偿。

公司收购卓朗科技 80%股权形成的商誉本报告期内不存在减值，业绩承诺完成情况不会对商誉减值测试产生影响。

关于公司因收购卓朗科技 80%股权形成商誉的减值测试基本情况详见本报告第十一节财务报告中七、合并财务报表项目注释中关于商誉的内容

### 三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

### 四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

公司董事会认为：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度财务报告出具了带强调事项段无保留意见的《审计报告》客观地反映了公司的实际情况和财务状况，公司董事会予以理解和认可。

公司董事会拟采取如下措施，努力改善经营环境，不断提高公司的持续经营能力：

本公司拟采取多种措施实现资金回笼，主要包括基于未来战略发展需要，筹划通过公开挂牌转让持有的天津卓朗科技发展有限公司部分股权，收回投资资金并获取投资收益，具体出售比例及评估价值正在协商中；与所在区相关部门协商，推进完成体育场转让对价款项 7.32 亿元的全额收回；完成武清公路基础设施的移交结算工作，收回剩余结算款项 5000 万元以上；与意向合作方达成进步广场项目合作事宜，意向总价款 8.5 亿元，分阶段取得转让价款等。上述计划实施完成后，预计可收回资金超过 20 亿元。

本公司拟利用收回资金，偿还债权人的债务，推动已建成项目解封解押，启动重要项目的开工建设，进而通过项目销售进一步回笼资金，使公司经营步入健康正常化轨道。

除了以上公司方面的积极努力外，本公司间接控股股东天津市政建设集团有限公司拟以 2020 年 3 月 31 日为评估基准日进行混合所有制改革，相关工作完成后，本公司将获得控股股东更多资金及融资支持，启动资产重组，有效实现优化融资结构，降低财务费用。

公司股东及本公司管理层将积极采取有效措施，力争使公司 2020 年扭亏为盈，实现公司的可

持续发展。

上述应对计划能否实施或按预期实施，存在重大的不确定性。

## 五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

### （一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

1、2018年6月15日，国家财政部印发了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号，以下简称“《修订通知》”），对一般企业财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的非金融企业中，尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应当按照企业会计准则和《修订通知》附件1的要求编制财务报表。根据上述准则规定，公司执行新的企业会计政策。本次会计政策变更，仅对公司财务报表相关科目列报产生影响，不影响当期和本次会计政策变更之前公司总资产、总负债、净资产及净利润。

公司于2019年1月15日召开了第九届董事会第五十二次会议、第九届监事会第二十二次会议均审议通过了《关于会计政策变更的议案》，详见公司临2019-004号公告。

### （二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

### （三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

### （四）其他说明

适用 不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,450,000
境内会计师事务所审计年限	2年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	500,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司于2019年4月24日召开的第九届董事会第五十四次会议及2019年5月16日召开的2018年年度股东大会均审议通过了《关于续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2019年度审计机构的议案》。根据公司经营需要，公司续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2019年度财务报表、内控审计服务机构。（详见公司临2019-020、临2019-035号公告）

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临暂停上市风险的情况

### (一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 九、破产重整相关事项

适用 不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

### (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请人)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
李家伟	天津松江股份有限公司	/	诉讼	李家伟因天津松江未在双方于 2017 年签署的卓朗科技收购项目《股权转让协议》约定期限内支付第三期股权转让款事宜近期向天津市西青区人民法院提起诉讼, 诉请天津松江支付股权转让款、滞纳金及损失合计 11503765.76 元。	11,503,765.76	否	一审终结	2020 年 3 月 6 日, 西青区人民法院作出 (2019) 津 0111 民初 13015 号民事判决书, 判令松江股份给付李家伟股权转让款及滞纳金、赔偿金等相关费用。不会对公司财务状况及日常经营造成实质影响。	尚未执行
江苏南通二建集团有限公司	天津松江地产投资有限公司、天津松江股份有限公司、中国工商银行股份有限公司天津梧桐支行	天津松江股份有限公司、中国工商银行股份有限公司天津梧桐支行	诉讼	南通二建因天津松江控股子公司松江地产欠付其工程款(支票未能按期兑付)近期向天津市第三中级人民法院提起诉讼, 诉请松江地产赔偿其票据权利损失合计 9800 万并支付赔偿金, 同时要求判令天津松江及涉案银行对松江地产的上述债务承担连带赔偿责任。	99,960,000	否	收到传票, 一审尚未开庭	尚未裁定或判决。不会对公司财务状况及日常经营造成实质影响。	尚未执行
天津招胜房地产有限公司	天津松江团泊投资发展有限公司、天津松江股份有限公司	/	诉讼	天津招胜因松江团泊、天津松江未按各方签署的代建相关协议约定向其按期支付代建款项近期向天津市第二中级人民法院提起诉讼, 诉请松江团泊、天津松江支付工程代建各项费用及相关违约金 3.13 亿元。	313,273,189.64	否	一审, 已开庭一次	尚未裁定或判决, 原告向法院申请财产保全。不会对公司财务状况及日常经营造成实质影响。	尚未执行

天津万隆兴业房地产开发有限公司	天津松江股份有限公司	/	诉讼	万隆兴业因未能收回天津松江向其转让的原子公司运河城项目建设相关账务往来 6395 万元,以其受让运河城资产存在瑕疵为由近期向天津市第一中级人民法院提起诉讼,诉请天津松江予以赔付。	63,950,000	否	一审,已开庭四次	尚未裁定或判决。不会对公司财务状况及日常经营造成实质影响。	尚未执行
中国建筑第六工程局有限公司	天津松江置地有限公司	/	诉讼	中建六局承建“天津松江置地有限公司美湖里商业综合体项目”,因松江置地未在项目竣工后按期支付工程款,向天津市第一中级人民法院提起诉讼,诉请松江置地支付工程款及违约金。	141,072,163.87	否	一审终结	天津市第一中级人民法院于 2019 年 12 月 17 日出具 (2019)津 01 民初 1103 号民事调解书,双方达成和解并签署和解协议。不会对公司财务状况及日常经营造成实质影响。	尚未执行
江苏靖江农村商业银行股份有限公司江阴园区支行	天津卓朗科技发现有限公司、天津松江股份有限公司、天津松江集团有限公司、天津松江恒通建设开发有限公司	/	诉讼	靖江农商行江阴园区支行向被告提供委托贷款,因被告未能按时支付利息,靖江农商行江阴园区支行向无锡市中级人民法院提起诉讼,诉请被告支付借款本金及利息。	134,160,000.00	否	一审终结	江苏省无锡市中级人民法院于 2019 年 4 月 24 日出具 (2019)苏 02 民初 134 号民事调解书,双方达成和解并签署和解协议。不会对公司财务状况及日常经营造成实质影响。	尚未执行

### (三) 其他说明

适用 不适用

### 十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

### 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

### 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

#### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

#### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

### 十四、重大关联交易

#### (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

适用 不适用

##### 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、临时公告未披露的事项

适用 不适用

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
天津隆创物业管理有限公司	母公司的控股子公司	采购商品/接受劳务	工程施工、物业服务	协议价格		3,679,555.88	50.04	现金		不适用
天津市巨安物业发展有限公司	母公司兄弟公司	采购商品/接受劳务	物业管理服务	协议价格		1,052,946.20	14.32	现金		不适用
天津市松江科技发展股份有限公司	控股股东控制的其他	采购商品/接受劳务	工程施工、网络维护	协议价格		8,600.00	0.12	现金		不适用

	公司									
天津市松江生态产业有限公司	母公司的控股子公司	采购商品/接受劳务	工程施工	协议价格		667,240.65	9.07	现金		不适用
天津松江田园高尔夫运动有限公司	控股股东控制的其他公司	采购商品/接受劳务	销售推广服务费	协议价格		40,566.04	0.55	现金		不适用
天元律师事务所	其他关联方	采购商品/接受劳务	法律服务	协议价格		1,685,808.05	22.93	现金		不适用
天津西青信泰医院有限公司	联营企业	采购商品/接受劳务	体检服务	协议价格		146,175.00	1.99	现金		
天津滨海发展投资控股有限公司	母公司	租入租出	租赁	协议价格		72,000.00	0.98	现金		不适用
合计				/	/	7,352,891.82	100.00	/	/	/
大额销货退回的详细情况					无					
关联交易的说明					公司第九届董事会第三十六次会议审议通过了《关于公司2019年日常关联交易的议案》，授权公司（包括下属子公司）与关联方在接受劳务、采购商品、法律事务代理等方面发生日常经营性关联交易，双方降遵循公平、有偿、互利的市场原则进行交易，签署有关的协议或合同。上述表格中关联交易金额为会计结算金额。					

## (二) 资产或股权收购、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

适用 不适用

### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

详见本报告第五节承诺事项履行情况中（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，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明。

**(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**

□适用 √不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(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**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司向关联方天津滨海发展投资控股有限公司申请借款，金额为人民币 880,720,120.82 元，借款期限不超过一年，借款年利率为 12%。 公司向关联方天津市政建设集团有限公司申请借款，金额为人民币 131,400,000.00 元，借款期限不超过一年，借款年利率为 12%。	临 2019-043

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

√适用 □不适用

公司控股子公司天津松江集团有限公司通过天津融鑫小额贷款有限公司向公司关联方天津滨海发展投资控股有限公司申请借款，金额为人民币肆仟万元整，借款期限自 2018 年 9 月 6 日至 2019 年 8 月 2 日，借款年利率为 12%。天津松江集团有限公司向天津融鑫小额贷款有限公司支付手续费，手续费率为 0.2‰，手续费在借款发放前一次性支付。经双方协商一致，同意对该项借款进行展期，展期期限一年，金额为人民币肆仟万元整，年利率为 12%，手续费率为 0.2‰，详见公司临 2019-058 号公告。

**3、 临时公告未披露的事项**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
天津松江生态建设开发有限公司	母公司的全资子公司	0	0	0	25,339.26	0	25,339.26
天津滨海资产管理有限公司	母公司的控股子公司	0	0	0	25,089.16	0	25,089.16

	司						
天津松科房地产有限公司	合营企业	0	0	0	1,000,000.00	0	1,000,000.00
天津市松江生态产业有限公司	控股股东控制的其他公司	0	0	0	737,528.00	91,000.00	828,528.00
天津松江体育文化产业有限公司	母公司的控股子公司	0	0	0	17,538.00	0	17,538.00
内蒙古滨海投资股份有限公司	控股股东控制的其他公司	0	0	0	10,500,000.00	-10,500,000.00	
天津滨海发展建设有限公司	控股股东控制的其他公司	0	0	0	1,000,000.00	-1,000,000.00	
张坤宇（股权转让款）	公司董事	不适用	0	0	0	62,299,938.46	62,299,938.46
张坤宇（往来款）	公司董事	不适用	0	0	0	15,055,181.92	15,055,181.92
天津协和华美医学诊断技术有限公司	控股股东控制的其他公司	0	0	0	0	55,200.00	55,200.00
滨海团泊新城（天津）控股投资有限公司	母公司的控股子公司	0	0	0	20,334,700.00	-20,334,700.00	0
天津滨海发展投资控股有限公司	母公司	0	0	0	1,491,833.33	66,187,158.53	67,678,991.86
天津市政建设集团有限公司	间接控股股东	0	0	0	1,684,622.22	16,131,177.78	17,815,800.00
天津天元律师事务所	其他关联方	0	0	0	139,000.00	770,550.15	909,550.15
天津滨海友谊投资有限公司	控股股东控制的其他公司	0	0	0	1,274,255.00	0	1,274,255.00
天津松江花样年置业有限公司	联营企业	0	0	0	281,997.60	0	281,997.60
天津市松江科技发展股份有限公司	控股股东控制的其他公司	0	0	0	267,760.00	0	267,760.00
天津市巨安物业发展有限公司	母公司兄弟公司	0	0	0	0	588,955.49	588,955.49

司							
天津隆创物业管理有限公司	控股股东控制的其他公司	0	0		0	444,415.59	444,415.59
天津招江投资有限公司	联营企业	85,556,283.55	-18,948,000	66,608,283.55			
合计		85,556,283.55	-18,948,000.00	66,608,283.55	38,779,662.57	129,788,877.92	168,568,540.49
关联债权债务形成原因	天津滨海发展投资控股有限公司及附属企业向我公司提供资金主要解决我公司流动资金不足，支持我公司发展，应收天津招江投资有限公司往来款与另一股东按照协议约定的合作经营投入。						
关联债权债务对公司的影响	截止到 2019 年底大股东及附属企业无占用我公司资金情况。						

**(五) 其他**

适用 不适用

**十五、重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

适用 不适用

**2、 承包情况**

适用 不适用

**3、 租赁情况**

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
天津松江市政建设有限公司	江苏红太阳工业原料城有限公司	天津市东丽区海莲道与登州南路交口处西南侧怡港中心6、7号楼	1,257,207,604.20	2020年11月16日	2040年11月15日	0	依据合同约定		否	
天津松江股份有限公司	天津冠寓商业运营管理有限公司	空港经济区华睿广场1号楼3-11层、2号楼3-11层及配套设施	240,141,456.79	2018年7月1日	2038年6月30日	11,435,307.48	依据合同约定		否	

#### 租赁情况说明

1、公司控股子公司天津松江市政建设有限公司与江苏红太阳工业原料城有限公司于2018年3月30日签订《怡港中心6、7号楼之租赁合同》。天津松江市政建设有限公司按照租赁合同约定将其位于天津市东丽区海莲道与登州南路交口处西南侧怡港中心6、7号楼出租给江苏红太阳工业原料城有限公司商业经营使用，租赁期限为20年，合同期总租金合计为人民币1,346,670,587.72元。双方已于2018年4月16日完成了怡港中心项目交接工作。鉴于天津地铁市政建设的影响，为推进租赁合同履行进度，2019年2月17日双方协商，就租赁起始期限、租金单价、停车位等事项签订了补充协议。后因实际经营需要，江苏红太阳工业原料城有限公司成立了江苏红太阳工业原料城有限公司天津分公司，2019年8月各方协商同意签订补充协议，就合同主体进行变更，江苏红太阳工业原料城有限公司与江苏红太阳工业原料城有限公司天津分公司作为上述租赁房产的共同承租人。详见公司临2018-015号、2019-010、2019-057号公告。

松江市政于2020年3月12日收到江苏红太阳工业原料城有限公司发送的《关于天津市东丽区怡港中心6、7号楼租赁商务条件调整之沟通函》，对装修期及免租期、租赁物装修状态、租金计付方式、租金单价标准等调出了调整建议。针对承租方提出的调整建议，本公司初步判断不能满足其全部要求，存在解约的可能性，根据谨慎性原则，不再计提该笔业务的租金收入。

2、公司与天津冠寓商业运营管理有限公司于2018年5月31日签订《租赁合同》，就公司空港经济区华睿广场部分物业开展龙湖集团推出的“冠寓”品牌长租公寓业务合作。详见公司临2018-054号公告。

#### (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							0						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							0						
公司及其子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							2,896,200,000.00						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							6,360,598,200.00						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							6,360,598,200.00						
担保总额占公司净资产的比例(%)							930.68						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							2,476,200,000.00						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							6,018,880,941.21						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							6,360,598,200.00						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明							无						
担保情况说明							无						

### （三） 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### （1）委托理财总体情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### （2）单项委托理财情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

## (3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

## 2. 委托贷款情况

## (1) 委托贷款总体情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
其他	自有	0	4,000,000	0

## 其他情况

□适用 √不适用

## (2) 单项委托贷款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
中信银行红旗支行	其他	4,000,000	2017年5月5日	2020年5月5日	自有	天津西青信泰医院有限公司		10			未到期	是	是	4,000,000

## 其他情况

□适用 √不适用

## (3) 委托贷款减值准备

√适用 □不适用

截至 2019 年 12 月 31 日，公司对天津西青信泰医院有限公司的委托贷款计提减值准备 4,000,000 元。

### 3. 其他情况

适用 不适用

#### (四) 其他重大合同

适用 不适用

### 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、在重大资产重组方案中，公司全部资产及负债以 0 元的价格出售给福建华通置业有限公司，截至 2019 年 12 月 31 日，尚有部分资产未剥离，包括两项股权：（1）厦门中润粮油饲料工业有限公司 50 股权；（2）上海天广生物医药科技发展有限公司 46 股权。

2020 年 1 月，公司收到福建华通置业有限公司的通知，上海天广生物医药科技发展有限公司清算注销手续已办理完毕，并获得当地市场监督管理局核发的《准予注销登记通知书》。（详见公司临 2020-003 号公告）

针对未剥离资产厦门中润粮油饲料工业有限公司 50 股权，福建华通置业有限公司表示：厦门中润粮油饲料工业有限公司已停业多年，且未进行工商年检，因此工商变更材料经多方设法仍无法补齐，无法办理股权过户相关手续。企业停业多年，原有债权债务已超过诉讼时效，且有限责任公司股东仅承担出资有限责任，因此对上市公司的利益不构成损害。目前，福建华通置业有限公司及华鑫通国际招商集团股份有限公司、高扬瑜先生正在根据 2011 年 9 月 20 日向公司作出的承诺，积极推进该项股权所属公司的解散与清算工作。厦门中润粮油饲料工业有限公司已由厦门市工商局于 2012 年 4 月 23 日吊销营业执照，2013 年 1 月 21 日厦门市中级人民法院已正式受理对该公司提起的强制清算申请。2013 年 8 月 9 日我司收到福建省厦门市中级人民法院（2013）厦中法民清（预）字第 1 号《民事裁定书》，裁定：受理天津松江股份有限公司对厦门中润粮油饲料工业有限公司进行清算的申请；2014 年 5 月 6 日，福建省厦门市中级人民法院就该相关事宜组织了谈话，并表示将依法律程序继续进行清算；2014 年 12 月 5 日，福建省厦门市中级人民法院就该相关事宜作出了（2014）厦中法民清（算）字第 1 号《民事裁定书》，裁定：终结厦门中润粮油饲料工业有限公司的清算程序。我司将根据 2011 年 9 月 20 日作出的承诺继续全力推进该公司的清算注销工作。

2、公司控股子公司天津松江集团有限公司（以下简称“松江集团”）委托第三方金融机构向新乡松江发放金额为玖仟万元的委托贷款，期限为自 2015 年 11 月 11 日至 2016 年 5 月 10 日止。因新乡松江资金紧张无法按期偿还松江集团委托贷款本金及利息，公司于 2016 年 5 月发布进展公告，公司拟采用新乡松江足值未售房产抵偿公司未收回委贷。2016 年 12 月 30 日，公司第九届董事会第十一次会议审议通过了《关于公司控股子公司实施债务重组方案的议案》，同意新乡松江以其开发的松江·帕提欧项目的足值房产通过以房抵款方式抵付给松江集团，用于清偿所欠委托贷款本息，2019 年 1 月 17 日，公司发布进展公告，为加快该债务重组方案的实施进度，及时收回新乡松江所欠委托贷款本息，双方签订《抵账房包销协议》，将新乡松江拟抵偿给松江集团的房源由新乡松江进行包销，以人民币 9399 万元包销房款偿还松江集团对新乡松江的委托贷款本息（详见公司临 2019-005 号公告）。截至目前，新乡松江已将 9339 万元包销房款全部偿还给松江集团。

3、报告期内，公司的控股子公司江西松江智慧城市建设发展有限公司更名为江西卓朗数字科技有限公司、江西卓朗数字科技有限公司的全资子公司江西松江信息技术有限公司更名为江西卓朗数据技术有限公司。

4、根据天津市第二中级人民法院对中国华融资产管理股份有限公司天津市分公司与滨海控股全资子公司天津松江生态建设开发有限公司等合同纠纷一案的（2019）津 02 民初 573 号裁定书，公司控股股东滨海控股所持有的本公司全部股份被司法冻结，冻结数量为 274,102,592 股无限售流通股，占公司总股本的 29.30%，其中 245,572,888 股为已质押无限售流通股。冻结时间自 2019 年 8 月 8 日至 2022 年 8 月 7 日。（详见公司临 2019-044 号公告）

公司将持续关注该事项的进展并及时履行相应的信息披露义务。

5、公司控股子公司天津恒泰汇金融租赁有限公司（以下简称“恒泰汇金”）与卓朗科技于 2018 年 12 月 17 日签订了《融资租赁合同（售后回租）》（以下简称“原合同”），卓朗科技为筹措资金和留购租赁物件为目的，要求恒泰汇金以 5000 万元对价取得卓朗科技自有的租赁物所有权，并再向恒泰汇金租回上述租赁物件使用权，期限一年，租金年利率为 12%；报告期内，恒泰汇金与卓朗科技签订《补充协议》，将原合同中的租赁期限变更为自 2018 年 12 月 17 日至 2020 年 12 月 14 日，延长期内利率按照 12 执行。公司第九届董事会第五十四次会议审议并通过了《关于公司控股子公司天津恒泰汇金融租赁有限公司 2019 年度经营计划的议案》，2019 年天津恒泰汇金融租赁有限公司计划开展融资租赁业务金额不超过 10 亿元人民币。本次融资租赁业务在上述议案审议通过的额度范围内。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### （一）上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

### （二）社会责任工作情况

适用 不适用

### （三）环境信息情况

#### 1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

#### 3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

#### 4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

### （四）其他说明

适用 不适用

## 十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）				本次变动后		
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	2,697,079	0.29				-85,818	-85,818	2,611,261	0.28
1、国家持股									
2、国有法人持股	2,087,031	0.22				-85,818	-85,818	2,001,213	0.21
3、其他内资持股	610,048	0.07				0	0	610,048	0.07
其中：境内非国有法人持股	610,048	0.07				0	0	610,048	0.07
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	932,795,536	99.71				85,818	85,818	932,881,354	99.72
1、人民币普通股	932,795,536	99.71				85,818	85,818	932,881,354	99.72
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	935,492,615	100.00				0	0	935,492,615	100.00

##### 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

2008年11月24日，经相关股东大会决议通过华通天香集团股份有限公司（公司重组前身）股权分置改革方案，公司以2009年10月26日为股权登记日实施了股权分置改革，公司股权分置改革后第十八批限售流通股共计85,818股于2019年5月28日上市流通（详见公司临2019-037号公告）。

##### 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

## 4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

## (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
福清市粮食收储公司	2,087,031	85,818	0	2,001,213	注	2019年5月28日
合计	2,087,031	85,818	0	2,001,213	/	/

注：华通天香集团股份有限公司（公司重组前身）是由原国有企业福清市粮食局高山油厂为主体，联合福州市粮食经济开发总公司和福建宏裕粮油开发公司共同发起定向募集设立的股份有限公司。1992年4月，高山油厂向社会募集资金，由于当时主要是个人认购，这部分个人持股称为内部职工股，故以天香实业工会的名义挂在工会名下。1997年天香实业开始申请上市，由于天香实业内部职工股的比例超过规定，因此将个人持有挂在工会名下的内部职工股及按比例所持的社团法人股以粮食局的名义持有。又因工会不具备法人性质，所以社团法人股不能以工会的名义进行登记，同时由于持股人数较为分散多达1600多人，故将这部分个人持有原挂在工会名下的股票（共748.8905万股）挂在福清市粮食经济开发总公司名下及登记公司所独立开设的帐户名下，其中691.1405万股挂在福清市粮食经济开发总公司名下，另57.75万股挂在独立的帐户中，即为表中列明未明确持有人股份。2010年7月16日，由于公司完成了股权分置改革补充承诺的实施暨资本公积金定向转增股本方案，福清市粮食经济开发总公司和未明确持有人的有限售流通股数分别变更为7,649,532股和610,048股。2010年11月，福清市粮食经济开发总公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成帐户名称变更登记手续，变更为福清市粮食收储公司。

2014年8月，福建省福清市人民法院分别就罗训森、王茂清、王硕及卞苏心与福清市粮食收储公司股票权利确认纠纷案件下达《民事调解书》，确认福清市粮食收储公司代持的我公司股票中，105,573股实为罗训森所有，90,496股实为王茂清所有，45,248股实为王硕所有，39,583股实为卞苏心所有，并于2014年10月就上述事项向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司发送《协助执行通知书》，请其协助执行福清市粮食收储公司所持部分公司股票过户至罗训森、王茂清、王硕及卞苏心名下事项。经查询，上述股票过户已办理完毕，罗训森、王茂清、王硕及卞苏心所持限售流通股具备解禁条件。四人所持限售流通股共计280,900股于2014年12月18日上市流通（详见公司临2014-117号公告）。

2014年8月至2017年2月期间，福建省福清市人民法院分别就福清市粮食收储公司代持的部分限售流通股共计5,036,726股做了过户手续，公司及时并配合相关股东做了解禁手续，详见公司公告临2014-117号、临2015-005号、临2015-064号、临2015-098号、临2015-127号、临2016-008号、临2016-126号和临2017-055号。

2015年8月至2017年9月，福建省福清市人民法院就何美英等10人与福清市粮食收储公司股票权利确认纠纷案件下达《民事调解书》，确认福清市粮食收储公司代持的部分我公司股票为江萍、林文富等10人所有，详见限售流通股上市明细清单第1-10号股东及其持股数额。2017年9月，福清市粮食收储公司代持的何美英等10名股东共计67,273股我公司股票的过户手续办理完毕，上述股票解禁手续已于2018年1月办理完毕。详见2018-001号公告。

2015年9月至2018年2月，福建省福清市人民法院就毛祚斌、何亚驰等18人与福清市粮食收储公司股票权利确认纠纷案件下达《民事调解书》，确认福清市粮食收储公司代持的部分我公司股票为毛祚斌、何亚驰等18人所有，详见限售流通股上市明细清单第1-18号股东及其持股数额。2018

年5月，福清市粮食收储公司代持的毛祚斌、何亚驰等18名股东共计109,903股我公司股票的过户手续办理完毕，上述股票解禁手续已于2018年6月办理完毕。详见2018-058号公告。

根据福建省福清市人民法院（2013）融民初字第4129号民事判决书，认定福清市粮食收储公司名下持有的天津松江股份7,649,532股，属于福清市粮食收储公司实际出资购买的为348,599股。因福清市粮食收储公司等三家企业与中国农业银行股份有限公司福清市支行存在借款合同纠纷，福清市粮食收储公司实际持有上市公司天津松江股票348,599股一直被司法冻结，因此不具有有限售条件的流通股办理上市流通申请的条件。根据2018年10月11日福清市人民法院下达的《执行裁定书》，福清粮食收储公司等三家企业与中国农业银行股份有限公司福清市支行就上述纠纷达成执行和解协议并履行完毕，解除对福清粮食收储公司名下天津松江股票中348,599股及孳息的冻结，该部分限售流通股解禁手续已于2018年12月办理完毕。详见2018-119号公告。

2016年4月至2019年1月，福建省福清市人民法院就缪红、郑其锋等9人与福清市粮食收储公司股票权利确认纠纷案件下达《民事调解书》，确认福清市粮食收储公司代持的部分我公司股票为缪红、郑其锋等9人所有，详见限售流通股上市明细清单第1-9号股东及其持股数额。2019年3月，福清市粮食收储公司代持的缪红、郑其锋等9名股东共计85,818股我公司股票的过户手续办理完毕，上述股票解禁手续已于2019年5月办理完毕。详见2019-037号公告。

由于福清粮食收储公司代持的剩余股份和未明确持有人持有的股份尚未进行相应的确权工作，待相应的工作完成后，公司将协助进行解禁工作。

## 二、证券发行与上市情况

### （一）截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内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）：

适用 不适用

### （二）公司普通股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

适用 不适用

### （三）现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### （一）股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	26,742
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	29,616
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	/
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	/

### （二）截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（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	
天津滨海发展投资控股有限公司	0	274,102,592	29.30	0	冻结	274,102,592	国有法人
					质押	245,572,888	
天津津诚国有资本投资运营有限公司	0	177,743,597	19.00	0	无	0	国有法人
上海沅乙投资中心(有限合伙)	-9,353,100	35,937,809	3.84	0	无	0	境内非国有法人
刘祖德	6,284,720	11,627,020	1.24	0	无	0	境内自然人
张国明	-1,108,600	6,567,663	0.70	0	无	0	境内自然人
于梅	5,144,400	5,144,400	0.55	0	无	0	境内自然人
赵珠莲	288,900	3,958,000	0.42	0	无	0	境内自然人
庄国文	3,861,400	3,861,400	0.41	0	无	0	境内自然人
王桂花	3,336,441	3,503,801	0.37	0	无	0	境内自然人
陈中平	468,200	3,320,000	0.35	0	无	0	境内自然人
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				
天津滨海发展投资控股有限公司	274,102,592	人民币普通股	274,102,592				
天津津诚国有资本投资运营有限公司	177,743,597	人民币普通股	177,743,597				
上海沅乙投资中心(有限合伙)	35,937,809	人民币普通股	35,937,809				
刘祖德	11,627,020	人民币普通股	11,627,020				
张国明	6,567,663	人民币普通股	6,567,663				
于梅	5,144,400	人民币普通股	5,144,400				
赵珠莲	3,958,000	人民币普通股	3,958,000				
庄国文	3,861,400	人民币普通股	3,861,400				
王桂花	3,503,801	人民币普通股	3,503,801				
陈中平	3,320,000	人民币普通股	3,320,000				
上述股东关联关系或一致行动的说明	报告期内,上述股东中天津津诚国有资本投资运营有限公司间接持有天津滨海发展投资控股有限公司的全部股权。公司未知上述其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件  
适用 不适用

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	福清市粮食收储公司	2,001,213	/	/	注
2	发行人未明确持有人	610,048	/	/	注
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知以上股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。			

注：详见限售股份变动情况的注释。

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

### 四、控股股东及实际控制人情况

#### (一) 控股股东情况

##### 1 法人

适用 不适用

名称	天津滨海发展投资控股有限公司
单位负责人或法定代表人	王冬肃
成立日期	1997年10月7日
主要经营业务	市政、公路、土木工程项目的建设、开发；房地产开发及商品房销售；自有设备租赁；以自有资金对房地产、高新技术产业、公用事业、环保业、物流业、能源、建材、建筑行业、文教体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业投资；资产管理（金融资产除外）；企业策划；物业管理；汽车旧车零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

##### 2 自然人

适用 不适用

##### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

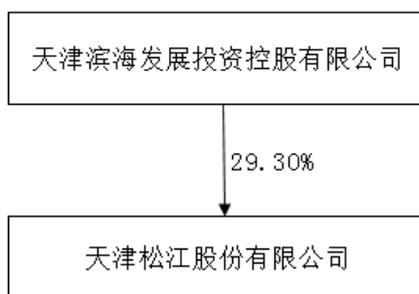
适用 不适用

##### 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

##### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用 不适用

名称	天津市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

### 2 自然人

适用 不适用

### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

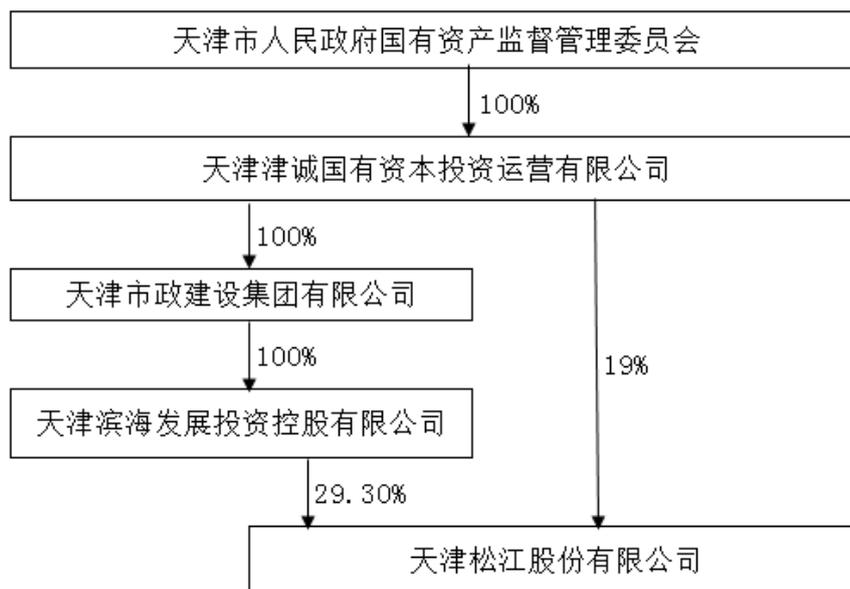
适用 不适用

### 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

### 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

### (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

公司于2018年7月26日收到间接控股股东天津市政建设集团有限公司（以下简称“市政集团”）《关于天津市政建设集团有限公司混合所有制改革进展情况的通知》。根据的部署，市政集团正在开展国有企业混合所有制改革前期工作，市政集团拟通过增资扩股、股权转让等形式引入投资者。

为推动混合所有制改革工作的顺利进行，天津市国资委将其所持有的市政集团100%股权注入天津津诚国有资本投资运营有限公司（以下简称“津诚资本”），这就使得津诚资本拥有公司权益的股份超过30%，构成要约收购。2018年10月26日，中国证券监督管理委员会批复同意豁免津诚资本要约收购义务。2018年10月29日，公司接市政集团通知，市政集团100%股权注入津诚资本事宜已完成工商变更登记手续，并取得营业执照。

按照天津市委、市政府关于推进国有企业改革的决策部署，津诚资本负责推动市政集团混合所有制改革，以2017年12月31日为混改基准日，已依法依规履行清产核资、财务审计、资产评估、债务处理、法律审核、社会稳定风险评估、职代会及内部决策程序。《天津市政建设集团有限公司混合所有制改革实施方案》已报请市国资委两委、市深化国有企业改革工作领导小组审议通过。

为确保市政集团混改工作顺利推动，津诚资本于2018年12月29日将持有的市政集团51股权在天津产权交易中心进行产权转让项目信息正式披露。挂牌期间，该股权转让项目尚未征集到意向受让方。按照市政集团混改工作的整体安排，经天津市国资委同意，津诚资本调整公告内容，于2019年3月26日向天津产权交易中心提交了市政集团股权转让项目二次挂牌申请，于2019年3月27日将市政集团65%股权转让项目在天津产权交易中心进行产权转让信息正式披露，披露

时间为 20 个工作日。

2019 年 4 月 25 日，津诚资本收到天津产权交易中心发来的通知，截至挂牌公告期满，征得 1 家联合体意向受让方，意向受让方名称：北京住总集团有限责任公司等三方。

2019 年 4 月 29 日，公司收到津诚资本出具的《关于市政建设集团产权转让项目进展情况的函》。由于有关手续原因，津诚资本同意意向受让方北京住总集团有限责任公司延期缴纳交易保证金。

2020 年 4 月，公司收到市政集团通知及市政建设集团转发的津诚资本出具的《关于重新启动市政建设集团混合所有制改革相关工作的函》。市政建设集团混改项目原以 2017 年 12 月 31 日为基准日，于 2018 年 12 月 29 日在天津产权交易中心正式披露，截至 2019 年 12 月 28 日公告期已满 1 年。根据天津产权交易中心的相关规定，市政建设集团前次挂牌程序已结束，未征集到合格意向投资者。经津诚资本研究决定，拟以 2020 年 3 月 31 日为基准日开展审计及评估等工作，继续征集受让方，待征集到受让方后将履行相应审批程序。

后续公司将积极关注市政集团混改事项，并根据通知及时履行相应的信息披露义务。

## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

法人股东名称	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	主要经营业务或管理活动等情况
天津津诚国有资本投资运营有限公司	靳宝新	2017 年 7 月 5 日	91120000MA05TBNX6Q	12,000,000,000	各类资本运营业务，包括以自有资金对国家法律法规允许的行业进行投资；投资管理；投资咨询；企业管理；商务信息咨询；财务信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
情况说明	无				

## 六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 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

√适用 □不适用

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	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
阎鹏	董事长	男	48	2019年8月28日	2022年8月27日	0	0	0	/	0	是
刘新林	董事、总经理	男	48	2019年8月28日	2022年8月27日	0	0	0	/	21.30	否
詹鹏飞	董事、董事会秘书、副总经理	男	48	2019年8月28日	2022年8月27日	0	0	0	/	19.32	否
李嵘	董事	男	43	2019年8月28日	2022年8月27日	0	0	0	/	0	是
周岚	董事	女	30	2019年8月28日	2022年8月27日	0	0	0	/	0	是
张坤宇	董事、副总经理	男	33	2019年8月28日	2022年8月27日	0	0	0	/	225.97	否
吴邲光	独立董事	男	62	2019年8月28日	2022年8月27日	0	0	0	/	11.90	否
李姝	独立董事	女	48	2019年8月28日	2022年8月27日	0	0	0	/	11.90	否
李志辉	独立董事	男	60	2019年8月28日	2022年8月27日	0	0	0	/	11.90	否
宋波	监事会主席	女	46	2019年8月28日	2022年8月27日	0	0	0	/	0	是
张云兵	监事	男	50	2019年8月28日	2022年8月27日	0	0	0	/	0	是
赵晨翔	监事	男	37	2019年8月28日	2022年8月27日	0	0	0	/	0	是
唐伟	职工代表监事	男	39	2019年8月28日	2022年8月27日	0	0	0	/	11.79	否
黄涛	职工代表监事	男	40	2019年8月28日	2022年8月27日	0	0	0	/	11.87	否
王江华	总法律顾问	男	58	2019年8月28日	2022年8月27日	0	0	0	/	0	否
王江华	董事	男	58	2016年8月24日	2019年8月28日					19.35	否
苏桓	副总经理	男	44	2019年8月28日	2022年8月27日	0	0	0	/	21.02	否
曹立明	董事长	男	47	2016年8月24日	2019年8月28日	200,000	200,000	0	/	14.17	否
刘丹	董事	女	49	2016年8月24日	2019年8月28日	0	0	0	/	0	是

胡晓云	监事	女	40	2016年8月24日	2019年8月28日	0	0	0	/	0	是
邢志国	监事	男	46	2016年8月24日	2019年8月28日	0	0	0	/	0	是
赵宁	职工代表监事	男	45	2016年8月24日	2019年8月28日	0	0	0	/	10.58	是
殷尚宏	副总经理	男	46	2016年8月24日	2019年5月27日	0	0	0	/	8.12	否
合计	/	/	/	/	/	200,000	200,000		/	399.19	/

注：

- 1、张坤宇先生任职公司控股子公司卓朗科技总经理，其薪酬由卓朗科技发放。
- 2、截至目前，公司原董事长曹立明先生已通过二级市场减持其所持有的公司股份200,000股，本次减持符合《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等相关法律、法规及规范性文件的规定，本次减持后，曹立明先生不再持有公司股份。
- 3、报告期内离任董事、监事、高级管理人员的薪酬为其任职期间薪酬。
- 4、公司副总经理殷尚宏先生因个人原因，申请辞去公司副总经理职务，详见公司临2019-039号公告。

姓名	主要工作经历
阎鹏	近5年曾任天津市政建设集团有限公司总工程师、天津市信息基础设施投资有限公司党支部书记、董事长。现任天津市政建设集团有限公司总工程师、公司董事长。
刘新林	近5年曾任天津市政建设集团有限公司副总经济师、天津滨海发展建设有限公司总会计、公司董事、总经理。现任天津卓朗科技发展有限公司董事、天津滨海发展投资控股有限公司董事党委委员、公司董事、总经理。
詹鹏飞	近5年曾任公司董事、董事会秘书、副总经理。现任江西松江智慧城市建设发展有限公司董事长、天津卓朗科技发展有限公司董事长、天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）投资决策委员会委员、公司董事、董事会秘书、副总经理。
王江华	近5年曾任公司党委副书记、工会主席、职工监事、董事。现任公司党委副书记、纪委书记、工会主席、总法律顾问。
李嵘	近5年曾任天津泰达股份有限公司企业发展部科员、天津药业集团有限公司资产管理部、战略发展部副部长、天津津诚国有资本投资运营有限公司国企改革工作部总经理助理。现任天津津诚国有资本投资运营有限公司国企改革工作部副部长、公司董事。
周岚	近5年曾任渤海证券股份有限公司机构业务总部高级经理。现任天津津诚国有资本投资运营有限公司投资管理部副经理、公司董事。
张坤宇	近5年曾任中共天津市第十次代表大会代表，中共天津市红桥区第十次、第十一次代表大会代表，天津市红桥区第十六届、第十七届人民代表大会代表、常委，天津市青年联合会第十三届委员会委员、常委，天津市红桥区青年联合会第七届委员会委员、常委，天津市工商业联合会第十四次代表大会代表、执委、常委，天津市红桥区工商业联合会第十二届代表大会代表、执委、常委、副主席。现任天津卓朗科技发展有限公司总经理、党委书记、团委书记、科协主席、公司董事、副总经理。
吴邈光	近5年曾任北方工业大学文法学院法律系主任、刑法学硕士点责任教授、雅迪集团控股有限公司（港交所）独立董事。现任北方工业大学法学教授、硕士研究生导师，公司独立董事。

李姝	近 5 年曾任南开大学商学院会计系教授，博士生导师。现任南开大学商学院会计系教授，博士生导师，天津红日药业股份有限公司独立董事、合肥百货大楼集团股份有限公司独立董事、公司独立董事。
李志辉	近 5 年曾任南开大学经济学院金融学系主任。现任南开大学经济学院财金所所长、中国金融学会常务理事、中国国际金融学会理事、中国金融出版社教材编委会委员、天津外国语学院客座教授、公司独立董事。
宋波	近 5 年曾任天津市政建设集团有限公司副总会计师。现任天津市政建设集团有限公司副总会计师、天津滨海发展投资控股有限监事、公司监事会主席。
张云兵	近 5 年曾任天津市政建设集团有限公司法律审计部部长、监事会办公室主任、副总法律顾问。现任天津市政建设集团有限公司审计部部长、公司监事。
赵晨翔	近 5 年曾任天津泰达投资控股有限公司风险控制部项目经理、办公室文秘科副科长、科长、渤海财产保险股份有限公司计划财务部总经理助理、副总经理、天津津诚国有资本投资运营有限公司改革工作部经理、部长助理。现任天津津诚国有资本投资运营有限公司改革工作部部长助理、公司监事。
唐伟	近 5 年曾任天津松江市政建设有限公司张贵庄项目部副经理。现任公司职工代表监事。
黄涛	近 5 年曾任天津松江股份有限公司人力资源部经理，党建工作部部长。现任公司职工代表监事。
苏桓	近 5 年曾任天津松江集团有限公司副总经理、公司副总经理。现任天津松江集团有限公司董事长、联合党支部书记、公司副总经理。

其它情况说明

适用 不适用

经公司2019年第一次临时股东大会审议通过，公司完成了董事会、监事会换届选举，产生了第十届董事会和监事会，详见公司2019-053号公告。经公司第十届董事会第一次会议审议通过，公司聘任了新一届高级管理人员，详见公司临2019-054公告。

## (二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

## 二、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
阎鹏	市政集团	总工程师	2019年6月	/
周岚	津诚资本	投资管理部副经理	2017年9月	/
李嵘	津诚资本	国企改革工作部副部长	2017年8月	/
宋波	市政集团	副总会计师	2010年3月	/
张云兵	市政集团	审计部部长	2019年7月	/

赵晨翔	津诚资本	改革工作部部长助理	2017年7月	/
在股东单位任职情况的说明		无		

**(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
/	/	/	/	/
在其他单位任职情况的说明		见董事、监事、高级管理人员的主要工作经历。		

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	1、公司董事、监事的薪酬由公司股东大会确定；2、公司高级管理人员的薪酬由公司董事会提名与薪酬委员会确定后，提交公司董事会审议实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	1、在公司任职的董事、监事按其任职情况领取薪酬，独立董事领取津贴，不在公司任职的董事、监事在公司不领取薪酬。2、公司高级管理人员薪酬依据公司年度经营目标、主要财务指标和各自工作完成情况考核确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	399.19 万元
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	399.19 万元

**四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
阎鹏	董事长	选举	董事会换届
李嵘	董事	选举	董事会换届
周岚	董事	选举	董事会换届
张坤宇	董事	选举	董事会换届
张云兵	监事	选举	监事会换届
赵晨翔	监事	选举	监事会换届

唐伟	职工代表监事	选举	监事会换届
张坤宇	副总经理	聘任	高管换届
曹立明	董事长	离任	董事会换届
王江华	董事	离任	董事会换届
刘丹	董事	离任	董事会换届
胡晓云	监事	离任	监事会换届
邢志国	监事	离任	监事会换届
赵宁	职工监事	离任	监事会换届
殷尚宏	副总经理	离任	个人原因

#### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

## 六、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	117
主要子公司在职员工的数量	886
在职员工的数量合计	1,003
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	156
技术人员	623
财务人员	36
行政人员	183
管理人员	5
合计	1,003
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	74
本科	681
本科以下	247
合计	1,003

### (二) 薪酬政策

适用 不适用

公司根据发展战略制定相应的薪酬政策，并根据市场实际情况适时进行调整，员工薪酬主要包括以岗位和职级为主的基本月薪，根据年度工作目标完成情况进行考核的年终奖金，以及保障员工社会福利待遇的各项补贴、住房公积金和社会保险等。

### (三) 培训计划

适用 不适用

### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

## 七、其他

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会、上海证券交易所有关要求，建立健全公司内部控制制度，加强内幕信息管理，完善公司法人治理结构，提升信息披露水平，切实维护公司及全体股东利益，保证公司的规范运作和长远发展。公司治理情况具体如下：

### 1、关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开1次年度股东大会，1次临时股东大会。公司股东大会均提供网络投票服务，经律师现场见证并对其合法性出具了法律意见书，公司股东大会的召集、召开程序完全符合《公司法》、《公司章程》及公司《股东大会议事规则》的相关规定，确保股东能够依法行使表决权。关联交易信息及时、充分披露，股东大会审议关联交易议案时，关联股东均回避表决，确保了所有股东尤其是中小股东的合法权益。

### 2、控股股东与上市公司

报告期内，公司控股股东严格按照法律法规的规定依法行使其权利并承担义务。本公司在人员、资产、财务、机构和业务等五个方面均独立于控股股东。控股股东没有超越股东大会干预公司的决策和经营活动。

### 3、关于董事及董事会

报告期内，公司共召开13次董事会，公司董事均能忠实、诚信、勤勉地履行职责，不存在连续两次不出席董事会的情况。本公司董事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求。董事会的召集、召开程序完全符合《公司法》、《公司章程》及公司《董事会议事规则》的相关规定。董事会下设的审计、提名与薪酬、战略与投资三个专门委员会均严格按照其议事规则在重大事项方面提出科学合理建议。

### 4、关于监事及监事会

报告期内，公司共召开6次监事会，公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的规定与要求。公司监事会的召集、召开程序完全符合《公司法》、《公司章程》及公司《监事会议事规则》的相关规定。公司监事均能认真履行自己的职责，本着对公司和全体股东负责的精神，依法、独立对公司财务以及公司董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

### 5、关于高级管理人员

报告期内，公司高级管理人员均严格按照国家法律法规和公司治理制度的要求组织实施董事会会议决议，忠实、勤勉地履行职责。

### 6、关于信息披露和透明度

公司严格按照《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定及时、准确、完整地履行信息披露义务，报告期内完成了4个定期报告及66个临时公告的信息披露工作，《中国证券报》和《上海证券报》为公司指定的信息披露报纸，上海证券交易所网站为公司信息披露网站。同时公司不断完善投资者关系管理工作，通过接待股东来访、接听股东电话等形式提高公司信息披露的透明度。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 16 日	www.sse.com.cn	2019 年 5 月 17 日
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 8 月 28 日	www.sse.com.cn	2019 年 8 月 29 日

股东大会情况说明

适用 不适用

## 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	亲自出席次数	以通讯方式参	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参	出席股东大会的次

		次数		加次数			加会议	数
曹立明	否	9	9	8	0	0	否	2
阎鹏	否	4	4	3	0	0	否	0
刘新林	否	13	13	11	0	0	否	2
刘丹	否	9	9	8	0	0	否	1
王江华	否	9	9	8	0	0	否	2
詹鹏飞	否	13	13	11	0	0	否	2
李嵘	否	4	4	3	0	0	否	0
周岚	否	4	4	3	0	0	否	0
张坤宇	否	4	4	3	0	0	否	0
吴郊光	是	13	12	11	1	0	否	2
李姝	是	13	13	12	0	0	否	2
李志辉	是	13	13	12	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	11
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

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

**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，存在异议事项的，应当披露具体情况**

适用 不适用

报告期内，公司董事会审计委员会严格按照《审计委员会工作细则》履行职责，审计委员会共召开4次会议，监督和审议公司定期财务报告，审议公司会计政策变更等议案，并对公司发生的关联交易事项进行认真核查并发表了书面意见。

报告期内，公司董事会提名与薪酬委员会严格按照《提名与薪酬委员会工作细则》履行相关职责，召开2次会议，审议了公司定期报告、董事及高管薪酬、选举董事等议案。

报告期内，公司董事会战略与投资委员会严格按照《战略与投资委员会工作细则》履行相关职责，共召开2次会议，审议了公司定期报告、2019年投资计划等议案。

**五、监事会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

**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**

适用 不适用

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

适用 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

适用 不适用

公司董事会提名与薪酬委员会按照工作细则，制定高级管理人员的薪酬方案、考核标准，并监督方案的实施，根据年度经营目标、主要财务指标完成情况和高级管理人员各自工作完成情况进行考核。根据考核结果，报董事会审核发放薪酬，并由董事会决定对高级管理人员进行奖惩，实施激励。

#### 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司《2019 年度内部控制评价报告》详见上海证券交易所 <http://www.sse.com.cn>。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

#### 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制进行审计，出具了内部控制审计报告，详见上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

是否披露内部控制审计报告：是

#### 十、其他

适用 不适用

### 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

天津松江股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了天津松江股份有限公司（以下简称“天津松江公司”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

#### 二、 形成审计意见的基础

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

#### 三、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，天津松江公司 2019 年发生净亏损 94,506.50 万元，且于 2019 年 12 月 31 日，天津松江公司流动负债高于流动资产总额 174,311.67 万元，受限货币资金金额为 62,595.98 万元，逾期金融机构借款 65,898.96 万元，重要的已逾期未支付金融机构利息 8,758.77 万元。

这些事项或情况，连同财务报表附注十四、2（1）所示的其他事项，表明存在可能导致对天津松江公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，天津松江公司已在财务报表附注中充分披露了拟采取的改善措施。该事项不影响已发表的审计意见。

#### 四、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。除与持续经营相关的重大不确定性部分所描述的事项外，我们确定下列事项是需要我们在审计报告中沟通的关键审计事项。

##### (一) 商誉减值测试

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>参见合并财务报表附注七、19 所述，2017 年天津松江公司因非同一控制下合并天津卓朗科技发展有限公司确认商誉 46,483.09 万元。</p> <p>按照企业会计准则的要求，管理层需要每年对商誉进行减值测试，以判断是否需要确认减值损失。管理层通过比较被分摊商誉的相关资产组的可收回金额与该资产组及商誉的账面价值，对商誉进行减值测试，资产组的可收回金额按照资产组的预计未来现金流量的现值与资产的公允价值减去处置费用后的净额两者之间较高者确定。</p> <p>由于商誉金额重大，且在测试过程中管理层需要作出重大判断和估计，因此我们将商誉减值测试识别为关键审计事项。</p>	<p>(1) 了解与商誉减值评估相关的内部控制，包括关键假设及减值计提金额的复核和审批；</p> <p>(2) 评价由管理层聘请的外部评估机构的独立性、客观性、经验和资质，利用内部评估专家的工作，对独立评估师的工作成果进行复核。</p> <p>(3) 通过与过往业绩、管理层预算和预测进行比较，评价公司编制折现现金流预测中采用的关键假设及判断是否合理；</p> <p>(4) 通过将折现率与同行业类似企业的折现率进行比较，评价折现的现金流量预测中采用的风险调整折现率是否合理；</p> <p>(5) 对比上一年度的预测和本年度的业绩进行追溯性审核，评估管理层预测过程的可靠性和历史准确性。</p>

##### (二) 存货减值

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>资产负债表日，天津松江公司开发成本、开发产品总金额余额为人民币 526,734.70 万元，约占集团总资产的 40.72%，2019 年计提存货跌价 6,044.68 万元。该类存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>我们已识别天津松江公司存货的可变现净值的评估为关键审计事项，原因是估计各开发项目的未来售价涉及固有风险，以及计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险。</p>	<p>(1) 了解、评价管理层与存货减值测试相关的关键内部控制设计和运行的有效性；</p> <p>(2) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测的总成本预算，将各存货项目的估计建造成本与最新预算、合同等信息进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程；</p> <p>(3) 评价评估师的专业胜任能力、专业素质和客观性；取得评估报告，与评估师充分沟通，以了解其评估方法和关键假设；</p> <p>(4) 复核管理层的存货可变现净值估计、并将管理层采用的关键估计，包括预计销售价格、平均销售价格等，与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取的数据进行比较；</p> <p>(5) 获取存货跌价准备计算表，重新执行存货减值测试，检查是否按照公司相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况等。</p>

#### 五、 其他信息

天津松江公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 六、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估天津松江公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算天津松江公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天津松江公司的财务报告过程。

## 七、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对天津松江公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意

财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致天津松江公司不能持续经营。

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

(六) 就天津松江公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

## 二、财务报表

### 合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：天津松江股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	742,148,564.44	1,052,559,027.30
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	11,059,500.00	
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	七、4	17,664,068.60	50,000.00
应收账款	七、5	934,644,945.13	962,312,370.93
应收款项融资	七、6	1,389,017.00	
预付款项	七、7	1,066,635,394.47	344,673,355.14
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	616,377,822.40	734,259,344.71
其中：应收利息	七、8	1,470,000.00	48,603,981.55
应收股利	七、8		
买入返售金融资产			
存货	七、9	5,150,057,954.40	5,248,278,967.26

持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、11	7,020,000.00	249,024,000.00
其他流动资产	七、12	230,029,620.90	643,050,540.62
流动资产合计		8,777,026,887.34	9,234,207,605.96
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			12,000,000
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	七、15	12,741,513.88	21,010,872.44
长期股权投资	七、16	145,006,044.97	115,742,908.97
其他权益工具投资	七、17	60,050,000.00	
其他非流动金融资产	七、18	6,000,000.00	
投资性房地产	七、19	1,725,634,666.28	1,711,386,849.52
固定资产	七、20	569,258,241.04	448,761,325.22
在建工程	七、21	717,419,058.00	521,582,984.36
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、25	286,732,608.07	315,891,157.49
开发支出			
商誉	七、27	464,830,932.10	464,830,932.10
长期待摊费用	七、28	13,328,442.25	2,402,453.91
递延所得税资产	七、29	117,371,537.71	299,927,368.76
其他非流动资产	七、30	40,588,219.74	775,336,176.03
非流动资产合计		4,158,961,264.04	4,688,873,028.80
资产总计		12,935,988,151.38	13,923,080,634.76
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、31	2,170,276,428.11	1,271,989,615.71
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、34	688,330,000.00	600,612,721.00
应付账款	七、35	1,644,115,178.42	1,675,810,595.56
预收款项	七、36	625,113,970.76	532,994,572.31
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、37	19,083,754.48	7,383,268.04
应交税费	七、38	205,110,332.40	214,826,447.90
其他应付款	七、39	2,173,671,500.46	1,265,448,744.01
其中：应付利息	七、39	312,952,343.47	64,069,762.68
应付股利	七、39	72,959,639.78	72,959,639.78

应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、41	2,715,533,040.32	4,334,337,686.97
其他流动负债	七、42	278,909,408.55	25,588,888.52
流动负债合计		10,520,143,613.50	9,928,992,540.02
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、43	1,508,406,978.29	2,130,168,728.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、46	140,729,800.39	263,044,208.33
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、49	2,923,216.76	3,145,831.43
递延所得税负债	七、29	78,858,741.08	80,300,769.13
其他非流动负债	七、50	1,491,283.77	
非流动负债合计		1,732,410,020.29	2,476,659,536.89
负债合计		12,252,553,633.79	12,405,652,076.91
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、51	935,492,615.00	935,492,615.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、53	1,148,850,336.06	1,148,850,336.06
减：库存股			
其他综合收益	七、55	-11,431,068.75	-5,851,693.50
专项储备			
盈余公积	七、57	205,192,790.69	205,192,790.69
一般风险准备			
未分配利润	七、58	-1,961,847,553.23	-1,046,636,025.70
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		316,257,119.77	1,237,048,022.55
少数股东权益		367,177,397.82	280,380,535.30
所有者权益（或股东权益）合计		683,434,517.59	1,517,428,557.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计		12,935,988,151.38	13,923,080,634.76

法定代表人：阎鹏      主管会计工作负责人：庞国栋      会计机构负责人：张文敬

## 母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位:天津松江股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		3,785,708.95	17,128,995.07
交易性金融资产		9,361,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	4,768,554.85	3,526,181.42
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十七、2	3,288,137,288.27	3,166,699,668.05
其中: 应收利息		73,873,999.98	50,116,519.98
应收股利		810,685,554.31	810,685,554.31
存货		108,669,473.27	109,485,373.27
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		341,500,000.00	486,300,000.00
其他流动资产		3,107,572.60	3,107,572.60
流动资产合计		3,759,329,597.94	3,786,247,790.41
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	5,569,600,040.19	5,607,918,991.66
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		6,000,000.00	
投资性房地产		237,368,665.79	264,408,392.30
固定资产		55,787,845.67	39,681,791.98
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		455,824.43	1,015,547.87
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		11,521,130.08	
递延所得税资产		10,049,456.88	53,173,326.03
其他非流动资产		60,296,690.17	69,939,853.66
非流动资产合计		5,951,079,653.21	6,036,137,903.50
资产总计		9,710,409,251.15	9,822,385,693.91
<b>流动负债:</b>			
短期借款		150,000,000.00	76,000,000.00

交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		20,274,582.64	17,054,207.35
预收款项		1,238,478.87	1,402,774.47
应付职工薪酬		5,591,128.50	60,544.04
应交税费		12,469,469.09	5,829,349.41
其他应付款		4,634,809,648.51	3,972,719,657.49
其中：应付利息		105,615,488.26	24,448,211.10
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		777,900,000.00	1,290,000,000.00
其他流动负债		69,281,908.32	
流动负债合计		5,671,565,215.93	5,363,066,532.76
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		606,100,000.00	508,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		-	63,225,514.28
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		606,100,000.00	571,225,514.28
负债合计		6,277,665,215.93	5,934,292,047.04
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		935,492,615.00	935,492,615.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,605,387,233.38	2,605,387,233.38
减：库存股			
其他综合收益		-11,431,068.75	-5,593,455.00
专项储备			
盈余公积		62,508,664.38	62,508,664.38
未分配利润		-159,213,408.79	290,298,589.11
所有者权益（或股东权益）合计		3,432,744,035.22	3,888,093,646.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计		9,710,409,251.15	9,822,385,693.91

法定代表人：阎鹏      主管会计工作负责人：庞国栋      会计机构负责人：张文敬

## 合并利润表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	七、59	1,183,486,214.79	3,193,158,888.73
其中：营业收入	七、59	1,183,486,214.79	3,193,158,888.73
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,885,071,818.81	3,570,314,870.30
其中：营业成本	七、59	679,393,420.77	2,524,276,529.55
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、60	35,177,072.95	124,931,231.72
销售费用	七、61	83,586,466.43	58,209,470.87
管理费用	七、62	168,037,810.97	134,739,822.97
研发费用	七、63	72,469,125.96	38,649,533.91
财务费用	七、64	846,407,921.73	689,508,281.28
其中：利息费用	七、64	831,603,526.80	684,582,285.10
利息收入	七、64	11,817,145.55	22,656,005.70
加：其他收益	七、65	46,452,777.58	9,678,086.89
投资收益（损失以“-”号填列）	七、66	1,186,017.30	2,917,336.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、66	1,444,255.80	3,890,084.57
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、69	-10,732,042.82	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、70	-61,269,223.51	-49,286,653.62
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、71		-82,808.61
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-725,948,075.47	-413,930,020.16
加：营业外收入	七、72	88,484,630.28	1,786,538.83
减：营业外支出	七、73	99,458,369.01	17,089,910.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-736,921,814.20	-429,233,391.85
减：所得税费用	七、74	208,143,183.91	-58,985,874.82
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-945,064,998.11	-370,247,517.03

(一) 按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-945,064,998.11	-370,247,517.03
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-912,300,649.89	-386,940,583.92
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-32,764,348.22	16,693,066.89
六、其他综合收益的税后净额	七、75	-5,579,375.25	-806,463.75
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-5,579,375.25	-806,463.75
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-5,837,613.75	-
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		-5,837,613.75	
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		258,238.50	-806,463.75
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		258,238.50	-806,463.75
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
(8) 外币财务报表折算差额			
(9) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-950,644,373.36	-371,053,980.78
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-917,880,025.14	-387,747,047.67
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-32,764,348.22	16,693,066.89
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		十八、2	-0.98
(二) 稀释每股收益(元/股)		十八、2	-0.41

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：阎鹏 主管会计工作负责人：庞国栋 会计机构负责人：张文敬

**母公司利润表**  
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	十七、4	41,069,791.83	53,395,002.35
减：营业成本	十七、4	8,540,771.20	8,398,424.41
税金及附加		4,206,184.08	2,462,960.21
销售费用		6,811,428.32	2,991,200.28
管理费用		45,661,739.14	39,639,608.56
研发费用			
财务费用		319,247,255.39	184,170,941.70
其中：利息费用		348,235,185.62	345,932,845.07
利息收入		24,077,237.44	161,819,191.06
加：其他收益			
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、5	-9,436,951.24	7,035,633.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-9,436,951.24	-5,845,549.97
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）		10,326,393.50	
资产减值损失（损失以“－”号填列）		-48,341,678.72	-12,213,498.31
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-390,849,822.76	-189,445,997.77
加：营业外收入		220,713.98	318,134.59
减：营业外支出		13,813,148.72	67,958.50
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-404,442,257.50	-189,195,821.68
减：所得税费用		45,069,740.40	-48,197,674.30
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-449,511,997.90	-140,998,147.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-449,511,997.90	-140,998,147.38
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-5,837,613.75	-806,463.75
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-5,837,613.75	
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值		-5,837,613.75	

变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			-806,463.75
1.权益法下可转损益的其他综合收益			-806,463.75
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		-455,349,611.65	-141,804,611.13
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: 阎鹏

主管会计工作负责人: 庞国栋

会计机构负责人: 张文敬

### 合并现金流量表

2019年1—12月

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,780,545,730.99	1,940,760,664.44
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		3,105,023.19	
收到其他与经营活动有关的现金	七、76	1,841,951,517.09	1,961,609,586.36
经营活动现金流入小计		4,625,602,271.27	3,902,370,250.80
购买商品、接受劳务支付的现金		671,416,216.79	848,842,682.10
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			

支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		147,165,886.48	120,011,637.89
支付的各项税费		101,980,918.83	105,050,615.82
支付其他与经营活动有关的现金	七、76	1,573,725,949.18	1,250,474,677.51
经营活动现金流出小计		2,494,288,971.28	2,324,379,613.32
经营活动产生的现金流量净额		2,131,313,299.99	1,577,990,637.48
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		70,000,000.00	35,400,000.00
取得投资收益收到的现金		3,990,000.00	70,572,069.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			194,800.00
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	七、76	267,378.96	
投资活动现金流入小计		74,257,378.96	106,166,869.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		289,918,738.20	427,507,229.77
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、76	900,000,000.00	
投资活动现金流出小计		1,189,918,738.20	427,507,229.77
投资活动产生的现金流量净额		-1,115,661,359.24	-321,340,360.26
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		120,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,776,389,000.00	3,930,927,615.71
收到其他与筹资活动有关的现金	七、76	3,785,433,000.36	1,401,052,459.15
筹资活动现金流入小计		6,681,822,000.36	5,331,980,074.86
偿还债务支付的现金		4,758,435,167.75	4,694,331,711.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		340,598,097.72	550,558,045.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、76	2,607,847,967.58	1,721,551,040.92
筹资活动现金流出小计		7,706,881,233.05	6,966,440,798.27
筹资活动产生的现金流量净额		-1,025,059,232.69	-1,634,460,723.41
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		19.35	56.27
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-9,407,272.59	-377,810,389.92
加：期初现金及现金等价物余额		125,596,068.13	503,406,458.05
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		116,188,795.54	125,596,068.13

法定代表人：阎鹏

主管会计工作负责人：庞国栋

会计机构负责人：张文敬

母公司现金流量表  
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		14,998,138.43	7,709,809.09
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,207,130,763.16	4,825,977,319.83
经营活动现金流入小计		1,222,128,901.59	4,833,687,128.92
购买商品、接受劳务支付的现金		-	101,745.00
支付给职工及为职工支付的现金		22,367,826.47	31,307,141.07
支付的各项税费		1,019,464.08	-3,968,822.44
支付其他与经营活动有关的现金		1,754,588,752.62	4,925,107,764.61
经营活动现金流出小计		1,777,976,043.17	4,952,547,828.24
经营活动产生的现金流量净额		-555,847,141.58	-118,860,699.32
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		137,300,000.00	60,100,000.00
取得投资收益收到的现金			172,069.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		218,245,403.79	10,013,986.67
投资活动现金流入小计		355,545,403.79	70,286,056.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		69,540.00	25,611.65
投资支付的现金		60,643,731.43	114,130,922.86
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		60,713,271.43	114,156,534.51
投资活动产生的现金流量净额		294,832,132.36	-43,870,478.33
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,020,039,000.00	261,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		770,624,025.01	295,400,000.00
筹资活动现金流入小计		1,790,663,025.01	556,900,000.00
偿还债务支付的现金		1,366,100,000.00	256,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		109,224,103.52	157,242,447.00
支付其他与筹资活动有关的现金		71,402,932.24	80,615,000.00
筹资活动现金流出小计		1,546,727,035.76	493,857,447.00
筹资活动产生的现金流量净额		243,935,989.25	63,042,553.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-17,079,019.97	-99,688,624.65
加: 期初现金及现金等价物余额		17,128,995.07	116,817,619.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		49,975.10	17,128,995.07

法定代表人: 阎鹏

主管会计工作负责人: 庞国栋

会计机构负责人: 张文敬

合并所有者权益变动表  
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本(或股本)	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	其他		
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	935,492,615.00				1,148,850,336.06		-5,851,693.50		205,192,790.69		-1,046,636,025.70	1,237,048,022.55	280,380,535.30	1,517,428,557.85
加：会计政策变更											-2,910,877.64	-2,910,877.64	-438,789.26	-3,349,666.90
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	935,492,615.00				1,148,850,336.06		-5,851,693.50		205,192,790.69		-1,049,546,903.34	1,234,137,144.91	279,941,746.04	1,514,078,890.95
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-5,579,375.25				-912,300,649.89	-917,880,025.14	87,235,651.78	-830,644,373.36
（一）综合收益总							-5,579,375.25				-912,300,649.89	-917,880,025.14	-32,764,348.22	-950,644,373.36





2019 年年度报告

一、上年期末余额	935,492,615.00			1,148,850,336.06		-5,045,229.75		205,192,790.69		-659,695,441.78		1,624,795,070.22	267,981,196.18	1,892,776,266.40
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	935,492,615.00			1,148,850,336.06		-5,045,229.75		205,192,790.69		-659,695,441.78		1,624,795,070.22	267,981,196.18	1,892,776,266.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-806,463.75				-386,940,583.92		-387,747,047.67	12,399,339.12	-375,347,708.55
（一）综合收益总额						-806,463.75				-386,940,583.92		-387,747,047.67	16,693,066.89	-371,053,980.78
（二）所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配													-4,293,727.77	-4,293,727.77
1. 提取盈余														-



母公司所有者权益变动表  
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	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	935,492,615.00				2,605,387,233.38		-5,593,455.00		62,508,664.38	290,298,589.11	3,888,093,646.87
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	935,492,615.00				2,605,387,233.38		-5,593,455.00		62,508,664.38	290,298,589.11	3,888,093,646.87
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-5,837,613.75			-449,511,997.90	-455,349,611.65
(一) 综合收益总额							-5,837,613.75			-449,511,997.90	-455,349,611.65
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											

2019 年年度报告

1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	935,492,615.00				2,605,387,233.38		-11,431,068.75		62,508,664.38	-159,213,408.79	3,432,744,035.22

项目	2018 年度										
	实收资本 (或股本)	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	935,492,615.00				2,605,387,233.38		-4,786,991.25		62,508,664.38	431,296,736.49	4,029,898,258.00
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	935,492,615.00				2,605,387,233.38		-4,786,991.25		62,508,664.38	431,296,736.49	4,029,898,258.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-						-806,463.75			-140,998,147.38	-141,804,611.13
（一）综合收益总额							-806,463.75			-140,998,147.38	-141,804,611.13

2019 年年度报告

(二) 所有者投入和减少资本	-										
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配	-										
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)	-										
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取	-										
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	935,492,615.00				2,605,387,233.38		-5,593,455.00		62,508,664.38	290,298,589.11	3,888,093,646.87

法定代表人：阎鹏

主管会计工作负责人：庞国栋

会计机构负责人：张文敬

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

适用 不适用

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

##### 1、 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：股份有限公司

本公司注册地址：天津华苑产业区海泰发展六道6号海泰绿色产业基地A座4-061室

本公司总部办公地址：天津市西青区友谊南路与外环线交口东北侧环岛西路天湾园公建1号楼

##### 2、 本公司的业务性质和主要经营活动

公司所属行业为房地产、软件和信息技术服务业。

本公司经批准的经营范围：以自有资金对房地产、高新技术产业、公用事业、环保业、物流业、能源、建材、建筑行业、文化体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业、证券业、城市基础设施进行投资；房屋租赁；房地产开发；商品房销售；云计算技术、互联网、物联网、传感网通信技术的开发、转让、咨询、服务；信息系统集成服务；通信工程、电子系统工程的设计、施工、技术咨询；货物及技术的进出口业务；房地产信息咨询；批发和零售业；房屋代理销售；工程项目管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

##### 3、 母公司以及集团最终母公司的名称

本公司母公司为天津滨海发展投资控股有限公司，间接控股股东为天津市政建设集团有限公司，实际控制人为天津市人民政府国有资产监督管理委员会。

##### 4、 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经本公司董事会于2020年4月21日决议批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

适用 不适用

截至本报告期末，本集团纳入合并范围的二级子公司12户，三级子公司15户，共计27户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。

本集团本报告期合并范围比上年增加3户，详见本附注八“合并范围的变更”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

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

### 2. 持续经营

适用 不适用

2019 年度，本公司发生净亏损 94,506.50 万元，且于 2019 年 12 月 31 日，本公司流动负债高于流动资产 174,311.67 万元，受限货币资金金额为 62,595.98 万元。

如本附注七、31、39、41 以及附注十四、2（1）所述，截至 2019 年 12 月 31 日，本集团逾期金融机构借款 65,898.96 万元，重要的已逾期未支付金融机构利息 8,758.77 万元。部分债权人根据债务逾期情况已经采取提起诉讼、冻结银行账户、冻结资产等措施。本集团的业务目前主要为房地产开发业务，部分项目被查封冻结后无法实现销售资金回笼，难以偿还逾期债务，上述事项表明公司的短期财务风险较大。

本集团经营性亏损及流动性风险可能导致投资者对公司持续经营能力产生疑虑。我们基于下述原因认为本财务报表可在持续经营假设的基础上编制：

本集团拟采取多种措施实现资金回笼，主要包括基于未来战略发展需要，筹划通过公开挂牌转让持有的天津卓朗科技发展有限公司部分股权，收回投资资金并获取投资收益，具体出售比例及价格正在协商中；与所在区相关部门协商，推进完成体育场转让对价款项 7.32 亿元的全额收回；完成武清公路基础设施的移交结算工作，收回剩余结算款项 5,000 万元以上；与意向合作方达成进步广场项目合作事宜，意向总价款 8.5 亿元，分阶段取得转让价款等。上述计划实施完成后，预计可收回资金超过 20 亿元。

本集团拟利用收回资金，偿还债权人的债务，推动已建成项目解封解押，启动重要项目的开工建设，进而通过项目销售进一步回笼资金，使公司经营步入健康正常化轨道。

除了以上公司方面的积极努力外，本公司间接控股股东天津市政建设集团有限公司（以下简称“市政建设集团”）拟以 2020 年 3 月 31 日为评估基准日进行混合所有制改革，相关工作完成后，本集团将获得控股股东更多资金及融资支持，启动资产重组，有效实现优化融资结构，降低财务费用。

公司股东及本集团管理层将积极采取有效措施，力争使公司 2020 年扭亏为盈，实现公司的可持续发展。

上述应对计划能否实施或按预期实施，存在重大的不确定性。

## 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：

适用 不适用

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2019 年 12 月 31 日的财务状况及 2019 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 2. 会计期间

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

### 3. 营业周期

适用 不适用

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

### 4. 记账本位币

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

适用 不适用

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

#### (1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## (2) 非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、6“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、20“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### （1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

### （2）合并财务报表编制的方法

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、20“长期股权投资”或本附注五、10“金

融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注五、20“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、20“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（1）外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### （3）外币财务报表的折算方法

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

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。

在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 10. 金融工具

适用 不适用

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产的分类、确认和计量

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### ①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

### (2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

#### ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

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

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

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则

继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### （4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

#### （5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

#### （7）权益工具

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

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

## 11. 应收票据

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

本集团参考历史信用损失经验，判断所持有的银行承兑汇票不存在重大的信用风险，不会因银行违约而产生重大损失，不计提坏账准备；未逾期商业承兑汇票，按组合评估预期信用损失，按应收账款同类组合的比例计提坏账准备。承兑汇票逾期后，转入应收账款按照不同组合计量损失准备。

## 12. 应收账款

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

对于包含重大融资成分的应收账款和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	合并范围内关联方往来
组合 2	政府及其有关机构款项
组合 3	合营企业、联营企业及其他关联方款项
组合 4	售房款
组合 5	经营租赁款、物业费、广告收入等
组合 6	融资租赁款、手续费等
组合 7	信息技术服务板块应收款

## 13. 应收款项融资

适用 不适用

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注五、10“金融工具”及附注五、29“金融资产减值”。

## 14. 其他应收款

### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

项目	确定组合的依据
组合 1	合并范围内关联方往来
组合 2	政府及其有关机构款项
组合 3	合营企业、联营企业及其他关联方款项
组合 4	保证金、押金等
组合 5	备用金、代垫及暂付款项等其他款项
组合 6	应收抵扣后期应付的保证金、押金及业务款项（信息技术服务板块）

## 15. 存货

适用 不适用

### （1）存货的分类

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括开发产品、开发成本。非房地产开发产品包括原材料、库存商品、工程施工、工程结算、低值易耗品等。

### （2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

本公司开发成本项目包括前期费用、建筑安装工程费、拆迁费用、市政及公建配套费用等。费用的归集分摊方法如下：

①土地开发前期费用包括在地产开发前发生的费用，一般按地块归集，两个以上地块共同发生的费用根据各地块建筑面积分摊。

②建筑安装工程费：根据实际业态分摊，属于共有的按建筑面积分摊。

③拆迁费用：红线内拆迁费用直接计入该地块成本；红线外拆迁费用，属区间市政道路的，原则上由道路两侧的地块各分担一半；市政及公建配套设施用地、主干道及其他地带的拆迁费用，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊。还迁商品房价值按照所有业态的建筑面积进行分摊。

④市政及公建配套费用包括配套站点建造成本、市政管线的建造成本、其他成本（包括区域内非营业性文教、卫生、行政管理设施）等。上述建造成本在工程竣工验收后，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊。区域内非营业性的文

教、卫生、行政管理、市政公用配套设施，无偿交付管理部门使用，其所需建设费用，计入开发成本。

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

### (4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按五五摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## 16. 持有待售资产

适用 不适用

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据

处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

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

## 17. 债权投资

### (1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资、委托贷款等。本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	对合并范围内关联方委托贷款等
组合 2	对合营企业、联营企业及其他关联方委托贷等

## 18. 其他债权投资

### (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

#### ⑥长期应收款

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于不适用或不选择简化处理方法的应收款项，本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

## 19. 长期应收款

### (1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于不适用或不选择简化处理方法的应收款项，本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

## 20. 长期股权投资

适用 不适用

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注五、10“金融工具”。

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

### (1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

## （2）后续计量及损益确认方法

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

### ①成本法核算的长期股权投资

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

### ②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策

及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

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

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、6“合并财务报表编制的方法”（2）所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采

用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

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

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

## 21. 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

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

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

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、29“长期资产减值”。

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

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

## 22. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

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

### (2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20 年、30 年	5.00%	4.75%、3.17%
机器设备	年限平均法	5 年、15 年	5.00%	19.00%、7.92%、9.50%
运输设备	年限平均法	10 年	5.00%	9.50%
办公设备及其他电子设备等	年限平均法	5 年	5.00%	19.00%

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

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

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

## 23. 在建工程

适用 不适用

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

定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、29“长期资产减值”。

## 24. 借款费用

适用 不适用

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

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 25. 生物资产

适用 不适用

## 26. 油气资产

适用 不适用

## 27. 使用权资产

适用 不适用

## 28. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权

支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

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

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

## (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、29“长期资产减值”。

## 29. 长期资产减值

适用 不适用

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### 30. 长期待摊费用

适用 不适用

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

### 31. 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

#### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本

集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

#### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

### 32. 租赁负债

适用 不适用

### 33. 预计负债

适用 不适用

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

#### （1）亏损合同

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

#### （2）重组义务

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

### 34. 股份支付

适用 不适用

#### （1）股份支付的会计处理方法

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

##### ①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值

计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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

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

## ②以现金结算的股份支付

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

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

## (2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

## (3) 涉及本集团与本集团股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本集团与本集团股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本集团内，另一在本集团外的，在本集团合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

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

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

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

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

### 35. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

### 36. 收入

适用 不适用

#### (1) 商品销售收入

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

##### ①房地产相关业务：房地产销售

房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，并在买受人签收本集团发出的入住通知单、取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时(通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排)确认销售收入的实现；本集团处置投资性房地产时，在相关资产权属办理转移完毕，并取得买方按销售合同约定的付款证明时确认销售收入的实现。本集团将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

②软件和信息技术服务业务：商品销售主要包括 IT 产品销售、含嵌入式软件集成电路销售、软件销售等销售收入。

A.硬件类商品销售公司销售硬件类商品，在客户收到商品并验收后，按照从购买方已收或应收的合同或协议价款确认销售收入。

B.软件类商品销售公司销售软件类商品，包括需要实施安装方案和不需要实施安装方案两种类型，需要实施安装方案的参照本附注五、36“收入”（3）确认相关收入，不需要实施安装方案在客户收到商品并验收后，按照从购买方已收或应收的合同或协议价款确认销售收入。

#### (2) 出租收入。

按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

#### (3) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供

的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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

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

#### (4) 建造合同收入

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

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

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

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

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

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

②建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

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

B. 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

③如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

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

损)之和的部分作为预收款项列示。

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

#### (5) 使用费收入

根据有关合同或协议,按权责发生制确认收入。

#### (6) 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

### 37. 政府补助

适用 不适用

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产,不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助;其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象,则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助:(1)政府文件明确了补助所针对的特定项目的,根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分,对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核,必要时进行变更;(2)政府文件中对用途仅作一般性表述,没有指明特定项目的,作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量;公允价值不能够可靠取得的,按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时,按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金,按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件:(1)应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认,或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算,且预计其金额不存在重大不确定性;(2)所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法,且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请),而不是专门针对特定企业制定的;(3)相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限,且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的,因而可以合理保证其可在规定期限内收到;(4)根据本集团和该补助事项的具体情况,应满足的其他相关条件(如有)。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益;用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助,区分不同部分分别进行会计处理;

难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

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

B. 财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

### 38. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

#### (1) 当期所得税

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

#### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关

资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### (4) 所得税的抵销

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

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

## 39. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

#### (1) 本集团作为承租人记录经营租赁业务

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

#### (2) 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

### (2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

#### (3) 本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计

入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

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

#### (4) 本集团作为出租人记录融资租赁业务

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

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

### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 40. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

### 1、套期会计

为规避某些风险，本集团把某些金融工具作为套期工具进行套期。满足规定条件的套期，本集团采用套期会计方法进行处理。本集团的套期包括公允价值套期、现金流量套期以及对境外经营净投资的套期。对确定承诺的外汇风险进行的套期，本集团作为现金流量或公允价值套期处理。

本集团在套期开始时，记录套期工具与被套期项目之间的关系，以及风险管理目标和进行不同套期交易的策略。此外，在套期开始及之后，本集团会持续地对套期有效性进行评价，以检查有关套期在套期关系被指定的会计期间内是否高度有效。

#### (1) 公允价值套期

被指定为公允价值套期且符合条件的的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。被套期项目因被套期风险形成的利得或损失也计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。

当本集团撤销对套期关系的指定、套期工具已到期或被出售、合同终止或已行使、或不再符合运用套期会计的条件时，终止运用套期会计。

#### (2) 现金流量套期

被指定为现金流量套期且符合条件的的衍生工具，其公允价值的变动属于有效套期的部分确认为其他综合收益并计入所有者权益，无效套期部分计入当期损益。

如果对预期交易的套期使本集团随后确认一项金融资产或金融负债的，原直接确认为所有者权益的相关利得或损失，应当在该金融资产或金融负债影响企业损益的相同期间转出，计入当期

损益。但是，企业预期原直接在所有者权益中确认的净损失全部或部分在未来会计期间不能弥补时，应当将不能弥补的部分转出，计入当期损益。

如果对预期交易的套期使本集团随后确认一项非金融资产或非金融负债的，则将原直接在所有者权益中确认的相关利得或损失转出，计入该非金融资产或非金融负债的初始确认金额。但是，企业预期原直接在所有者权益中确认的净损失全部或部分在未来会计期间不能弥补时，应当将不能弥补的部分转出，计入当期损益。

除上述情况外，原计入所有者权益的金额在被套期预期交易影响损益的相同期间转出，计入当期损益。

当本集团撤销了对套期关系的指定、套期工具已到期或被出售、合同终止、已行使或不再符合套期会计条件时，终止运用套期会计。套期会计终止时，已计入所有者权益的累计利得或损失，将在预期交易发生并计入损益时，自所有者权益中转出计入损益。如果预期交易不会发生，则将计入所有者权益的累计利得或损失立即转出，计入当期损益。

### （3）境外经营净投资套期

境外经营净投资的套期采用与现金流量套期类似的方法进行核算。套期工具的利得或损失中，属于有效套期的部分确认为其他综合收益并计入所有者权益，无效套期部分的利得或损失则计入当期损益。

已计入所有者权益的利得和损失，在处置境外经营时，自所有者权益转出，计入当期损益。

## 2、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。

### （1）减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并

未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

#### (2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

当触发以下一个或多个定量、定性标准或上限指标时，本集团认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- ①定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- ②定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化等；
- ③上限指标为债务人合同付款（包括本金和利息）逾期超过 90 天。

为确定是否发生信用减值，本集团所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本集团评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- ①发行方或债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- ④债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- ⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

#### (3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

#### (4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

#### (5) 各类金融资产信用损失的确定方法

- ①应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

本集团参考历史信用损失经验，判断所持有的银行承兑汇票不存在重大的信用风险，不会因银行违约而产生重大损失，不计提坏账准备；未逾期商业承兑汇票，按组合评估预期信用损失，按应收账款同类组合的比例计提坏账准备。承兑汇票逾期后，转入应收账款按照不同组合计量损失准备。

#### ②应收账款

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

对于包含重大融资成分的应收账款和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	合并范围内关联方往来
组合 2	政府及其有关机构款项
组合 3	合营企业、联营企业及其他关联方款项
组合 4	售房款
组合 5	经营租赁款、物业费、广告收入等
组合 6	融资租赁款、手续费等
组合 7	信息技术服务板块应收款

#### ③其他应收款

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

项目	确定组合的依据
组合 1	合并范围内关联方往来
组合 2	政府及其有关机构款项
组合 3	合营企业、联营企业及其他关联方款项
组合 4	保证金、押金等
组合 5	备用金、代垫及暂付款项等其他款项
组合 6	应收抵扣后期应付的保证金、押金及业务款项（信息技术服务板块）

#### ④债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资、委托贷款等。本集团依据其信用风险自初始

确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	对合并范围内关联方委托贷款等
组合 2	对合营企业、联营企业及其他关联方委托贷款等

#### ⑤其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

#### ⑥长期应收款

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于不适用或不选择简化处理方法的应收款项，本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

## 41. 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)
新金融工具准则	董事会	详见下方说明

#### 其他说明

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

本集团于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则，本公司董事会于 2020 年 4 月 21 日决议确认该事项。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：

按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

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

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

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

适用 不适用

### 合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	1,052,559,027.30	1,052,559,027.30	0
结算备付金			0
拆出资金			0
交易性金融资产		3,376,900.00	3,376,900
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0		0
衍生金融资产			0
应收票据	50,000.00	50,000.00	0
应收账款	962,312,370.93	959,437,828.92	-2,874,542.01
应收款项融资			0
预付款项	344,673,355.14	344,673,355.14	0
应收保费	0	0	0
应收分保账款	0	0	0
应收分保合同准备金			0
其他应收款	734,259,344.71	733,521,948.25	-737,396.46
其中: 应收利息	48,603,981.55	48,603,981.55	0
应收股利		0	0
买入返售金融资产		0	0
存货	5,248,278,967.26	5,248,278,967.26	0
持有待售资产	0	0	0
一年内到期的非流动资产	249,024,000.00	249,024,000.00	0

其他流动资产	643,050,540.62	639,673,640.62	-3,376,900
流动资产合计	9,234,207,605.96	9,230,595,667.49	-3,611,938.47
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款		0	0
债权投资			0
可供出售金融资产	12,000,000		-12,000,000
其他债权投资			0
持有至到期投资			0
长期应收款	21,010,872.44	21,010,872.44	0
长期股权投资	115,742,908.97	115,742,908.97	0
其他权益工具投资		12,000,000.00	12,000,000
其他非流动金融资产			0
投资性房地产	1,711,386,849.52	1,711,386,849.52	0
固定资产	448,761,325.22	448,761,325.22	0
在建工程	521,582,984.36	521,582,984.36	0
生产性生物资产		0	0
油气资产	0	0	0
使用权资产			0
无形资产	315,891,157.49	315,891,157.49	0
开发支出	0	0	0
商誉	464,830,932.10	464,830,932.10	0
长期待摊费用	2,402,453.91	2,402,453.91	0
递延所得税资产	299,927,368.76	300,189,640.33	262,271.57
其他非流动资产	775,336,176.03	775,336,176.03	0
非流动资产合计	4,688,873,028.80	4,689,135,300.37	262,271.57
资产总计	13,923,080,634.76	13,919,730,967.86	-3,349,666.90
<b>流动负债：</b>			
短期借款	1,271,989,615.71	1,271,989,615.71	0
向中央银行借款		0	0
拆入资金	0	0	0
交易性金融负债			0
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			0
衍生金融负债			0
应付票据	600,612,721.00	600,612,721.00	0
应付账款	1,675,810,595.56	1,675,810,595.56	0
预收款项	532,994,572.31	532,994,572.31	0
卖出回购金融资产款			0
吸收存款及同业存放			0
代理买卖证券款			0
代理承销证券款			0
应付职工薪酬	7,383,268.04	7,383,268.04	0
应交税费	214,826,447.90	214,826,447.90	0
其他应付款	1,265,448,744.01	1,265,448,744.01	0
其中：应付利息	64,069,762.68	64,069,762.68	0
应付股利	72,959,639.78	72,959,639.78	0
应付手续费及佣金			0
应付分保账款			0
持有待售负债			0

一年内到期的非流动负债	4,334,337,686.97	4,334,337,686.97	0
其他流动负债	25,588,888.52	25,588,888.52	0
流动负债合计	9,928,992,540.02	9,928,992,540.02	0
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			0
长期借款	2,130,168,728.00	2,130,168,728.00	0
应付债券			0
其中：优先股			0
永续债			0
租赁负债			0
长期应付款	263,044,208.33	263,044,208.33	0
长期应付职工薪酬			0
预计负债			0
递延收益	3,145,831.43	3,145,831.43	0
递延所得税负债	80,300,769.13	80,300,769.13	0
其他非流动负债			0
非流动负债合计	2,476,659,536.89	2,476,659,536.89	0
负债合计	12,405,652,076.91	12,405,652,076.91	0
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	935,492,615.00	935,492,615.00	0
其他权益工具			0
其中：优先股			0
永续债			0
资本公积	1,148,850,336.06	1,148,850,336.06	0
减：库存股			0
其他综合收益	-5,851,693.50	-5,851,693.50	0
专项储备			0
盈余公积	205,192,790.69	205,192,790.69	0
一般风险准备			0
未分配利润	-1,046,636,025.70	-1,049,546,903.34	-2,910,877.64
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	1,237,048,022.55	1,234,137,144.91	-2,910,877.64
少数股东权益	280,380,535.30	279,941,746.04	-438,789.26
所有者权益（或股东权益） 合计	1,517,428,557.85	1,514,078,890.95	-3,349,666.90
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	13,923,080,634.76	13,919,730,967.86	-3,349,666.90

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

执行新金融工具准则对本集团的主要变化和影响如下：

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	1,052,559,027.30	货币资金	摊余成本	1,052,559,027.30

应收票据	摊余成本	50,000.00	应收票据	摊余成本	50,000.00
应收账款	摊余成本	962,312,370.93	应收账款	摊余成本	959,437,828.92
其他应收款	摊余成本	734,259,344.71	其他应收款	摊余成本	733,521,948.25
其他流动资产	摊余成本	643,050,540.62	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	3,376,900.00
			其他流动资产	摊余成本	639,673,640.62
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	12,000,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	12,000,000.00
长期应收款	摊余成本	21,010,872.44	长期应收款	摊余成本	21,010,872.44

## b、对公司财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	17,128,995.07	货币资金	摊余成本	17,128,995.07
应收账款	摊余成本	3,526,181.42	应收账款	摊余成本	3,526,181.42
其他应收款	摊余成本	3,166,699,668.05	其他应收款	摊余成本	3,166,699,668.05
一年内到期的非流动资产（持有至到期投资）	摊余成本	486,300,000.00	一年内到期的非流动资产（债权投资）	摊余成本	486,300,000.00

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

## a、对合并财务报表的影响

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
<b>摊余成本：</b>				
<b>应收账款</b>	962,312,370.93			
减：重新计量：预计信用损失准备			2,874,542.01	
按新金融工具准则列示的余额				959,437,828.92
<b>其他应收款</b>	734,259,344.71			
减：重新计量：预计信用损失准备			737,396.46	
按新金融工具准则列示的余额				733,521,948.25
<b>其他流动资产</b>	643,050,540.62			
减：转出至交易性金融资产		3,376,900.00		
按新金融工具准则列示的余额				639,673,640.62
<b>以公允价值计量且其变动计入当期损益：</b>				
<b>交易性金融资产</b>	—			
加：自其他流动资产转入		3,376,900.00		

按新金融工具准则列示的余额				3,376,900.00
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
可供出售金融资产（原准则）	12,000,000.00			
减：转出至其他权益工具投资		12,000,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				—
其他权益工具投资	—			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		12,000,000.00		
重新计量：按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				12,000,000.00

## b、对公司财务报表的影响

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
一年内到期的非流动资产（持有至到期投资）（原准则）	486,300,000.00			
减：转出至债权投资		486,300,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				—
一年内到期的非流动资产（债权投资）	—			
加：自持有至到期投资（原准则）转入		486,300,000.00		
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				486,300,000.00

## C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

## a、对合并财务报表的影响

计量类别	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款减值准备	24,883,671.48		2,874,542.01	27,758,213.49
其他应收款减值准备	418,802,540.41		737,396.46	419,539,936.87

## b、对公司财务报表的影响

计量类别	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款减值准备	120,818.84			120,818.84
其他应收款减值准备	24,537,346.40			24,537,346.40

## D、对2019年1月1日留存收益和其他综合收益的影响

## a、对合并财务报表的影响

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2018年12月31日	-1,046,636,025.70	205,192,790.69	-5,851,693.50
1、将可供出售金融资产重分类为其他权益工具投资并重新计量			
2、应收款项减值的重新计量	-2,910,877.64		
2019年1月1日	-1,049,546,903.34	205,192,790.69	-5,851,693.50

## b、对公司财务报表的影响

项目	未分配利润	盈余公积	其他综合收益
2018年12月31日	290,298,589.11	62,508,664.38	-5,593,455.00
1、将可供出售金融资产重分类为其他权益工具投资并重新计量			
2、应收款项减值的重新计量			
2019年1月1日	290,298,589.11	62,508,664.38	-5,593,455.00

## 母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	17,128,995.07	17,128,995.07	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3,526,181.42	3,526,181.42	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	3,166,699,668.05	3,166,699,668.05	
其中: 应收利息	50,116,519.98	50,116,519.98	
应收股利	810,685,554.31	810,685,554.31	
存货	109,485,373.27	109,485,373.27	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	486,300,000.00	486,300,000.00	
其他流动资产	3,107,572.60	3,107,572.60	
流动资产合计	3,786,247,790.41	3,786,247,790.41	
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5,607,918,991.66	5,607,918,991.66	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			

投资性房地产	264,408,392.30	264,408,392.30	
固定资产	39,681,791.98	39,681,791.98	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,015,547.87	1,015,547.87	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	53,173,326.03	53,173,326.03	
其他非流动资产	69,939,853.66	69,939,853.66	
非流动资产合计	6,036,137,903.50	6,036,137,903.50	
资产总计	9,822,385,693.91	9,822,385,693.91	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	76,000,000.00	76,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	17,054,207.35	17,054,207.35	
预收款项	1,402,774.47	1,402,774.47	
应付职工薪酬	60,544.04	60,544.04	
应交税费	5,829,349.41	5,829,349.41	
其他应付款	3,972,719,657.49	3,972,719,657.49	
其中：应付利息	24,448,211.10	24,448,211.10	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,290,000,000.00	1,290,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	5,363,066,532.76	5,363,066,532.76	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	508,000,000.00	508,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	63,225,514.28	63,225,514.28	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	571,225,514.28	571,225,514.28	
负债合计	5,934,292,047.04	5,934,292,047.04	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	935,492,615.00	935,492,615.00	
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,605,387,233.38	2,605,387,233.38	
减：库存股			
其他综合收益	-5,593,455.00	-5,593,455.00	
专项储备			
盈余公积	62,508,664.38	62,508,664.38	
未分配利润	290,298,589.11	290,298,589.11	
所有者权益（或股东权益）合计	3,888,093,646.87	3,888,093,646.87	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,822,385,693.91	9,822,385,693.91	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

#### (4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

本集团于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则，本公司第十届董事会第七次会议于 2020 年 4 月 21 日决议确认该事项。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

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

#### 42. 其他

适用 不适用

### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	收入	应税收入按 13%（原适用税率 16%）、9%（原适用税率 10%）、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；按应税收入 5%、3%的征收率简易征收。
消费税		
营业税		
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	2%
契税	土地使用权的出让金额	3%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
天津卓朗科技发展有限公司	15

## 2. 税收优惠

适用 不适用

本公司控股子公司天津卓朗科技发展有限公司被认定为高新技术企业，于2019年10月28日取得了天津市科学技术局、天津市财政局、国家税务总局天津市税务局联合换发的《高新技术企业证书》，证书编号GR201912000085，根据《中华人民共和国企业所得税法》的有关规定，2019年度、2020年度和2021年度企业所得税适用税率为15%。

国家税务总局天津市税务局根据《财政部关于取消调整部分政府性基金有关政策的通知》（财税〔2017〕18号）和《中共天津市委天津市人民政府关于进一步促进民营经济发展的若干意见》（津党发〔2018〕39号），自2019年1月1日起（即所属期为2019年1月1日及以后），停征防洪工程维护费（地方水利建设基金）。

根据《财政部 国家税务总局关于软件产品增值税政策的通知》（财税〔2011〕100号）规定，公司及所属子公司在销售其自行开发生产的软件产品，按17%（自2018年5月1日起调整为16%，自2019年4月1日起调整为13%）税率缴纳增值税后，对其增值税实际税负超过3%的部分享受即征即退政策。

## 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	135,761,016.90	738,178,192.51
其他货币资金	606,387,547.54	314,380,834.79
合计	742,148,564.44	1,052,559,027.30
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

注：截止 2019 年 12 月 31 日，本集团使用权受到限制的货币资金为 625,959,768.90 元，详见附注七、79 “所有权或使用权受到限制的资产”。

**2、交易性金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	11,059,500.00	3,376,900.00
其中：		
信托业保障基金	11,059,500.00	3,376,900.00
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	11,059,500.00	3,376,900.00

其他说明：

□适用 √不适用

**3、衍生金融资产**

□适用 √不适用

**4、应收票据****(1). 应收票据分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	17,664,068.60	50,000.00
商业承兑票据		
合计	17,664,068.60	50,000.00

**(2). 期末公司已质押的应收票据**

□适用 √不适用

**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	270,000.00	17,664,068.60

商业承兑票据		
合计	270,000.00	17,664,068.60

## (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

## (5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

## (6). 坏账准备的情况

适用 不适用

## (7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 5、应收账款

## (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内	15,539,185.24
6 个月以内	556,617,016.15
7-12 个月	10,822,048.23
1 年以内小计	582,978,249.62
1 至 2 年	273,931,405.77
2 至 3 年	129,322,997.88
3 年以上	
3 至 4 年	915,088.40
4 至 5 年	621,440.98
5 年以上	14,044,420.18
合计	1,001,813,602.83

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

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 (%)	
按单项计提坏账准备	39,300,000	3.92	18,715,000	47.62	20,585,000	5,630,000	0.57	5,630,000	100	
其中：										
按组合计提坏账准备	962,513,602.83	96.08	48,453,657.7	5.03	914,059,945.13	981,566,042.41	99.43	22,128,213.49	2.25	959,437,828.92
其中：										
合计	1,001,813,602.83	/	67,168,657.7	/	934,644,945.13	987,196,042.41	/	27,758,213.49	/	959,437,828.92

按单项计提坏账准备：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津瑞金国际学校	5,630,000.00	5,630,000.00	100.00	已申请强制执行，暂找不到债务人，收回可能性极小
辽源市鑫成建设投资有限责任公司	33,670,000.00	13,085,000.00	38.86	发生诉讼
合计	39,300,000.00	18,715,000.00	47.62	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：

如下表

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)

合营企业、联营企业及其他关联方款项	3,970,597.21	1,985,298.61	50.00
售房款	75,196,652.60	7,438,904.01	9.89
经营租赁款、物业费、广告收入等	41,687,808.54	2,560,755.09	6.14
信息技术服务板块应收款	841,658,544.48	36,468,699.99	4.33
合计	962,513,602.83	48,453,657.70	5.03

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提	5,630,000.00	13,085,000.00				18,715,000.00
按组合计提	22,128,213.49	26,325,444.21				48,453,657.70
合计	27,758,213.49	39,410,444.21				67,168,657.70

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	计提的坏账准备期末余额
长春通邑投资有限公司	138,784,358.81	13.85	20,213,263.06
江西森科实业股份有限公司	96,390,000.00	9.62	481,950.00
天津市万江商业运营管理有限公司	71,185,035.00	7.11	3,559,251.75
北京首钢自动化信息技术有限公司	66,710,400.00	6.66	373,702.00
中国通广电子有限公司	59,302,400.00	5.92	296,512.00
合计	432,372,193.81	43.16	24,924,678.81

**(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

□适用 √不适用

**(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**6、 应收款项融资**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	1,389,017.00	
合计	1,389,017.00	

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**7、 预付款项****(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

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	965,939,316.74	90.56	174,782,835.82	50.71
1 至 2 年	4,849,055.86	0.45	48,600,023.59	14.10
2 至 3 年	5,670,110.87	0.53	166,030.00	0.05
3 年以上	90,176,911.00	8.46	121,124,465.73	35.14
合计	1,066,635,394.47	100.00	344,673,355.14	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项主要为工程款，因未办理工程结算所致。

**(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例(%)
天岭控股集团有限公司	900,000,000.00	84.38
天津市雍阳公路工程集团有限公司	87,930,000.00	8.24

天津市三鼎建筑工程有限公司	44,229,213.15	4.15
中国电子系统工程第四建设有限公司	4,412,028.22	0.41
天津花样年房地产开发有限公司	3,668,436.00	0.34
合计	1,040,239,677.37	97.52

其他说明

适用 不适用

## 8、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	1,470,000.00	48,603,981.55
应收股利		
其他应收款	614,907,822.40	684,917,966.70
合计	616,377,822.40	733,521,948.25

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		41,412,754.17
委托贷款	1,470,000.00	5,135,833.33
债券投资		
融资租赁项目		2,055,394.05
合计	1,470,000.00	48,603,981.55

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
新乡市松江房地产开发有限公司	1,960,000.00	逾期12个月以上	借款单位资金紧张	是
合计	1,960,000.00			

本公司控股子公司深圳市梅江南投资发展有限公司（以下简称“深圳梅江南”）委托第三方金融机构向新乡市松江房地产开发有限公司（以下简称“新乡松江”）发放金额为 4,000.00 万元的委托贷款，年利率为 12%，期限为自 2015 年 11 月 11 日至 2016 年 5 月 10 日止，到期一次还本付息，深圳梅江南已按合同约定计提应收利息 196.00 万元。新乡松江未能如期偿还该笔委托贷款，深圳

梅江南已按照公司会计政策对该笔委托贷款本金及利息分别计提了 25 的坏账准备。

新乡松江控股母公司深圳市利诗源投资有限责任公司于 2014 年 11 月 17 日与天津松江签订股权质押协议，将其持有的新乡松江 100 股权质押给天津松江，协议约定股权质押期限为 2014 年 11 月 10 日至 2017 年 11 月 9 日，并于 2014 年 11 月 17 日完成了股权出质登记手续，截至期末该股权尚未解除质押。

2019 年，深圳梅江南与新乡松江向第三方金融机构提出申请，将该笔委贷转为直接贷款。

### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额		1,487,500.00		1,487,500.00
2019年1月1日余额 在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回		997,500.00		997,500.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额		490,000.00		490,000.00

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

#### (1). 应收股利

适用 不适用

#### (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 其他应收款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	41,369,171.28
6 个月以内	29,028,992.89
7-12 个月	5,645,139.63
1 年以内小计	76,043,303.80
1 至 2 年	116,168,511.46
2 至 3 年	4,635,230.02
3 年以上	
3 至 4 年	66,406,895.54
4 至 5 年	3,817,264.42
5 年以上	759,416,435.56
合计	1,026,487,640.80

#### (2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收政府及其有关机构款项等	758,368,874.87	734,769,796.47
合营企业、联营企业及其他关联方款项	65,408,283.55	94,014,009.55
保证金、押金等	63,809,135.79	36,807,243.85
备用金、代垫及暂付款项等其他款项	102,063,055.32	170,817,486.20
抵扣后期应付的保证金、押金及业务款	13,454,778.58	53,877,181.09
按单项计提坏账准备	23,383,512.69	14,172,186.41
合计	1,026,487,640.80	1,104,457,903.57

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	34,033,326.82	371,334,423.64	14,172,186.41	419,539,936.87
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-96,605.68	96,605.68		
--转入第三阶段	-33,777.30		33,777.30	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-19,617,326.58	2,161,674.62	8,487,112.18	-8,968,539.78
本期转回				
本期转销				
本期核销		-140,000.00		-140,000.00
其他变动	1,148,421.31			1,148,421.31
2019年12月31日余额	15,434,038.57	373,452,703.94	22,693,075.89	411,579,818.40

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收政府及其有关机构款项等	366,045,674.10					366,045,674.10
合营企业、联营企业及其他关联方款项	16,510,697.93	-9,849,869.57			1,148,421.31	7,809,249.67
保证金、押金等	5,940,505.02	-3,142,471.62				2,798,033.40
备用金、代垫及暂付款项等其他款项	16,067,387.04	-4,278,708.66		-140,000.00		11,648,678.38
抵扣后期应付的保证金、押金及业务款	803,486.37	-218,379.41				585,106.96
按单项计提坏	14,172,186.41	8,520,889.48				22,693,075.89

账准备						
合计	419,539,936.87	-8,968,539.78		-140,000.00	1,148,421.31	411,579,818.40

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(5). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	140,000.00

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

**(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

适用 不适用

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
天津市静海区团泊新城开发建设总公司	体育场转让款	732,091,348.19	5 年以上	71.32	366,045,674.10
天津招江投资有限公司	往来款	66,608,283.55	1-4 年	6.49	6,660,828.36
天津市电信器材有限公司	保证金	50,000,000.00	1-2 年	4.87	2,500,000.00
天津秀谷商贸有限公司	往来款	50,000,000.00	1 年以内	4.87	250,000.00
天津市雍阳公路工程集团有限公司	代垫款	27,144,000.00	1 年以内	2.64	2,587,400.00
合计	/	925,843,631.74	/	90.19	378,043,902.46

**(7). 涉及政府补助的应收款项**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
天津卓朗科技发展有限公司	增值税实际税负超 3%即征即退的增值税款	25,077,526.68	一年以内	预计 2020 年收回

其他说明

本期期末涉及政府补助的应收款项 25,077,526.68 元，为本公司之子公司卓朗科技销售软件产品，增值税实际税负超 3%即征即退的增值税款。

#### (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

#### (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 9、 存货

#### (1). 存货分类

适用 不适用

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	5,977,918.56		5,977,918.56	23,168,071.62		23,168,071.62
库存商品	11,688,619.42		11,688,619.42	24,287,584.48		24,287,584.48
周转材料	2,881,897.82		2,881,897.82	2,901,950.62		2,901,950.62
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	2,895,652,060.11	57,965,863.66	2,837,686,196.45	2,688,026,233.05	25,062,932.91	2,662,963,300.14
开发产品	2,371,694,930.50	79,871,608.35	2,291,823,322.15	2,544,301,739.08	53,752,874.08	2,490,548,865.00
发出商品				5,837,891.11		5,837,891.11
工程施工				38,571,304.29		38,571,304.29
合计	5,287,895,426.41	137,837,472.01	5,150,057,954.40	5,327,094,774.25	78,815,806.99	5,248,278,967.26

#### ①开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期初数	期末数
公路基础设施	2010 年 3 月	2020 年 12 月		172,055,048.30	204,594,044.77
东湖小镇（百合澜庭）	2011 年 5 月	2021 年 6 月	131,038.00	525,506,985.85	530,381,912.60
广西钦州宁越花园	2011 年 7 月	2020 年	95,630.00	118,543,488.09	126,725,614.10
广西钦州宁越东园（蓬莱大道）	2018 年 4 月	2021 年		135,259,800.42	238,518,607.58
东南角项目（进步广场、盛通大厦）	2014 年 9 月	2021 年 6 月	165,861.28	1,160,568,308.22	1,188,958,441.93
南大附中停车场项目	2020 年 9 月	2022 年 12 月		3,473,299.06	7,612,256.24
高尔夫小镇（团泊 A 号地芳湖园）	2009 年 7 月	2021 年 12 月	176,221.00	384,932,011.51	403,446,374.29
团泊西区松江之星（团泊	2011 年 12 月	2021 年 9 月	138,036.00	185,211,493.42	193,754,910.42

西区 5 号地、盛湖园)					
其他项目前期费				2,475,798.18	1,659,898.18
合计				2,688,026,233.05	2,895,652,060.11

## ②开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
东湖小镇（百合澜庭）	2017 年 6 月	101,404,796.06		11,879,212.40	89,525,583.66
广西钦州宁越花园	2017 年 12 月	118,779,865.50		45,975,602.93	72,804,262.57
东疆港项目（恒盛广场、自贸天城）	2017 年 1 月	512,391,200.19		7,714,177.67	504,677,022.52
津滨置地广场（张贵庄 A 地块、怡港中心）	2016 年 12 月	212,778,122.97		57,790,652.74	154,987,470.23
武台松江城（武台馨苑）	2012 年 8 月起 陆续竣工	119,248,591.21			119,248,591.21
高尔夫小镇（团泊 A 号地芳湖园）	2011 年 10 月	217,733,003.90			217,733,003.90
天津松江盛湖园（团泊 5 号地盛湖园、松江之星）	2017 年 9 月	5,324,426.11			5,324,426.11
汐岸国际（天汐园）	2004 年 9 月	1,243,381.85			1,243,381.85
水岸公馆一二期（天涛园）	2007 年 8 月	176,812,044.99		1,394,134.90	175,417,910.09
水岸公馆三期（天浦园）	2011 年 10 月	38,232,124.72		10,812,124.72	27,420,000.00
水岸江南（天湾园）	2009 年 11 月	61,482,142.68			61,482,142.68
百合阳光（张贵庄限价房）	2010 年 10 月	693,667.16		693,667.16	
B 号地（集团）	2015 年 7 月	41,895,772.09			41,895,772.09
空港 9 号松江之星（华盈大厦）	2013 年 7 月	108,557,607.77			108,557,607.77
松江置地广场（美湖里商业综合体、汇科大厦）	2018 年 7 月	827,724,991.88		36,347,236.06	791,377,755.82
合计		2,544,301,739.08		172,606,808.58	2,371,694,930.50

## (2). 存货跌价准备

## (3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
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	25,062,932.91	32,902,930.75				57,965,863.66
开发产品	53,752,87	27,543,828		324,956.70	1,100,137.	79,871,608

	4.08	.29			32	.35
合计	78,815,806.99	60,446,759.04		324,956.70	1,100,137.32	137,837,472.01

本公司按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后，本期对公路基础设施、东湖小镇（百合澜庭）、松江置地广场（美湖里商业综合体、汇科大厦）车库、东疆港项目（恒盛广场、自贸天城）、高尔夫小镇（团泊 A 号地芳湖园）、津滨置地广场（张贵庄 A 地块、怡港中心）车库、武台松江城（武台馨苑）车库等项目计提了存货跌价准备。

开发产品本期转销原因系本期确认房地产销售收入相应转销，其他减少原因系本期将存货出租转入投资性房地产。

#### (4). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

项目	期末借款费用资本化金额
开发成本	87,321,337.11
开发产品	28,919,056.41

#### (5). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 10、持有待售资产

适用 不适用

#### 11、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
售后回租款		233,814,000.00
一年内到期的长期应收款	7,020,000.00	15,210,000.00
合计	7,020,000.00	249,024,000.00

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

其他说明

#### 12、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

待摊费用		508,368.00
预缴所得税	31,030,623.52	32,341,042.23
预缴可抵扣营业税金及附加	8,859,887.57	9,508,089.68
预缴可抵扣土地增值税	78,347,338.18	71,159,338.95
预缴增值税	14,183,406.50	13,931,342.75
待抵扣、待认证进项税及留抵税额等	55,681,644.75	15,239,552.76
委托贷款		82,500,000.00
应收借出融资款（注 1）	30,000,000.00	414,485,906.25
计提应收利息	1,006,720.38	
逾期长期应收款（详见附注七、15）	15,600,000.00	
逾期长期应收款坏账准备（负号代表计提的坏账准备）	-4,680,000.00	
合计	230,029,620.90	639,673,640.62

## 其他说明

注 1：①本公司控股子公司天津恒泰汇金

融资租赁有限公司于 2017 年 12 月 11 日与公司关联方天津滨海发展建设有限公司（以下简称“滨海建设”）签署融资租赁合同，双方开展售后回租业务，租赁物为滨海建设持有的内蒙古呼和浩特市东河地区基础设施配套管网设备，租赁金额为人民币 398,798,750.00 元，期限自 2017 年 12 月 11 日起至 2018 年 6 月 29 日止，租金年利率为 8.64%。内蒙古滨海投资股份有限公司为该笔业务提供不可撤销的连带责任保证担保。

本年度租赁合同到期后，双方签署补充协议，将上述售后回租融资租赁业务的租赁期限变更为自起租日起至 2019 年 4 月 8 日，（延长期为 2018 年 6 月 29 日至 2019 年 4 月 8 日），租赁金额人民币 416,568,750.00 元，延长期内年利率为 9%。内蒙古滨海投资股份有限公司同意双方对原合同条款所作出的修改，并承诺继续按照保证合同约定，为滨海建设在原合同及补充协议项下的全部债务承担不可撤销的连带保证责任担保。

截至本期末该项目已结束，款项已收回。

②期末应收借出款融资款情况：

借出单位	借款单位	期末账面余额	已计提坏账准备	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其原因
深圳梅江南	新乡市松江房地产开发有限公司	40,000,000.00	10,000,000.00	逾期12个月以上	借款单位资金紧张	详见附注七、8（2）

## 13、 债权投资

## (1). 债权投资情况

适用 不适用

## (2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

## (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**14、其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的其他债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**15、长期应收款****(1). 长期应收款情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务	14,301,513.88	1,560,000.00	12,741,513.88	21,010,872.44		21,010,872.44	
合计	14,301,513.88	1,560,000.00	12,741,513.88	21,010,872.44		21,010,872.44	/

**(2). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
分期收款提供劳务产生的应收款项	390,000.00	6,630,000.00				7,020,000.00
减：重分类至一年内到期的非流动资产坏账准备	390,000.00	390,000.00				780,000.00
减：重分类至其他流动资产坏账准备		4,680,000.00				4,680,000.00
合计		1,560,000.00				1,560,000.00

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

**(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款**

□适用 √不适用

## (4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 16、长期股权投资

√适用 □不适用

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											
天津松科房地产有限公司	26,832,178.61			38,897.24						26,871,075.85	
天津卓朗数通科技发展有限公司	60,913,670.53			81,008.53				822,464.47		60,172,214.59	822,464.47
小计	87,745,849.14			119,905.77				822,464.47		87,043,290.44	822,464.47
二、联营企业											
天津松江花样年置业有限公司	25,019,734.64			-1,709,766.73						23,309,967.91	
天津西青信泰医院有限公司											
天津招江投资有限公司				2,726,325.05		-2,726,325.05					
天津武清朝聚眼科医院有限公司	2,977,325.19			5,648.79						2,982,973.98	
天津画国人动漫创意有限公司(注1)		31,669,812.64								31,669,812.64	
小计	27,997,059.83	31,669,812.64		1,022,207.11		-2,726,325.05				57,962,754.53	
合计	115,742,908.97	31,669,812.64		1,142,112.88		-2,726,325.05		822,464.47		145,006,044.97	822,464.47

其他说明

注 1: 由于本期合并范围变化, 合并报表增加对天津画国人动漫创意有限公司的长期股权投资。

## 17、其他权益工具投资

### (1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
天津虹桥天使投资有限公司	22,000,000.00	12,000,000.00
可恩口腔 (830938)	8,290,000.00	
通用数据 (833056)	29,760,000.00	
合计	60,050,000.00	12,000,000.00

### (2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
天津虹桥天使投资有限公司股权投资					非交易性	
可恩口腔 (830938)			3,854,748.75		非交易性	
通用数据 (833056)			7,576,320.00		非交易性	

其他说明:

√适用 □不适用

如附注“五、41”所述, 本集团出于战略目的计划长期持有的权益工具投资, 在新金融工具准则首次执行日, 本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产, 列报为其他权益工具投资。

## 18、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
信托业保障基金	6,000,000.00	
合计	6,000,000.00	

其他说明:

□适用 √不适用

## 19、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

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	1,743,505,446.29	68,022,371.62		1,811,527,817.91
2.本期增加金额	106,920,396.78	18,376,268.22		125,296,665.00
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	106,920,396.78	18,376,268.22		125,296,665.00
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	51,809,660.47			51,809,660.47
(1) 处置	3,827,615.96			3,827,615.96
(2) 其他转出	47,982,044.51			47,982,044.51
4.期末余额	1,798,616,182.60	86,398,639.84		1,885,014,822.44
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	98,648,473.03	1,492,495.36		100,140,968.39
2.本期增加金额	68,482,157.99	2,131,683.19		70,613,841.18
(1) 计提或摊销	62,590,298.68	1,330,268.47		63,920,567.15
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	5,891,859.31	801,414.72		6,693,274.03
3.本期减少金额	12,474,790.73			12,474,790.73
(1) 处置	1,030,266.56			1,030,266.56
(2) 其他转出	11,444,524.17			11,444,524.17
4.期末余额	154,655,840.29	3,624,178.55		158,280,018.84
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额	1,100,137.32			1,100,137.32
(1) 计提				
	1,100,137.32			1,100,137.32
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,100,137.32			1,100,137.32
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,642,860,204.99	82,774,461.29		1,725,634,666.28
2.期初账面价值	1,644,856,973.26	66,529,876.26		1,711,386,849.52

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 20、固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	569,258,241.04	448,761,325.22
固定资产清理		
合计	569,258,241.04	448,761,325.22

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	227,966,598.70	268,487,429.64	5,010,515.61	15,339,688.78	516,804,232.73
2. 本期增加金额	117,462,230.54	69,979,894.52	348,398.23	3,003,973.29	190,794,496.58
(1) 购置	6,112,205.01	4,683,472.59	348,398.23	3,003,973.29	14,148,049.12
(2) 在建工程转入	111,350,025.53	65,296,421.93			176,646,447.46
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	23,930,424.34			272,372.00	24,202,796.34
(1) 处置或报废				272,372.00	272,372.00
	23,930,424.34				23,930,424.34
4. 期末余额	321,498,404.90	338,467,324.16	5,358,913.84	18,071,290.07	683,395,932.97
二、累计折旧					
1. 期初余额	36,397,637.02	23,006,375.10	3,261,589.86	5,377,305.53	68,042,907.51
2. 本期增加金额	23,319,354.05	25,997,741.64	389,185.42	2,521,464.81	52,227,745.92
(1) 计提	11,874,830.26	25,997,741.64	389,185.42	2,521,464.81	40,783,222.13

(2) 其他转入	11,444,523.79				11,444,523.79
3. 本期减少金额	5,891,858.93			241,102.57	6,132,961.50
(1) 处置或报废				241,102.57	241,102.57
(2) 转入投资性房地产等	5,891,858.93				5,891,858.93
4. 期末余额	53,825,132.14	49,004,116.74	3,650,775.28	7,657,667.77	114,137,691.93
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	267,673,272.76	289,463,207.42	1,708,138.56	10,413,622.30	569,258,241.04
2. 期初账面价值	191,568,961.68	245,481,054.54	1,748,925.75	9,962,383.25	448,761,325.22

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 固定资产清理

适用 不适用

## 21、在建工程

## 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	717,419,058.00	521,582,984.36
工程物资		
合计	717,419,058.00	521,582,984.36

其他说明：

□适用 √不适用

**在建工程****(1). 在建工程情况**

√适用 □不适用

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
卓朗科技园	12,338,637.62		12,338,637.62	43,794,233.22		43,794,233.22
4#数据中心工程				38,748,554.48		38,748,554.48
新疆数据中心	14,078,352.90		14,078,352.90			
抚州数据中心、云平台	679,209,650.54		679,209,650.54	435,589,591.89		435,589,591.89
抚州大数据信息产业园	11,792,416.94		11,792,416.94	3,450,604.77		3,450,604.77
合计	717,419,058.00		717,419,058.00	521,582,984.36		521,582,984.36

**(2). 重要在建工程项目本期变动情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
卓朗科技园	250,000,000.00	43,794,233.22	29,806,342.05	21,035,627.57	40,226,310.08	12,338,637.62	124.00%	100.00%				自筹
4#数据中心工程	105,000,000.00	38,748,554.48	68,880,220.90	107,628,775.38			100.00%	100.00%				自筹
新疆数据中心	350,000,000.00		14,078,352.90			14,078,352.90	8.40%	8.40%				自筹
抚州数据中心、云平台	2,007,000,000.00	435,589,591.89	243,620,058.65			679,209,650.54	31.14%	31.14%				自筹

抚州大数据信息产业园	720,000,000.0	3,450,604.77	8,341,812.17			11,792,416.94	16.08%	16.08%				自筹
合计	3,432,000,000	521,582,984.36	364,726,786.67	128,664,402.95	40,226,310.08	717,419,058.00	/	/			/	/

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 工程物资

## (1). 工程物资情况

适用 不适用

## 22、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

其他说明

适用 不适用

## 23、油气资产

适用 不适用

## 24、使用权资产

适用 不适用

## 25、无形资产

## (1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件使用权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	266,226,123.16			75,428,096.26	341,654,219.42
2.本期增加金额				773,427.86	773,427.86
(1)购置				773,427.86	773,427.86
(2)内部研发					
(3)企业合并					

增加					
3.本期减少金额	18,098,615.50				18,098,615.50
(1)处置					
(2)转入投资性房地产	18,098,615.50				18,098,615.50
4.期末余额	248,127,507.66			76,201,524.12	324,329,031.78
二、累计摊销					
1.期初余额	7,438,125.06			18,324,936.87	25,763,061.93
2.本期增加金额	4,980,201.52			7,654,574.98	12,634,776.50
(1)计提	4,980,201.52			7,654,574.98	12,634,776.50
3.本期减少金额	801,414.72				801,414.72
(1)处置					
(2)转入投资性房地产	801,414.72				801,414.72
4.期末余额	11,616,911.86			25,979,511.85	37,596,423.71
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	236,510,595.80			50,222,012.27	286,732,608.07
2.期初账面价值	258,787,998.10			57,103,159.39	315,891,157.49

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
抚州大数据安石大道以北、园纵四路以东土地	103,965,428.16	2019 年抚州市城市规划方案调整，本地块用地性质拟作调整，正在落实后续处理事宜

无形资产抵押情况详见附注七、79“所有权或使用权受到限制的资产”

其他说明：

□适用 √不适用

## 26、开发支出

□适用 √不适用

## 27、商誉

## (1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

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		
天津卓朗科技发展有限公司	464,830,932.10					464,830,932.10
合计	464,830,932.10					464,830,932.10

## (2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

公司期末对与商誉相关的资产组进行了减值测试，首先将该商誉及归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后将调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定资产组（包括商誉）是否发生了减值。

期末对商誉进行减值测试，不存在减值情况。

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

## ① 商誉的初始形成

天津松江于 2017 年收购卓朗科技 80% 股权，交易的合并成本为 1,080,000,000.00 元，取得被购买方卓朗科技 80% 股权对应的可辨认净资产公允价值为 615,169,067.90 元（来源参考资产基础法评估数据以及该评估结果持续计算所享有的基准日到合并日的过渡期净利润），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为 464,830,932.10 元，确认为商誉。

## ② 资产组或资产组组合的相关信息

北京华亚正信资产评估有限公司于评估基准日的评估范围是包括组成与商誉相关资产组的各项资产，具体包括：营运资金、长期资产和合并报表确认的商誉。

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

√适用 □不适用

A. 测试过程如下：

单位：万元

项目	天津卓朗科技发展有限公司
商誉账面余额①	46,483.09
商誉减值准备余额②	
商誉的账面价值③=①-②	46,483.09
未确认归属于少数股东权益的商誉价值④	11,620.78
包含未确认归属于少数股东权益的商誉价值⑤=④+③	58,103.87
资产组的账面价值⑥	62,634.55
包含整体商誉的资产组的公允价值⑦=⑤+⑥	120,738.42
资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）⑧	129,390.37
商誉减值损失（大于 0 时）⑨=⑦-⑧	-

上述资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了北京华亚正信资产评估有限公司于

2020年4月20日出具的华亚正信评报字【2020】第A05-0015号《天津松江股份有限公司以财务报告为目的商誉减值测试所涉及的天津松江股份有限公司并购天津卓朗科技发展有限公司形成的商誉相关资产组可收回金额资产评估报告》的评估结果。

#### B. 重要假设及依据:

假设国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化,利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化;

假设资产组按基准日的现状、使用方式、管理水平持续经营,不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营;假设被评估单位目前的经营模式未来可继续保持,预计资产未来现金流量的预测以资产的当前状况为基础,不包括与将来可能会发生的、尚未做出承诺的重组事项或者与改良有关的预计未来现金流量;

假设评估基准日后资产组的现金流入、流出为年中;

假设企业所得税优惠到期后仍能获得高新技术企业认定,继续享有15%的所得税率优惠

假设被评估单位主要技术骨干、研发团队、营销团队和管理团队相对稳定,不发生重大变化;

假设被评估单位提供的正在履行或尚未履行的合同、协议、中标书均有效并能在计划时间内完成;

除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规,评估基准日后被评估单位持续经营。

#### C. 关键参数:

项目	预测期	预测期增长率	稳定期增长率	利润率	折现率(加权平均资本成本 WACC)
天津卓朗科技发展有限公司	2020-2024年 (后续为稳定期)	注1	持平	根据预测的收入、成本、税费等计算	15.78%

注1:收入预测基本遵循采纳了卓朗科技2020-2024战略规划的各项数据。其中2020年和2021年的收入预测根据企业已完成情况以及在手订单数综合确定,2020年-2024年增长率按下表确定:

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
系统集成解决方案	3.00%	3.00%	3.00%		
智能应用软件	3.00%	-10.00%	-5.00%	-3.00%	
IT产品增值服务	-50.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%
数据中心建设	10.00%	10.00%	10.00%	5.00%	
数据中心运营	5.00%	5.00%	3.00%	2.00%	
集成电路写入	-20.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%

#### 业绩承诺的完成情况

公司聘请的中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对卓朗科技2019年度财务报表进行了审计,并于2020年4月18日出具了众环审字(2020)200014号审计报告,卓朗科技2019年度实现扣除非经常性损益且不包含卓朗科技因承接天津松江控股子公司江西卓朗数字数据中心建设业务所产生的利润后的净利润12,760.52万元,未完成金额为239.48万元,实际完成率为98.16%。

截至期末,卓朗科技累计承诺净利润金额为33,000.00万元,累计实际实现净利(扣除非经常性损益,且不包含卓朗科技因承接天津松江控股子公司江西卓朗数字数据中心建设业务所产生的利润)为34,136.06万元,累计超额完成金额为1,136.06万元,累计完成率为103.44%。

#### (5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 28、长期待摊费用

适用 不适用

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
待摊借款手续费/利息	455,466.67	14,139,839.33	3,074,175.92	-	11,521,130.08
装修装饰费	1,700,224.25	55,024.22	1,015,362.92	450,330.00	289,555.55
亦庄财产一切险	246,762.99		82,900.93		163,862.06
软件服务费		516,981.13	86,163.53		430,817.60
保函手续费		12,000,000.00	11,076,923.04		923,076.96
合计	2,402,453.91	26,711,844.68	15,335,526.34	450,330.00	13,328,442.25

其他说明：  
无

## 29、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

√适用 □不适用

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	60,662,657.51	9,099,398.63	76,645,690.36	17,346,120.45
内部交易未实现利润	2,132,443.80	533,110.95	2,132,443.80	533,110.95
可抵扣亏损	621,809,385.87	103,928,671.88	1,102,802,241.12	275,703,927.62
可供出售金融资产的公允价值变动			7,457,940.00	1,864,485.00
其他权益工具投资公允价值变动	15,241,425.00	3,810,356.25		
预提费用及广告费			6,470,026.71	1,335,397.81
土地增值税递延			3,525,893.32	881,473.33
预售利润			10,100,500.68	2,525,125.17
合计	699,845,912.18	117,371,537.71	1,209,134,735.99	300,189,640.33

### (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	91,718,083.24	22,929,520.81	159,019,468.33	23,852,920.25
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
会计核算成本与税务确认成本差额	207,817,281.20	51,954,320.30	207,817,281.20	51,954,320.30
利息资本化	15,899,599.88	3,974,899.97	17,974,114.32	4,493,528.58
合计	315,434,964.32	78,858,741.08	384,810,863.85	80,300,769.13

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

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	686,939,941.22	497,554,192.33
可抵扣亏损	2,226,730,430.36	858,137,579.81
合计	2,913,670,371.58	1,355,691,772.14

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年		50,092,380.83	
2020 年	176,216,843.05	135,122,011.69	
2021 年	243,787,940.62	211,513,456.76	
2022 年	243,985,933.15	179,859,402.43	
2023 年	582,869,132.02	281,550,328.10	
2024 年	979,870,581.52		
合计	2,226,730,430.36	858,137,579.81	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收售后回租款（1）		460,486,000.00
预付固定资产、投资性房地产、无形资产等购置款（2）	250,000.00	173,024,453.69
委托贷款（3）		2,068,313.64
其他长期投资（4）	40,338,219.74	139,757,408.70
合计	40,588,219.74	775,336,176.03

其他说明：

(1) 应收售后回租款

类别	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
融资租赁				752,924,986.11	7,900,000.00	745,024,986.11
其中：未实现融资收益				50,724,986.11		50,724,986.11
减：一年内到期部分				239,400,000.00	5,586,000.00	233,814,000.00
合计				462,800,000.00	2,314,000.00	460,486,000.00

(2) 预付固定资产、投资性房地产、无形资产等购置款

项目	期末余额	期初余额
天津卓朗数据中心、云平台项目预付工程款、设备款		139,143,076.30
江西抚州数据中心、云平台预付工程款、设备款	250,000.00	33,881,377.39
合计	250,000.00	173,024,453.69

## (3) 委托贷款

贷款单位	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
天津西青信泰医院有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	1,931,686.36	2,068,313.64
合计	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	1,931,686.36	2,068,313.64

2017年5月3日，本公司之控股子公司天津松江集团有限公司与中信银行股份有限公司天津分行、天津西青信泰医院有限公司签署委托贷款合同，委托贷款金额400.00万元，贷款期限为2017年5月5日至2020年5月5日，年利率为提款日定价基础利率上浮5.00%，已将期末余额重分类至一年内到期的非流动资产。

## (4) 其他长期投资

项目	期末余额	期初余额
天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）		69,939,853.66
天津禾众鼎鑫企业管理合伙企业（有限合伙）		28,810,081.27
天津财富嘉绩投资合伙企业（有限合伙）（注1）	40,338,219.74	41,007,473.77
合计	40,338,219.74	139,757,408.70

注1：天津财富嘉绩投资合伙企业（有限合伙）于2014年10月22日，公司控股子公司天津卓朗科技发展有限公司作为财富嘉绩的有限合伙人，出资人民币4,000.00万元，持有财富嘉绩26.65%的份额。

## 31、短期借款

## (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	229,400,000.00	180,000,000.00
抵押借款	1,584,339,615.71	677,989,615.71
保证借款	25,000,000.00	25,000,000.00
信用借款	40,000,000.00	389,000,000.00
票据融资	291,536,812.40	
合计	2,170,276,428.11	1,271,989,615.71

## 短期借款明细：

类别	借款单位	借款金融机构	期末余额	起始日	终止日	年利率	质押、抵押或担保情况
质押借款	天津松江	天津信托有限责任公司	150,000,000.00	2019/6/27	2020/6/27	12.00%	质押物：天津松江持有卓朗科技36%股权； 抵押物：松江集团旗下房产（天湾园公建1号楼）、

							松江恒泰名下房地产（恒盛广场 64 套商业地产）
抵押借款	松江集团	滨海农村商业银行宁发支行	398,989,615.71	2018/8/27	2019/8/26	9.80%	保证人：天津松江； 抵押物：松江市政名下房产（津滨置地广场 2 套）
信用借款	松江集团	天津滨海发展投资控股有限公司-融鑫小贷委托贷款	40,000,000.00	2019/8/2	2020/8/1	12.00%	信用借款
抵押借款	恒泰汇金	天津金城银行	50,000,000.00	2018/12/17	2020/12/14	12.00%	保证人：天津松江； 抵押物：松江集团名下房产（天湾园公建 1 号楼）
质押借款	卓朗科技	天津信托有限责任公司	79,400,000.00	2018/12/17	2020/6/17	13.00%	保证人：天津松江、张坤宇； 质押物：卓朗科技对长春通邑投资有限公司的应收账款； 抵押物：松江恒泰名下房地产（恒盛广场 11 套房产）、松江恒通名下房地产（武台馨苑房产）
保证借款	卓朗科技	宁夏银行河西支行	25,000,000.00	2019/11/8	2020/11/7	7.6125%	保证人：天津松江、张坤宇
抵押借款	卓朗科技	北方国际信托股份有限公司	10,000,000.00	2019/4/19	2020/4/17	12.000%	保证人：天津松江； 抵押物：松江集团、松江团泊名下房地产共 7 套房产
抵押借款	卓朗科技	北方国际信托股份有限公司	31,600,000.00	2019/4/28	2020/4/28	12.000%	保证人：天津松江； 抵押物：松江集团、松江团泊名下房地产共 7 套房产
抵押借款	卓朗科技	北方国际信托股份有限公司	46,250,000.00	2019/4/30	2020/4/30	12.000%	保证人：天津松江； 抵押物：松江集团、松江团泊名下房地产共 7 套房产
抵押借款	卓朗科技	北方国际信托股份有限公司	2,000,000.00	2019/5/10	2020/5/18	12.000%	保证人：天津松江； 抵押物：松江集团、松江团泊名下房地产共 7 套房产
抵押借款	卓朗科技	北京银行津南支行	60,000,000.00	2019/10/25	2020/10/24	5.220%	保证人：天津松江、张坤宇； 抵押物：松江恒泰名下房地产（恒盛广场 9 号楼-1 房产）
抵押借款	卓朗科技	北京银行津南支行	20,000,000.00	2019/10/25	2020/10/20	5.220%	保证人：天津松江、张坤宇； 抵押物：松江恒泰名下房地产（恒盛广场 9 号楼-1 房产）
抵押借款	卓朗科技	威海市商业银行股份有限公司天津分行	600,000,000.00	2019/1/30	2020/1/19	7.000%	保证人：浙江民泰商业银行出具商业保函（由松江股份、张坤宇对其进行保证担保、卓朗科技以名下房地产进行抵押担保）
抵押借款	卓朗科技	浙江民泰商业银行股份有限公司	300,000,000.00	2019/4/23	2020/1/15	7.500%	抵押物：天岭控股集团有限公司名下房产（天岭装饰城）
抵押	卓朗	天津金城银行	5,500,000.00	2019/12/16	2020/12/16	12.00%	保证人：天津松江

借款	科技						抵押物：松江市政名下雪莲东里、松江集团名下居华里房产
抵押借款	卓朗科技	江苏靖江农村商业银行江阴园区支行	60,000,000.00	2018/9/20	2019/9/19	16.000%/20.000%	保证人：天津松江、松江恒通 抵押物：松江恒通名下房地产（武台馨苑 29 套底商）、松江集团名下房地产（天涛园、天汐园、居华里 5 套房产）
票据融资	卓朗科技	票据融资本金	300,000,000.00				
票据融资	卓朗科技	票据融资未确认融资费用	-8,463,187.60				
合计			2,170,276,428.11				

## (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 458,989,615.71 元

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

借款单位	期末余额	借款利率（%）	逾期时间	逾期利率（%）
松江集团	398,989,615.71	9.80	2019/8/26	12.74
天津卓朗科技	60,000,000.00	16.00	2019/9/19	16.00
合计	458,989,615.71	/	/	/

其他说明

适用 不适用

## 32、交易性金融负债

适用 不适用

## 33、衍生金融负债

适用 不适用

## 34、应付票据

### (1). 应付票据列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	0	0
银行承兑汇票	688,330,000.00	600,612,721.00
合计	688,330,000.00	600,612,721.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 35、应付账款

## (1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	420,497,362.67	821,851,063.09
1-2 年	433,262,767.55	413,858,350.53
2-3 年	354,064,268.98	169,172,887.42
3 年以上	436,290,779.22	270,928,294.52
合计	1,644,115,178.42	1,675,810,595.56

## (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
南通建工集团股份有限公司	167,358,287.36	对方未催要
中国建筑第六工程局有限公司	126,001,183.21	对方未催要
江苏南通二建集团有限公司	78,307,497.76	对方未催要
天津安泽建设工程有限公司	62,371,178.65	对方未催要
广西建工集团第五建筑工程有限责任公司	59,576,618.14	对方未催要
合计	493,614,765.12	/

其他说明

□适用 √不适用

## 36、预收款项

## (1). 预收账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	133,100,322.82	380,198,197.71
1-2 年	357,512,554.23	140,423,176.88
2-3 年	129,371,184.18	7,635,390.72
3 年以上	5,129,909.53	4,737,807.00
合计	625,113,970.76	532,994,572.31

注：账龄超过 1 年的预收款项主要为已预收但房屋尚未交付的售房款。

项目名称	期初数	期末数	预售比例 (%)	预计竣工时间
广西钦州宁越花园	106,246,556.00	125,002,032.00		2020 年
广西钦州宁越东园		42,594,451.00	22.95	2021 年
水岸公馆一二期(天涛园)	533,644.00	17,308,410.00		已竣工
水岸公馆三期(天浦园)	100,000.00	100,000.00		已竣工
汐岸国际(天汐园)	10,000.00	10,000.00		已竣工
百合阳光(张贵庄限价房)	180,339.00			已竣工

项目名称	期初数	期末数	预售比例 (%)	预计竣工时间
东湖小镇 (百合澜庭)	283,657,360.00	282,146,291.00	65.04	2021 年 6 月
松江置地广场 (美湖里商业综合体、汇科大厦)	5,018,444.52	8,499,090.47		已竣工
津滨置地广场 (张贵庄 A 地块、怡港中心)	4,473,259.19			已竣工
盛湖园 (团泊 5 号地盛湖园、松江之星)		11,269,932.00	73.79	2021 年 9 月
芳湖园 (高尔夫小镇) 高层	25,691,229.08	30,025,038.00		2021 年 12 月
公路基础设施	94,339,622.60	94,339,622.60		2020 年
其他	10,000.00	10,000.00		
合计	520,260,454.39	611,304,867.07		—

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

## (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
累计已发生成本	14,542,824.12
累计已确认毛利	25,106,578.39
减：预计损失	
已办理结算的金额	40,569,490.83
建造合同形成的已完工未结算项目	
建造合同形成的已结算未完工项目	920,088.32

本公司之子公司卓朗科技与天津市电信器材有限公司于 2018 年签订《金霞路数据中心项目 EPC 总承包》合同，合同金额为人民币 130,800.00 万元。数据中心建设规模不超过 5.5 万平方米，内容包括 2 栋数据中心及配套的动力中心（配置不少于 7000 个标准机柜，平均单机柜 IT 功率可以达到 5KW）；一栋 110KV 的变电站、一栋研发中心、一栋运营中心及园区的绿化、配套等。公司负责项目相关的勘察、设计、监理、咨询等服务，建设工程的施工、设备采购安装调试、运维交付期的咨询服务、招商期的咨询服务等内容。合同工期：776 天。此项目分两阶段，第一阶段为服务类项目，第二阶段为工程类项目，两个阶段的结算和核算相互独立，目前服务类项目已经基本完成，工程类项目因环保等因素导致进度迟于预期。

其他说明

□适用 √不适用

## 37、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

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	7,268,846.00	148,797,842.43	137,287,239.12	18,779,449.31
二、离职后福利-设定提存计划	114,422.04	16,307,828.14	16,117,945.01	304,305.17
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	7,383,268.04	165,105,670.57	153,405,184.13	19,083,754.48

## (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

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	7,064,380.29	122,129,235.01	111,394,522.30	17,799,093.00
二、职工福利费		1,667,321.80	1,667,321.80	
三、社会保险费	35,277.07	9,955,065.40	9,880,410.95	109,931.52
其中：医疗保险费	32,096.06	9,225,544.39	9,164,855.20	92,785.25
工伤保险费	1,042.84	207,481.93	203,818.29	4,706.48
生育保险费	2,138.17	522,039.08	511,737.46	12,439.79
四、住房公积金	4,055.00	12,476,278.07	12,303,906.07	176,427.00
五、工会经费和职工教育经费	165,133.64	2,461,902.75	1,933,038.60	693,997.79
六、短期带薪缺勤		108,039.40	108,039.40	
七、短期利润分享计划				
合计	7,268,846.00	148,797,842.43	137,287,239.12	18,779,449.31

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

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
1、基本养老保险	110,596.75	15,790,435.34	15,621,149.86	279,882.23
2、失业保险费	3,825.29	517,392.80	496,795.15	24,422.94
3、企业年金缴费				
合计	114,422.04	16,307,828.14	16,117,945.01	304,305.17

其他说明：

□适用 √不适用

## 38、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	31,264,177.21	44,635,833.14
消费税		
营业税	36,327,909.29	36,327,909.29
企业所得税	28,159,565.36	32,426,711.50
个人所得税	201,367.38	344,158.19

城市维护建设税	4,045,371.70	5,222,996.47
教育费附加	1,734,265.94	2,238,283.94
防洪、粮油基金	428,217.36	674,910.05
地方教育费附加	1,155,748.45	1,492,353.91
应交土地增值税	88,106,848.01	79,775,351.64
应交印花税	480,101.55	292,520.22
水利建设基金	107,364.93	107,364.93
应交房产税	7,726,617.89	4,932,918.13
城镇土地使用税	1,209,497.33	2,191,856.49
契税	4,163,280.00	4,163,280.00
资源税		
合计	205,110,332.40	214,826,447.90

其他说明：  
无

### 39、其他应付款

#### 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	312,952,343.47	64,069,762.68
应付股利	72,959,639.78	72,959,639.78
其他应付款	1,787,759,517.21	1,128,419,341.55
合计	2,173,671,500.46	1,265,448,744.01

其他说明：  
适用 不适用

#### 应付利息

##### (1). 分类列示

适用 不适用

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	62,690,102.63	35,794,457.11
企业债券利息		
短期借款应付利息	58,953,860.15	20,788,230.01
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
非金融机构借款利息	191,308,380.69	7,487,075.56
合计	312,952,343.47	64,069,762.68

重要的已逾期未支付的利息情况：  
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

借款单位	逾期金额	逾期原因
盛京银行东丽支行	4,509,576.33	

廊坊银行股份有限公司（苏州信托）	12,022,831.05	
天津信托有限责任公司	19,476,749.67	
滨海农村商业银行宁发支行	46,333,428.41	
江苏靖江农村商业银行江阴园区支行	5,245,093.02	
合计	87,587,678.48	/

其他说明：

适用 不适用

## 应付股利

### (1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-天津市政投资有限公司	29,392,044.93	29,392,044.93
应付股利-天津市政建设开发有限责任公司	27,601,363.29	27,601,363.29
应付股利-天物能源资源（香港）发展有限公司	7,228,669.74	7,228,669.74
应付股利-王艳妮	8,737,561.82	8,737,561.82
合计	72,959,639.78	72,959,639.78

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：  
无

## 其他应付款

### (1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款（注 1）	1,607,215,147.40	946,896,330.70
押金、保证金	27,434,353.83	56,328,507.75
未结算费用性质款项	22,710,393.53	11,642,393.35
土地增值税清算准备金	3,977,267.45	3,977,267.45
股权转让款	114,958,115.60	101,967,620.00
契税维修基金	4,211,093.76	4,477,439.77
其他	7,253,145.64	3,129,782.53
合计	1,787,759,517.21	1,128,419,341.55

注 1：期末往来款中包括非关联单位非金融机构拆借款余额 147,160,800.00 元，抵押担保情况详见附注七、79 “所有权或使用权受到限制的资产”。

### (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津招胜房地产有限公司	148,619,038.93	对方未催款
天津市捷一房地产有限公司	66,361,247.12	对方未催款
南通建工集团股份有限公司	45,187,246.00	对方未催款
安阳市盛欣创展建筑工程有限公司	42,903,893.00	对方未催款
卓朗科技原自然人股东	25,403,512.75	对方未催款
合计	328,474,937.80	/

其他说明：

适用 不适用

#### 40、持有待售负债

适用 不适用

#### 41、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

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	2,592,452,500.00	4,249,860,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款	123,080,540.32	84,477,686.97
1年内到期的租赁负债		
合计	2,715,533,040.32	4,334,337,686.97

本期末已逾期未偿还的一年内到期的非流动负债总额为 200,000,000.00 元，其中重要的已逾期未偿还的一年内到期的非流动负债情况如下：

借款单位	借款金融机构	期末余额	逾期时间	年利率	逾期年利率	期后解决情况
松江兴业	廊坊银行股份有限公司（苏州信托）	200,000,000.00	2018/5与苏州信托结束业务	12.00%	上浮 50%，复利计算	与廊坊银行协商中

其他说明：

无

#### 42、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
递延收益(注 1)	22,862,563.47	25,588,888.52
待转销项税额	30,189,410.56	
计提未到期利息	170,283,384.24	
预计负债	55,574,050.28	
合计	278,909,408.55	25,588,888.52

注 1：本公司向联营企业出售房产项目，因该联营企业未完全实现对外销售，而产生的待确认收益。

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 43、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,430,058,978.29	1,632,490,728.00
抵押借款	2,352,252,500.00	3,723,990,000.00
保证借款	318,548,000.00	1,023,548,000.00
信用借款		
减：一年内到期的长期借款（附注七、41）	-2,592,452,500.00	-4,249,860,000.00
合计	1,508,406,978.29	2,130,168,728.00

长期借款分类的说明：

借款明细：

分类	借款单位	借款金融机构	期末借款余额	其中：一年内到期的长期借款	终止日	还款计划	年利率	抵押或担保情况
质押借款	天津松江	天津信托有限责任公司	180,000,000.00	180,000,000.00	2020/8/27	180,000,000.00	12.00%	质押物：松江股份持有卓朗科技44%股权； 保证人：天津滨海发展投资控股有限公司； 抵押物：松江集团名下房产（天湾园公建1号楼）、松江恒泰名下房地产（恒盛广场80套商业地产）
质押借款	天津松江	中融国际信托有限公司	606,100,000.00		2021/7/9	606,100,000.00	12.50%	保证人：市政建设集团； 质押物：松江股份持有松江兴业100%股权； 抵押物：松江兴业名下东南角项目土地（津字第104051400007号）9685.8平方米及在建工程
抵押借款	天津松江	新华信托股份有限公司	597,900,000.00	597,900,000.00	2020/3/20	100,000.00	9.34%	保证人：市政建设集团； 抵押物：松江恒泰名下房地产（恒盛广场11套商业地产）
					2020/5/20	597,800,000.00		
抵押借款	松江集团	北方国际信托股份有限公司	384,290,000.00	384,290,000.00	2020/12/20	384,290,000.00	8.00%	保证人：天津松江； 抵押物：松江地产东丽湖洋房1-3号楼90套房产、松江地产东丽湖高层土地及在建工程
保证	松江	盛京银行东丽	100,000,000.00	100,000,000.00	2018/6/12	5,000,000.00	7.1250%	保证人：市政建设集团、天津松江

借款	集团	支行			2018/12/12	5,000,000.00		
					2019/6/12	5,000,000.00		
					2019/12/12	5,000,000.00		
					2020/6/12	5,000,000.00		
					2020/12/11	75,000,000.00		
					2020/3/21	100,000.00		
					2020/9/21	100,000.00		
					2020/11/17	780,500,000.00		
					2021/1/23	3,538,250.29		
					2021/7/23	20,000,000.00		
					2022/1/23	25,000,000.00		
					2022/7/23	20,000,000.00		
					2023/1/23	25,000,000.00		
					2023/7/23	20,000,000.00		
					2024/1/23	25,000,000.00		
					2024/7/23	20,000,000.00		
					2025/1/23	25,000,000.00		
2025/7/23	20,000,000.00							
2026/1/23	25,000,000.00							
2026/7/23	20,000,000.00							
2027/1/23	25,000,000.00							
2027/7/23	20,000,000.00							
2028/1/23	25,000,000.00							
2028/7/23	20,000,000.00							
2029/1/23	25,000,000.00							
抵押借款	松江集团	新时 代 证 券 股 份 有 限 公 司 ( 天 津 农 商 银 行 + 新 时 代 证 券 银 信 合 作 )	780,700,000.00	780,700,000.00		8.5000%	保证人：天津松江； 抵押物：天津松江名下房地产（华盈大厦 79 套）、松江团泊名下房产（芳湖园 43#-49#、51#、59#、62#、63# 在建商品房及整宗土地 41752.27 平方米、盛湖园 7 号楼 -1-101~106、盛湖园 5-1-205、盛湖园 8、9 号楼+整宗土地及芳湖园 29 套别墅）、松江地产名下东丽湖商业土地、松江集团名下房地产（天涛园 22#楼 17 套房产）、松江恒泰名下房地产（东疆港恒盛广场 1 号楼-1，1 号楼-3，1 号楼-201）	
质押借款	松江市政	渤 海 银 行 天 津 分 行	363,538,250.29			9.0003%	保证人：天津松江； 质押物：怡港中心 6、7 号楼租约应收账款； 抵押物：松江市政名下房地产（张贵庄 A 地块怡港中心 1、2、5#楼 180 套房产抵押、怡港中心 6、7 号楼 10 套房产抵押）	

抵押借款	松江置地	渤海银行天津分行	389,362,500.00	139,562,500.00	2020/6/12	59,562,500.00	9.0003%	担保人：天津松江； 抵押物：松江置地名下房地产、松江市政名下房地产（怡港中心6、7号楼共计10套房产）
					2020/12/12	80,000,000.00		
					2021/6/12	249,800,000.00		
质押借款	松江兴业	渤海银行天津分行	280,420,728.00	210,000,000.00	2020/6/12	90,000,000.00	9.0003%	担保人：天津松江； 质押物：松江置地应收账款
					2020/12/12	120,000,000.00		
					2021/6/12	70,420,728.00		
抵押借款	松江兴业	廊坊银行+苏州信托	200,000,000.00	200,000,000.00	2018/5/23	200,000,000.00	12.0000%	担保人：天津松江； 抵押物：天津松江名下房地产（华睿广场229套房产）
保证借款	江西卓朗数据	抚州农商行高新支行	114,466,000.00		2021/1/16	114,466,000.00	4.7500%	担保人：江西卓朗数字
保证借款	抚州大数据	抚州农商行高新支行	104,082,000.00		2021/9/26	104,082,000.00	4.7500%	担保人：江西卓朗数字
	合计		4,100,859,478.29	2,592,452,500.00				

注1：抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注七、79。

质押借款的质押资产类别以及金额，参见附注七、79。

保证借款为本公司及子公司或关联方提供连带责任保证取得的借款。保证借款的保证金额见本附注十二、5、(4)。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

#### 44、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

##### (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）

适用 不适用

##### (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

##### (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 45、租赁负债

适用 不适用

#### 46、长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	140,729,800.39	263,044,208.33
专项应付款		
合计	140,729,800.39	263,044,208.33

其他说明：

适用 不适用

#### 长期应付款

##### (1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
股权转让款（注 1）		63,225,514.28
融资租赁款（注 2）	311,472,328.43	306,376,315.03
减：未确认融资费用	47,661,987.72	22,079,934.01
减：一年内到期的融资租赁款	123,080,540.32	84,477,686.97
合计	140,729,800.39	263,044,208.33

其他说明：

注 1：本公司于 2017 年分别与天津卓朗科技发展有限公司（以下简称“卓朗科技”）时任股东张坤宇、李家伟、天津卓创众城企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“天津卓创”）、天津卓成企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“天津卓成”）、天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）、郭守德签订《股权投资协议书》和《股权投资协议书之补充协议》，协议约定各方一致同意公司购买卓朗科技股东 80%的股权。

根据协议，卓朗科技 2019 年达成业绩承诺，本公司应于关于当年业绩承诺《专项审核报告》出具之日起 15 个工作日内，支付原股东转让款 63,225,514.28 元，本公司已将该款项重分类至其他应付款。

注 2：融资租赁款情况如下：

借款单位	融资租赁公司	长期应付款余额	未确认融资费用	一年内到期金额	抵押或担保情况

卓朗科技	中建投租赁（天津）有限责任公司	45,120,309.10	2,396,481.63	34,299,525.80	担保人：天津滨海发展投资控股有限公司、天津松江股份有限公司
卓朗科技	光大幸福国际租赁有限公司	206,558,121.84	36,145,665.58	68,852,707.28	抵押物：松江恒泰名下房地产、卓朗科技名下固定资产 保证人：天津市政建设集团有限公司，天津松江股份有限公司，张坤宇
卓朗科技	中电通商融资租赁有限公司	59,793,897.49	9,119,840.51	19,928,307.24	担保人：天津松江股份有限公司、张坤宇； 抵押物：天津松江股份有限公司名下房产
合计		311,472,328.43	47,661,987.72	123,080,540.32	

### 专项应付款

#### (1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

#### 47、长期应付职工薪酬

适用 不适用

#### 48、预计负债

适用 不适用

#### 49、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

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	3,145,831.43		222,614.67	2,923,216.76	
合计	3,145,831.43		222,614.67	2,923,216.76	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

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	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
针对冶金铸造类中小企业生产管	37,499.99			7,500.00		29,999.99	与资产相关

控的云平台建设							
卓朗云智慧科技展示厅建设	1,600.06			1,600.06			与资产相关
卓朗云计算与虚拟化平台建设	600,000.00			9,836.07		590,163.93	与资产相关
卓朗云计算与虚拟化平台建设	150,000.00			2,459.01		147,540.99	与资产相关
2015 年天津市中小企业发展专项资金(中小企业公共服务示范平台建设项目)	49,541.44			8,256.88		41,284.56	与资产相关
“社会管理与便民服务”科技项目	53,464.76			8,910.89		44,553.87	与资产相关
制造业技术服务平台建设	2,253,725.18			184,051.76		2,069,673.42	与资产相关
合计	3,145,831.43			222,614.67		2,923,216.76	--

其他说明:

适用 不适用

#### 50、其他非流动负债

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
GP 出资及应提取收益	1,491,283.77	
合计	1,491,283.77	

其他说明:

无

#### 51、股本

适用 不适用

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	935,492,615.00						935,492,615.00

其他说明:

无

#### 52、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

## (2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 53、资本公积

√适用 □不适用

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）	1,305,809,896.71			1,305,809,896.71
其他资本公积	377,897.35			377,897.35
模拟股权结构及数量产生的资本公积	-157,337,458.00			-157,337,458.00
合计	1,148,850,336.06			1,148,850,336.06

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

## 54、库存股

□适用 √不适用

## 55、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-5,593,455.00	-7,783,485.00			-1,945,871.25	-5,837,613.75		-11,431,068.75
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他	-5,593,455.00	-7,783,485.00			-1,945,871.25	-5,837,613.75		-11,431,068.75

权益工具公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	-258,238.50		-258,238.50			258,238.50		
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-258,238.50		-258,238.50			258,238.50		
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资减值准备								
现金流量套期的有效部分								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	-5,851,693.50	-7,783,485.00	-258,238.50		-1,945,871.25	-5,579,375.25		-11,431,068.75

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

#### 56、专项储备

适用 不适用

#### 57、盈余公积

适用 不适用

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	205,192,790.69			205,192,790.69
任意盈余公积				
储备基金				

企业发展基金				
其他				
合计	205,192,790.69			205,192,790.69

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：  
无

## 58、未分配利润

√适用 □不适用

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	-1,046,636,025.70	-659,695,441.78
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	-2,910,877.64	
调整后期初未分配利润	-1,049,546,903.34	-659,695,441.78
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-912,300,649.89	-386,940,583.92
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-1,961,847,553.23	-1,046,636,025.70

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润-2,910,877.64 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

## 59、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

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	1,128,082,333.48	607,092,765.32	2,934,095,516.35	2,297,269,918.69
其他业务	55,403,881.31	72,300,655.45	259,063,372.38	227,006,610.86
合计	1,183,486,214.79	679,393,420.77	3,193,158,888.73	2,524,276,529.55

其他说明：  
无

## 60、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,387,895.18	9,395,967.60

教育费附加	598,445.50	4,025,528.06
资源税		27,410.80
房产税	11,905,537.60	15,314,956.44
土地使用税	4,234,083.81	4,353,092.04
车船使用税	15,320.92	20,345.05
印花税	943,722.65	3,487,561.10
地方教育费附加	398,963.63	2,650,112.87
水利基金	3,582.91	30,744.42
环境保护税	278,381.67	678,113.96
土地增值税	15,542,386.36	77,197,808.30
防洪、粮、油基金	-131,247.28	7,749,591.08
合计	35,177,072.95	124,931,231.72

其他说明：

无

## 61、销售费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
市场推广及广告宣传费	20,591,050.14	22,533,967.98
销售代理费	11,879,604.59	6,956,534.84
办公费	26,774,404.35	10,206,956.12
人力资源费	18,803,628.85	11,706,829.16
售后管理维修赔付费	3,515,530.09	
物料消耗	211,217.61	224,478.38
租赁费	71,698.11	131,028.57
业务招待费	1,161,986.21	203,910.82
计提摊销类、折旧费	396,214.62	430,377.07
其他	181,131.86	5,815,387.93
合计	83,586,466.43	58,209,470.87

其他说明：

无

## 62、管理费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源类	79,259,398.41	63,867,534.10
办公费	37,639,434.52	17,308,031.17
中介机构咨询服务费	17,606,144.07	9,867,813.88
计提摊销类、折旧费	17,451,647.17	24,233,622.09
物料消耗	5,439,323.15	4,260,121.43
会务费	3,396,143.77	1,511,307.63
业务招待费	2,334,895.11	2,521,755.87
差旅费	2,373,582.88	2,141,193.37

车辆费用	593,738.82	984,964.72
技术服务费	1,056,901.28	40,623.26
交通费	214,287.25	238,576.19
其他	672,314.54	7,764,279.26
合计	168,037,810.97	134,739,822.97

其他说明：  
无

### 63、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资及奖金	60,304,292.76	27,210,227.15
固定资产折旧费	6,017,063.46	7,296,551.99
无形资产摊销费	54,627.34	35,474.83
研发成果及知识产权服务费	806,126.26	
其他	4,887,193.80	4,107,279.94
长期待摊费用摊销	399,822.34	
合计	72,469,125.96	38,649,533.91

其他说明：  
无

### 64、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	831,603,526.80	684,582,285.10
减：利息收入	-11,817,145.55	-22,656,005.70
汇兑损益	-19.35	-56.27
融资费用	25,929,206.45	26,770,310.56
其他	692,353.38	811,747.59
合计	846,407,921.73	689,508,281.28

其他说明：  
无

### 65、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与日常活动相关的政府补助	32,690,766.91	9,670,756.26
代扣个人所得税手续费返回	77,727.72	7,330.63
债务重组收益	13,683,802.95	
税款减免	480	
合计	46,452,777.58	9,678,086.89

其他说明：

无

**66、投资收益**

√适用 □不适用

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	1,444,255.80	3,890,084.57
处置长期股权投资产生的投资收益		-972,747.82
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		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他	-258,238.50	
合计	1,186,017.30	2,917,336.75

其他说明：

无

**67、净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**68、公允价值变动收益**

□适用 √不适用

**69、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	8,968,539.78	
债权投资减值损失	16,357,017.86	
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失	3,352,843.75	

应收账款减值损失	-39,410,444.21	
合计	-10,732,042.82	

其他说明：

无

## 70、资产减值损失

√适用 □不适用

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		-24,235,518.77
二、存货跌价损失	-60,446,759.04	-23,119,448.49
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	-822,464.47	
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		-1,931,686.36
合计	-61,269,223.51	-49,286,653.62

其他说明：

无

## 71、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
出售划分为持有待售的非流动资产或处置组的利得（损失“-”）		
处置非流动资产的利得（损失“-”）		-82,808.61
合计		-82,808.61

其他说明：

无

## 72、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

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			

其中：固定资产处置利得			
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			
罚款收入	200,247.00	81,998.02	200,247.00
违约赔偿收入	293,559.01	559,711.32	293,559.01
其他	87,990,824.27	1,144,829.49	87,990,824.27
合计	88,484,630.28	1,786,538.83	88,484,630.28

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 73、营业外支出

适用 不适用

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	31,269.43	30,478.60	31,269.43
其中：固定资产处置损失			
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	1,120,458.00	114,258.00	1,120,458.00
罚款支出	4,045,123.10	1,490,559.77	4,045,123.10
延期入住补偿款	19,204,048.34	13,363,561.21	19,204,048.34
违约赔偿支出	74,788,429.70	2,022,950.38	74,788,429.70
其他	269,040.44	68,102.56	269,040.44
合计	99,458,369.01	17,089,910.52	99,458,369.01

其他说明：

无

### 74、所得税费用

#### (1). 所得税费用表

适用 不适用

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	25,083,509.66	34,760,298.69

递延所得税费用	183,059,674.25	-93,746,173.51
合计	208,143,183.91	-58,985,874.82

## (2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-736,921,814.20
按法定/适用税率计算的所得税费用	-184,230,453.55
子公司适用不同税率的影响	-13,590,918.62
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	3,469,271.74
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	892,877.33
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,824,428.42
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	411,312,887.65
其他（研发费加计扣除影响等）	-7,886,052.22
所得税费用	208,143,183.91

其他说明：

□适用 √不适用

## 75、其他综合收益

√适用 □不适用

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-5,593,455.00	-7,783,485.00			-1,945,871.25	-5,837,613.75	-11,431,068.75
其他权益工具投资公允价值变动	-5,593,455.00	-7,783,485.00			-1,945,871.25	-5,837,613.75	-11,431,068.75
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-258,238.50		-258,238.50			258,238.50	
其中：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	-258,238.50		-258,238.50			258,238.50	
其他综合收益合计	-5,851,693.50	-7,783,485.00	-258,238.50		-1,945,871.25	-5,579,375.25	-11,431,068.75

**76、现金流量表项目****(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	1,716,289,163.88	1,888,631,699.51
收到、收回的保证金、押金等	106,416,516.57	25,450,063.42
存款利息	1,083,767.30	7,874,795.80
契税、维修基金	1,197,360.74	5,854,776.43
政府补助	10,342,625.56	12,267,276.72
其他	6,622,083.04	21,530,974.48
合计	1,841,951,517.09	1,961,609,586.36

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

**(2). 支付的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	1,389,505,641.39	1,041,585,091.37
支付、退回的保证金、押金	39,965,090.99	83,606,701.44
办公费支出	21,904,596.51	39,720,509.17
广告、展览、宣传费	21,674,658.97	4,011,243.76
代缴契税、维修基金	1,796,298.18	8,138,842.20
销售代理费支出	12,804,750.54	2,897,660.48
中介机构费用	15,367,271.10	17,641,992.58
滞纳金	2,013,909.46	234,834.90
差旅费支出	3,371,034.70	3,037,826.42
罚款、捐赠支出	1,083,279.12	1,412,114.67
业务招待费	3,612,413.25	2,419,069.00
手续费支出	414,996.59	811,747.59
备用金借款支出	4,678,376.18	1,444,076.50
车辆使用费	506,887.04	673,035.70
其他	55,026,745.16	42,839,931.73
合计	1,573,725,949.18	1,250,474,677.51

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

**(3). 收到的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他	267,378.96	
合计	267,378.96	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：  
无

#### (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拟购买温岭装饰城款项	900,000,000.00	
合计	900,000,000.00	

支付的其他与投资活动有关的现金说明：  
无

#### (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非金融机构借款	823,174,025.01	1,237,329,101.00
存款质押解付	576,000,000.00	130,000,000.00
保证金	351,119,706.24	33,723,358.15
质押存款/保证金利息	49,599,935.62	
票据融资款	940,637,755.13	
拟增资款	990,000,000.00	
融资租赁款	54,901,578.36	
合计	3,785,433,000.36	1,401,052,459.15

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：  
无

#### (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非金融机构借款及利息	179,716,317.16	1,113,574,546.84
保证金等	1,240,233,521.00	472,675,260.66
财务顾问费	8,995,138.00	
融资手续费	26,857,367.24	26,770,310.56
融资租赁款	109,931,031.37	
非同一控制下企业合并中购买方在 以后年度支付的现金对价（注1）	51,216,092.81	108,530,922.86
认购信托业保障基金	898,500.00	
退回拟增资款	990,000,000.00	
合计	2,607,847,967.58	1,721,551,040.92

注 1：因资产收购发生在以前期间，现金流出现在本期，（现金流和资产在同一会计期间无对应关系），系对购买日所确认的负债的清偿，故在“支付的其他与筹资活动有关的现金”列报。

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

## 77、现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-945,064,998.11	-370,247,517.03
加：信用减值准备	10,732,042.82	
加：资产减值准备	61,269,223.51	49,286,653.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	104,703,789.28	83,238,363.60
使用权资产摊销		
无形资产摊销	12,634,776.50	13,040,905.02
长期待摊费用摊销	1,184,427.38	1,580,697.54
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）		82,808.61
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	31,269.43	30,478.60
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	857,532,733.25	711,352,595.66
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,186,017.30	-2,917,336.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	184,501,702.30	-74,893,859.29
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,442,028.05	-18,314,671.72
存货的减少（增加以“-”号填列）	39,199,347.84	1,174,807,270.08
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	571,083,978.82	83,212,618.71
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,236,133,052.32	-72,268,369.17
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,131,313,299.99	1,577,990,637.48
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	116,188,795.54	125,596,068.13
减：现金的期初余额	125,596,068.13	503,406,458.05
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	-9,407,272.59	-377,810,389.92

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	116,188,795.54	125,596,068.13
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	116,188,795.54	125,596,068.13
可随时用于支付的其他货币资金		
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	116,188,795.54	125,596,068.13
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		

其他说明：

□适用 √不适用

## 78. 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

## 79. 所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	625,959,768.90	注 1
应收票据		
存货	1,914,162,033.22	借款抵押，详见注 3、4
固定资产	212,249,853.75	借款抵押，详见注 6
无形资产	114,338,281.00	借款抵押，详见注 8
应收账款	206,506,398.46	质押，详见注 2
投资性房地产	1,505,782,100.50	借款抵押，详见注 5
在建工程	521,040,600.68	借款抵押，详见注 7
合计	5,100,039,036.51	/

其他说明：

注 1：受限货币资金明细如下：

类别	账面价值
农民工工资预储账户资金	8,108,344.82
银行承兑汇票保证金	598,415,326.20
保函保证金	2,608,862.92
为业主按揭贷款提供担保而缴存银行的保证金	5,363,358.42
诉讼冻结资金	11,463,876.54
合计	625,959,768.90

注 2：受限应收账款明细如下：

客户	账面余额	减值准备	账面价值	备注
天津市万江商业运营管理有限公司	71,185,035.00	3,559,251.75	67,625,783.25	
长春通邑投资有限公司	138,784,358.81	20,213,263.06	118,571,095.75	
江苏红太阳工业原料城有限公司	21,321,599.43	1,012,079.97	20,309,519.46	
合计	231,290,993.24	24,784,594.78	206,506,398.46	

注 3：截至 2019 年 12 月 31 日，本公司开发成本中下列资产用于借款抵押，抵押物账面价值为 861,681,279.02 元。

项目名称	抵押物	权属证书编号
盛通大厦（进步广场、东南角项目）	松江兴业名下土地（9685.8平方米）及在建工程（建筑面积54545.92平方米）	津字第104051400007号
东湖小镇（澜景雅园）	松江地产名下东丽湖高层澜景雅园在建及整宗土地38183.1平方米	房地证津字第110051000187；建设工程规划许可证号2011东丽住证0017、0018
东湖小镇（澜景馨园）	松江地产名下东丽湖高层澜景馨园1#-10#楼房屋（42451.19平方米）及其占用范围内的建设用地使用权（二顺位）	房地证津字第110051000189；建设工程规划许可证号2011东丽住证0020
东湖小镇（商业地块）	松江地产名下土地使用权	房地证津字第110051000197
盛湖园（松江之星）	松江团泊名下盛湖园在建楼盘及整宗土地使用权	房地证津字第123051000788号
芳湖园（高尔夫小镇）	松江团泊名下芳湖园整宗地的土地使用权（二顺位）	静单国用（2008）第062号

注 4：截至 2019 年 12 月 31 日，本公司开发产品中东疆港商业、东丽湖洋房等房产用于借款抵押，抵押物账面价值为 1,052,480,754.20 元。

注 5：截至 2019 年 12 月 31 日，本公司投资性房地产中东疆港商业、华睿广场等房产用于借款抵押，抵押物账面价值为 1,505,782,100.50 元。

注 6：截至 2019 年 12 月 31 日，本公司固定资产中东疆港商业、芳湖园等房产用于借款抵押，抵押物账面价值为 212,249,853.75 元。

注 7：截至 2019 年 12 月 31 日，本公司在建工程中江西在建项目中部分资产用于借款抵押，抵押物账面价值为 521,040,600.68 元。

注 8：截至 2019 年 12 月 31 日，本公司无形资产中江西卓朗数据土地使用权用于借款抵押，抵押物账面价值为 114,338,281.00 元。

## 80、 外币货币性项目

## (1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	
其中：美元	171.17	6.9762	1,194.12

其他说明：

无

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

□适用 √不适用

## 81、 套期

□适用 √不适用

## 82、 政府补助

## (1). 政府补助基本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
即征即退增值税	25,077,526.68	其他应收款/其他收益	25,077,526.68
2018 年天津市智能制造专项资金奖补类项目红桥科委	2,300,000.00	其他收益	2,300,000.00
稳岗补贴	59,440.56	其他收益	59,440.56
红桥区 2019 年度促进服务贸易发展项目	320,000.00	其他收益	320,000.00
红桥区上半年引进“双一流”院校毕业生补贴	36,000.00	其他收益	36,000.00
市人社局市财政局就业见习补贴	104,385.00	其他收益	104,385.00
2018 年度服务外包支持项目	48,800.00	其他收益	48,800.00
红桥区商务委员会补贴	20,000.00	其他收益	20,000.00
天津市科技计划项目	50,000.00	其他收益	50,000.00
2018 年度天津市智能制造专项	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
抚州高新技术产业开发区党政办公室拨付补贴	2,154,000.00	其他收益	2,154,000.00
抚州高新技术产业开发区党政办公室拨付	399,000.00	其他收益	399,000.00

补贴			
抚州高新技术产业开发区党政办公室拨付补贴	399,000.00	其他收益	399,000.00
江西省工信厅下达2018年升级工业转型升级专项补贴	500,000.00	其他收益	500,000.00
合计	32,468,152.24		32,468,152.24

**(2). 政府补助退回情况**

适用 不适用

其他说明：

无

**83、其他**

适用 不适用

**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

**2、同一控制下企业合并**

适用 不适用

**3、反向购买**

适用 不适用

**4、 处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

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

**5、 其他原因的合并范围变动**

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

适用 不适用

（1） 新设主体：

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
天津卓朗安全科技有限公司	2019 年 4 月	-1,912,379.02	-1,912,379.02

（2） 其他原因：

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）	2019 年 12 月	61,787,973.94	
天津禾众鼎鑫企业管理合伙企业（有限合伙）	2019 年 12 月	31,641,156.71	

**6、 其他**

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

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	
天津松江地产投资有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		投资设立
广西松江房地产开发有限公司	广西钦州	广西钦州	房地产开发	60.00		投资设立
天津松江集团有限公司	天津市	天津市	房地产开发	88.12		重组并入
深圳市梅江南投资发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	66.67		重组并入
天津松江置地有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		投资设立
天津松江智慧城市运营管理有限公司	天津市	天津市	建材销售批发	100.00		投资设立
天津松江兴业房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		投资设立
天津松江恒泰房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		投资设立
天津恒泰汇金融融资租赁有限公司	天津市	天津市	金融租赁	75.00		投资设立
江西卓朗数字科技有限公司 (原名:江西松江智慧城市建设发展有限公司, 2019年11月1日更现名)	江西省	抚州市	房地产开发	52.00	19.20	投资设立
天津卓朗科技发展有限公司	天津市	天津市	信息、软件	80.00		非同一控制下收购
天津松江市政建设有限公司	天津市	天津市	房地产开发		88.12	重组并入
天津松江团泊投资发展有限公司	天津市	天津市	房地产开发		88.12	重组并入
天津松江恒通建设开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		61.68	重组并入
天津松江创展投资发展有限公司	天津市	天津市	房地产开发		88.12	重组并入
抚州智慧卓朗股权投资基金合伙企业(有限合伙)	江西省	抚州市	投资		17.79	投资设立
江西卓朗数据技术有限公司 (原名:江西松江信息技术有限公司, 2019年11月1日更现名)	江西省	抚州市	信息、软件		71.20	投资设立
抚州大数据产业园建设发展有限公司	江西省	抚州市	房地产开发		71.20	投资设立
江西卓朗信通科技有限公司 (原名:抚州卓朗信息技术有限公司, 2019年7月31日更现名)	江西省	抚州市	信息服务		80.00	非同一控制下收购
吉林卓朗科技有限公司	吉林省	长春市	信息服务		80.00	非同一控制下收购
天津卓朗鸿业国际贸易有限公司	天津市	天津市	贸易		80.00	非同一控制下收购
北京卓朗智鼎科技有限公司 (原名:北京北卓信息技术有限公司, 2019年6月6日更现名)	北京市	北京市	信息服务		80.00	非同一控制下收购
河南卓朗达德信息技术有限公司	河南省	郑州市	信息服务		80.00	投资设立

陕西卓朗恒鑫信息技术有限公司	陕西省	西安市	信息服务		80.00	投资设立
天津卓朗安全科技有限公司	天津市	天津市	信息服务		80.00	投资设立
天津松江财富投资合伙企业(有限合伙)	天津市	天津市	投资与资产管理	98.65		其他
天津禾众鼎鑫企业管理合伙企业(有限合伙)	天津市	天津市	投资与资产管理		79.68	其他

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## (2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

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
天津松江市政建设有限公司	11.88	-13,305,847.43		54,687,086.18
天津松江团泊投资发展有限公司	11.88	-5,941,930.82		6,802,109.51
天津松江恒通建设开发有限公司	38.32	-7,754,382.51		-30,106,501.87
天津松江创展投资发展有限公司	11.88	-4,969,246.39		-44,108,347.81
广西松江房地产开发有限公司	40.00	-7,531,842.38		-73,265,195.33
天津松江集团有限公司(合并)	11.88	-46,748,091.63		-17,052,788.39
深圳市梅江南投资发展有限公司	33.33	-34,601.33		-445,342.07
天津恒泰汇金融融资租赁有限公司	25.00	4,043,950.37		57,973,791.59
天津卓朗科技发展有限公司(合并)	20.00	24,881,640.00		217,765,251.77
江西卓朗数字科技有限公司江西松江智慧城市建设发展有限公司(合并)	28.80	-8,229,928.37		176,937,279.82

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (3). 重要的非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

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
天津松江市政建设有限公司	198,837,061.67	896,064,400.26	1,094,901,461.93	271,034,203.35	363,538,250.29	634,572,453.64	288,946,272.28	925,717,943.76	1,214,664,216.04	642,333,125.02		642,333,125.02
天津松江团泊投资发展有限公司	888,406,803.16	28,635,774.72	917,042,577.88	859,785,763.83		859,785,763.83	1,273,287,880.56	32,179,713.08	1,305,467,593.64	1,198,194,526.91		1,198,194,526.91
天津松江恒通建设开发有限公司	160,006,279.81	93,726,758.37	253,733,038.18	332,299,066.02		332,299,066.02	166,871,157.09	98,833,334.60	265,704,491.69	324,034,657.03		324,034,657.03
天津松江创展投资发展有限公司	259,737,251.76	2,448,640.64	259,739,700.40	631,022,089.34		631,022,089.34	263,848,919.58	3,284,440.44	263,852,204.02	593,305,919.62		593,305,919.62
广西松江房地产开发有限公司	512,254,517.42	38,406,296.20	550,660,813.62	733,823,801.95		733,823,801.95	433,178,822.20	14,299,690.85	447,478,513.05	611,811,895.43		611,811,895.43
天津松江集团有限公司(合并)	4,004,905,797.15	1,213,344,786.14	5,218,250,583.29	4,772,087,209.54	415,492,570.59	5,187,579,780.13	4,752,734,797.65	1,263,997,889.28	6,016,732,686.93	5,195,335,012.77	442,254,320.30	5,637,589,333.07
深圳市梅江南投资发展有限公司	31,540,123.63	428,521.48	31,968,645.11	33,304,804.95		33,304,804.95	31,608,587.20	529,192.85	32,137,780.05	33,370,125.52		33,370,125.52
天津恒泰汇金融融资租赁有限公司	409,506,489.52	3,853,750.75	409,510,343.27	177,615,176.93		177,615,176.93	1,264,525,540.57	463,445,906.24	1,727,971,446.81	1,049,452,081.96	462,800,000.00	1,512,252,081.96
天津卓朗科技发展有限公司(合并)	3,427,480,305.86	1,242,391,368.34	4,669,871,674.20	3,414,462,877.41	166,582,537.96	3,581,045,415.37	1,952,094,473.99	1,329,806,412.92	3,281,900,886.91	2,092,332,073.34	226,817,445.73	2,319,149,519.07
江西卓朗数字科技有限公司(合并)	289,097,562.43	855,941,455.68	1,145,039,018.11	414,555,463.18	218,548,000.00	633,103,463.18	6,123,488.90	413,083,828.35	419,207,317.25	109,747,622.14	218,548,000.00	328,295,622.14

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
天津松江市政建设有限公司	30,222,513.57	-112,002,082.73	-112,002,082.73	-112,029,301.33	151,996,540.74	-34,751,347.60	-34,751,347.60	-25,595,333.43
天津松江团泊投资发展有限公司	20,940.03	-50,016,252.68	-50,016,252.68	515,849,683.11	611,896,226.40	41,308,497.23	41,308,497.23	325,726,991.05
天津松江恒通建设开发有限公司	1,900,478.37	-20,235,862.50	-20,235,862.50	-74,277.77	125,795,752.32	39,683,657.51	39,683,657.51	-10,582,200.34
天津松江创展投资发展有限公司	-	-41,828,673.34	-41,828,673.34	-131,448.54	-	-41,307,590.21	-41,307,590.21	-1,071,918.55
广西松江房地产开发有限公司	29,840,430.51	-18,829,605.95	-18,829,605.95	-555,532.10	199,909,994.50	-20,572,528.31	-20,572,528.31	33,853,718.87
天津松江集团有限公司（合并）	96,968,934.61	-348,472,550.70	-348,472,550.70	415,087,435.50	931,885,933.72	-95,963,359.93	-95,963,359.93	1,458,386,857.44
深圳市梅江南投资发展有限公司	-	-103,814.37	-103,814.37	-68,511.57	-	-1,347,403.25	-1,347,403.25	-224,813.41
天津恒泰汇金融资租赁有限公司	58,697,977.03	16,175,801.49	16,175,801.49	1,404,425,980.43	111,573,574.07	21,755,617.87	21,755,617.87	5,689,794.10
天津卓朗科技发展有限公司（合并）	1,271,685,638.44	124,408,199.99	126,074,890.99	1,065,756,293.98	956,358,103.10	118,701,700.34	118,701,700.34	650,597,399.46
江西卓朗数字科技有限公司 江西松江智慧城市建设发展有限公司（合并）	-	-28,576,140.18	-28,576,140.18	182,393,927.21	-	-16,157,904.24	-16,157,904.24	-8,761,610.77

其他说明：

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

## 3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

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	
一、合营企业						
1、天津卓朗数通科技发展有限公司(注1)	天津市	天津市	网络设备分销		80.00	权益法
2、天津市松科房地产有限公司(注2)	天津市	天津市	房地产开发		51.00	权益法
二、联营企业						
1、天津松江花样年置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		40.00	权益法
2、天津西青信泰医院有限公司	天津市	天津市	医院		40.00	权益法
3、天津招江投资有限公司	天津市	天津市	房地产开发	23.00		权益法
4、天津武清朝聚眼科医院有限公司(注3)	天津市	天津市	医院	34.00		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

注 1: 天津卓朗科技发展有限公司对天津卓朗数通科技发展有限公司(以下简称“卓朗数通”)持股比例为 80.00%, 享有表决权比例为 50.00%。根据卓朗数通章程约定, 卓朗数通股东会会议由股东按照 50%对 50%即一人一票的方式行使表决权, 股东会会议作出任何决议, 均须经双方股东一致同意方可通过。

注 2: 松江集团对天津松科房地产有限公司持股比例为 51.00%, 表决权比例为 50.00%。根据投资协议、章程的规定, 松江集团与其他股东共同控制天津松科房地产有限公司的经营活动。

本集团于 2019 年 12 月 25 日收到市政建设资产【2019】337 号《天津市政建设集团关于同意天津松科房地产有限公司清算注销的批复》, 截至报告日, 对天津松科房地产有限公司的清算注销工作正在逐步推进中。

注 3: 天津松江于 2019 年 4 月 24 日召开第九届董事会第五十四次会议, 决议通过了关于公司参股公司天津武清朝聚眼科医院有限公司进行清算注销的议案, 截至报告日, 该事项尚未取得天津市政建设集团有限公司的同意批复, 对天津武清朝聚眼科医院有限公司的清算注销工作尚未开始。

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

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

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	
	天津卓朗数通科技发展有限公司	天津松科房地产有限公司	天津卓朗数通科技发展有限公司	天津松科房地产有限公司
流动资产	130,405,774.57	55,215,741.65	110,212,301.46	71,915,165.28
其中: 现金和现金等价物	585,439.71	40,214,810.84	177,272.14	40,171,147.21
非流动资产		1,323,131.57	42,250.00	1,339,921.11
资产合计	130,405,774.57	56,538,873.22	110,254,551.46	73,255,086.39
流动负债	69,551,144.67	-286,750.76	49,501,182.21	16,505,731.50
非流动负债				
负债合计	69,551,144.67	-286,750.76	49,501,182.21	16,505,731.50
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	60,854,629.90	56,825,623.98	60,753,369.25	52,612,114.92
按持股比例计算的净资产份额	60,172,214.59	26,871,075.85	60,913,670.53	26,832,178.61
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	60,172,214.59	26,871,075.85	60,913,670.53	26,832,178.61
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	87,754,321.93		53,913,453.12	
财务费用	2,614,172.56	-103,938.63	14,230,264.66	-472,119.84
所得税费用	379,812.27	16,789.54		108,617.61
净利润	101,260.65	76,269.09	-108,332.41	325,852.78
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	101,260.65	76,269.09	-108,332.41	325,852.78
本年度收到的来自合营企业的股利				70,400,000.00

其他说明

无

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

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			
	天津松江花样年置业有限公司	天津西青信泰医院有限公司	天津招江投资有限公司	天津武清朝聚眼科医院有限公司	天津松江花样年置业有限公司	天津西青信泰医院有限公司	天津招江投资有限公司	天津武清朝聚眼科医院有限公司
流动资产	148,804,271.31	13,026,488.40	1,047,156,379.49	8,978,405.99	155,205,119.91	11,621,185.18	1,222,902,072.35	8,958,143.90
非流	76,204.6	3,170,651	12,010,097.2	4,647.00	82,279,144	3,424,328.	1,145,355.31	9,615.00

动资产	14.58	.61	9		.46	82		
资产合计	225,008,885.89	16,197,140.01	1,059,166,476.78	8,983,052.99	237,484,264.37	15,045,514.00	1,224,047,427.66	8,967,758.90
流动负债	166,733,966.13	26,377,561.26	1,030,481,736.67	209,600.00	174,934,927.78	19,874,729.90	1,162,393,463.44	210,920.00
非流动负债								
负债合计	166,733,966.13	26,377,561.26	1,030,481,736.67	209,600.00	174,934,927.78	19,874,729.90	1,162,393,463.44	210,920.00
少数股东权益								
归属于母公司股东权益	58,274,919.76	-10,180,421.25	28,684,740.11	8,773,452.99	62,549,336.59	-4,829,215.90	61,653,964.22	8,756,838.90
按持股比例计算的净资产份额	23,309,967.90		6,597,490.23	2,982,974.02	25,019,734.64		14,180,411.77	2,977,325.19
调整事项			-6,597,490.23				-14,180,411.77	
-- 商誉								
-- 内部交易未实现利润			-6,597,490.23				-14,180,411.77	
-- 其他								
对联营企业权益投资的账面价值	23,309,967.90			2,982,974.02	25,019,734.64			2,977,325.19
存在公开报价的联营企业								

投资的公允价值								
营业收入	11,699,851.56	17,415,746.82	74,337,603.23		11,829,413.74	12,365,795.76	345,629,580.67	
净利润	-4,274,416.83	-5,351,205.35	-32,969,224.11	-5,656,638.91	-2,918,643.86	-5,000,387.68	7,339,171.86	-8,979,483.42
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	-4,274,416.83	-5,351,205.35	-32,969,224.11	-5,656,638.91	-2,918,643.86	-5,000,387.68	7,339,171.86	-8,979,483.42
本年度收到的来自联营企业的股利					17,390,243.40			

其他说明  
无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
联营企业:			
天津西青信泰医院有限公司	1,931,686.36	2,140,482.14	4,072,168.50

其他说明

截止 2019 年 12 月 31 日, 除上述公司, 本公司的其他合营企业、联营企业未发生超额亏损情

况。

**(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺**

适用 不适用

**(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

适用 不适用

**4、重要的共同经营**

适用 不适用

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

**6、其他**

适用 不适用

**十、与金融工具相关的风险**

适用 不适用

本集团的主要金融工具包括股权投资、债权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注七相关项目。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

**1、市场风险**

**(1) 利率风险**

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

利率风险敏感性分析：

利率风险敏感性分析基于下述假设：

- 市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；
- 对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；
- 以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

- 本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款、融资租赁款（详见本附注七、31、41、43、46）有关，本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

2019 年 12 月 31 日，在其他变量不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上浮或下降 5%，对当期损益和股东权益的税后影响为±1,290,261.05

- 元。
- （2）汇率风险
  - 汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。
  - 本集团外币金融资产较小，无外币金融负债，无汇率风险。
- （3）其他价格风险
  - 本集团持有的分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本集团承担着市场变动的风险。本集团采取多样化组合投资策略，分散权益工具的投资方向，降低权益投资的价格风险。

本集团本年度无高风险投资，无重大的其他市场风险。

## 2、信用风险

本集团面临的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、长期应收款、其他非流动资产。公司通过制定和执行信用风险管理政策，密切关注上述金融工具的信用风险敞口。

2019 年 12 月 31 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失，具体包括为合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

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

资产负债表日，单项确定已发生减值的深圳市怡康苑房地产开发有限公司、天津瑞金国际学校、天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源局、上海超智桑拿泳池设备有限公司、辽源市鑫成建设投资有限责任公司及其他单位明细汇总共计 62,713,512.69 元，由于公司长期无业务往来且找不到债权人，或者债务方对偿还该应收款项有不确定性部分，已充分计提坏账准备 41,408,075.89 元。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注七、5 和附注七、

8 的披露。

### 3、流动性风险

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

本集团各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

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

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

项目	期末余额				合计
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	
长期借款	2,592,452,500.00	1,168,406,978.29	45,000,000.00	295,000,000.00	4,100,859,478.29
长期应付款	123,080,540.32	99,601,797.82	88,789,990.29		311,472,328.43

### 4、金融资产转移

(1) 已转移但未整体终止确认的金融资产

2019 年 12 月 31 日，本集团已贴现未到期的银行承兑汇票为 17,664,068.60 元（参见附注七、4）。

(2) 已整体终止确认但转出方继续涉入已转移金融资产

2019 年 12 月 31 日，本集团已贴现未到期的银行承兑汇票为 270,000.00 元（参见附注七、4）。

本年度，本公司无需披露的已整体终止确认但转出方继续涉入已转移金融资产。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产		11,059,500.00		11,059,500.00
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(4) 信托业保障基金				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				

(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资	8,290,000.00	29,760,000.00	22,000,000.00	60,050,000.00
(四) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
(六) 应收款项融资		1,389,017.00		1,389,017.00
(七) 其他非流动金融资产		6,000,000.00		6,000,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	8,290,000.00	48,208,517.00	22,000,000.00	78,498,517.00
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

本集团对于持有的交易活跃的权益工具投资根据公开交易市场最后一个交易日收盘价格确定：

挂牌公司名称	股票代码	持股数量	价格	公允价值
可恩口腔	830938	1,000,000	8.29	8,290,000.00

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

√适用 □不适用

(1) 本集团对于持有的应收款项融资-应收票据，期限较短，面值与公允价值相近，参照票

面金额确定其公允价值。

(2) 本集团对于持有的衍生金融资产-信托业保障基金，预计净值增长不大，参照原始投资额确定其公允价值。

(3) 本集团对于持有的其他权益工具投资，根据被投资企业的所处发展阶段和所属行业不同，运用各种市场乘数，并综合考虑流动性折扣、担保溢价等影响因素进行调整，确定其公允价值。

本期末采用的重要参数信息如下：

名称	参数
软件和信息技术服务业平均市销率	7.9861

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

#### 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

#### 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

#### 9、其他

适用 不适用

### 十二、关联方及关联交易

#### 1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
天津滨海发展投资控股有限公司	天津市	基础设施建设	76,000	29.30	29.30

本企业的母公司情况的说明

注：天津滨海发展投资控股有限公司(以下简称“滨海控股”)为天津市政建设集团有限公司的全资子公司，天津市政建设集团有限公司系天津市人民政府国有资产监督管理委员会独资公司，本公司间接控股股东为天津市政建设集团有限公司，实际控制人为天津市人民政府国有资产监督管理委员会。

本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。

其他说明：

无

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

详见附注九、1“在子公司中的权益”。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本公司重要的合营和联营企业详见附注九、3“在合营或联营企业中的权益”。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
天津松科房地产有限公司	合营企业
天津卓朗数通科技发展有限公司	合营企业
天津松江花样年置业有限公司	联营企业
天津招江投资有限公司	联营企业
天津西青信泰医院有限公司	联营企业
天津武清朝聚眼科医院有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用

## 4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津市松江科技发展股份有限公司	控股股东控制的其他公司
天津大岛餐饮有限公司	控股股东控制的其他公司
天津市松江生态产业有限公司	控股股东控制的其他公司
内蒙古津浩市政园林绿化工程有限公司	控股股东控制的其他公司
天津市滨海市政建设发展有限公司	控股股东控制的其他公司
天津滨海发展建设有限公司	控股股东控制的其他公司
内蒙古滨海投资股份有限公司	控股股东控制的其他公司
内蒙古松江房地产开发有限公司	控股股东控制的其他公司
广西滨海城市建设发展有限公司	控股股东控制的其他公司
天津隆创物业管理有限公司	控股股东控制的其他公司
天津滨海友谊投资有限公司	控股股东控制的其他公司
天津松江田园高尔夫运动有限公司	控股股东控制的其他公司
渤海早报传媒(天津)股份有限公司	母公司的参股公司

福建华通置业有限公司	本公司的股东
天津松江体育文化产业有限公司	本公司原子公司，现母公司的控股子公司
天津天元律师事务所	其他关联方
天津融鑫小额贷款有限公司	间接控股母公司的子公司
天津大岛六十号餐饮有限公司	母公司的全资子公司
天津市铭朗置业投资有限公司	母公司兄弟公司
天津市市政景观设计有限公司	母公司的控股子公司
天津滨海资产管理有限公司	母公司的控股子公司
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	母公司的控股子公司
天津市佰扬兆俊广告有限公司	其他关联方
天津市巨安物业发展有限公司	母公司兄弟公司
天津松江生态建设开发有限公司	母公司的全资子公司
渤海正文(天津)招标咨询有限公司	母公司的间接控股子公司
团泊豪迈(天津)体育文化发展有限公司	母公司的参股公司
张坤宇	公司董事
天津滨海盘山投资建设有限公司	控股股东控制的其他公司
天津市政建设发展有限公司	控股股东控制的其他公司
天津协和华美医学诊断技术有限公司	控股股东控制的其他公司
天津安泽投资有限公司	控股股东控制的其他公司

其他说明

无

## 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

适用 不适用

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
天津滨海友谊投资有限公司	代销服务		320,000.00
天津隆创物业管理有限公司	工程施工、物业服务	3,679,555.88	148,190.00
天津融鑫小额贷款有限公司	委贷手续费	8,000.00	9,416.67
天津市巨安物业发展有限公司	物业管理服务	1,052,946.20	176,045.47
天津市松江科技股份有限公司	工程施工、网络维护	8,600.00	9,000.00
天津市松江生态产业有限公司	工程施工	667,240.65	5,018,572.35
天津松江田园高尔夫运动有限公司	销售推广服务费	40,566.04	
天元律师事务所	法律服务	1,685,808.05	1,181,476.15
天津卓朗数通科技发展有限公司	购买商品	373,881.93	112,832.23
天津西青信泰医院有限公司	体检服务	146,175.00	

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

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
天津市松江生态产业有限公司	利息		1,840,138.81
天津滨海发展建设有限公司	融资租赁售后租回本金		416,568,750.00
天津滨海发展建设有限公司	融资租赁售后租回利息	13,943,252.68	34,443,110.26
天津卓朗数通科技发展有限公司	销售商品	9,424,676.55	6,362,189.57

内蒙古松江房地产开发有限公司	代建建设服务费	987,607.55	
内蒙古松江房地产开发有限公司	代理销售服务费	2,450,760.38	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

本公司作为承租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
天津滨海发展投资控股有限公司	南开区白堤路馨名园 2-1-702	72,000.00	54,000.00

关联租赁情况说明

适用 不适用

### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津市政建设集团有限公司	100,000,000.00	2017/12/13	2020/12/11	否
天津市政建设集团有限公司	597,900,000.00	2018/11/20	2020/5/20	否
天津市政建设集团有限公司	606,100,000.00	2019/7/9	2021/7/9	否
天津市政建设集团有限公司	370,000,000.00	2016/1/26	2019/1/25	是
天津市政建设集团有限公司	492,000,000.00	2016/4/5	2019/4/1	是
天津市政建设集团	500,000,000.00	2017/7/10	2019/8/25	是

有限公司				
天津滨海发展投资控股有限公司	330,000,000.00	2017/12/27	2019/6/26	是
天津市政建设集团有限公司	213,000,000.00	2017/12/4	2019/12/4	是
天津市政建设集团有限公司	206,558,121.84	2018/10/10	2022/10/10	否
天津滨海发展投资控股有限公司	45,120,309.10	2018/3/2	2021/3/2	否
天津滨海发展投资控股有限公司	150,000,000.00	2019/6/27	2020/6/27	否
天津滨海发展投资控股有限公司	180,000,000.00	2019/6/27	2020/8/27	否

关联担保情况说明

适用 不适用

#### (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

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				
滨海团泊新城（天津）控股有限公司	273,000,000.00	2018/4/8	2019/4/8	短期借款
滨海团泊新城（天津）控股有限公司	76,000,000.00	2018/1/29	2019/3/28	短期借款
天津滨海发展投资控股有限公司	40,000,000.00	2018/9/6	2020/8/2	短期借款
天津滨海发展投资控股有限公司	880,720,120.82	2019/8/1	2020/7/31	其他应付款
天津市政建设集团有限公司	131,400,000.00	2019/8/1	2020/7/31	其他应付款
拆出				
天津西青信泰医院有限公司	4,000,000.00	2017/5/5	2020/5/5	委托贷款

#### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

#### (7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

#### (8). 其他关联交易

适用 不适用

### 6、 关联方应收应付款项

#### (1). 应收项目

适用 不适用

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

应收账款	天津松江生态建设开发有限公司	104,133.94	52,066.97	104,133.94	52,066.97
应收账款	天津滨海资产管理有限公司	103,106.13	51,553.07	103,106.13	51,553.07
应收账款	天津隆创物业管理有限公司			901,035.35	450,517.68
应收账款	天津滨海发展投资控股有限公司	3,131,300.00	1,565,650.00	3,131,300.00	1,565,650.00
应收账款	天津市市政景观设计有限公司	42,000.00	21,000.00	42,000.00	21,000.00
应收账款	天津市市政建设集团有限公司	590,057.14	295,028.57	590,057.14	295,028.57
应收账款	天津卓朗数通科技发展有限公司			11,048,115.78	180,906.54
应收利息	天津西青信泰医院有限公司			673,333.33	
应收利息	天津滨海发展建设有限公司			1,249,706.26	
其他应收款	天津招江投资有限公司	2,105,587.78	210,558.78	2,105,587.78	210,558.78
其他应收款	天津招江投资有限公司	64,502,695.77	6,450,269.58	83,450,695.77	8,345,069.58
其他应收款	天津卓朗数通科技发展有限公司			34,785,034.03	173,925.17
其他流动资产	天津滨海发展建设有限公司			416,568,750.00	2,082,843.75
其他流动资产	天津西青信泰医院有限公司	1,078,888.88	72,168.50		

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

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
应付账款	天津天元律师事务所	909,550.15	139,000.00
应付账款	天津滨海发展投资控股有限公司	112,500.00	58,500.00
应付账款	天津滨海友谊投资有限公司	1,274,255.00	1,274,255.00
应付账款	天津市松江生态产业有限公司	518,528.00	427,528.00
应付账款	天津松江花样年置业有限公司	281,997.60	281,997.60
应付账款	天津市松江科技发展股份有限公司	267,760.00	267,760.00
应付账款	天津市巨安物业发展有限公司	588,955.49	
应付账款	天津隆创物业管理有限公司	444,415.59	
应付账款	天津卓朗数通科技发展有限公司	884,955.75	
应付票据	天津卓朗数通科技发展有限公司	100,000,000.00	

应付利息	滨海团泊新城（天津）控股投资有限公司		20,334,700.00
应付利息	天津滨海发展投资控股有限公司	67,566,491.86	1,433,333.33
应付利息	天津市政建设集团有限公司	17,815,800.00	1,684,622.22
应付利息	天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）		11,600.00
预收账款	内蒙古松江房地产开发有限公司	1,522,856.00	
其他应付款	天津滨海发展投资控股有限公司	876,320,120.82	170,000,000.00
其他应付款	天津松江生态建设开发有限公司	25,339.26	25,339.26
其他应付款	天津滨海资产管理有限公司	25,089.16	25,089.16
其他应付款	天津松科房地产有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
其他应付款	天津市松江生态产业有限公司	310,000.00	310,000.00
其他应付款	天津松江体育文化产业有限公司	17,538.00	17,538.00
其他应付款	天津市政建设集团有限公司	130,200,000.00	131,400,000.00
其他应付款	内蒙古滨海投资股份有限公司		10,500,000.00
其他应付款	天津滨海发展建设有限公司		1,000,000.00
其他应付款	张坤宇（股权转让款）	62,299,938.46	
其他应付款	张坤宇（往来款）	15,055,181.92	
其他应付款	天津卓朗数通科技发展有限公司	118,276,055.98	
其他应付款	天津协和华美医学诊断技术有限公司	55,200.00	

## 7、关联方承诺

适用 不适用

其他

适用 不适用

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 5、其他

适用 不适用

## 十四、 承诺及或有事项

### 1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

#### (1) 资本承诺

1) 天津松江 2016 年 11 月 8 日召开的 2016 年第七次临时股东大会审议通过了《关于抚州市云计算数据中心及智慧城市建设项目投资方案的议案》，天津松江与抚州高新区发展投资集团有限公司、天津卓朗科技发展有限公司共同设立江西卓朗数字科技有限公司（原江西松江智慧城市建设发展有限公司，2019 年 11 月 1 日更现名），注册资本为人民币 13 亿元，章程约定各方分期缴纳出资，抚州高新区发展投资集团有限公司认缴出资额为 3.12 亿元，出资比例为 24%；天津卓朗科技发展有限公司认缴出资额为 3.12 亿元，出资比例为 24%；天津松江认缴出资额为 6.76 亿元，出资比例为 52%。

截至 2019 年 12 月 31 日，各方认缴出资额尚未按照章程约定出资期限内缴纳完整，剩余 73,993.00 万元尚未出资。

2) 2017 年 10 月 24 日，本公司之子公司江西卓朗数字科技有限公司设立全资子公司江西卓朗数据技术有限公司（原江西松江信息技术有限公司，2019 年 11 月 1 日更现名），注册资本为 1.5 亿元，章程约定出资时间为 2018 年 12 月 31 日前。

截至 2019 年 12 月 31 日，江西卓朗数字科技有限公司实缴资本 10,977.00 万元，剩余 4,023.00 万元尚未出资。

3) 本公司之子公司江西卓朗数字科技有限公司 2017 年 12 月与北方国际信托股份有限公司、江西省发展升级引导基金（有限合伙）、天津斯迈乐股权投资基金管理有限公司和尚信资本管理有限公司签订了《抚州智慧卓朗股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙协议》及《抚州智慧卓朗股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙协议之补充协议》。

根据上述协议，抚州基金全体合伙人认缴出资总额为人民币 40.02 亿元，均以货币方式出资，结构如下：

单位：万元

合伙人名称	类型	认缴出资额	认缴比例（%）
尚信资本管理有限公司	普通合伙人	100	0.025
江西省发展升级引导基金(有限合伙)	中间级有限合伙人	100,000	24.99
天津斯迈乐股权投资基金管理有限公司	普通合伙人	100	0.025
北方国际信托股份有限公司	优先级有限合伙人	200,000	49.97
江西卓朗数字科技有限公司	劣后级有限合伙人	100,000	24.99
合计		400,200	100.00

2018 年 11 月 20 日，抚州基金召开合伙人大会，2018 年临时会议决议（第三次）通过决议：因合伙协议约定的解散事由出现，合伙目的无法实现，需依法解散。合伙企业自作解散决议之日起停止营业；同意成立清算组，由两个普通合伙人以及江西卓朗数字科技有限公司组成，两个

普通合伙人担任清算组负责人；同意聘请会计师事务所进行债权债务审计。

天津松江于 2018 年 11 月 20 日召开了第九届董事会第四十九次会议审议通过了上述《关于抚州智慧卓朗股权投资基金合伙企业（有限合伙）解散并清算的议案》，抚州基金将成立清算组开展后续清算注销相关工作。

截至 2019 年 12 月 31 日，江西卓朗数字科技有限公司完成了对抚州基金的实缴出资退出。

截至报告日，抚州基金注销事宜尚未通过天津松江间接控股股东市政集团的审批，注销程序尚未开始。

4) 本公司之子公司天津卓朗科技发展有限公司于 2018 年 4 月设立全资子公司河南卓朗达德信息技术有限公司，注册资本 1,000.00 万元，章程约定出资时间为 2038 年 12 月 31 日前。

截至 2019 年 12 月 31 日，天津卓朗尚未实际缴纳上述出资。

5) 本公司之子公司天津卓朗科技发展有限公司于 2018 年 10 月设立全资子公司陕西卓朗恒鑫信息技术有限公司，注册资本 1000.00 万元（2019 年 3 月 1 日变更注册资本，原注册资本 500.00 万元），章程约定出资时间为 2048 年 12 月 31 日。

截至 2019 年 12 月 31 日，天津卓朗尚未实际缴纳上述出资。

6) 本公司之子公司天津卓朗科技发展有限公司于 2017 年 03 月 10 日设立全资子公司天津卓朗鸿业国际贸易有限公司，注册资本 1,000.00 万元，章程约定出资时间为 2036 年 12 月 31 日。

截至 2019 年 12 月 31 日，天津卓朗尚未实际缴纳上述出资。

7) 本公司之子公司天津卓朗科技发展有限公司于 2016 年 11 月 23 日设立全资子公司江西卓朗信通科技有限公司（原抚州卓朗信息技术有限公司，2019 年 7 月 31 日更现名），注册资本 1,000.00 万元，章程约定出资时间为 2025 年 12 月 01 日。

截至 2019 年 12 月 31 日，天津卓朗尚未实际缴纳上述出资。

8) 本公司之子公司天津卓朗科技发展有限公司于 2016 年 01 月 28 日设立全资子公司北京卓朗智鼎科技有限公司（原北京北卓信息技术有限公司，2019 年 6 月 6 日更现名），注册资本 1,000.00 万元，章程约定出资时间为 2025 年 12 月 01 日。

截至 2019 年 12 月 31 日，天津卓朗尚未实际缴纳上述出资。

9) 本公司之子公司天津卓朗科技发展有限公司于 2019 年 04 月 16 日设立全资子公司天津卓朗安全科技有限公司，注册资本 1,000.00 万元，章程约定出资时间为 2039 年 12 月 31 日之前。

截至 2019 年 12 月 31 日，天津卓朗尚未实际缴纳上述出资。

10) 本公司之子公司天津卓朗科技发展有限公司于 2017 年 03 月 10 日与北京东辉佳业科贸有限公司共同出资设立天津卓朗数通科技发展有限公司，注册地为天津市红桥区湘潭道 1 号卓朗科技园 C6 大楼三楼 303 号，注册资本为人民币 8,000.00 万元，章程约定天津卓朗认缴金额为 6,400.00 万元，出资比例为 80%，北京东辉佳业科贸有限公司认缴金额为 1,600.00 万元，出资比例为 20%，出资时间为 2047 年 03 月 09 日。

截至 2019 年 12 月 31 日，天津卓朗已实缴出资 61,554,875.63 元。

## (2) 前期承诺履行情况

①本公司之子公司天津松江团泊投资发展有限公司与天津市捷一房地产有限公司（以下简称“捷一房地产”）已就依山郡在建工程转让签订了《产权交易合同》、《关于〈产权交易合同〉之补充协议》。松江团泊未能在《产权交易合同》约定的期限内完成产权过户、项目移交以及文件资料移交，已经构成违约，应当承担违约责任。

经松江团泊、捷一房地产双方达成《关于〈产权交易合同〉之补充协议》及《会议纪要》，同意在一定条件下对松江团泊应付违约金计算标准以及支付时间进行调整，但松江团泊未能按期支付资金占用费。

2019年4月16日，松江团泊、捷一房地产签署还款协议书，协议约定松江团泊尚未向捷一房地产支付的资金占用费金额为63,314,666.67元（不含税），松江团泊承诺于2019年7月31日前付清全部资金占用费，并按照以下进度向捷一房地产支付：

还款时间	还款金额
2019年4月30日前	10,000,000.00
2019年5月31日前	17,000,000.00
2019年6月30日前	17,000,000.00
2019年7月31日	19,314,666.67
合计	63,314,666.67

截至2019年12月31日，松江团泊已向捷一房地产支付8,000,000.00元，剩余款项尚未支付。

## 2、或有事项

## (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

v适用  不适用

## (1) 担保事项

公司对抚州基金北方国际信托股份有限公司、江西省发展升级引导基金、天津斯迈乐股权投资基金管理有限公司、尚信资本管理有限公司所持有的抚州基金财产份额、在抚州基金取得的基础投资收益及基金合同中约定的合伙企业费用提供担保。其中四方股东认缴抚州基金财产份额为30.02亿元；优先级有限合伙人基础投资收益率不超过8.8%/年，中间级有限合伙人基础投资收益率不超过7.5%/年，两名普通合伙人基础投资收益率不超过8.8%/年。公司控股子公司天津卓朗科技发展有限公司就公司为抚州基金提供的担保事项提供无限连带责任保证担保。

②公司关联方之间担保情况详见本附注十二、5（4）。

## (2) 重大未决诉讼/仲裁

①报告期内，天津招胜房地产有限公司对本公司之子公司天津松江团泊投资发展有限公司及本公司提起诉讼，并申请财产保全。本公司持有的天津恒泰汇金融资租赁有限公司75.00%的股权、本公司持有的天津松江兴业房地产开发有限公司100.00%的股权、本公司持有的天津招江投资有限公司23.00%的股权，松江团泊及本公司部分银行账户及不动产，因上述诉讼事项被天津市第二中级人民法院查封或冻结。

②公司于 2016 年与天津万隆兴业房地产开发有限公司（原告）签订了《产权交易合同》，合同约定将公司原持有的天津运河城投资有限公司（第三人，以下简称“运河城”）的 100%股权转让给原告。合同签订当日，原告与公司就前述股权转让事宜达成了补充协议。报告期内，原告对公司提起诉讼，以公司未履行补充协议约定义务为由，要求公司代其他方偿还运河城垫付的工程款 6,395 万元。该案件于 2019 年由法院组织了庭审，截至报告日，尚未有判决结果。

③受诉讼影响，截至期末，本集团共有 16 个银行账户被冻结，被冻结账户余额为 1,146.39 万元。

本公司对子公司天津恒泰汇金融资租赁有限公司 75%的股权、对子公司天津卓朗科技发展有限公司 80%的股权、对子公司天津松江兴业房地产开发有限公司 100%的股权被司法冻结。本公司持有的天津招江投资有限公司 23 的股权被查封。

本公司名下位于空港经济区华睿广场共计 220 套不动产、位于空港经济区中心大道 10 号(2)幢共计 14 套不动产被查封。本公司名下位于东丽区卫国道南侧雪莲北里 7 套不动产被查封。本公司名下位于空港经济区中心大道华盈大厦 161 套不动产被查封。

本公司之子公司天津松江团泊投资发展有限公司名下位于静海区团泊新城西区、团泊大道西侧盛湖园 16 套不动产、位于静海区团泊镇水库大道东侧、水库局水站南侧芳湖园 31 套不动产、位于静海区团泊村北，水库大道东侧芳湖园 12 套不动产，共计 59 套不动产被查封。

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

适用 不适用

**3、其他**

适用 不适用

**十五、资产负债表日后事项**

**1、重要的非调整事项**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			
其他	见下述文字		

**(1) 贷款、担保**

①2020 年 3 月，本公司控股子公司卓朗科技与中广核国际融资租赁有限公司开展融资租赁-直租业务，租赁期限为 60 个月，本公司就卓朗科技在《融资租赁合同（直租直购）》项下的相应债务提

供担保，具体担保情况为：本公司及卓朗科技股东、董事张坤宇先生为该笔业务提供不可撤销连带责任保证担保，担保的主债权限额为人民币 24,000 万元。同时，卓朗科技以其持有的应收账款为该笔业务提供质押担保。

②2020 年 3 月，本公司控股子公司江西卓朗数据向抚州农村商业银行股份有限公司高新支行（以下简称“抚州农商银行”）申请借款，金额为人民币 3,000 万元，期限为 12 个月。公司控股子公司江西卓朗数字、卓朗科技及抚州高新区工业与科技融资担保有限公司（以下简称“抚州融资担保公司”）提供担保，保证方式为连带责任保证。同时，江西卓朗数字、卓朗科技为该笔借款业务提供反担保，担保方式为连带责任保证。

③2020 年 1 月，本公司控股子公司卓朗科技向北京银行股份有限公司天津分行申请借款人民币壹亿元整，借款期限壹年。本公司及卓朗科技股东、董事张坤宇先生为该笔借款业务提供连带责任保证担保，同时公司全资子公司松江恒泰以其名下相应房产为该笔业务提供抵押担保。

## （2）重大诉讼

①江苏南通二建集团有限公司（原告，以下简称“南通二建”）对本公司之子公司天津松江地产投资有限公司、本公司以及中国工商银行股份有限公司天津梧桐支行提起诉讼，要求松江地产赔偿原告票据权利损失 9,800 万元，向原告支付赔偿金 196 万元，要求本公司及中国工商银行股份有限公司天津梧桐支行承担连带赔偿责任。

天津市第三中级人民法院于 2020 年 1 月 2 日立案，本公司于 2020 年 1 月 8 日收到传票，开庭时间为 2020 年 2 月 18 日，后法院通知延期开庭，截至报告日，本公司尚未收到开庭通知。本公司子公司负责人正在积极与南通二建商谈，争取和解。

（3）2019 年 3 月，本公司之子公司卓朗科技与天岭控股集团有限公司（以下简称“天岭控股”）签署资产购买协议，拟购买天岭控股资产建立浙南数据中心，并根据协议支付了购买资产款项 9 亿元整，后因客观情况变化等原因导致相应资产未能交割。2019 年 12 月，经双方协商一致签署解除协议解除上述资产购买事项，天岭控股于 2020 年 1 月退回卓朗科技已支付的 9 亿元款项

（4）新型冠状病毒肺炎（以下简称“新冠肺炎”）疫情于 2020 年 1 月在全国范围爆发以来，对新冠肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。

新冠肺炎疫情在一定程度上会影响本集团相关产业的收益水平，影响程度取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。

本集团将继续密切关注新冠肺炎疫情发展情况，评估和积极应对其对本集团财务状况、经营成果等方面的影响。截至本报告披露日，该评估工作尚在进行当中。

## 2、利润分配情况

适用 不适用

## 3、销售退回

适用 不适用

#### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

(1) 本集团于 2020 年 1 月接到天津市静海区住房和建设委员会发出的《关于团泊东区橡树岛等 33 个项目停止销售的通知》，涉及到本公司之子公司天津松江团泊投资发展有限公司的在售项目芳湖园，公司负责人正在积极落实恢复销售相关工作。

(2) 本公司于 2020 年 4 月 9 日召开第十届董事会第六次会议，通过了《关于内部转让控股子公司股权的议案》，本公司拟将持有的子公司江西卓朗数字 52% 股权转让给子公司卓朗科技。本次转让完成后，本公司不再持有江西卓朗数字股权，卓朗科技持有江西卓朗数字 76% 股权，抚州高新区发展投资集团有限公司持有江西卓朗数字 24% 股权。

(3) 本公司之子公司松江市政于 2020 年 3 月 12 日收到江苏红太阳工业原料城有限公司发送的《关于天津市东丽区怡港中心 6、7 号楼租赁商务条件调整之沟通函》，对装修期及免租期、租赁物装修状态、租金计付方式、租金单价标准等调出了调整建议。针对承租方提出的调整建议，本公司初步判断不能满足其全部要求，存在解约的可能性。

(4) 本公司之子公司卓朗科技原股东李家伟因本公司未在双方于 2017 年签署的卓朗科技收购项目《股权转让协议》约定期限内支付第三期股权转让款事宜，2019 年向天津市西青区人民法院提起诉讼，诉请天津松江支付股权转让款、滞纳金及损失合计 11,503,765.76 元。2020 年 3 月 6 日，西青区人民法院作出（2019）津 0111 民初 13015 号民事判决书，判令松江股份给付李家伟股权转让款及滞纳金、赔偿金等相关费用。

#### 十六、其他重要事项

##### 1、前期会计差错更正

###### (1). 追溯重述法

适用 不适用

###### (2). 未来适用法

适用 不适用

##### 2、债务重组

适用 不适用

本集团本期发生以房抵债业务，共计 27 套不动产，抵消债务 3,380.21 万元，债务重组收益 1,368.38 万元计入其他收益。

##### 3、资产置换

###### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

###### (2). 其他资产置换

适用 不适用

## 4、年金计划

适用 不适用

## 5、终止经营

适用 不适用

## 6、分部信息

## (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

根据本集团的内部组织结构、管理要求，本集团的经营业务划分为三个业务分部。在业务分部的基础上本集团确定了三个报告分部，分别为房地产业务、融资租赁业务、软件信息服务业务。这些报告分部是以提供产品、服务为基础确定的。本集团各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为房地产经营、融资租赁以及软件信息服务。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

## (2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产	金融租赁	软件信息服务	分部间抵销	合计
营业收入	191,850,236.77	58,697,977.03	1,271,685,638.44	338,747,637.45	1,183,486,214.79
营业成本	125,919,905.93	45,983,936.46	791,452,261.12	283,962,682.74	679,393,420.77
税金及附加	28,932,029.86	76,700.67	6,168,342.42		35,177,072.95
销售费用	50,004,577.39		33,581,889.04		83,586,466.43
管理费用	72,095,519.57	444,025.85	95,907,320.83	409,055.28	168,037,810.97
研发费用			72,469,125.96		72,469,125.96
财务费用	731,065,587.65	12,353.47	143,558,347.31	28,228,366.70	846,407,921.73
投资收益	-11,107,820.73		-6,282,134.69	-18,575,972.72	1,186,017.30
信用减值损失	22,446,650.71	9,982,843.75	-40,130,874.93	3,030,662.35	-10,732,042.82
资产减值损失	-108,788,437.76		-823,057.19	-48,342,271.44	-61,269,223.51
营业利润	-899,736,389.06	22,163,804.33	114,081,259.58	-37,543,249.68	-725,948,075.47
资产总额	20,137,762,605.96	409,510,343.27	5,814,910,692.31	13,426,195,490.16	12,935,988,151.38
负债总额	15,738,089,358.05	177,615,176.93	4,214,148,878.55	7,877,299,779.74	12,252,553,633.79

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

## 8、其他

适用 不适用

### (1)、代管资产情况

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

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

截止 2019 年 12 月 31 日，尚由本公司代管资产情况如下：

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

上海天广生物医药科技发展有限公司清算注销手续已于 2020 年 1 月办理完毕，并获得当地市场监督管理局核发的《准予注销登记通知书》。

### (2) 租赁

与经营租赁有关的信息

①本公司作为经营租赁出租人，相关信息如下：

经营租赁租出资产类别	期末余额	期初余额
投资性房地产	1,725,634,666.28	1,711,386,849.52
合计	1,725,634,666.28	1,711,386,849.52

重大经营租赁项目说明：

a.本公司与天津冠寓商业运营管理有限公司于 2018 年 5 月 31 日签订《租赁合同》。本公司将

位于空港经济区华睿广场 1 号楼 3-11 层、2 号楼 3-11 层及配套设施出租给天津冠寓商业运营管理有限公司商业经营使用（即长租公寓经营），租赁期限为 20 年，合同期总租金合计为人民币 240,141,456.79 元。

b. 本公司之子公司天津松江市政建设有限公司与江苏红太阳工业原料城有限公司于 2018 年 3 月 30 日签订《怡港中心 6、7 号楼之租赁合同》。天津松江市政建设有限公司按照租赁合同约定将其位于天津市东丽区海莲道与登州南路交口处西南侧怡港中心 6、7 号楼及配套设施出租给江苏红太阳工业原料城有限公司商业经营使用，租赁期限为 20 年，合同期总租金合计为人民币 1,346,670,587.72 元。双方于 2018 年 4 月 16 日完成了怡港中心项目交接工作。鉴于天津地铁市政建设的影响，为推进租赁合同履行进度，2019 年 2 月 17 日双方协商签订补充协议，合同期总租金调整为 1,257,207,604.20 元。

松江市政于 2020 年 3 月 12 日收到江苏红太阳工业原料城有限公司发送的《关于天津市东丽区怡港中心 6、7 号楼租赁商务条件调整之沟通函》，对装修期及免租期、租赁物装修状态、租金计付方式、租金单价标准等调出了调整建议。针对承租方提出的调整建议，本公司初步判断不能满足其全部要求，存在解约的可能性。

② 本公司作为经营租赁承租人，相关信息如下：

本公司之子公司卓朗科技与合众思壮北斗导航有限公司、北京数字家园网络科技有限责任公司于 2018 年 03 月 14 日签订《合同权利义务概括转移协议》。合众思壮北斗导航有限公司按照租赁合同约定将其位于北京经济技术开发区科创 12 街 8 号北斗产业园内第 2、3 号厂房从租赁给北京数字家园网络科技有限责任公司到天津卓朗科技发展有限公司经营使用，租赁期限为 20 年，合同期总租金合计为人民币 166,010,720.00 元。2016 年 10 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日，租金每两年递增 6.00%。2026 年 10 月 1 日到 2036 年 9 月 30 日租金情况另行协商。

### （3）控股股东持有公司股份质押情况

本公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司将其持有的公司无限售流通股为 245,572,888 股质押给北方国际信托股份有限公司（以下简称“北方信托”），质押期限 3 年，占本公司总股本的 26.25%。

截至 2019 年 12 月 31 日，上述股权未解除质押。

### （4）间接控股股东混合所有制改革的情况

本公司于 2018 年 7 月 26 日收到间接控股股东市政集团《关于天津市政建设集团有限公司混合所有制改革进展情况的通知》。根据天津市国资委的部署，市政集团正在开展国有企业混合所有制改革前期工作，市政集团拟通过增资扩股、股权转让等形式引入投资者。

为推动混合所有制改革工作的顺利进行，天津市国资委将其所持有的市政集团 100% 股权注入天津津诚国有资本投资运营有限公司（以下简称“津诚资本”），使得津诚资本拥有公司权益的股份超过 30%，构成要约收购。2018 年 10 月 26 日，中国证券监督管理委员会批复同意豁免津诚资本要约收购义务。2018 年 10 月 29 日，公司接市政集团通知，市政集团 100% 股权注入津诚资本事宜

已完成工商变更登记手续，并取得营业执照。

2018 年 12 月 28 日，津诚资本将市政集团 51%股权转让项目在天津产权交易中心进行产权转让信息正式披露，于 2018 年 12 月 29 日起正式公告，并在 2019 年 1 月 28 日、2019 年 2 月 14 日、2019 年 2 月 28 日、2019 年 3 月 14 日分别进行了延期。

2019 年 3 月 26 日，公司收到津诚资本出具的《关于市政建设集团产权转让项目在天津产权交易中心二次挂牌的函》。津诚资本拟调整市政集团股权转让项目公告内容，于 2019 年 3 月 26 日向天津产权交易中心提交了市政建设集团股权转让项目二次挂牌申请，将市政集团 65%股权转让项目在天津产权交易中心进行产权转让信息正式披露，按照天津产权交易中心规则，3 月 27 日起正式公告，披露时间为 20 个工作日。

2019 年 4 月 25 日，公司收到津诚资本通知，公司间接控股股东市政集团 65%股权转让项目征得 1 家联合体意向受让方，意向受让方名称：北京住总集团有限责任公司等三方。

2019 年 4 月 29 日，公司收到津诚资本通知，意向受让方北京住总集团有限责任公司由于有关手续原因，申请延期缴纳交易保证金，待完成手续后，按交易流程完成交易。

2020 年，公司收到市政建设集团转发的津诚资本出具的《关于重新启动市政建设集团混合所有制改革相关工作的函》：市政建设集团混改项目原以 2017 年 12 月 31 日为基准日，于 2018 年 12 月 29 日在天津产权交易中心正式披露，截至 2019 年 12 月 28 日公告期已满 1 年，未征集到合格意向投资者。为加快推动市政建设集团混改，经津诚资本研究决定，拟以 2020 年 3 月 31 日为基准日，重新启动市政建设集团混改工作。

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
一年以内	4,420,776.69
1 年以内小计	4,420,776.69
1 至 2 年	280,275.80
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	207,240.07
5 年以上	
合计	4,908,292.56

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

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 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	4,908,292.56	100.00	139,737.71	2.85	4,768,554.85	3,647,000.26	100.00	120,818.84	3.31	3,526,181.42
其中：										
合计	4,908,292.56	/		/	4,768,554.85	3,647,000.26	/		/	3,526,181.42

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：无

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
合营企业、联营企业及其他关联方款项	207,240.07	103,620.04	50.00
经营租赁款、物业费、广告收入等	4,701,052.49	36,117.67	0.77
合计	4,908,292.56	139,737.71	2.85

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提	120,818.84	18,918.87				139,737.71
合计	120,818.84	18,918.87				139,737.71

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

## (4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津冠寓商业运营管理有限公司	房租	4,250,045.15	2 年以内	86.59	31,554.00
天津兴元文化传播有限公司	房租	108,482.24	1 年以内	2.21	542.41
天津松江生态建设开发有限公司	房租	104,133.94	4 年以上	2.12	52,066.97
天津滨海资产管理有限公司	房租	103,106.13	4 年以上	2.10	51,553.07
津才烧角人力资源集团股份有限公司	房租	77,475.70	1 年以内	1.58	387.38
合计	—	4,643,243.16		94.60	136,103.83

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**2、其他应收款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	73,873,999.98	50,116,519.98
应收股利	810,685,554.31	810,685,554.31
其他应收款	2,403,577,733.98	2,305,897,593.76
合计	3,288,137,288.27	3,166,699,668.05

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款	73,873,999.98	50,116,519.98
债券投资		
合计	73,873,999.98	50,116,519.98

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
天津恒泰汇金融资租赁有限公司	22,664,323.21	22,664,323.21
天津松江集团有限公司	770,543,485.92	770,543,485.92
深圳市梅江南投资发展有限公司	17,477,745.18	17,477,745.18
合计	810,685,554.31	810,685,554.31

## (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
天津恒泰汇金融资租赁有限公司	22,664,323.21	1-2年：12,881,183.32；2-3年：9,783,139.89	集团内部	否
天津松江集团有限公司	770,543,485.92	3-4年：503,827,508.32；5年以上：266,715,977.60	集团内部	否
深圳市梅江南投资发展有限公司	17,477,745.18	5年以上	集团内部	否
合计	810,685,554.31			

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	560,859,063.37
1 至 2 年	909,112,738.74
2 至 3 年	709,171,339.74
3 年以上	238,364,971.16
3 至 4 年	
4 至 5 年	261,655.00
5 年以上	
合计	2,417,769,768.01

## (2). 按款项性质分类情况

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联方往来	2,331,249,957.24	2,173,091,580.30
合营企业、联营企业及其他关联方款项	79,502,695.77	98,450,695.77
保证金、押金等	6,785,460.00	24,655,460.00
备用金、代垫及暂付款项、未终止确认的款项等其他款项	231,655.00	34,237,204.09
合计	2,417,769,768.01	2,330,434,940.16

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	24,537,346.40			24,537,346.40
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-86,870.63	86,870.63		
--转入第三阶段	-33,777.30		33,777.30	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-16,463,428.89	86,870.62	6,031,245.90	-10,345,312.37
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	7,953,269.58	173,741.25	6,065,023.20	14,192,034.03

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
合营企业、联营企业及其他关联方款项	19,300,139.15	-11,349,869.57				7,950,269.58
保证金、押金等	3,421,102.30	2,646,920.90				6,068,023.20
备用金、代垫及暂付款项等其他款项	1,816,104.95	-1,642,363.70				173,741.25
合计	24,537,346.40	-10,345,312.37				14,192,034.03

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

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
天津松江兴业房地产开发有限公司	往来款	748,783,660.41	1 年以内： 34,702,715.43；1-2 年： 619,654,817.85； 2-3 年： 94,426,127.13	30.98	
天津松江恒泰房地产开发有限公司	往来款	699,495,821.27	1 年以内： 10,309,827.92；1-2 年： 158,757,753.57； 2-3 年： 380,850,731.55； 3-4 年： 149,577,508.23	28.93	
天津恒泰汇融资租赁有限公司	往来款	325,772,750.00	1 年以内	13.47	
天津松江恒泰房地产开发有限公司	往来款	289,319,317.35	1 年以内： 9,122,207.23；1-2 年：35,017,861.90； 2-3 年： 233,894,481.06； 3-4 年： 11,284,767.16	11.97	
天津松江团泊投资发展有限公司	往来款	143,252,110.34	1 年以内	5.92	
合计	/	2,206,623,659.37	/	91.27	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

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	5,608,361,254.69	48,341,678.72	5,560,019,575.97	5,590,761,254.69		5,590,761,254.69
对联营、合营企业投资	9,580,464.22		9,580,464.22	17,157,736.97		17,157,736.97
合计	5,617,941,718.91	48,341,678.72	5,569,600,040.19	5,607,918,991.66		5,607,918,991.66

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

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
天津松江集团有限公司	1,947,939,206.91			1,947,939,206.91		
深圳市梅江南投资发展有限公司	54,444,472.71			54,444,472.71	48,341,678.72	48,341,678.72
天津松江地产投资有限公司	760,000,000.00			760,000,000.00		
广西松江房地产开发有限公司	24,000,000.00			24,000,000.00		
天津松江置地有限公司	1,432,118,683.24			1,432,118,683.24		
天津松江智慧城市运营管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
天津松江兴业房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
天津松江恒泰房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
天津恒泰汇金融资租赁有限公司	142,588,891.83			142,588,891.83		
天津卓朗科技发展有限公司	1,080,000,000.00			1,080,000,000.00		

江西卓朗数字科技有限公司 (原名:江西松江智慧城市建设发展有限公司,2019年11月1日更现名)	39,670,000.00	17,600,000.00		57,270,000.00		
合计	5,590,761,254.69	17,600,000.00		5,608,361,254.69	48,341,678.72	48,341,678.72

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

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											
小计											
二、联营企业											
天津招江投资有限公司	14,180,411.77			-7,582,921.54						6,597,490.23	
天津武清朝聚眼科医院有限公司	2,977,325.20			5,648.79						2,982,973.99	
小计	17,157,736.97			-7,577,272.75						9,580,464.22	
合计	17,157,736.97			-7,577,272.75						9,580,464.22	

其他说明:

无

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

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			3,066,365.71	2,226,737.61
其他业务	41,069,791.83	8,540,771.20	50,328,636.64	6,171,686.80
合计	41,069,791.83	8,540,771.20	53,395,002.35	8,398,424.41

其他说明：

无

## 5、 投资收益

适用 不适用

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		12,881,183.32
权益法核算的长期股权投资收益	-9,436,951.24	-5,845,549.97
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		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	-9,436,951.24	7,035,633.35

其他说明：

无

## 6、 其他

适用 不适用

### 十八、 补充资料

#### 1、 当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		/
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）	8,874,722.94	/
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,327,265.98	/
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	13,683,802.95	/
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		/
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		/
对外委托贷款取得的损益	382,599.58	/
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	-1,488,361.77	/
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,973,738.73	/
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-258,238.50	/
减：非经常性损益的所得税影响数		
所得税影响额	-579,754.53	/
少数股东权益影响额		/
合计	7,345,427.27	0

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非

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

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	-117.26	-0.98	-0.98
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-118.21	-0.98	-0.98

基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

### （1）基本每股收益

项目	本期发生额	上期发生额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	-912,300,649.89	-386,940,583.92
发行在外普通股的加权平均数	935,492,615.00	935,492,615.00
基本每股收益（元/股）	-0.98	-0.41

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。

发行在外普通股的加权平均数的计算过程如下：

项目	本期发生额	上期发生额
期初发行在外的普通股股数	935,492,615.00	935,492,615.00
加：报告期公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数		
加：期后公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数		
加：报告期新发行的普通股的加权平均数		
减：报告期缩股减少普通股股数		
减：报告期因回购等减少普通股的加权平均数		
发行在外普通股的加权平均数	935,492,615.00	935,492,615.00

### （2）稀释每股收益

本公司无稀释性潜在普通股。

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、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网站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：阎鹏

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 21 日

### 修订信息

适用 不适用